



Uudenmaan liitto
Nylands förbund



Hyvän asumisen
työkalupakki



HYVÄN ASUMISEN TYÖKALUPAKKI -HANKKEEN LOPPURAPORTIT 1–3

Uudenmaan liiton julkaisu C 81 - 2017
ISBN 978-952-448-474-9
ISSN 2342-1363

Kannen kuva: Anni Levonen
Verkkajulkaisu
Helsinki 2017

Uudenmaan liitto // Nylands förbund
Helsinki-Uusimaa Regional Council

Esterinportti 2 B • 00240 Helsinki • Finland
+358 9 4767 411 • toimisto@uudenmaanliitto.fi • uudenmaanliitto.fi

KUVAILULEHTI

Julkaisun nimi

Hyvän asumisen työkalupakki -hankkeen loppuraportit 1–3

Julkaisija

Uudenmaan liitto

Tekijä

Satu Wäre-Åkerblom / Hyvän asumisen työkalupakki -hanke

Julkaisusarjan nimi ja sarjanumero

Uudenmaan liiton julkaisuja C 81

Julkaisu aika

2017

ISBN

978-952-448-474-9

ISSN

2342-1363

Kieli

suomi

Sivuja

63 + liitteet

Tiivistelmä

Hyvän asumisen työkalupakki -hankkeessa selvitettiin asumisen asioiden hoitamiseen keskittyvän maakunnallisen toimijan tarvetta ja tehtäviä. Kyselyillä kunnille sekä kiinteistö- ja rakennusalan edustajille haettiin näkemystä alan kehittämistarpeista. Kunnat ja muut asumistoimijat kutsuttiin työpajoihin, joissa etsittiin yhteisiä ratkaisuja. Hankkeen tuloksena todettiin, että Uudellamaalla tarvitaan asuntoasioista vastaava maakunnallinen foorumi, joka tiivistää kuntien yhteistyötä ja auttaa yhteisten tavoitteiden määrittelyssä, kokoaa yhteen viimeisintä tietoa ja jakaa sitä.

Hankkeen tarkastelunäkökulmat:

- Täydennysrakentamisen edellytykset
- Asumisen muuttuvat tarpeet
- Asumisen laadun ja hinnan kohtaaminen
- Kilpailu asuntorakentamisessa

Hyvän asumisen työkalupakki -hanke nivoutui kiinteästi osaksi Uudenmaan liitossa tehtävää maapolitiikan työtä. Tiivistä yhteistyötä tehtiin niin maakunnan asumisen toimijoiden kuin yliopistojen ja korkeakoulujen kanssa.

Uudenmaan liiton hanke käynnistyi vuoden 2015 alussa ja kesti maaliskuun loppuun 2017. Sitä rahoitettiin maakunnan kehittämisrahalla ja liiton omalla rahoituksella. Hankkeen toteuttamisesta vastasi Uudenmaan liitossa asumisen erityisasiantuntija Satu Wäre-Åkerblom.

Hyvän asumisen työkalupakki -hankkeen tulokset on raportoitu loppuraportissa kolmessa osassa. Osa 1 käsittää kolmen teemallisen kokonaisuuden "Asumisen laadun ja hinnan kohtaaminen", "Kilpailun edistäminen asuntorakentamisessa" ja "Asumisen erilaistuvien tarpeisiin vastaaminen" tulokset ja yhteenvedon. Osa 2 sisältää täydennysrakentamiseen liittyvät toimenpiteet ja tulokset. Osa 3 "Asuminen on kaikkien asia" kuvaa maakunnallisen toimijanroolia ja tehtäviä.

Avainsanat (asiasanat)

Asuminen, täydennysrakentaminen, asuntorakentaminen, Uusimaa

Huomautuksia

Julkaisun pdf-versio löytyy verkkosivuiltamme www.uudenmaanliitto.fi/julkaisut.

PRESENTATIONSBLAD

Publikation

Slutrapporterna 1-3 för projektet Hyvän asumisen työkalupakki (Verktyg för bra boende)

Utgivare

Nylands förbund

Författare

Satu Wäre-Åkerblom/Projektet Hyvän asumisen työkalupakki (Verktyg för bra boende)

Seriens namn och nummer

Nylands förbunds publikationer C 81

Utgivningsdatum

2017

ISBN

978-952-448-474-9

ISSN

2342-1363

Språk

finska

Sidor

63 + källor

Sammanfattning

Projektet Hyvän asumisen työkalupakki (Verktyg för bra boende) utredde behovet av en regional aktör som ansvarar för bostadsärenden och vilka dess uppgifter kunde vara. Med hjälp av enkäter till kommuner och fastighets- och byggbranschens representanter ville man få en uppfattning om branschens utvecklingsbehov. Kommuner och andra boendeaktörer bjöds in till workshopar där man strävade efter gemensamma lösningar. Projektet resulterade i konstaterandet att Nyland behöver ett forum på landskapsnivå som ansvarar för bostadsärenden, som sammanfattar det kommunala samarbetet och hjälper till vid att definiera gemensamma mål, samordna den nyaste kunskapen och dela den.

Projektet tog fasta vid följande perspektiv:

- Förutsättningar för kompletteringsbyggande
- Föränderliga behov inom boendet
- Boendekvalitet och pris möts
- Konkurrens i bostadsbyggande

Projektet hade täta kopplingar till det markpolitiska arbetet inom markpolitik vid Nylands förbund. Man förde nära samarbete med såväl landskapets bostadsaktörer som universitet och högskolor.

Nylands förbunds projekt inleddes i början av 2015 och avslutades i mars 2017. Projektet genomfördes med landskapets utvecklingspengar och med Nylands förbunds egen finansiering. För projektgenomförandet vid Nylands förbund svarade Satu Wäre-Åkerblom, sakkunnig i boendefrågor.

Slutrapporten anger projektsresultaten i tre olika delar. Del 1 omfattar resultaten och sammanfattningen av tre tematiska helheter; "Boendekvalitet och pris möts", "Konkurrensfrämjande i bostadsproduktionen" och "Svar på föränderliga boendebehov". Del 2 innehåller åtgärder och resultat som ingår i kompletteringsbyggande. Del 3 "Boendet är vår allas sak" beskriver uppgifterna hos och rollen som aktör på landskapsnivå.

Nyckelord (ämnesord)

Boendet, kompletteringsbyggande, bostadsbyggande, Nyland

Övriga uppgifter

Publikationen finns i pdf-version på vår webbplats www.uudenmaanliitto.fi/julkaisut.

Kohti kohtuuhintaisempaa asumista Uudellamaalla

Hyvän asumisen työkalupakki

Loppuraportti 1

Satu Wäre-Åkerblom 30.3.2017

Monipuolisen ja riittävän asuntokannan toteutumisen onnistuminen vaikuttaa Uudenmaan ja koko Suomen kilpailukykyyn monella tavalla. Asumisen korkean hinnan ja laadun kohtaamattomuus sekä yksipuolinen ja niukka asuntotarjonta vaikeuttavat työvoiman saantia monilla aloilla. Se vaikuttaa myös ihmisten hyvinvointiin ja arjen sujuvuuteen. Liikkumisen tarve lisääntyy ja liikenneväylät ruuhkautuvat, jos ominaisuuksiltaan ja hinnaltaan sopivat asunnot sijaitsevat kaukana työpaikka-alueilta ja huonojen liikenneyhteyksien alueilla.

”Uudellamaalla tarvitaan lisää erilaisiin elämäntilanteisiin sopivia, viihtyisiä, kohtuuhintaisia ja sijainniltaan hyviä asuntoja.” *Uusimaa-ohjelma*

Hyvän asumisen työkalupakki-hankkeen tulokset on raportoitu kolmessa loppuraportissa. Loppuraportti 1 käsittää kolmen teemallisen kokonaisuuden ”Asumisen laadun ja hinnan kohtaaminen”, ”Kilpailun edistäminen asuntorakentamisessa” ja ”Asumisen erilaistuvien tarpeisiin vastaaminen” tulokset ja yhteenvedon. Loppuraportti 2 sisältää täydennysrakentamiseen liittyvät toimenpiteet ja tulokset ja kolmas raportti ”Asuminen on kaikkien asia” kuvaa maakunnallisen toimijan roolia ja tehtäviä.

Hyvän asumisen työkalupakki-hankkeen työpaketin ”*Asumisen laadun ja hinnan kohtaaminen*” tavoitteena oli tunnistaa asuntojen hinnan merkittävimmät kustannustekijät ja selvittää miltä osin rakentamisen normien purku sekä kuntien ja yritysten toimenpiteet voivat vaikuttaa asumisen laadun ja hinnan nykyistä parempaan kohtaamiseen.

Työpaketin ”*Kilpailun edistäminen asuntorakentamisessa*” tavoitteena oli selvittää, miten rakennuslalle saadaan lisää ja uudenlaisia toimijoita, jotta asuntorakentamiseen tulee tervettä hinta- ja laatukilpailua sekä asuntorakentamisen uusia konsepteja.

Työpaketin ”*Asumisen erilaistuvien tarpeisiin vastaaminen*” tavoitteena oli selvittää, miten perhemuotojen ja ikärakenteen muutokset, maahanmuutto, asumiseen, työntekoon ja vapaa-aikaan liittyvät muutokset vaikuttavat asumisen ratkaisujen ja yhdyskuntarakenteen kehittämistarpeisiin?

Hankkeen aikana selvitettiin eri toimijoiden näkemyksiä tekijöistä, jotka vaikuttavat asumisen hintaan. Pohdittiin voidaanko laatukriteereitä määritellä ja sen kautta vaikuttaa laadun ja hinnan tasapainoon. Asumisen laatua ja hintaa tarkasteltiin sekä asukkaiden erilaistuvien tarpeiden näkökulmista että eri toimijoiden näkökulmista.

Tausta-aineistona käytettiin laajasti teemoihin liittyviä julkaisuja. Lisäksi hyödynnettiin uusien ja käynnissä aihepiireihin liittyviä kehittämishankkeiden tuloksia. Tietoa kerättiin järjestämällä asiantuntijatyöpajoja, useita pyöreän pöydän keskusteluja ja seminaari sekä myös osallistumalla ajankohtaisiin muiden toimijoiden järjestämiin seminaareihin ja työpajoihin. Tunnistettiin pienten ja keskisuurten rakennusalan yritysten esteitä ja hidasteita integroitua Uudenmaan markkinoille ja koottiin toimijoiden kehittämistarpeita kuntien käytännöille.

Nykytilanteen kuvausta varten on koottu tausta-aineistoksi tietoa asunnon hankintaan vaikuttavista tekijöistä ja asumispreferenssien erilaistumisesta. Raportissa on tiivis kuvaus asumisväljyyden kehityksestä, asuntokunnista ja vuokralla asumisesta, asuntokannasta sekä asuntotuotannosta. Lisäksi on koottu kuntien, kolmannen sektorin sekä kiinteistö- ja rakennusalan hyviä käytäntöjä ja uusia konsepteja.

Sisällys

Kysyntä ja tarjonta	3
Asumisen kalleus	3
Asunnon hankintaan vaikuttavia tekijöitä	4
Asumisen hintaan ja laatuun vaikuttavia tekijöitä	4
Taustamuuttujia.....	5
Väestörakenteen muutos.....	5
Asuntokunnat	5
Ahtaasti asuminen.....	6
Maassa- ja maahanmuutto	6
Asuntokanta	7
Asuntojen keskikoko	9
Asuntotuotanto	9
Vuokralla asuminen.....	10
Vuokra-asunnot.....	11
Asumistuki	11
Vapaa-ajan asuminen	12
Asumisväljyyden kehitys	13
Asumisen erilaistuvat tarpeet.....	16
Asumispreferenssit erilaistuvat.....	16
Monikotisuus.....	17
Nuoret	17
Ikääntyneet	18
Asumisen laatutekijöitä ja -kriteerietä	19
Toimenpiteitä kohti kohtuuhintaisempaa asumista	20
Säätelyn sujuvoittaminen.....	20
Täydennysrakentaminen	20
Kilpailun edistäminen asuntorakentamisessa	21
Asuntokannan ikä, korjausrakentaminen ja purkaminen	22
Uusia konsepteja ja systemaattista arviointia	23
Hyviä käytäntöjä	24
Lähteitä	31
Liite 1 Laatukriteeristöjä (erillinen tiedosto)	33
Liite 2 Ryhmärakennuttamisen edistäminen (erillinen tiedosto)	33
Liite 3 Kilpailun edistäminen asuinrakentamisessa (erillinen tiedosto)	33

Kysyntä ja tarjonta

Asumisen kalleus

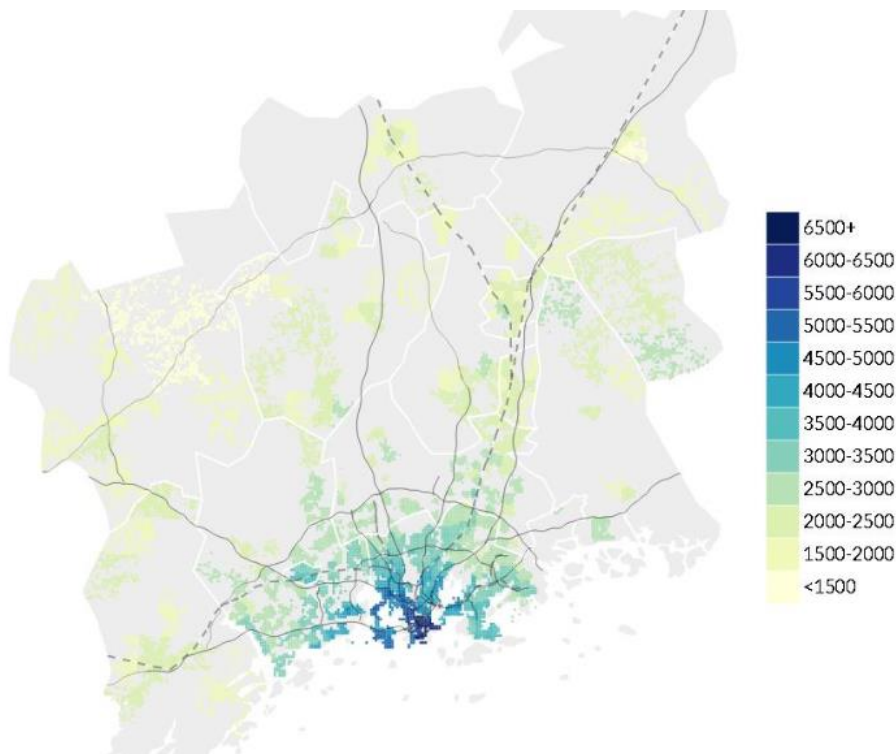
Asumisen kalleus pääkaupunkiseudulla, erityisesti Helsingissä, on eriytynyt muista kasvukeskuksista ja harvaan asutuista alueista. Mitä nopeammin alueen väestö ja tulotaso kasvavat, sitä nopeammin hinnat ja vuokrat nousevat. Tulotason nousu on kuitenkin jäänyt asuntojen hintakehityksestä jälkeen. Matala tulotaso ei hillitse asumisen kallistumista. Asuntokuntien käytettävissä olevat tulot tullevat määrittelemään asuntojen hintakehitystä kaupunkimaisilla alueilla vasta pitkällä aikavälillä.

”En usko, että keskustan asuntojen hinnat lähtisivät ainakaan pysyvämmiin laskuun koskaan” *Mari Vaattovaara*

Tarjonta ja kysyntä eivät kohtaa erityisesti pääkaupunkiseudulla. Pienten asuntojen kysyntää on enemmän kuin tarjontaa. Tämä on johtanut siihen, että erityisesti pienten omistus- ja vuokra-asuntojen hinnat ovat nousseet kohtuuttoman korkealle. Samanaikaisesti suurien asuntojen tarjontaa on, mutta kysyntää ei.

Kasvukeskuksien kohtuuttoman kallis asuminen vaikuttaa negatiivisesti moneen asiaan:

- joudutaan asumaan kaukana työpaikasta
- julkisten ja kaupallisten palveluiden tuottajien on vaikea saada työntekijöitä
- tuotantoyritysten on vaikea löytää työvoimaa
- asumistukea saavien määrä kasvaa
- työpaikka- ja harrastuspendelöinti lisääntyvät



Kuva 1. Asuntojen alueellinen hintataso Helsingin seudulla vuonna 2013.¹

¹ Asumisen aluehinta tarkoittaa alueen asuntojen keskimääräistä m²-hintaa, kun kiinteistö-, rakennus- ja asuntokohtaiset tekijät on vakioitu Lähde: Seppo Laakso (2015)

Asumuksen hankintaan vaikuttavia tekijöitä

Taloudellisesti epävarmana aikana moni asunnonostaja hankkii vain sen kokoisen asunnon, johon rahat riittävät ja jonka myynti onnistuu tarvittaessa. Monet asuntokunnat ovat valmiita tinkimään asumisväljyydestä ja asunnon laatutasosta voidakseen asua lähellä työpaikkoja ja palveluita sekä hyvien liikenneyhteyksien alueella. Asunnonvalinnassa sijainti onkin yksi merkittävä valintaperuste.

Helsingin keskustassa pienen 1.kerroksen yksiön (20 m²) vapautuessa hakijoita oli päivässä 120. Asunnon etsijät olivat valmiita maksamaan remontoimattomasta tilasta 600 € /kk eli yli puoletkin kuukausituloistaan.

Suurella osalla kehyskuntiin muuttaneista asuntokunnista toiveena on ollut omakotitalo. Osalle heistä on tärkeää asua juuri maaseutuymppäristössä ja osalle on tärkeää, että palvelut ovat lähellä ja arki sujuu hyvin. Kehyskuntiin muuttaneiden asunnon valintaperusteet eivät heijastele erityisen voimakasta halua muuttaa pois kaupungista. Enemminkin muuttajat ovat etsineet heille hyvää asuntoa viihtyisästä asuinympäristöstä sopivaan hintaan. (Ruoppila 2015)

Asumistoiveita kartoittavissa kyselyissä on harvoin kiinnitetty huomiota taloudellisiin resursseihin tai palvelujen ja työpaikkojen läheisyyteen. Korkeaa palvelutasoa arvostava joutuu usein tinkimään asumisen väljyydestä korkean hintatason vuoksi. Pienten kerrostaloasuntojen korkeat hinnat kertovat toisaalta niiden niukkuudesta kysyntään nähden. Toisaalta valmius maksaa korkeaa neliöhintaa kertoo kerrostaloasuntojen arvostuksesta.

Asuntoja ostetaan joko omaan käyttöön tai sijoitustarkoituksiin. Vakavaraiset ihmiset pitävät asutossijoittamista turvallisena vaihtoehtona. Asutossijoituksista saatavaa tuottoa tavoitellaan joko vuokratuotoista tai asunnon hinnan noususta. Asutossijoittamisen yleistyminen vaikuttaa siihen, että vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista tavoitellaan mahdollisimman korkea vuokra.

Asumisen hintaan ja laatuun vaikuttavia tekijöitä

Asuntojen hinnat ja vuokrat määräytyvät pääasiallisesti kysynnän ja tarjonnan perusteella. Kysyntää asunnoille luo luonnollinen väestökasvu ja muuttoliike. Kaupunkialueiden väestönkasvuun vaikuttaa vahvana jatkuva maassa- ja maahanmuutto. Kysyntä on kasvanut etenkin kasvukeskuksissa ja kaupunkien keskusta-alueilla, joissa myös hintojen nousu on ollut kovinta.

Maankäytön ja rakentamisen sääntely hidastaa asuntotuotantoa ja sitä kautta vaikuttaa hintojen nousuun. Pitkällä aikavälillä kysynnän ja tarjonnan tasapainottuminen voi hillitä asumiskustannusten nousua. Riittävä tonttimaan saatavuus kasvuseuduilla edistää markkinoiden tasapainottumista.

Yleisenä näkemyksenä on, että seuraavat tekijät vaikuttavat asuntojen hintaan: maan tai tontin hinta, maan puhdistuskulut, pohjarakentaminen, purkukustannukset, materiaalit, parvekeratkaisut, esteettömyys, energiamääräykset, pysäköintinormit ja väestönsuojat.

Rakentamisen sääntelyllä on vaikutusta vaikutus muun muassa kaupunkirakenteen tiivyyteen sekä erilaisten kotitalouksien sijoittumiseen. Lisäksi sääntelyllä voi olla myös asuntotuotantoa hidastava vaikutus. Erityisesti tonttien vähimmäiskokosäännös vähentää tarjontaa. Paikallisen sääntelyn on havaittu nostavan rakentamisen kustannuksia. (RAKLI 2016a)

Asemakaavoitusvaiheessa määritetään rakennettavan tuotteen eli asuintalon ominaisuuksia. Se määrittää myös kustannuksia. Kustannusajureita ovat mm. huoneistojakaumat, pysäköintipaikkavaateet, kerroslukumäärät sekä usein julkisivuvaateet ja yhteistilavaateet. Näissä on mahdollista antaa lisää tilaa markkinaperusteisille ratkaisuille, mikä on avain kustannusten hallintaan. (RAKLI 2016a).

Tarjonnan rajoittaminen myös nostaa hintoja. Samalla esimerkiksi talojen korkeuden rajoittaminen vähentää maankäytön tehokkuutta ja hajauttaa kaupunkirakennetta. Kun kaavoituksella määrätään talotyyppi tai huoneiston koko, vaikutetaan myös siihen, minkälaisia kotitalouksia alueelle sijoittuu.. Erilaisten asuntotyyppien saatavuuden takaaminen määrätyillä alueilla voi olla perusteltua. Mutta jos samalla muutetaan tarjontaa huonommin kysyntää vastaavaksi, vaikuttaa se hintoja nostavasti.

Taustamuuttujia

Väestörakenteen muutos

Väestörakenteen muutos vaikuttaa voimakkaasti Uudenmaan kehitykseen. Ikääntyneiden määrä ja väestöosuus tulee kasvamaan edelleen. Se edellyttää palveluiden kehittämistä ikääntyneiden itsenäisen asumisen tukemiseksi. Uudenmaan väestökehitykseen vaikuttaa maahanmuuttajien lisäksi nuorten aikuisten muutto pääkaupunkiseudulle muista kunnista. Väestömäärän ja ikärakenteen kehitystä voidaan ennustaa vuosikymmeniksi eteenpäin, mutta siihen liittyy muuttoliikkeen aiheuttamaa epävarmuutta.

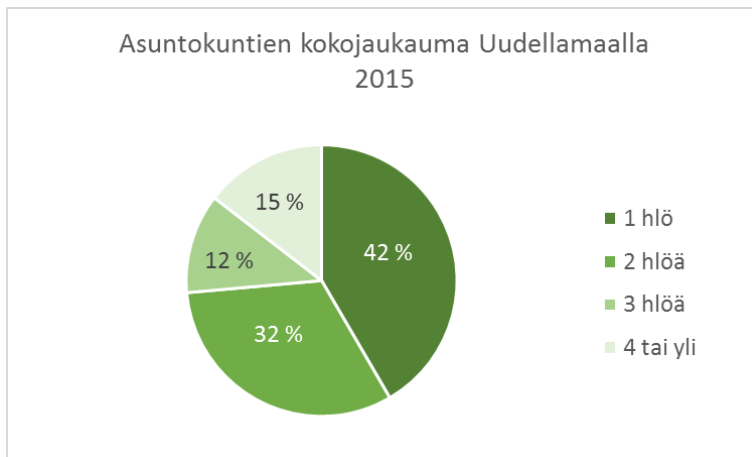
Syntyneiden määrä ylitti kuolleiden määrän Uudellamaalla vuonna 2016. Väestöllinen huoltosuhde² oli vuoden 2015 lopussa Uudellamaalla 50, Helsingissä 44 ja koko maassa 58. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan 60 huollettavan raja ylittyisi maassamme vuonna 2017 ja 70 huollettavan raja vuoteen 2032 mennessä. Vuonna 2060 väestöllinen huoltosuhde olisi 76. (Tilastokeskus)

Asuntokunnat

Uudellamaalla oli vuonna 2015 noin 764 000 asuntokuntaa. Asuntokuntien keskikoko on ollut viimeisen kymmenen vuoden aika 2,1. Helsingissä asuntokunnat ovat Uudenmaan pienimpiä keskimäärin 1,9 henkeä. Asuntokuntien keskikoon ennustetaan pienenevän tulevaisuudessa. Muutoksen johdosta asuntokuntien lukumäärä kasvaa suhteellisesti nopeammin kuin väestö, mikä osaltaan vaikuttaa asuntojen määrälliseen tarpeeseen. Kokonaisuudessaan asuntokuntien keskikoon pienenemisen ennakoidaan kuitenkin toteutuvan hitaammin kuin edellisinä vuosikymmeninä muun muassa siksi, että asuntokunnista jo nyt puolet koostuu yksinasuvista.

Kaupungistumisen myötä yksinasuminen on yleistynyt Uudenmaan kunnissa. Yksin asumisen yleisyyttä selittävät nuorten halu asua itsenäisesti, alle 15-vuotiaiden väestöosuuden lasku ja yli 65-vuotiaiden osuuden kasvu. Vuoden 2015 lopussa Suomen yksinsuvista 29 prosenttia asui Uudenmaan maakunnassa. Uudenmaan yksinasujista 49 % asuu Helsingissä. Yksinasujien osuus on kuitenkin Helsingissä pienentynyt viime vuosina ja vastaavasti muissa Uudenmaan kunnissa kasvanut.

² Väestöllinen huoltosuhde Väestöllinen (tai demografinen) huoltosuhde ilmoittaa kuinka monta alle 15-vuotiasta ja yli 64-vuotiasta on sataa työikäistä (15-64-vuotias) kohti.



Kuva 2 Uudenmaan asuntokunnista 74 % oli vuonna 2015 1-2 henkilön asuntokuntia.

Ahtaasti asuminen

Ahtaasti asuvien³ asuntokuntien osuus laski systemaattisesti 1980-luvun lopulta viime vuosikymmenen puoliväliin asti, jolloin osuus laski alle 10 %:n tasolle koko maassa. Vuoden 2006 jälkeen ahtaasti asuvien osuus kääntyi nousuun pääkaupunkiseudulla, kun taas koko maassa lasku jatkui, joskin aikaisempaa hitaammin. Pääkaupunkiseudulla ahtaasti asuvien asuntokuntien määrä oli matalimmillaan vuonna 2006, jolloin ahtaasti asui 46 700 asuntokuntaa. Vuonna 2014 pääkaupunkiseudun 534 000 asuntokunnasta asui ahtaasti 10,5 prosenttia eli 56 000 asuntokuntaa.

Pääkaupunkiseudun ahtaasti asumiseen on monia syitä. Alueelle tulee jatkuvasti lisää asukkaita sekä maassamuuton että maahanmuuton kautta. Asumistrendit ovat muuttuneet, mm. kimppa-asuminen on lisääntynyt. Taloudellinen tilanne on huono. Lapsiperheetkin suosivat kaupunkiasumista. Ahtaasti asuvien asuntokuntien määrä on kasvanut etenkin asuntokunnissa, joihin kuuluu vähintään yksi vieraskielinen henkilö. Vieraskielisten ahtaasti asuvien asuntokuntien määrä on kaksinkertaistunut vuosien 2005–2014 välillä. Vuonna 2014 kaikista ahtaasti asuvista asuntokunnista oli vieraskielisiä 18 %.

Maassa- ja maahanmuutto

Suuret kaupunkiseudut ovat muuttoliikkeen pääasiallisia kohdealueita sekä maassamuutossa että maahanmuutossa. Uudenmaan muuttovoitto on ollut keskimäärin 10 000 henkeä vuodessa, josta kaksi kolmannesta on ulkomaisesta muutosta. Maakuntaan ulkopuolelta muuttavat ovat pääosin nuoria aikuisia.

Uudenmaan seutujen ja kuntien väestökehitykseen vaikuttaa lisäksi vilkas maakunnan sisäinen muuttoliike, jonka keskeisiä piirteitä ovat nuorten aikuisten muutto pääkaupunkiseudulle muista kunnista sekä lapsiperheiden muutto pääkaupunkiseudulta, erityisesti Helsingistä, muihin kuntiin. Kuitenkin jälkimmäinen muuttovirta on vaimentunut kuluvalle vuosikymmenellä. Vilkas nuoriin aikuisiin painottuva tulomuutto ja huomattava muuttovoitto vaikuttavat monella tavalla Uudenmaan työ- ja asuntomarkkinoihin sekä laajemmin kunnallis- ja aluetalouteen. (Lähde Seppo Laakso: Muuttajien sopeutuminen Uudenmaan työ- ja asuntomarkkinoille selvityksen tausta-aineisto)

³ Ahtaasti asuvalla asuntokunnalla tarkoitetaan asuntokuntaa, johon kuuluu enemmän kuin yksi henkilö huonetta kohti, kun keittiötä ei lasketa huoneluukuun. Tilastokeskus.

Maahanmuuton osuus Uudenmaan väkiluvun kasvusta vuoden 2016 lopussa oli 6 500 asukasta. Kuntien välisestä muutosta ja kansainvälisestä nettomuutosta eli kokonaisnettomuutosta eniten maakunnista muuttovoittoa sai Uusimaa eli 13 025 henkeä. Määrällisesti eniten maakuntien välisen muuton voittoa oli Uudellamaalla (6 486 henkeä) ja suhteellinen muuttovoitto oli myös suurinta Uudellamaalla (4,0 promillea).⁴

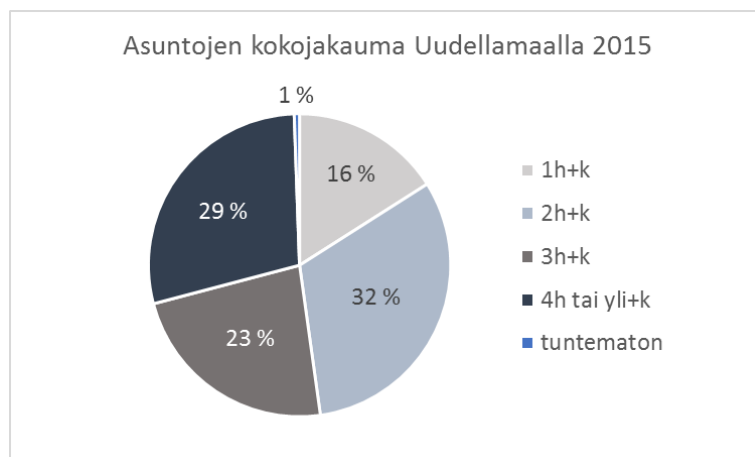
Asuntokanta

Asuntokanta muodostuu pysyvässä asutuksessa olevista asunnoista ja asuntovaraumaan kuuluvista asunnoista, joita ovat tilapäisessä asutuksessa tai tyhjänä olevat asunnot. Asuntokantaan luetaan kaikki ne asunnot, jotka ovat kelpoisia sellaisenaan ilman korjausta vakituiseen ja ympärivuotiseen asumiseen.

Vuoden 2015 lopussa yli 28 prosenttia kaikista Suomen asunnoista sijaitsi Uudellamaalla, jossa oli yhteensä noin 828 000 asuntoa. Uudenmaan asunnoista oli 71 % PKS-seudulla, 18 % Kuuma-seudulla, 7 % läntisellä alueella ja 5 % itäisellä alueella.

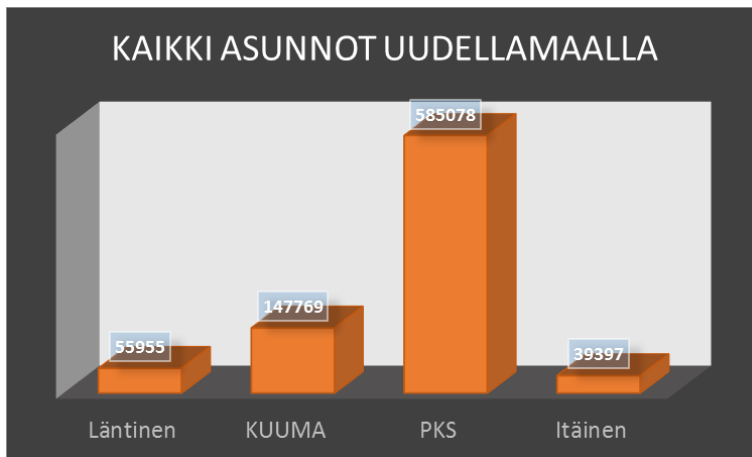
Uudenmaan asuntokanta on viimeisen kymmenen vuoden aikana kasvanut vuosittain keskimäärin noin 1,3 prosentilla eli yhteensä noin 100 000 asunnolla. Asuntokannan määrään vaikuttaa uudistuotannon lisäksi laajennuksina tai käyttötarkoituksen muutoksina valmistuneiden asuntojen määrä sekä asuntojen poistuma esimerkiksi rakennusten purun tai asuinhuoneistojen yhdistämisen kautta.

Asuntovarauma on se osa asuntokantaa, joka on kyseisenä vuonna vain tilapäisesti asuttu tai kokonaan asumaton eli laskentahetkellä asunnossa ei ole asukasta. Vuonna 2015 Uudenmaan asunnoista 7,8 % ei ollut vakinaisessa asuinkäytössä.

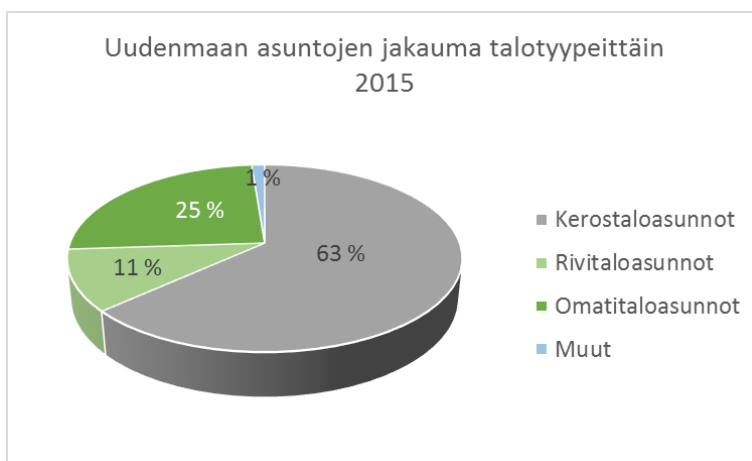


Kuva 3 Lähes puolet Uudenmaan asunnoista on yksiöitä tai kaksioita.

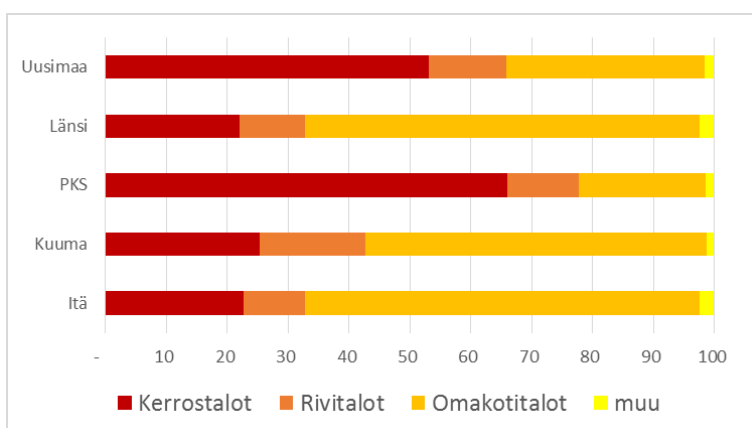
⁴ Uudenmaan liiton tiedote 27.1.2017



Kuva 4 Uudellamaalla olo vuonna 2015 yhteensä 828200 asuntoa.



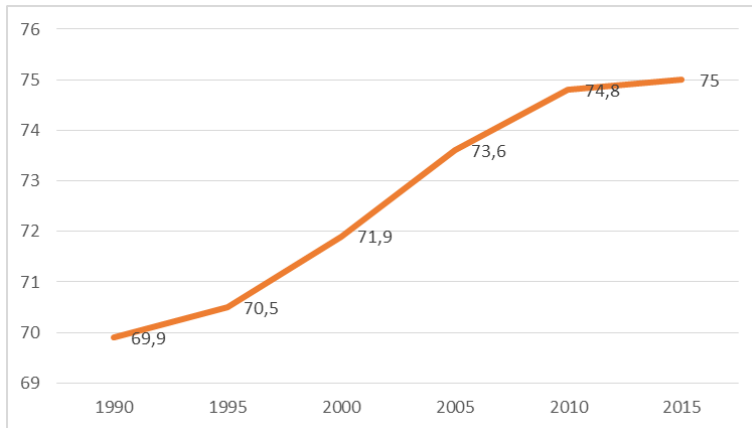
Kuva 5 Uudenmaan asunnoista oli 63 % prosenttia vuonna 2015 kerrostaloissa.



Kuva 5 Väestön prosentuaalinen sijoittuminen talotyypeihin Uudellamaalla 2015

Asuntojen keskikoko

Asuntojen keskikokoon kasvu on pysähtynyt Uudellamaalla parin viimeisen vuoden aikana olleen vuonna 2015 75 m². Maakunnan keskiarvoa alhaisempi keskikoko on Vantaalla (73,9) ja Helsingissä (63,3).



Kuva 6 Asuntojen keskikoon muutos Uudellamaalla ajalla 1990-2015

Kaupungeissa asuntojen keskikokoihin liittyvän sääntelyn taustalla on perheasuntojen turvaaminen. Uhkana nähdään keskusta-alueiden liiallinen pientasuntovaltaisuus. Sääntely saattaa estää kysyntää vastaavaa tuotantoa, jolla on vaikutusta asuntojen hintoihin.

Asuntotuotanto

Asuntotuotannon volyymiin vaikuttavat talous – ja rahoitustilanteen ohella rakentamisen suhdanteiden vaihtelu sekä asuntotuotannon tavoitteiden mukaisen asuinrakentamisen mahdollistavan kaavavarannon suuruus. Kunnat arvioivat että asuntojen kokonaistarjonnan lisääminen onnistuu, jos asuntotuotantotavoitteet asetetaan riittävän korkealle.

Rakenteelliset muutokset ovat hitaita, koska rakennusten elinikä on verrattain pitkä ja olemassa oleva rakennuskanta uudistuu noin 1 % vuosivauhdilla uudisrakentamisen myötä. Uudellamaalla ja erityisesti pääkaupunkiseudulla on ollut pitkäaikaisena ongelma se, että uusien asuntojen tuotanto ei ole pysynyt kaupungistumiseen liittyvän kysynnän kasvun tahdissa. Asuminen on jatkuvasti kallistunut palveluiden ja julkisen liikenteen alueilla.

Valtio on solminut Helsingin seudun kanssa maankäytön, liikenteen ja asumisen sopimuksen⁵, jolla tuetaan pääkaupunkiseudun 14 kunnan ja valtion yhteistyötä yhdyskuntarakenteen ohjauksessa sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamisessa. Sopimuksessa määritetään mm. tavoitteet lähivuosien maankäytön kehittämiseksi ja asuntotuotannolle sekä liikenneverkon keskeiset kehittämishankkeet.

Sopimuksen tarkoituksena on lisätä kuntien keskinäistä sekä seudun ja valtion välistä sitoutumista yhteisiin tavoitteisiin. Tarkoituksena on luoda edellytyksiä kasvattaa seudun asuntotuotantoa kysyntää vastaavaksi. Sopimuksessa on otettu huomioon maahanmuuttoon liittyvä asuntotuotantarve ja sen vaatima tonttituotanto. Vuosille 2016-19 tehty sopimus on jatkoa aiemmin tehty vuosia 2012-15 koskeva sopimus ja

⁵ MAL-aiesopimus 2016-19 Sopijaosapuolina ovat kuuden kaupunkiseudun, kunnat ympäristöministeriö, liikenne- ja viestintäministeriö, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, Liikennevirasto sekä Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus.

lähtökohtana ovat hallitusohjelman kärkihankkeet, Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma (MASU 2050), liikennejärjestelmäsuunnitelma (HLJ 2015) ja asuntostrategia (2050).

Yhteisenä tavoitteena Helsingin seudulla MAL-sopimuskautena on 60 000 asunnon rakentaminen siten, että vuonna 2016 asuntotuotanto on 13 500 ja kasvaa sen jälkeen vuosittain 1000 asunnolla ollen vuonna 2019 16 500 asuntoa. Yleiseksi tavoitteeksi on asetettu vastata erilaisten väestöryhmien asumistarpeisiin tarjoamalla edellytyksiä kohtuuhintaiselle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

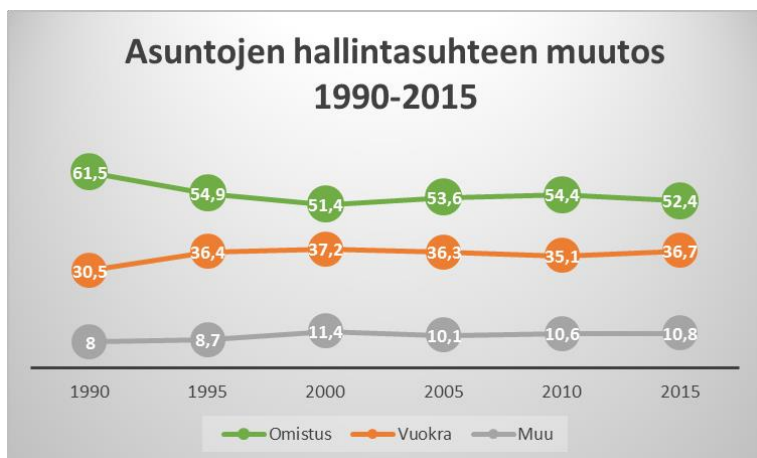
Vuokralla asuminen

Epävarmuus taloudessa vähentää asunnon ostoaikeita ja lisää vuokralla asumista. Vuokralla asuvien asuntokuntien osuus oli vuonna 2015 Uudellamaalla 38 %, PKS-seudulla 43,5 % ja muilla seuduilla noin neljäsosa asuntokunnista asuu vuokralla. Helsingissä yli puolet asuntokunnista asuu vuokralla (48,5 %) tai asumisoikeusasunnossa (2,7 %). Vuokralla asuminen on yleistynyt viimeisen kymmenen vuoden aikana pääkaupunkiseudun kunnissa ja Keravalla. Muissa Uudenmaan kunnissa vuokralla asumisen suhteellinen osuus on pysynyt samana tai pienentynyt. Vuokralla asui vuonna 2015 yhteensä lähes 30 000 asuntokuntaa ja niistä 54 % asui Helsingissä.

	Vuokra	Omistus	ASO	Muu
Uusimaa	38,0 %	56,9 %	2,9 %	2,2 %
PKS	43,6 %	50,9 %	3,3 %	2,2 %
KUUMA	24,6 %	70,9 %	2,6 %	1,8 %
LÄNSI	23,7 %	73,1 %	0,6 %	2,6 %
ITÄ	25,2 %	71,0 %	1,5 %	2,3 %

Kuva 7 Asuntojen omistussuhteiden jakautuminen Uudellamaalla vuonna 2015

Asuntojen vuokrien korkeat hinnat kertovat niiden suuresta kysynnästä. Vuokralla asuminen on usein lyhytaikaista ja kysyntä kohdistuu pieniin asuntoihin. Vuokrien nousu on ollut nopeinta yksioissa ja kaksioissa ja niiden nousun odotetaan jatkuvan. Kolmen huoneen ja sitä suurempien asuntojen vuokrien nousu on ollut hitaampaa ja ne voivat jo käänntyä laskuun.



Kuva 8 Asuntojen hallintasuhteen muutos Uudellamaalla 1990-2015

Omistusasumiseen ja vuokralla asumiseen vaikuttavia tekijöitä on useita ja niiden suhteet ja painoarvot muuttuvat ajan kuluessa ja osin myös talouden suhdanteiden mukaan. Omistusasumisen kasvuun vaikuttaa tulotason nousu, alhainen korkotaso, pankkien kilpailu sekä joustavat rahoitusehdot, lainakorkojen verovähennysoikeus, suuremmat valinnan mahdollisuudet ja asumisen aikaan liittyvä turva.

Vuokra-asumisen kasvuun vaikuttavia tekijöitä ovat mm. arvostukset ja elämäntapavalinnat, ei haluta sitoutua omistamiseen tai velkasuhteeseen, liikkuvuuden lisääntyminen ja pienet asunnonvaihto-kustannukset. Maahanmuuttajaväestön kasvu lisää vuokralla asumista, koska vuokra-asuminen on monille muuttajilla ainakin alkuvaiheessa ainoa vaihtoehto.

Vuokra-asunnot

ARA- ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tuotanto keskittyy suurimman kysynnän alueille eli pääkaupunkiseudulle ja sen kehyskuntiin. Vuonna 2015 koko maan ARA-vuokra-asuntoista oli 35 % (132 080 kpl) Uudellamaalla. Kaikissa Uudenmaan kunnissa on ARA-asuntoja. Pääkaupunkiseudulla niistä on 83% (108 992 kpl). Helsingissä on yli puolet Uudenmaan ARA-asunnoista ja Espoossa 17% ja Vantaalla 13%. asumisoikeusasuntojen (ASO) osuus ARA-tuotannosta on ollut viime vuosina 20 % - 25 %.

ARA-asunto tuotannosta oli vuonna 2015 noin kolme neljäsosaa tavallisia vuokra-asuntoja ja yksi viidesosa erityisryhmien asuntoja Helsingin seudun MAL-kunnissa. Erityisryhmien asunnoissa suurimmat ryhmät ovat vanhusten ja opiskelijoiden asunnot. Lisäksi ARA:n rahoituksella rakennetaan asuntoja asunnottomille, kehitysvammaisille ja muille erityisryhmille.

"83-vuotias arkkitehti vuokrasi piharakennuksensa opiskelijoille – asumismuodon ennustetaan yleistyvän pääkaupunkiseudulla HS 22.5.2016

ASO-asunnoissa asuvia asuntokuntia oli Uudellamaalla vuonna 2015 yhteensä 22 405 (2,9 % kaikista asuntokunnista). Niistä lähes 40 % oli Helsingissä, 22 % Espoossa ja 19 % Vantaalla. Asumisoikeusasunnossa voi asua niin pitkään kuin haluaa, mutta sitä ei voi ostaa omaksi. ASO-asuntoa voi hakea henkilö, joka on vähintään 18-vuotias ja jolla ei ole samalla alueella omistusasuntoa eikä varoja sen hankkimiseen.

Asuntorahastot lisäävät vuokra-asuntojen tarjontaa Rahastot sijoittavat pääasiassa pääkaupunkiseudulle sekä kasvukeskuksiin. Rahastot ovat sekä ostaneet asuntoja, että rakentaneet uutta asuntokantaa. Kiinteistörahastojen ostot ja rakennusinvestoinnit kasvattavat erityisesti vuokra-asuntotarjontaa. Niiden omistama osuus koko vuokra-asuntokannasta on kuitenkin vielä suhteellisen pieni (17 %). Rahastot suosivat uudiskohteita, ja osa rahastoista sijoittaa erityisesti pieniin asuntoihin.

Asumistuki

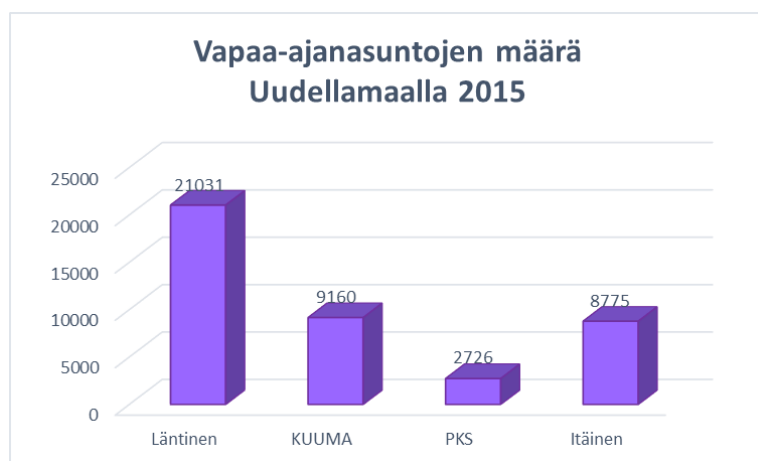
Asumistuella on kysyntää ohjaava vaikutus. Yleinen asumistuki uudistettiin vuonna 2015 siten, että hyväksyttävien asumismenojen enimmäismäärään vaikuttavat vastedes vain sijaintikunta sekä ruokakunnan koko. Aiempi asumistuki kannusti asumaan tuessa määritellyn enimmäispinta-alan mukaisissa asunnoissa. Sitä suuremmassa asunnossa asuminen ei ollut kannattavaa, vaikka asumiskustannukset olisivat olleet pienemmät. Uudistuksen jälkeen asumistuen voi käyttää minkälaiseen asuntoon tahansa. On mahdollista, että uudistettu tuki lisää pienien asuntojen kysyntää, sillä vaikka niiden neliövuokrat ovat korkeammat, tuki voi riittää kattamaan suuremman osan vuokrasta.

Kotitalouksille suoraan kohdentuvien asumistukien määrä on kasvanut voimakkaasti. Viiden edellisen vuoden aikana maksettujen asumistukien määrä on kasvanut 500 miljoonalla eurolla. Tämän lisäksi kunnat

maksavat toimeentulotuessa asumisen menoja arviolta 300 miljoonaa euroa. Ilman vuokriltaan säädeltyä asuntokantaa asumistukimenot olisivat vielä huomattavasti suuremmat.(ARA-päivä 19.12.2016)

Vapaa-ajan asuminen

Uudellamaalla oli vuonna 2015 noin 41 700 vapaa-ajan asuntoa, joista valta-osa on rakennettu 1900-luvulla. Vain 14% vapaa-ajan asunnoista on rakennettu 2000-luvulla. Vapaa-ajan asuntojen suhteellinen osuus on viimeisen 25 vuoden aikana tasaisesti pienentynyt Uudellamaalla. Niitä oli vuonna 2015 1 vapaa-ajan asunto noin 18 asuntokuntaa kohden.

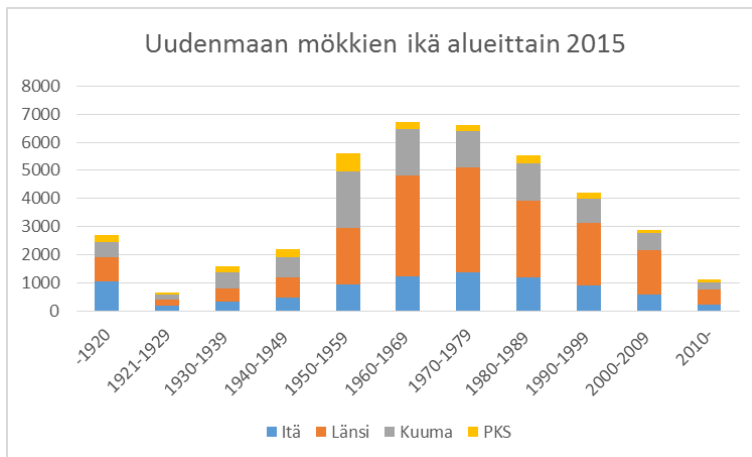


Kuva 9 Läntisellä Uudellamaalla on puolet Uudenmaan vapaa-ajanasunnoista.

Vapaa-ajan asumisessa on käynnissä muutos kohti mökkien ympärivuotista käyttöä ja monipaikkaista elämäntapaa. Vapaa-ajan asuminen ei ole enää pelkästään kesämöккеilyä vaan yhä useammin kakkosasumista ympärivuotiseen asumiseen soveltuvassa asunnossa. Vapaa-ajan ja vakituisten asuntojen välisten erojen kaventumisen myötä monipaikkaisuudesta on tullut osalle ihmisistä jokapäiväistä elämää ja ajankäyttöä. Vakituinen asuminen keskittyy yhä enemmän kaupunkeihin, mutta osa-aikaisesti asuvan väestön määrä kasvaa kunnissa samanaikaisesti. Useassa paikassa asuminen voi johtua työstä, perhetilanteesta tai vapaa-aikaan liittyvistä toimista.

Vapaa-ajan asumisessa tapahtuvat muutokset haastavat nykyiset normit, jotka perustuvat vapaa-ajan ja pysyvän asumisen erottelulle. Vapaa-ajan asuntojen käytön muuttuminen ympärivuotiseksi on kasvussa ja hallitus on helpottamassa hallitusohjelmansa mukaisesti vapaa-ajan asuntojen muuttamista vakituiseksi asunnoiksi. Muutosesityksiä ollaan viemässä eduskuntaa alkusyksystä 2017. Kunnilla säilyy jatkossakin harkintavalta loma-asuntojen muuttamisesta vakituiseksi asunnoiksi.

Suosituimpia vapaa-ajan asumisen ympäristöjä ovat perinteisesti olleet ja ovat edelleen haja-asutusalueiden vesistöjen rannat. Vapaa-ajan asunnoilla vietetty aika on lisääntynyt Uudellamaalla, jossa myös mökkinen kapasiteetti majoittaa ihmisiä on suurempi kuin muualla Suomessa. Kuitenkin vapaa-ajan asuntojen suhteellinen osuus on viimeisen 25 vuoden aikana tasaisesti pienentynyt Uudellamaalla.



Kuva 10 Uudenmaan vapaa-ajan asuntojen rakentamisajankohdat

Uusia vapaa-ajan asuntoja valmistuu vuosittain enää vain vähän. Uudenmaan vapaa-ajan asuntojen keski-ikä on maan vanhinta. Suurin osa vapaa-ajan asunnoista on rakennettu 1950, -60, 70 ja 80-luvuilla. Toisaalta vapaa-ajan asunnoksi ei hankita välttämättä mökkiä, vaan lähikaupungista yksiö tai kaksio, joka toimii lomamajoituskohteena ympäri vuoden.

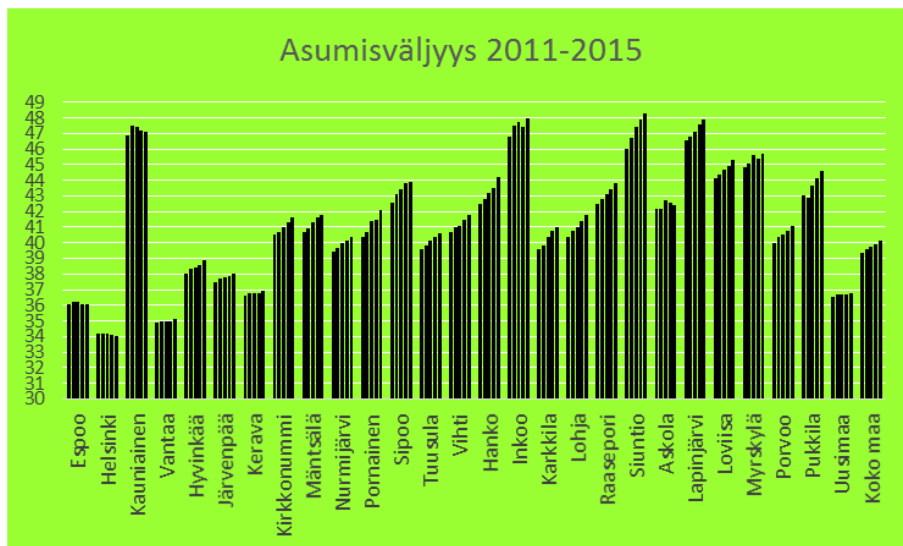
Asuntokantaan ei lueta loma-asuntoja kuten kesämökkejä, mutta asuntovaraumassa on niitä vapaa-ajan asuntoja, jotka on rakennettu aikanaan asuinrakennukseksi ja jotka ovat kelvollisia ympärivuotiseen asumiseen. Näitä ovat mm. haja-asutusalueen vanhat asuintalot.

Asumisväljyyden kehitys

Asumisväljyyttä tarkastellaan tässä asunnon pinta-alana asukasta kohden. Uudellamaalla asutaan ahtaammin kuin muualla Suomessa ja asumisväljyyden erot kunnittain ovat suuria. Uudenmaan asukkaista 76 % asui vuonna 2015 kunnissa, joissa asumisväljyys on koko maata pienempi. Koko maan keskimääräinen asumisväljyys oli 40,1 m². Kuntia, joissa asumisväljyys on suurempi kuin Suomen keskiarvo, on 20. Niissä yli puolet asunnoista on omakotitaloissa lukuun ottamatta Kauniaista.

Uudellamaalla pienten, 1-3 huoneen asuntojen osuus koko maakunnan asuinpinta-alasta on 79 %. Pienissä asunnoissa asuu 68 % Uudenmaan asukkaista. Pienissä asunnoissa asumisväljyys on keskimäärin 42,4 m² ja suurissa 24,5 m². Yhdenhengen asuntokuntia on Uudellamaalla 317765 eli 42 % maakunnan asuntokunnista. Maahanmuuttajataustaisen väestön alhaisempi asumisväljyys ja vuokra-asuntoihin keskittyminen voivat pitkällä aikavälillä vaikuttaa asuinalueiden eriytymiseen ja sen myötä myös laatutekijöihin.

Asumisväljyyteen vaikuttavia tekijöitä kuntatasolla tarkasteltuna ovat muutokset asuntokuntarakenteessa ja asuntokannassa sekä nettomuutto. Asumisväljyyden kasvun taustalla on ollut ensisijaisesti asuntokuntien koon pieneneminen. Yhden hengen asuntokunnat ovat lisääntyneet erityisesti kaupungeissa. Yksin asuminen on yleisintä Uudellamaalla. Muita asumisväljyyteen vaikuttavia tekijöitä on kuvattu kuvassa 12.



Kuva 11 Asumisväljyyden kehitys Uudenmaan kunnissa 2011-15

Asumisväljyyden kasvu on lähes pysähtynyt pääkaupunkiseudulla noin 10 vuotta sitten ollen vuonna 2015 34,8 m² ja Helsingissä 34m². Väljyyden kasvun pysähtymisen tai hidastumisen taustalla on ensisijaisesti asuntomarkkinoiden kiristyminen, jota kuvastavat ennen kaikkea muuta kustannuskehitystä nopeammin nousseet asuntohinnat ja vuokrat.

Asumisen arvostukset muuttumassa ja tähän liittyen urbaanin asumisen arvostus on nousemassa. Tähän liittyy se, että hyvän saavutettavuuden ja hyvien palveluiden vastapainona tyydytään tinkimään asumisväljyydestä, jolloin sijainnista maksettua lisäneliöhintaa kompensoidaan pienemmällä asuntokoolla. (Laakso ja Kostiainen 2013)

ASUMISVÄLJYYTEEN VAIKUTTAVIA TEKIJÖITÄ	
ASUKKAISTA TULEVAT TEKIJÄT	LISÄÄ ASUMISVÄLJYYDEN KASVUA * yksinasumisen lisääntyminen * ikääntyneiden osuuden kasvu * ikääntyneiden (1-2 henkilöä) asuminen isoissa perheasunnoissa * ahtaasti asuvien määrän pieneneminen * omakotitalojen kysynnän pieneneminen * reaalitulojen kasvaminen * isojen omakotitalojen rakentaminen haja-asutusalueelle * loma-asuntojen muuttaminen vakituisiksi * kakkosasuntojen määrän kasvaminen * tyhjiilleen jäävät omistusasunnot
	HIDASTAA ASUMISVÄLJYYDEN KASVUA * yksinasuvien määrän kasvun hidastumien, ei kasvua, kääntyminen laskuun * 65–74-vuotiaiden määrän kasvun taittuminen vuoteen 2030 mennessä * asuntojen kierron onnistuminen; yksin-asuvat muuttavat isoista pieniin asntoihin * kaupunkiasumisen suosion jatkuminen * arjen tukeutuminen asunnon ulkopuolisiin tiloihin (yhteistilat, kortteli, kaupunki) * vähäisten rahallisten reserssien ja kopromissien puristuksessa eläminen * vuokralla asumisen lisääntyminen * uudenlaisten kestävät asumismuodot * ryhmärakentaminen * nuorien kimppa-asuminen yleistyminen * ilmastoviisas asuminen; ei lämmitetä tyhjiä neliöitä * elämäntapojen ja asumispreferenssien muutokset
ULKOISET TEKIJÄT	LISÄÄ ASUMISVÄLJYYDEN KASVUA * olemassa olavan rakennuskannan hidas uudistuminen (isoja asuntoja on paljon) * digitalisaation mahdollistaman monipaikkaisuuden lisääntyminen * asukkaiden yhteistilojen renesanssi (asunto+rakennuksen yhteistilat) * asumisen ja työn kietoutuminen (etätyö) * esteettömyysvaatimukset * yksipuolinen asuntotarjonta * tyhjillään olevat vuokra-asunnot
	HIDASTAA ASUMISVÄLJYYDEN KASVUA * asumisen kohtuhintaisuustavoite * taloudellinen tilanne ja työttömyys * hyvien liikenneyhteyksien alueella asumisen kallistuminen * korjausrakentamisella asunto-jakauman paraneminen (isojen asuntojen jakaminen) * asumiskustannuksien kasvu * purkavan lisärakentamisen yleistyminen * maahanmuuttajaperheiden määrän kasvu * täydennysrakentaminen (asuntojakauma parenee) * miniasunto- ja pienet omakotitalot-konseptit * suunnitteluotteen muutos (asukaslähtöisyys ja paikallisesti herkkä) * "energiavallankumous"

Kuva 12 Asumisväljyyteen vaikuttavia tekijöitä.

Asumisen erilaistuvat tarpeet

Asumispreferenssit erilaistuvat

Uudenmaan menestyksen ja hyvinvoinnin keskiössä ovat asukkaat ja heidän elämäntapansa ja asumispreferenssinsä. Aukkaiden esittämät preferenssit ovat asumistoiveita ja toteutuneet preferenssit ovat vaihtoehtojen arvottamisen jälkeen tehtyjä asumisvalintoja. Asumistoiveiden erilaistumista on pidetty eräänä aikamme keskeisenä ilmiönä.

Toiveet voivat olla ristiriitaisia keskenään ja valintoihin vaikuttaa ikä, tulotaso, perherakenne, elämänvaihe, elämäntavat, asumishistoria tai muut kokemukset asuin ympäristöistä. Erilaistumiskehitykseen vaikuttaa maahanmuuttajien määrällinen kasvu ja kansalaisuuksien määrän kasvu.

Eri elämänvaiheessa olevissa asutokunnissa on sekä urbaania että väljempää omakotitaloasumista arvostavia. Kaupunkimainen elämäntapa kiehtoo yhä useampaa. Yksinasuvien nuorten ja ikääntyneiden rinnalla kaupunkimaista asumiset arvostavia on enenemässä määrin lapsiperheitä.

Kaupunkimaiseen elämänmuotoon kuuluu lähielämä julkisessa tilassa. Toimiva julkinen tila vetää lähiasukkaita oman alueen palveluiden äärelle, mutta tarjoaa samalla tilaa asukkaiden tapahtumien järjestämiseen.

"Asuminen mielletään asumista asunnossa laajempaa asiana. Asunnon mukana hankitaan asuin ympäristö kaikkine elämää tukevine tarjoumineen. Häiriöt ja ongelmatkin valitaan sen mukaan, mitä ollaan valmiita sietämään. Pasi Mäenpää

Yksilöllinen yhteisöllisyys on asumisen vahva nouseva trendi. Yhtä aikaa kun asukas haluaa ilmentää yksilöllisyytensä, elämäntapaansa ja identiteettiään kodissaan, hän arvostaa yhteisöllisyyden elementtiä lähiasuin ympäristössään. Yhteisöllisyys voi keskittyä perhe-elämän ympärille, harrastusten pariin tai asuinalueen aktiivitoimintaan, mistä on osoituksena kaupunginosayhdistysten ja urbaanien kyläjuhlien suosio. (Heinonen 2010)

Elämäntavoissa korostuu pyrkimys asua ympäristössä, jolla on terveydelle positiivisia vaikutuksia ja mahdollistaa ilmastoviisaan asumisen. Yleisenä toiveena on, että usein käytettävät palvelut sijaitsevat kävelyetäisyydellä kodista. Toiseksi toivotaan hyviä julkisia liikenneyhteyksiä, koska autosta ei haluta olla riippuvaisia arkisessa liikkumisessa. Kolmanneksi nähdään tärkeänä, että asuin ympäristössä on luonnonläheisiä elementtejä ja lähellä on viheralueita. Tiivistyvä taajamarakenne palveluineen houkuttelee luonnonläheisyyttä ja väljää pientaloasumista suosivia asutokuntia.

Asumisen valintoihin liittyviä vetovoimatekijöitä voidaan tarkastella jakamalla ne koviin ja pehmeisiin vetovoimatekijöihin. Kovat vetovoimatekijät ovat teknisiä, taloudellisia tai toiminnallisia. Ne liittyvät arjen organisointimahdollisuuksiin ja sujuvuuteen. Koviin vetovoimatekijöihin kuuluu myös mm. alue- ja paikallistalous, työpaikat, koulutustarjonta ja alueen koko, turvallisuus, sijainti suhteessa solmupisteisiin, nopeat ja sujuvat liikenneyhteydet. (Aro 2016).

Pehmeät vetovoimatekijöihin kuuluu alueelle muuttamisen jälkeen viihtyisyys ja juurtuminen paikkoihin tai lähiympäristöön kiintyminen. Niihin kuuluu alueen mm. tunnelma ja ilmapiiri, tarinat, identiteetti, historia ja kerroksellisuus, tapahtumat ja elämykset, vetovoimakohteet, kulttuuri- ja vapaa-ajan vetovoimapaalvelut, urbaani pohinä sekä lähimatkailu- ja luontokohteet.

Monikotisuus

Yksi asumisen erilaistumisen muoto on monikotisuus. Työn suorittamisen sijainti, perheen tilanne tai vapaa-ajan määrä voivat olla syitä useassa paikassa asumiselle. Monipaikkaisuus voi toteutua joko vapaa-ajan asunnon tai kakkosasunnon kautta.

Arvioiden mukaan noin puolella suomalaisista on mahdollisuus käyttää vapaa-ajan asuntoa. Tutkimusten mukaan vapaa-ajanasunnot voivat täyttää joskus ykköskoteja paremmin kodin ulottuvuuksia, kuten jatkuvuuden ja juurtumisen kokemusta, sekä mahdollisuutta puuhata ja harrastaa. Halvemmalla alueella vapaa-ajan asuminen voi täydentää pääkaupunkiseudun asuntojen pientä pinta-alaa.

Kakkosasuntojen kysyntä kasvattaa myös asuntojen kokonaistarvetta. Työelämä voi vaatia jonkin perheenjäsenen työskentelyä ja asumista toisella paikkakunnalla, jolloin vakituisesta asunnosta tulee toisella paikkakunnalla työskentelevälle perheenjäsenelle vapaa-ajan asunto. Erotilanteissa eläminen jakaantuu usein kahden kodin välille. Kakkosasunto voi liittyä myös vapaa-ajan asumiseen. Kakkosasunnoista kehitetään erilaisia ja eriytyneitä ”virkistysreservaatteja”.

Vapaa-ajan asumiseen on tullut omistusmökkien rinnalla vuokramökit ja yhteisomistuksessa olevat loma-asunnot. Monipaikkaisuuteen liittyykin usein tavoite korkeasta käyttöasteesta esimerkiksi osa-omistuksen tai asunnon vuokraamisen avulla.

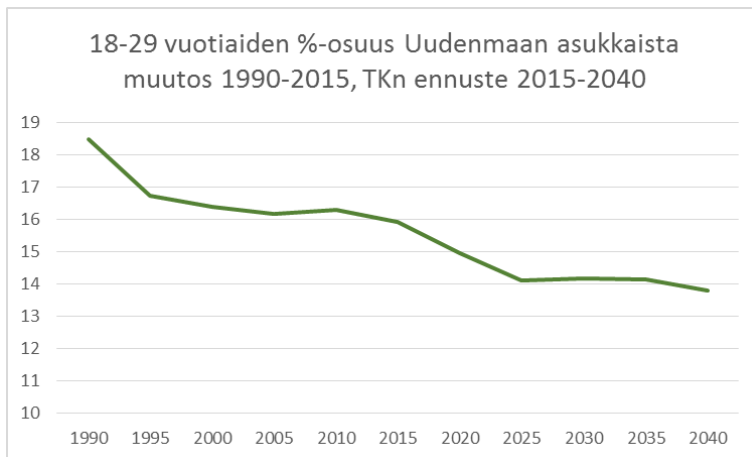
Nuoret



Kuva13 Nuoret / Satu Åkerblom

Nuoren 18-29 vuotiaan ihmisen elämään kuulu paljon muutoksia kuten itsenäistyminen kotoa muuton jälkeen, opiskelu, valmistuminen ammattiin, työnhaku, elämän kumppanin löytyminen, yhdessä asuminen, avioliiton solmiminen sekä perheenperustaminen. Muutosten myötä on tarve muuttaa asuinpaikkaa. Nuoret ovatkin vilkkaimmin muuttava ikäryhmä sekä kuntien välillä että sisällä. Suuri osa nuorten muutoista suuntautuu opiskelu- ja työmahdollisuuksia tarjoaville kaupunkialueille.

Itsenäinen asumisura alkaa opiskelija- ja nuorisotasuntojen lisäksi keskustojen ja esikaupunkien vuokra-asunnoissa. Kohtuuhintaisten pienien vuokra-asuntojen kysyntä on suurta erityisesti kasvukeskuksissa. Nuoret ovat valmiita tinkimään asumisväljyydestä asumiskustannusten pienentämiseksi. Perheen perustamisvaiheessa nuoret hakeutuvat suurempiin, mutta kuitenkin kohtuuhintaisiin asuntoihin kauemmas keskusta-alueista.



Kuva 13 Nuorten prosentuaalinen osuus Uudenmaan väestöstä.

Ikääntyneet



Kuva 14 Keinutuoli / Satu Åkerblom

Eliniän pidentyminen ja syntyvyyden samanaikainen lasku muuttaa väestörakennetta. Ikääntyneiden määrä ja väestöosuus on viime vuosina kasvanut ja tulee edelleen kasvamaan. Vanhempien ikäluokkien osuuden kasvu nähdään uhkana, kun oletetaan että ikääntyneiden terveydentila heikkenisi samassa tahdissa kuin menneinä vuosina. Ikääntyneet ovat kuitenkin aikaisempaa terveempiä ja tavalliset ikääntymisen myötä tulevat sairaudet alkavat myöhemmin. Eläkkeelle siirrytään myöhemmin ja monilla eläkkeelle jääneellä on edessään monta tervettä vuotta.

Suuret ikäluokat lisäävät taajamien autoriippuvaisilla alueilla asuvien ikääntyneiden määrää, joten ikääntymiseen varautumisen kannalta merkittävää on, missä määrin suuret ikäluokat jäävät sijoilleen. Tuleva kehitys vaikuttaa esimerkiksi palvelujen saavutettavuuteen ja järjestämiseen kunnissa sekä ikääntyneiden liikkumistarpeisiin ja siten kotona asumisen mahdollisuuksiin.

Väestö erilaistuu eliniän pidentyessä. Ihminen elää ja on aktiivisempi pidempään, jonka myötä myös asumiseen tulee kokonaan uusia elämänvaiheita. N. 65-74-vuotiaat ovat monipuolisesti liikkuvia ja asuvat keskimäärin useammin omakotitalossa. Yli 65-vuotiailla palvelujen saatavuus nousee tärkeämmäksi asumisen valintakriteeriksi kuin rauhallisuus ja luonnonläheisyys. 75+ -vuotiailla fyysiset rajoitteet asettavat vaatimuksia asumiselle ja lähiympäristölle. Lisäksi riippuvuus muiden avusta ja palveluista kasvaa. 75-79-vuotiaiden ikäryhmässä tapahtuu paljon muuttoja palvelu- tai senioritaloon. Muita syitä ovat asunnon vaihto pienempään, muutto liikuntaesteettömään taloon, palvelujen saavutettavuus ja kohtuulliset asumiskustannukset. Keskustat ja kerrostaloalueet ovat toivotuimpia asuinympäristöjä. (SYKE 2017)

Asumisen laatutekijöitä ja -kriteerietä

Vuonna 2015 tehdyn ”Maankäyttö, liikenne ja asuntojen hinnat”-selvityksen⁶ keskeinen tulos on, että liikenteellinen saavutettavuus on tärkeä tekijä kotitalouksien asuinpaikan valinnassa ja se määrittää kotitalouksien halukkuutta maksaa asunnosta ja sen sijainnista.

Asumisen hintaa ei voi erottaa asuinpaikasta eikä asuinalueen laatuominaisuuksista. Hyvä saavutettavuus ja tiivis yhdyskuntarakenne johtavat yleensä hyvään palvelutasoon. Saavutettavuuden rinnalla lukuisat muut tekijät vaikuttavat alueen hintatasoon. Kerrostalovaltaisilla esikaupunkialueilla tiiviys nostaa alueen hintaa, mutta kantakaupungissa ja pientalovaltaisilla alueilla vaikutusta ei ole tai vaikutus on negatiivinen.

Hyviä kaupallisia ja julkisia palveluja pidetään yleisesti ykkösasioina. Keskeiset vaikuttavat tekijät vaihtelevat elämäntilanteen mukaan ja ovat riippuvuussuhteessa toisiinsa. Positiivisiksi koetut ympäristötekijät, kuten lähellä oleva luonto lisäävät alueen vetovoimaa ja samalla nostavat hintoja.

Asukkaiden sosioekonominen jakauma vaikuttaa merkittävästi alueen arvostukseen ja asuntojen arvoon. Muita laatutekijöitä on mm. lähellä olevat vapaa-ajan liikkumisen ympäristöt, koulujen laatutekijät ja autosaavutettavuus.

Asunnon valintaan liittyy ristiriitaisia tavoitteita, joista asuntojen hinnat pakottavat tekemään kompromisseja. Perinteisesti ajateltuna kaupunkien keskustoissa asuvat arvostavat kerrostaloasumista ja palveluita. Reuna-alueilla asuvat pientaloasumista ja ovat valmiita tinkimään palveluista toteuttaakseen unelmansa luonnonläheisestä asuinympäristöstä. Korkeiden asumiskustannusten takia osa asumisväljyyttä arvostavista on hakeutunut vieläkin kauemmaksi kehyskuntiin edullisten neliöiden perässä. Kaupunkimainen elämäntapa houkuttelee yhä useampaa ja myös lapsiperheitä. Kaupunkiasumisen korkeaa palvelutasoa arvostava joutuvat usein tinkimään asumisen väljyydestä korkean hintatason vuoksi.

Aluerakentamisen tasolla laatuun vaikuttavia tekijöitä ovat mm. ympäristön kestävyys, viihtyisyys ja toimivuus asukkaiden näkökulmasta, toiminnalliset paikat, yhteydet ja reitit, paikallisidentiteetti, kauneusarvot, luonto, naapurusto, katutilat ja korttelinäköymät, alueen ilmapiiri ja elämyksellisyys. Asunnon, asuinrakennuksen ja pihan tasolla laatuun liittyviä asioita voivat olla mm. yksilöllisten tarpeiden toteutuminen, tilojen muunneltavuus, esteettömyys, tilankäytön tehokkuus, yhteisöllisyys, monitoimiasukastilat, terveellinen sisäilma tai elinkaariasuminen.

Aluerakentamisessa ja kaupunkikehityksessä asukastyytyväisyys on noussut yhdeksi tärkeimmistä menestyksen mittareista. Rakennusosalalla ”pehmeiden” mittareiden käyttö on kasvava trendi, joskin asukastyytyväisyyden ja laadun yhtymäkohtia on tutkittu toistaiseksi vähän. Julkista keskustelua käydään rakentamisen hintatekijöistä, mutta riittävää ja läpinäkyvää tietoa hintaan vaikuttavista tekijöistä ei ole.

Kunnat ovat olleet mukana useissa hankkeissa, joissa on koottu asumisen laatuun liittyviä kriteerejä.⁷

⁶ Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman (MASU) ja liikennejärjestelmäsuunnitelman (HLJ 2015) yhteydessä kehitettiin maankäytön ja liikennejärjestelmän muutosten taloudellisten vaikutusten arviointia. Suunnitteluprosessin tueksi tehtiin selvitys Maankäyttö, liikenne ja asuntojen hinnat - saavutettavuuden ja yhdyskuntarakenteen vaikutuksista asuntojen hintaan ja maankäytön tehokkuuteen (Laakso 2015)

⁷ Liite 1 Hankkeita joissa kunnat ovat olleet mukana laatimassa laatukriteeristöjä

Toimenpiteitä kohti kohtuuhintaisempaa asumista

Sääntelyn sujuvoittaminen

Norminpurulla tarkoitetaan sääntelyn sujuvoittamista. Tavoitteena on helpottaa kansalaisten arkea ja yritysten toimintaa. Ympäristöministeriön hallinnonalalla muutokset käytännössä koskevat usein ympäristöllisten lupa-asioiden käsittelyn nopeuttamista esimerkiksi niin, että vähennetään tarvetta erillisten selvitysten laatimiseen eri viranomaisille. Samalla kuitenkin huolehditaan luonnonsuojelusta ja turvataan ympäristön hyvä tila.(<http://www.ym.fi/norminpurku>)

Yhtenä tavoitteena on löytää keinoja rakennuskustannusten alentamiseen, joka omalta osaltaan vaikuttaa koko yhteiskunnan kilpailukykyyn parantamiseen. Matti Vatiolo kiteytti lokakuussa 2016 Rakennusfoorumissa hallituksen normipurun kärjiksi seuraavat:

- Perataan säädökset, puretaan turhaa sääntelyä ja uudistetaan tarvittavat säädökset.
- Sujuvoitetaan lupa- ja valitusprosessit ja annetaan niitä koskeva palvelulupaus
- Viranomaisten keskinäisten valitusten määrä minimoidaan, esimerkiksi ennakkokomenttelyllä
- Perustetaan lainsäädännön vaikutusarviointielin, jonka tehtävänä on varmistaa lainsäädännön vaikutusarviointien laatu

Sujuvoittamistoimenpiteitä:

- maakuntakaavojen vahvistamisesta luovuttiin helmikuussa 2016
- poikkeamistoimivalta kokonaisuudessaan siirrettiin kunnille huhtikuussa 2016
- kaavoituksen ja rakentamisen lupien sujuvoittaminen lakivalmistelussa
- valituslupamenettelyn muuttaminen valmisteilla
- esteettömyysasetuksen tarkistaminen ja niitä koskevien rakentamismääräysten uudistaminen
- ns. yhden luukun periaate lakivalmistelussa

Kaavoituksen ja rakentamisen lupien sujuvoittamiseen liittyy mm. se, että yleiskaava voi toimia rakennuslupan perusteena, lomarakennusten käyttötarkoituksen muuttaminen, valitusoikeuksien rajoittaminen kaavapäätöksistä, täydennysrakentamisen sujuvoittaminen ja kevennetty kaavamenettely.

Täydennysrakentaminen

Kaupunkiseutujen kasvussa on yleisenä tavoitteena yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen. Kasvuseuduilla suurin osa rakentamisesta toteutuu täydennys- tai korjausrakentamisen kautta jo olemassa olevassa rakenteessa. Asuntotuotannosta aiempaa suurempi tulee olemaan yhdyskuntien sisään rakentuvaa täydennysrakentamista.

Täydennysrakentamisen kautta voidaan vaikuttaa alueiden asuntokantojen monipuolistumiseen ja siihen että asumista tukevat palvelut säilyvät tai palvelutarjonta kasvaa. Monipuolisen asuntokannan toteutumisessa onnistuminen vaikuttaa Uudenmaan kilpailukykyyn monella tavalla. Asuntojen hinta- ja vuokratason kasvua pystytään hillitsemään, jos tontti- ja asuntotarjontaa on riittävästi sijainniltaan hyvillä alueilla.

Täydennysrakentamisesta on kirjoitettu erillinen hankkeen tulosraportti.

Kilpailun edistäminen asuntorakentamisessa

Pienten ja keskisuurten rakennusalan toimijoiden on ollut vaikeaa integroitua Uudenmaan asuntorakentamisen kasvaville markkinoille. Alalle tulon esteitä ovat Kilpailu- ja kuluttajaviraston selvityksen⁸ mukaan pääkaupunkiseudulla mm. paikallistuntemuksen ja kumppaniverkostojen puute, tonttien luovuttaminen liian suurina kokonaisuuksina sekä yritysten rajallinen riskinkantokyky.

Kilpailun edistäminen on kirjattu hiljattain maankäyttö- ja rakennuslain erääksi tavoitteeksi. Ympäristöministeriö toteaa lakia tulkitsevassa oppaassa⁹, että kilpailumyönteinen kaavoitus jättää tilaa toimijoiden omille valinnoille määräten vain siitä, mikä on välttämätöntä. Asuntorakentamiseen tarvitaan enenevässä määrin lisää toimijoita, hinta- ja laatukilpailua sekä myös uudenlaisia konsepteja.

Hankkeessa järjestettiin kiinteistö- ja rakennusalan toimijoille keskustelutilaisuuksia kilpailun edistämisestä asuntorakentamisessa¹⁰. Tavoitteena oli koota asiantuntijoiden kokemuksia Uudenmaan markkinoilla toimimisesta. Toisena tavoitteena oli kuulla yritysten näkemyksiä siitä, miten kunnat voisivat nykyistä paremmin helpottaa pienten ja keskisuurten toimijoiden pääsyä Uudenmaan markkinoille tai auttaa siellä jo toimivien markkinaosuuksien kasvua.

Hankkeessa tehdyn selvityksen (liite 3) mukaan useita kymmentä uutta toimijaa on toteuttanut kohteita Helsingin seudun kehyskuntiin ja pääkaupunkiseudulle viimeisien vuosien aikana. Asuntorakentamiseen on saatu hinta- ja laatukilpailua ja konsepteja. Tämän kehityksen jatkuminen tulee vaikuttamaan asuntojen hintojen kehitykseen nousua hillitsemästä. Esimerkiksi Vantaalla pk-yritykset ovat kyenneet toteuttamaan kohteita keskivertoa edullisemmin. Pk-yritykset pystyvät toteuttamaan pieniä 1 000–2 500 kerrosneliön kohteita, joita usein suuret toimijat eivät ole valmiita toteuttamaan. Pienillä toimijoilla ei ole yleensä resursseja osallistua suunnittelukilpailuihin tai kumppanuuskaavoituskohteisiin.

Maapolitiikka vaikuttaa tonttien tarjonnan määrään, niiden rakentamiseen ja kiinteistöjen hintakehitykseen. Kunta voi vaikuttaa asuntotuotantoon ja sen sisältöön kuten talotyypeihin ja hallintamuotoon erityisesti silloin, kun se kaavoittaa maataan ja luovuttaa tontteja. Silloin kunta pystyy vastaamaan parhaiten kiinnostuneiden yritysten tonttitarpeisiin.

Selvityksen mukaan kunnilla on paljon mahdollisuuksia helpottaa pk-yritysten integroitumista alueelle niin maapolitiikan menettelyissä kuin kaavoituksessa ja rakennusvalvonnassa. Keskisuurilla yrityksillä on yleensä maanhankintaosaamista ja ne suosivat menettelyjä, joissa on mahdollisuus osallistua kaavan tai kaavamutoksen laadintaan. Pienimmät yritykset taas toivovat tavallisesti valmista kaavaa. Lisäksi selvityksessä nousi esiin seuraavia näkökulmia:

- erilaiset tontinluovutustavat auttavat löytämään pk-toimijalle sopivan tontin
- tonttien luovuttaminen riittävän pieninä kokonaisuuksina pitää tarjonnan monipuolisena ja mahdollistaa uusien toimijoiden markkinoille tulon.
- tontin lunastusmahdollisuus vasta rakentamisen käynnistyessä, jolloin ei tarvitse heti sitoa pääomaa.
- tontinvarausmahdollisuus on hyvä, jos varauksia ei jatketa liian pitkään.
- kaavoituksen kestoa ei pidetä ongelmana, mutta keston ennakoimattomuus on riski, koska aikataulun pitkittyminen lisää aina kustannuksia.
- kaavoissa ei pitäisi olla liian yksityiskohtaisia määräyksiä, jotka menevät rakennussuunnittelukysymyksiin, koska tällöin rakennuslupaprosessi monimutkaistuu, vaadittavat asiakirjat ovat entistä yksityiskohtaisempia

⁸ Asuntotuotannon kilpailun esteet pääkaupunkiseudulle, KKV 2013 <http://www.kkv.fi/globalassets/kkv-suomi/julkaisut/selvitykset/2013/kkv-selvityksia-1-2013.pdf>

⁹ Toimivan kilpailun ja kunnan maapolitiikan edistämisen näkökulmat maankäyttö- ja rakennuslaissa, Ympäristöministeriön opas 2015

¹⁰ Liite 2 Kilpailun edistäminen asuntorakentamisessa – pyöreän pöydän keskustelun yhteenveto

Pienillä lähinnä omakotirakentamiseen keskittyvillä toimijoilla ei ole resursseja tonttien suorahaussa edellyttämään etsimiseen ja yhteydenpitoon. Siksi esimerkiksi seudulliset tonttimarkkinat kuten kuntien yhteinen tonttipörssi tai -portaali voisi helpottaa sopivan tontin löytymistä. Kuntien samansuuntaiset toimintatavat esimerkiksi tontinvarausmenettelyissä ja -maksuissa helpottaisi kaikkia rakennusalan toimijoita.

Asuntokannan ikä, korjausrakentaminen ja purkaminen

Uudistuotanto muodostaa vain pienen osan asuntokannasta. Uudenmaan kasvukeskuksissa kerrostalojen rakentaminen oli vilkkaista 1960- ja 1970-luvuilla. Valtaosa alueen kerrostaloasuntokannasta on rakennettu noina vuosikymmeninä. 1950–70-luvun lähiöiden arvostus on noussut ja niiden kunnostamiseen on panostettu. Osa vanhemmista lähiöistä elää jo uutta kukoistuskauttaan, kun nuoret lapsiperheet ovat löytäneet alueet uudelleen.

Ympäristöministeriön remontti-työryhmän tehtävänä oli vuonna 2014 tehdä esityksiä lähiöiden korjausvajetta vähentävistä toimenpiteistä sekä rahoitus- ja tukimalleista ottaen huomioon sekä lyhyen että pitkän aikavälin suunnitelmallisuus. Taustalla oli se, että kiinteistönpidon taso vaihtelee suuresti sekä asunto-osakeyhtiöissä että muissa kiinteistöyhtiöissä. Toisaalta lähiöiden rakennuskanta on rakennustavaltaan verrattain yhtenäinen ja teollisesti rakennettu, tulevat suuret korjaukset mahdollistavat samalla kehittää koko kiinteistö- ja rakennussektoria.

Asuntokohtaiset korjauskustannukset esim. putkiremontin osalla voivat olla erittäin korkeat asunnon arvoon ja asukkaiden tuloihin nähden. Yhtenä vaihtoehtona on joissakin kohteissa onnistuttu yhdistämään peruskorjaushankkeet täydennysrakentamiseen, jolloin myymällä lisärakentamisoikeus saadaan rahoitusta korjauskuluihin.

Yhdyskuntarakenteen kehittäminen kasvualueilla asunto-osakeyhtiöiden omistamien rakennusten purkamisen kautta, voi tapahtua vain silloin, kun kysymyksessä on korjauskelvottomiksi tulleiden rakennusten purkaminen. Ensisijaisesti purkava lisärakentaminen on tarkoituksenmukaista silloin, kun rakennus voidaan todeta korjauskelvottomaksi ja purkaminen on osakkeenomistajille kannattava vaihtoehto. Huonokuntoisten rakennusten purkamisen yhteydessä tontin rakennusoikeutta voidaan mahdollisesti lisätä. Voimassa oleva asunto-osakeyhtiölaki vaatii rakennusten purkamiselle kaikkien osakkaiden yksimielisen päätöksen. Tästä johtuen asunto-osakeyhtiöiden rakennuksia puretaan nykyisin varsin vähän ja vain sellaisissa tapauksissa, joissa rakennuksia ei niiden heikon kunnon vuoksi ole kannattanut korjata. Purkavaa lisärakentamista voisi olla enemmän, jos hankkeet voitaisiin käynnistää osakkaiden määräenemmistön päätöksellä. Asunto-osakeyhtiölain muutos on parhaillaan lausunnolla.

Uusia konsepteja ja systemaattista arviointia

- 1. Monipuolistamalla asuntotarjontaa ja –tuotantoa** voidaan löytää kohtuuhintaisempia asumisen ratkaisuja. Suomalainen asuntokanta on laadukasta, mutta tarjoaa vain vähän vaihtoehtoja perinteiseen asuntokuntakoon mukaiseen toteutukseen perustavan asuntokannan lisäksi. Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet asumisen ratkaisujen toteuttamiseen on lisättävä.
- 2. Tarvitaan uudenlaisten ratkaisujen kehittämistä ja kokeilemistä.** Yritykset ovatkin yhdessä kuntien kanssa löytäneet keinoja sekä rakennuskustannusten että asumisen kustannusten kohtuullistamiseen. Tämän raportin lukuun **”Hyviä käytäntöjä”** on koottu eri toimijoiden ohjelmia ja konsepteja, joiden tavoitteena on tuottaa laadukasta ja kohtuuhintaisempaa asumista.
- 3. Toteutuksen kustannusvaikutuksia tulisi arvioida** nykyistä tarkemmin ennen kaavan hyväksymistä, koska silloin kustannuksiin voidaan vielä vaikuttaa. Kaavavaateiden kustannusvaikutuksia tulee tarkastella niiden yhteisvaikutuksen kautta kustannustason hillitsemiseksi. Kustannustietoisuuden parantamisen jatkotoimenpiteinä suositellaan kaavamääräysten kustannusvaikutuksia käsittelevän ”käsikirjan” laatimista, joka tavoitteena on lisätä kaavoitus-rakentaminen -ketjun kaikkien osapuolten kustannustietoisuutta. (RAKLI 2015)
- 4. Tarvitaan systemaattisesti toteutettu kohteiden arviointijärjestelmä,** jonka kautta saadaan luotettavaa tietoa kustannuksista. Erityisesti uusien konseptien toteuttamiseen olisi kytkettävä arviointi koko prosessista kustannuksineen.

Hyviä käytäntöjä

Ikääntyneet yhdyskuntarakenteessa 2016–2017 on ympäristöministeriön Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman 2013–2017 ja Suomen ympäristökeskus SYKE:n selvitystyö, jossa tarkastellaan ikääntyneiden asumista, alueellisesta sijoittumista ja keskittymiä sekä tulevaa kehitystä rekisteripohjaisten paikkatietoaineistojen avulla.

Selvitys tuottaa tietoa ikääntyneiden asumisen kokonaistilanteesta sekä alueiden, kuntien ja erilaisten aluetyyppien välisistä eroista. Lisäksi tehdään muuttoliikkeen analyysi ja asukkaiden pysyvyyden tarkasteluja. Tietojen perusteella voidaan arvioida, millaisia ikääntyvien asuinalueet ovat suhteessa heidän tarpeisiinsa sekä ikääntyneiden asumisen tulevaa alueellista kehitystä vuoteen 2040 saakka. Yhteisselvityksen tuloksena syntyy ennakointimalli, josta on hyötyä kuntien asumiseen liittyvässä päätöksenteossa.

Karttatyökalu sopeutumiskyky ja haavoittuvuus

Ikääntyneet ovat muita väestönedustajia alttiimpia sään ääri-ilmiöihin liittyville terveysriskeille, kuten helteestä johtuvalle lämpörasitukselle. Toisaalta kireät pakkasjaksot tulevat vähenemään, mutta talvikauden liukastumisriski voi kasvaa alueilla, joilla ennakoitaan nollakelien yleistyvän tulevaisuudessa. Suomen ympäristökeskus (SYKE) ja Ilmatieteen laitos ovat kehittäneet karttatyökalun, jolla voidaan arvioida ikääntyneiden haavoittuvuutta ilmastomuutokselle. Työkalu on julkaistu Ilmasto-oppaassa osoitteessa: <http://ilmasto-opas.fi/fi/datat/sopeutumiskyky-ja-haavoittuvuus>

Ryhmärakentaminen



Kuva: Suutarila, ERAT Arkkitehdit

Ryhmärakennuttamisen edistäminen on ajankohtainen asia niin kunnissa kuin yrityksissä. Syyskuussa 2015 voimaan tullut ryhmärakennuttamislaki on lisännyt uusien kohteiden valmistelua ja käynnistymistä. Lain tarkoituksena on turvata hankkeisiin osallistuvien oikeudellinen asema ja helpottaa rahoituksen saamista hankkeille.

Hanke järjesti kuntien viranhaltijoille sekä kiinteistö- ja rakennusalan toimijoille keskustelutilaisuuden ryhmärakennuttamisen edistämisestä.¹¹ Tavoitteena oli koota yritysten ja kuntien kokemuksia hankkeiden toteuttamisesta. Toisena tavoitteena on koota näkemyksiä siitä, miten kunnat voisivat nykyistä paremmin helpottaa kohteiden toteuttamista sekä auttaa uusia toimijoita hankkeiden käynnistämisessä.

¹¹ Liite 2 Ryhmärakennuttamisen edistäminen – keskustelufoorumi 9.6.2016

Helsinki on edelläkävijä ryhmärakennuttamisen edistämisessä. Ryhmärakennuttamisesta kiinnostuneiden määrä on lisääntynyt viime vuosina merkittävästi. Helsinki on varannut ja luovuttanut ryhmärakennuttamishankkeita varten tontteja 2000 –luvulla yli 500 asunnon rakentamista varten. Tontteja on varattu sekä yksityishenkilöistä koostuville ryhmille tai yhdistyksille että rakennuttajakonsulteille. Myös monet muut Uudenmaan kunnat ovat viime vuosina suunnanneet tonttihakua ryhmärakennuttamiseen.

Ryhmärakennuttamishankkeet voivat olla asukaslähtöisiä, jolloin tulevat asukkaat järjestäytyvät itse, määrittävät tavoitteensa ja hankkivat tarvitsemansa konsultti- ja suunnittelupalvelut, tontin, rahoituksen ja muut tarvitsemansa asiat. Tällaisia hankkeita ovat muun muassa Koti kaupungissa ry:n valmistunut Malta-talo Jätkäsaarella sekä juuri käynnistyneet kaksi Kalasataman kohdetta. Konsulttialoitteisissa hankkeissa rakennuttajakonsultti hankkii tontin, suunnitelmat ja rahoituksen ja kokoaa hankkeen osallistujat sekä hankkii heidän lukuunsa rakentamisen palvelut. Rakennusliikevetoinen hanke on sellainen, jossa rakennusliike sekä toimii konsulttina että rakentaa.

Ryhmärakennuttaminen on uudenlainen tapa hankkia asunto omakustannushintaan. Omakustannushintaan hankitun asunnon kustannukset muodostuvat suoraan tonttikustannuksista, liittymismaksuista, hankekehitys-, suunnittelu- ja rakennuskustannuksista. Asunnon hankintahinnasta jää pois perustajaurakoinnin kate. Ryhmärakennuttamiskohteissa on tavoitteena minimoida rakentamisen kustannukset. Aukkailla on mahdollisuus osallistua suunnitteluun ja sitä kautta vaikuttaa lopputulokseen, jolloin asumisen hinta ja laatu tiedossa.

Sukupolvien kortteli



Kuva: <http://sukupolvienkortteli.fi/>

ARA myönsi Vuoden 2017 Parhaat ARA-neliöt -tunnustuspalkinnon Sukupolvien korttelille, joka sijaitsee Helsingin Jätkäsaarella. Korttelin yhteisöllisyyttä korostava konsepti edustaa uutta ajattelua Suomessa.

Hankkeessa on osoitettu esimerkillistä kehittämisotetta, tavoiteltu asuin ympäristön korkeaa laatua ja elinkaarikustannuksiltaan kohtuuhintaista asumista.

Toteuttajina on kolme rakennuttajaa, Asuntosäätiö, HOAS ja Setlementtiasunnot. Ne ovat yhdessä kehittäneet eri-ikäisiä ihmisiä yhdistävän monisukupolviasumisen mallin. Kortteli on suunniteltu eri tavalla asuvien ihmisten toiveita kuunnellen. Ideana oli keskittää kolmen talon yhteistiloja yhteen paikkaan, jolloin yhteistilat voitiin tehdä laajemmin ja monipuolisemmin.

Setlementtiasuntojen missiona on tehdä asumisesta edullista ja yhteisöllistä, joka vaikuttaisi kasvavan yksinasuvien hyvinvointiin. Yhteisöllisyys merkitsee sitä, että asukkailla on käytössään oman asuntonsa lisäksi yhteiset tilat: yhteinen keittiö ja olohuone, saunatilat ja kuntosali. Arjen tarpeita varten jokaisessa talossa työskentelee yhteisökoordinaattori. Tavoite on saada yksinäiset ihmiset kohtaamaan ja tekemään asioita yhdessä oman valintansa mukaisesti. Asukkaat ovat opiskelijoita, perheitä, työssäkäyviä ja eläkeläisiä. Osa asunnoista on varattava asumisen tukea tarvitseville, kuten muistisairaille, vammaisille ja

kuntoutuksessa oleville. Asukkailla voi olla myös taloudellisia ongelmia esteenä asumiseen vapailla vuokramarkkinoilla.

Setlementtiasunnot on ottanut yhteisautokokeilun käyttöön Kalasatamassa olevassa asuinkerrostalossa ja suunnitteilla uusi monisukupolvikortteli Espoon Matinkylään.

Pysäköintipaikkojen määrän laskentaohjeet



Kuva: Ekorent kuvapankki / sähköauto

Kunnat ovat laatineet pysäköinnistä asuintonttien laskentaohjeita, joissa otetaan aiempaa enemmän huomioon muun muassa julkisten yhteyksien etäisyys rakennettavista asunnoista. Aikaisempaa väljemmät pysäköintinormit helpottavat mm. asemanseutujen kehittämistä. Autopaikkamäärien laskentaohjeita käytetään kaavoituksessa asukkaiden autopaikkatarvetta ja asuintonttien autopaikkojen rakentamisvelvoitetta määritettäessä.

Pysäköinnin tarpeen vähenemiseen vaikuttaa yhteiskäyttöautojen yleistyminen. Useissa Uudenmaan kunnissa on uusia kerrostalokortteleita, jonka asukkaiden käyttöön tarjotaan yhteiskäyttöautoa.

Helsingissä uusiin opiskelija-asuntoihin autopaikkoja ei tarvitse rakentaa enää lainkaan, mikäli asunnot sijaitsevat kantakaupungissa. Lähiössä matkaa asemalle tulee olla alle 400 metriä. Espoossa pysäköintipaikkojen määrästä on keskusta-alueita varten tehty laskentaohje ja koottu yhteen pysäköinnin suunnitteluun liittyviä periaatteita (Pysäköinnin periaatteet, asuntojen pysäköintipaikkojen laskentaohje ja pysäköinnin kehittämisohjelma, Espoon kaupunki 2015).

Helsinki-pientalo



Kuva Satu Åkerblom

Helsinki-pientalo on perheasumiseen suunniteltu kaksikerroksinen omakotitalo, joka sopii pienille tonteille ja kaupunkimaiseen ympäristöön. Se kehitettiin alun perin rintamamiestaloalueiden täydentämiseen. Mallitalosta tuli varioitava pientalotyyppi, joka sopii pienille tonteille asuinalueiden täydennysrakentamiseen, mutta myös uusien tiiviiden alueiden toteuttamiseen. Puuinfo Oy:n

tietopalvelusta voi maksutta ladata Helsinki-pientalon suunnitelmapaketteja. Suunnitelmapakettiin sisältyvät rakennuksen malli- sekä työpiirustukset detaljeineen. Helsinki-pientalon rakentajille annetaan toistaiseksi 25 prosenttia alennusta asuinrakennuskohtaisesta perusmaksusta ja kokonaisalan mukaan määräytyvästä maksusta.

Bertta-konsepti



Kuva: Ilkka Alavoittu / esitys TR onnistuu! seminaarissa 2015

Bertta-konsepti on NCC:n kehittämä lähiötalo täydennysrakentamistarpeisiin. Vaadittavat pysäköintipaikat pystytään toteuttamaan niin, että asuntojen neliöhinta saadaan kohtuuhintaiseksi. Bertta-konseptin perusidea on siinä, että rakennuksen 2-3 alimpaan kerrokseen tehdään rakennusta palvelevat autopaikat. Jotta autopaikkojen asuntoja rasittavat kustannukset pystytään pitämään kohtuullisina, on rakennuksen runkoratkaisu mitoitettu alakerran autopaikkojen mukaan. Näin vältetään kalliit monimutkaiset rakenneratkaisut. Berttaan voin toteuttaa myös korvaavia autopaikkoja, jolloin se rakentamaan oleville pysäköintialueille. Bertta-taloja on rakennettu Vantaalle 4 ja Espoon Karakallioonkin on tulossa yksi uusi. Bertasta pystytään toteuttamaan erilaisia versioita.

Smartti-konsepti



Kuva: YIT Järvenpään Palje

Smartti on YIT:n lanseeraama asuntokonsepti, jossa neliöt on pyritty pitämään pieninä ja rakentamisen kustannukset kohtuullisina. Suurin osa asunnoista on yksiöitä ja pieniä kaksioita. Asuntojen keskipinta-ala on 40 m². Asumiskonseptissa yhdistyvät toiminnallisuus, muunneltavuus ja kohtuuhintaisuus. Konseptin asunnot perustuvat vakioituun mitoitukseen, jossa väliseinien sijasta tilaa jakavat esimerkiksi kaapit. Asunnot ovat muunneltavissa elämäntilanteen mukaan.

Helsinki-kerrostalo



Kuva: <http://www.uuttahelsinki.fi/fi/helsinki-kerrostalo>

Helsinki-kerrostalo tarkoittaa valmiiksi suunniteltua konseptia, josta on karsittu monia rakentamisen kustannuksia nostavia elementtejä. Jos esimerkiksi Helsinki-kerrostalo rakennetaan olemassa olevan taloyhtiön lisärakentamishankkeena, jolloin taloyhtiö voi jakaa yhteistilansa Helsinki-kerrostalon asukkaiden käyttöön eikä näitä tiloja tarvitse rakentaa Helsinki-kerrostaloon. Lisäksi kalliit pysäköintiratkaisut voidaan jättää pois. Taloyhtiöt voivat hyötyä Helsinki-kerrostalosta isojen peruskorjausten aikana – nopeasti rakennettava kerrostalo tarjoaa asukkaille väistötilat vanhan talon remontin ajaksi. Asuntojen rakennuskustannuksiin tulee sadan euron säästö neliöltä.

Esivalmistetut talomoduulit nopeuttavat lupakäsittelyä ja rakentamisaikakin lyhenee. Moduuleista rakennettavassa talossa olisi jopa mahdollisuus siirrellä asunnon seiniä vaikka päivittäin, jos asukkaan muuttuva tilantarve niin vaatii. Helsinki kerrostalo on mallinnustyökalu, jonka avulla voidaan esimerkiksi taloyhtiöille näyttää, minkälainen uusi rakennus tontille voitaisiin toteuttaa.



Kuva: Skanska Vantaa Satupiha

BoKlok-konsepti

BoKlok on Skanskan ja Ikean 1990-luvun puolivälissä kehittämä konsepti. BoKlok syntyi Ruotsissa, missä niitä on rakennettu noin 5000 1990-luvun puolivälistä lähtien. Suomeen kodit tulivat 2003 ja niitä on jo noin toista. BoKlok edustaa pienimittakaavaista, kohtuuhintaista kaupunkirakentamista. Talojen suunnitteluratkaisut ovat pitkälle vakioituja, tonttimaat kohtuuhintaisia ja työmaakulut minimaalisia. Asunnot rakennetaan massiivipuisista tilaelementeistä, jotka työestetään asennusta vaille valmiiksi Stora Enson Hartolan yksikössä.

BoKlok-konsepti sopii lähiöiden ja olemassa olevien asuinalueiden täydennysrakentamiseen. Konsepti voi tuoda pienempiä asuntoja pientalovaltaisille alueille ja näin luoda edellytyksiä elin-kaariasumiselle. Konseptin ominaisuuksiin kuuluu myös taloyhtiön viljely-palsta, joka mahdollistaa lähiruokan kasvatuksen ja lisää sosiaalista kanssakäymistä. Monimuotoinen ja toimiva alue on myös kestävä kehityksen mukainen.

Fira Ketterä -putkiremontti



Kuva Fira Ketterä-putkiremontti

Fira Palvelut Oy on kehittänyt Fira Ketterä –putkiremonttipalvelun, jonka voi ostaa yhtenä kokonaisuutena aina hankesuunnittelusta toteutukseen. Asukkaat pääsevät osallistumaan suunnitteluun tavallista enemmän. Hankemallissa suunnittelijat, toteuttajat, aliurakoitsijat ja tilaaja työskentelevät kaikki saman päämäärän eteen. Roihuvuoren Satumaanpolku 5:ssä toteutettiin syksyllä 2016 Fira-Ketterä-putkiremontti, jossa asukkaat joutuivat olemaan poissa kotoa vain kaksi viikkoa. Sinä aikana tehtiin kaikki työt asuntojen sisällä: purkutyöt, vaihdettiin putket ja rakennettiin uudet kylpyhuoneet. Remontti valmistui aikataulussa ja nopeuden ansiosta alkuperäisestä tavoitehinnasta pystyttiin säästämään selvästi. Fira Palvelut haastaa uudella konseptillaan muuttamaan rakennusalaalla vallitsevia käytäntöjä.

Loft-asunnot



Kuva: Loft by EKE Vantaan asuntomessut

Loft-asunnolla tarkoitetaan asumiskäyttöön muunnettua tilaa, joka sijaitsee alun perin muuhun käyttöön tarkoitettussa rakennuksessa, esimerkiksi tehtaassa, varistorakennuksessa tai muussa liikerakennuksessa. Tila on tyypillisesti avara, korkea, valoisa ja muunneltavissa oleva. Lisäksi tavallista on, että tilassa on alkuperäisiä rakenteita, kuten paljasta betonia tai tiiltä.

Loft by EKE on konsepti, jossa loft-asuminen toteutetaan uudisrakennuskohteissa. Asunto myydään yhtenä suurena tilana, jonka voi jakaa huoneiksi tarpeiden mukaan tai jättää yhdeksi avaraksi loft-tilaksi. Tilanjakoa on voi muuttaa myöhemmin tarpeiden mukaan. Asukkaat voivat vaikuttaa huonejaon lisäksi pintamateriaaleihin ja kiinteisiin kalusteisiin.

Soluasumisen uusi tuleminen

Opiskelijat ovat ryhtyneet vuokraamaan keskusta-alueilta isoja huoneistoja, joiden vuokratustannukset neliötä kohti ovat selvästi edullisempia kuin yksiöiden tai kaksioiden. Jakamalla vuokratustannuksen päästään hyvällä sijainnilla olevissa asunnoissa kohtuuhintaiseen vuokraan.

Hoasin kämppishaku auttaa kämppis-kaverin valintaa hakuvaiheen lisäksi myös asumisaikana. Kämppishaun avulla tulevaan kämppikseen voi tutustua etukäteen ja valinnan asuinkumppanista saa tehdä itse. Hakupalvelu on lisännyt perinteisen soluasunnon suosiota.

Asunto-osuuskunta

Suomessa asunto-osuuskuntia on vähän, mutta Euroopassa malli on laajasti käytössä muun muassa Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Itävallassa. Asunto-osuuskunta selvityksessä on kartoitettu kansainvälisiä kokemuksia asunto-osuuskunnista sekä niiden sovellettavuutta Suomessa. Selvitysten perusteella on laadittu ehdotus uudenlaiseksi asunto-osuuskuntamalliksi. Hankkeen rahoittajina ovat RAKLI ry, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, Ympäristöministeriö, Helsingin, Espoon, Vantaan, Turun ja Tampereen kaupungit, MAL-verkosto ja Pellervo-Seura.

Mallissa kiinteistönomistaja ja ammattimainen hallinnoija on asunto-osuuskunta, joka jakaa toiminnan ylijäämän jäsenilleen ja investoi ylijäämän toiminnan kehittämiseen. Asukkaat ovat jäsenenä asunto-osuuskunnassa. Jäsenyyksiä voi olla erilaisia, mikä mahdollistaa vuokralaisten ja vuokranantajien mukanaolon. Asunto-osuuskuntamalliin sisältyy kannusteet asukaslähtöiseen, kohtuuhintaiseen ja laadukkaaseen asumiseen ja toiminnan tarkoituksena on tuottaa etuja asukkaille asumisen aikana.

Ilmastoviisas asuminen –projekti, HSY

Ilmastoviisas asuminen –projektissa tarkastellaan Helsingin seudun asumista ilmastonäkökulmasta. Projektissa on kolme temaattista osaa:

1. Kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen kehitys,
2. Seudun asuntokannan ominaisuudet
3. Asumisen laatutason ja hyvinvoinnin kehitys

Teemojen pohjalta on järjestetty eri alojen asiantuntijoille työpajoja, joissa on kartoitettu toimenpiteitä ilmastoviisaan asumisen edistämiseksi. Työn aikana kerätystä aineistosta tehdään keväällä 2017 käsikirjatyyppinen katsaus, joka on tarkoitettu kunnille hyödynnettäväksi suunnittelun ja luottamushenkilöille päätöksenteon tausta-aineistoksi.

KUUMA-asuminen 2040

Projektin tavoitteena on kuvata KUUMA-seudun asumisen tulevaisuutta ja tunnistaa keskeisiä kehittämisteemoja sekä edistää kuntien yhteistä profiloitumista. Tullaan selvittämään, miltä KUUMA-seudulla asumisen tulevaisuus näyttää ja miten kaavoituksessa voidaan siihen varautua; miten asumisella ja sen tuottamismuodoilla (mm. kerrostaloasumisen kasvu) voidaan vastata megatrendien asettamiin haasteisiin, kuten ekotehokkuustarpeisiin; mikä monipuolisten asumismuotojen painoarvo on KUUMA-seudun profiloitumisessa ja kilpailukyvyyn edistämisessä? Työ toteutetaan vuoden 2017 aikana ja sen toteuttamisesta ohjaa KUUMA-kaavoittajat ja asumisen ryhmä.

Lähteitä

Linkit lähteisiin tarkistettu 8.3.2017 / lähdeluettelo täydentyy

Tilastokeskus (2017), Kaupunki- ja seutuindikaattorit, asuminen

SYKE (2017) Elinympäristön tietopalvelu Liiteri

ARA (5.1.2017) Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne ja käyttövastikkeet 2015 – 2016

Rakennusteollisuus (2017) Asuntotuotantokysely 1/2017

Pellervon taloustutkimus. Kansantalouden tutkimusryhmä. Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2017

Pellervon taloustutkimus. Asuntomarkkinat 2017. Pienten asuntojen markkinat.

KTI (2016) Markkinakatsaus syksy 2016

Rakentaminen 2016-2017, Rakennusalan suhdanneryhmän raportti <http://vm.fi/julkaisu?pubid=13902>

RAKLIn klinikka (2016) Kustannuserot Itävallan ja Suomen asuinkerrostalohteissa - FIAT.

Mustonen, P. ja Lindblom, T. (2016). Kantakaupungissa asuu tyytyväisiä lapsiperheitä. Kyselytutkimus asumistyytyväisyydestä ja asumisvalinnoista Helsingissä., Kvartti-verkkolehti 1/2016.

12.6.2016 HS vertaili viittä alle 70 neliön pikkutaloa

Tilastokeskus 13.10.2016 Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja yhä enemmän 2015

Seppo Laakso, Kaupunkitutkimus TA Oy, Ville Koponen & Paavo Moilanen, Strafica Oy (2015)

Maankäyttö, liikenne ja asuntojen hinnat. Paikkatietoaineistot ja mallityökalut MALPAKKA

Hannu Kytö (2015), Muuttovirrat muokkaavat pääkaupunkiseutua, Talous & yhteiskunta 3/2015

HS 19.7.2015 Asuinkustannukset vertailussa: asumisoikeus-asuntojen vastikkeissa isot erot

Olli Lehtovuori. Asukkaan ehdoilla. Rakennustieto 2015

Schauman, H. (2014), Tonttimaan tarjonta, sääntely ja asuntojen hinnat, Kansantaloudellinen aikakauskirja 110(1/2014).

Sanna Ahonen. Kohtuuhintainen asuntotuotanto tienhaarassa. Elävän esikaupungin eväitä 2014. Toim. Markku Norvasuo Aalto-yliopisto. 2014.

Risto Peltola. Maan arvo Helsingissä: kunnallistaloudellinen näkökulma. Kansantaloudellinen aikakauskirja 110 vsk. 3/2014 <http://www.taloustieteellinenyhdistys.fi/wp-content/uploads/2014/10/KAK32014Peltola.pdf>

Seppo Laakso ja Eeva Kostainen (2013), Tavallisen pienituloisen ihmisen kohtuuhintainen vuokra-asuminen Helsingin seudulla, Kaupunkitutkimus TA.

Eero Valtonen. Asuntojen hintojen kasvun ehkäisemisestä asuntotuotantoa edistämällä. Maankäyttö 4/2013

Asuntojen hintatiedot <http://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/> sivusta vastaa ARA ja ympäristöministeriö

Kiinteistöjen kauppahintatilasto <http://www.maanmittauslaitos.fi/kauppahintatilastot>

Anneli Juntto. Asumisen unelmat ja arki. Gaudeamus 2010

Seppo Laakso (2015) Maankäyttö, liikenne ja asuntojen hinnat. Saavutettavuuden ja yhdyskuntarakenteen vaikutuksista asuntojen hintaan ja maankäytön tehokkuuteen. Helsingin seudun liikenne & Helsingin seudun MAL-neuvottelukunta.

Serum Arkkitechdit Urbanit lapsiperheet, Kehittyä kerrostalo 2016

Toiveet ja todellisuus - Nuorten asuminen 2014. Päivi Kilpeläinen, Eeva Kostiainen ja Seppo Laakso, Suomen ympäristö 2/2015, Asuminen, s. 116. Ympäristöministeriö. ISBN: 978-952-11-4378-6 (PDF)
https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/153037/SY_2_2015.pdf?sequence=4

[http://www.ym.fi/fi-FI/Asuminen/Nuorten_edelleen_vaikea_paasta_omaan_kot\(32548\)](http://www.ym.fi/fi-FI/Asuminen/Nuorten_edelleen_vaikea_paasta_omaan_kot(32548))

http://nal.fi/wp-content/uploads/2015/10/NAL_nuorten_asuminen_tilastojen_valossa.pdf

<http://kompassi.munstadi.fi/asuminen/> linkit asuntoja tarjoajille

Turha nuhdella nuoria asuntokaupan velkaloukusta <http://www.soa.fi/etusivu.html> Suomen opiskelija-asunnot

<http://www.taloussanomat.fi/porssi/2016/03/16/turha-nuhdella-nuoria-asuntokaupan-velkaloukusta/20162943/170>

Ensiasunnon ostajien määrä romahtanut 40 % – pankit kannustavat kaupoille uusilla tarjouksilla
<http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2016/05/09/ensiasunnon-ostajien-maara-romahtanut-40-pankit-kannustavat-kaupoille-uusilla-tarjouksilla/20164983/310>

http://theseus32-kk.lib.helsinki.fi/bitstream/handle/10024/58195/Jantunen_Merika.pdf?sequence=1

<http://www.nal.fi/materiaalit/edunvalvonta-ja-vaikuttamistyo/nuorten-asumisen-kehittaminen/>

<http://www.alkuasunnot.fi/>

Nuorten asuminen <http://www.nuortenhyvinvointikertomus.fi/indikaattorit/tulevaisuuden-hallinta/nuorten-asuminen> luettu 20.9.2016

Yksin kaupungissa <http://www.nuortenhyvinvointikertomus.fi/tutkimus/nuoret-helsingin-kaupungin-tutkimuksissa/yksin-kaupungissa> luettu 20.9.2016

Kaupungin tunnelma päihittää suuret neliöt

<http://www.nuortenhyvinvointikertomus.fi/kokemustieto/elama-ja-terveys/kaupungin-tunnelma-paihittaa-suuret-neliot> luettu 20.9.2016

<http://www.keravannuorisopalvelut.fi/muut-palvelut/asuminen/>

Nuoret alueittain http://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/13_10_15_Tilastoja_32_Askelo.pdf

Uusi suomalainen unelmakoti, Aalto-yliopiston julkaisusarja Taide Muotoilu Arkkitehtuuri 6 /2015

"Dwelling as Product: Perspectives on Housing, Users and the Expansion of Design", Antti Pirinen, väitöskirja Aalto-yliopisto 2014

Asuntomarkkinoiden rooli työvoiman alueellisessa liikkuvuudessa. Työvoiman alueellista liikkuvuutta edistävä työryhmä VäliRaportti I Valtiovarainministeriö 2/2013

http://www.vm.fi/vm/fi/04_julkaisut_ja_asiakirjat/01_julkaisut/08_muut_julkaisut/20130402Asunto/1_Asuntomarkkinoiden_rooli_työvoiman_alueellisessa_liikkuvuudessa.pdf

Asuinympäristön ominaisuudet ja asukkaan arvot VTT 2010

Asuntotuotantotoimiston toimintakertomus 2014, Helsingin kaupunki, Asuntotuotantotoimikunta,
<http://www.att.hel.fi/fi/toimintakertomus/toimintakertomus-2014>

Ikääntyneet yhdyskuntarakenteessa 2016–2017- Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman 2013–2017 ja Suomen ympäristökeskus SYKE:n selvitystyö

Liite 1 Laatuksriteristöjä (erillinen tiedosto)

Liite 2 Ryhmärakennuttamisen edistäminen (erillinen tiedosto)

Liite 3 Kilpailun edistäminen asuinrakentamisessa (erillinen tiedosto)

Täydennysrakentaminen etenee Uudellamaalla

Hyvän asumisen työkalupakki

Loppuraportti 2

Satu Wäre-Åkerblom 30.3.2017

Sisällys

1. Lähtökohdat.....	1
2. Täydennysrakentaminen käsitteenä	2
3. Täydennysrakentamisen toteuttamismuotoja	3
4. Toimenpiteitä täydennysrakentamisen edistämiseksi	5
5. Täydennysrakentamisen asiamies tai yksikkö	7
6. Kunnat edistävät täydennysrakentamista	7
7. Valtion toimenpiteitä.....	9
8. Asunto-osakelain muutostarpeet	10
9. Täydennysrakentamisen prosessit	11
10. Täydennysrakentaminen onnistuu	12
Lähteitä.....	13
Liite 4 Kiinteistö- ja rakennusalan toiveita täydennysrakentamisen edistämiseksi 2015	14
Liite 5 Taloyhtiöiden toiveita lisärakentamiseen 2015	14
Liite 6 Täydennysrakentamisen prosessit pyöreät pöydät 2016	14
Liite 7 Täydennysrakentamisen käsitetyöpajan purku 2016	14

1. Lähtökohdat

Täydennysrakentamisen edistäminen oli yksi teemallinen kokonaisuus Hyvän asumisen työkalupakki-hankkeessa. Muut teemalliset kokonaisuudet olivat asumisen muuttuvat tarpeet, asumisen laadun ja hinnan kohtaaminen sekä kilpailun edistäminen asuntorakentamisessa. Edellä mainitut teemat on raportoitu erikseen Loppuraportissa 1 ”Kohti kohtuuhintaisempaa asumista Uudellamaalla”.

Väestön kasvun ja kaupungistumisen myötä täydennysrakentaminen on noussut keskeiseksi toimenpiteeksi asuin ympäristön kehittämisessä. Kasvuseuduilla suurin osa rakentamisesta toteutuu täydennys- tai korjausrakentamisen kautta jo olemassa olevassa rakenteessa. Kaupunkiseutujen hajaantumista halutaan hillitä keskittämällä uusien asuntojen rakentaminen olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön.

Täydennysrakentamisen avulla voidaan vaikuttaa alueiden asuntokantojen monipuolistumiseen ja siihen, että asumista tukevat palvelut säilyvät tai palvelutarjonta kasvaa. Monipuolisen asuntokannan toteutumisessa onnistuminen vaikuttaa Uudenmaan kilpailukykyyn positiivisesti.

2. Täydennysrakentaminen käsitteenä

Täydennysrakentaminen on käsitteenä määrittelemätön. Täydennysrakentaminen voidaan tulkita laajalaisesti keinoksi toteuttaa eheyttävää rakentamista, jonka tavoitteena on asuinympäristön yleinen kehittäminen. Fyysisenä toimenpiteenä tarkasteltuna täydennysrakentaminen nähdään asuinalueen rakennetta tiivistävänä.

Hankkeen aikana koottiin sekä asiantuntijoilta että 2010-luvulla valmistuneista tutkimuksista ja julkaisuista tietoa täydennysrakentamisesta ja siihen liittyvistä prosesseista. Selvityksen tuloksen todettiin mm. että prosessien kuvaamista monimutkaistaa se, että täydennysrakentamisen käsitteet ovat määrittelemättömiä.



Kuva1 Tuusula Palaste-Eerola



Kuva2 Helsingin keskusta, Satu Åkerblom

Hakkeessa kootun tiedon perusteella täydennysrakentaminen asuinrakentamisen osalta voidaan määritellä seuraavasti:

”Täydennysrakentaminen on olemassa olevan kaupunkirakenteen alueellista kehittämistä ja sen sisällä tapahtuvaa rakentamista, joka tukeutuu olemassa olevaan infraan. Täydennysrakentaminen lisää alueen asuinkerrosalaa uusien rakennuksien rakentamisen, olevien rakennusten laajentamisen, korottamisen tai käyttötarkoituksen muutoksen

3. Täydennysrakentamisen toteuttamismuotoja

Hankeen aikana tunnistettiin yhdeksän erilaista täydennysrakentamisen toteuttamistapaa:

- Uudisrakentamista olemassa oleville rakentamattomille tonteille
- Tonttikohtainen lisärakentaminen; olemassa olevan rakennusoikeuden käyttö
- Tonttikohtainen lisärakentaminen; rakennusoikeuden lisääminen
- Uudisrakentamista tontista tai tonteista lohkotulle tontille
- Korottaminen lisäkerroksilla
- Tilojen käyttötarkoituksen muutokset: ullakkorakentaminen, liiketiloja asunnoiksi, esim. tehdasalue asuinalueeksi
- Rakennuksen laajentaminen tai jatkaminen
- Vajaakäyttöalueiden käyttötarkoituksen muutos asuinrakentamiseen
- Rakennuksen purkaminen ja korvaaminen uudisrakentamisella

Täydentävän rakentamisen tavoitteet ja vaikutukset ovat eriluonteisia riippuen siitä, minkä tyyppisellä alueella täydentävää rakentamista toteutetaan.



Kuva 3 Aleksi Niemeläinen Futudesign

Täydentävä rakentaminen keskustoissa tarkoittaa mm. sitä, että

- vastataan väestön kasvun ja kaupungistumiseen liittyvään asuntotarpeen kasvuun
- keskustojen elinvoimaisuus ja toimivuus paranee
- asuntokanta monipuolistuu
- toteutetaan ikääntyneille sopivia kohteita
- täydennysrakentaminen liitetään peruskorjaushankkeisiin
- tehdään käyttötarkoituksen muutoksia
- rakennuksia korotetaan tai laajennetaan



Kuva 4 Satu Åkerblom

Täydentävä rakentaminen kerrostalovaltaisilla esikaupunkialueilla tarkoittaa mm. sitä, että

- taantuvien alueiden elinvoimaisuus ja viihtyvyys kasvaa
- uusi rakennuskanta rikastuttaa vanhaa
- vajaa korttelirakenne täydentyy
- alue tiivistyy alkuperäistä ilmettä ja luontoarvoja vaalien
- kerrostuneisuus ehkäisee alueiden eriytymistä
- asuntokanta monipuolistuu
- esteettömiä asumisvaihtoehtoja lisätään
- luodaan kysyntää alueen palveluille
- rakentamisen haitat ovat paikallisia
- täydentävä rakentaminen voidaan yhdistää peruskorjaukseen



Kuva 5 Satu Åkerblom

Täydentävä rakentaminen pientalovaltaisilla alueilla tarkoittaa mm. sitä, että

- alue uudistuu ja kehittyy
- alue tiivistyy alkuperäistä ilmettä ja luontoarvoja vaalien
- uusi rakennuskanta rikastuttaa vanhaa
- asuntokanta monipuolistuu, isojen asuntojen rinnalla tulee pieniä asuntoja ja vuokra-asuntoja
- pientalojen saatavuus lisääntyy
- asukasrakenne monipuolistuu
- alueiden palvelut säilyvät
- rakentamisen melu- ja liikennehaitat lyhyitä ja paikallisia

4. Toimenpiteitä täydennysrakentamisen edistämiseksi

Hankkeen aikana toteutettiin kaksi kyselyä täydennysrakentamisen kehittämistarpeista toinen kiinteistö- ja rakennusosalalle ja toinen taloyhtiöille yhteistyössä Kiinteistöliitto Uusimaan kanssa. Näiden kyselyiden avulla täydennettiin Uudenmaan liitossa vuonna 2014 kuntakentälle tehtyä selvitystä täydennysrakentamisen edistämisen tarpeista. Kiinteistö- ja rakennusosalalle suunnattu kyselyn yhteenvedo on *Liitteessä 4*) ja yhdessä Kiinteistöliitto Uusimaan kanssa tehty kysely asunto-osakeyhtiöille *Liitteessä 5*.



Kiinteistö- ja rakennusalan toiveita
täydennysrakentamisen edistämiseksi
Kyselyvastausten yhteenvedo

Uudenmaan liitto 2015

Kuva 6 Yhteenvedo kyselyistä, täydennysrakentamisen asiamiehen tarpeista, kuvauksia onnistuneista täydennysrakentamiskohteista sekä konsepteja täydentävään tai tiivistävään asuntorakentamiseen on *Liitteessä 4*

Kiinteistö- ja rakennusalan toimijat kokevat, että täydennysrakentamisen moninaiset prosessit vaikeuttavat lisärakentamishankkeiden toteuttamista. Kunnilla on mahdollisuus selkiyttää ja yhtenäistää toimintatapojaan sekä tarttua tunnistettujen esteiden poistamiseen esimerkiksi pysäköintipaikkavaatimusten pienentämisen avulla. Erilaisia normeja tulisikin soveltaa ennakkoluulottomammin, jotta asuntojen hinnoista tulisi kohtuullisempia. Valtion avustuksia on kohdennettava täydennysrakentamiseen. Asunto-osakeyhtiölain muuttaminen yksimielisyysvaatimusten osalta helpottaisi taloyhtiöitä lisärakentamisen toteuttamisessa.

Kiinteistö- ja rakennusalan toimijat toivovat mm.:

- määräysten soveltamiseen osaamista, yhtenäisyyttä ja joustavuutta
- kunnilta enemmän viranomaisyhteistyötä
- kuntien yhdessä laatimia määräysten tulkintaohjeita
- pysäköintinormit eivät saa pakottaa tekemään kalliita ratkaisuja, normeja on lievennettävä ja sovellettava joustavammin; tarve harkittava tapauskohtaisesti
- esteettömyysmääräyksien tulisi sallia hyvä asuntosuunnittelu; määräyksiä ei pitäisi ulottaa koskemaan jokaista asuntoa; suojelu- ja käyttötarkoituksen muutoskohteissa määräysten toteuttaminen vaikuttaa hintaan korottavasti
- valitusten vähentämiseen auttaa asukkaiden kuuleminen, avoin ja vuorovaikutteinen keskustelua; pystyttävä näyttämään hyödyt prosessissa oikeaan aikaan, oltava aina jokin elämää parantava juttu
- muutosvastarinnan voittamiseen tarvitaan kunnalta apua; apua tarvitaan siihen että asukkaat saadaan ymmärtämään hyödyt; rohkaisevia kannusteita ja vertaistukea

- tietoa onnistuneista hankkeista ja eri tavoin toteutetuista kohteista, konsepti- ja tyyppiratkaisuja
- perustietopaketit eri prosesseista, joista käy ilmi reunaehdot ja mahdollisuudet
- kaavoitukseen yhteyshenkilö, joka vastaa kysymyksiin ja antaa vinkkejä ja auttaa ”ryhmätäydennysrakentamis-” hakkeiden syntymisessä
- täydennysrakentamisen asiamies
- aiheettomat valitukset on käsiteltävä nopeutetusti
- kaavoitukseen liittyen toivottiin strategiaa, johon koko virkamiehistä sitoutuu sekä kustannusymmärrystä
- kaavaprosessin vuorovaikutteisuutta tulisi kehittää
- asemakaavat eivät saa olla liian yksityiskohtaisia; pystyttävä tarkastelemaan erilaisia vaihtoehtoja
- viranomaisten päätöksentekoprosessiin läpinäkyvyyttä ja sujuvuutta
- maksujen suuruus pitää pystyä arvioimaan ajoissa ja ne eivät saa olla liian suuria

Lopuksi: Paljon on jo tehty ja osataan! Hyviä kokemuksia pitää jakaa! Konseptien kehittämistä ja ennakkoluulottomia kokeiluja täydennysrakentamisen eri tilanteisiin kokeilua pitää tukea!



Taloyhtiöiden toiveita lisärakentamiseen
Kyselyvastausten yhteenveto

Uudenmaan liitto 2015

Kuva 7 Yhteenveto taloyhtiöille suunnatusta kyselystä Liitteessä 5

Taloyhtiöille suunnattu kysely vahvisti aiempien, kuntakyselyn sekä kiinteistö- ja rakennusosalalle suunnatun kyselyn, tuloksia. Kyselyssä korostui lisäksi erityisen paljon tarve saada selkeitä ohjeita ja apua kertaluonteisten hankkeiden toteuttamisen eri vaiheissa. Toteuttajat tarvitsevat apua myös talouteen liittyvissä asioissa.

Toimijat kokevat, että täydennysrakentamisen moninaiset prosessit vaikeuttavat lisärakentamishankkeiden toteuttamista. Viranomaisten välillä ei tällä hetkellä ole riittävää yhteistyötä ja hakemusten käsittelyajat ovat usein pitkiä. Kunnilta toivotaan nykyistä selkeämpiä ja yhtenäisempiä toiminta-tapoja.

Lisärakentamishankkeissa toivotaan määräysten joustavampaa tulkintaa. Esimerkiksi pysäköintipaikkavaatimusten pienentäminen auttaisi hankkeiden toteuttamisessa. Asunto-osakeyhtiölain muuttaminen yksimielisyysvaatimusten osalta helpottaisi taloyhtiöitä lisärakentamisen toteuttamisessa.

5. Täydennysrakentamisen asiamies tai yksikkö

Kertarakentajille on oleellista tietää missä vaiheessa pitää tehdä päätöksiä. Taloyhtiöille suunnattuun kyselyyn vastanneista 63 % oli sitä mieltä, että olisi hyvä tai erittäin hyvä, jos apuna olisi asiamies. Vastanneista 15 % oli sitä mieltä, että saattaisi olla hyvä, jos asiamies olisi apuna. kiinteistö- ja rakennusallle suunnatussa kyselyssä vastaajista 70 % oli sitä mieltä, että täydennysrakentamishankkeissa olisi hyvä olla käytettävissä asiamies, jolla on kokemusta hankkeiden toteuttamisesta. Asiamies katsoisi täydennysrakentamista kokonaisuutena eikä vain yhden hallintokunnan näkökulmasta. Taloyhtiöiden

Täydennysrakentamisen asiamiehen tarve nousi siis voimakkaasti esiin sekä kiinteistö- ja rakennusallle että taloyhtiöille suunnatussa kyselyissä. Ihan vastaava toimintaa ei voisi ajatella syntyvän kuin hissiasiamies on tehnyt, koska hissiasiamiehen yhtenä tehtävänä on auttaa taloyhtiötä hakemaan hissien rakentamiseen myönnettävää avustusta. TR-asiamiehen osaamisvaatimus on valtavan laaja. Hänen pitää tuntea kaavoitukseen ja rakennusvalvontaan liittyvät asiat ja prosessit. Tarvitaan useita henkilöitä ja koulutustakin. Isoissa kaupungeissa on mietitty sitä, ettei olisikaan yhtä henkilöä vaan monialaista osaamista sisältävä yksikkö. Esimerkiksi Helsingissä ullakkohankkeiden soveltuvuuden tarkastelua, rakennuslupia ja työnaikaista valvontaa hoitaa kaksi kaupungin sisäistä ullakkotiimiä rakennusvalvontavirastossa.



Kuva 8 Ryhmärakentaminen Ville Mensio

Asiamiehen kautta toivotaan saatavan maalikoillekin ymmärrettäviä ohjeita, hyviä esimerkkejä ja käytäntöjä sekä apua hankkeen eri vaiheissa: valmistelu, rahoitus, päätöksenteko, hakemukset, sopimukset, osaavat toteuttajat ja valvonta.

6. Kunnat edistävät täydennysrakentamista

Tehtyjen kyselyjen tuloksiin pohjautuen hanke laadittiin yhdessä Uudenmaan liiton maapolitiikkaryhmän kanssa Uudenmaan kunnanjohtajien allekirjoittama kannanotto täydennysrakentamisen kehittämistoimenpiteistä ja muutostarpeista. Kannanotossa esitettiin tarkistuksia kaavavalitusmenettelyyn sekä asunto-osakeyhtiölakiin. Lisäksi esitettiin valtion infra-avustusten suuntaamista täydennysrakentamiskohteisiin, yhtenäisempiä toimintatapoja täydennysrakentamiseen sekä joustavuutta autopaikoituksen järjestämiseen. Osa kunnanjohtajien kannanotossa esiintuomista tarkistustarpeista on jo edennyt rivakkaa vauhtia.

UUDENMAAN KUNTAJOHTAJAT:

TÄYDENNYSRAKENTAMISEN ESTEITÄ PURETTAVA

Uusmaalaiset kuntajohtajat haluavat selkeyttää täydennysrakentamisen toimintatapoja. Nykyisellä kinteistö- ja rakennusalan toimijat kokevat, että täydennysrakentamisen moninaiset prosessit vaikeuttavat rakentamishankkeiden toteuttamista.

Keinoja kuntajohtajat näkevät joustavammat ratkaisut autopaikkoituksen järjestämisessä, kuntien selkeämmät toteuttamistavat erilaisissa täydennysrakentamislanteissa, valtion infra-avustukset sekä tarkistukset asuntoyhtiöiden sekä kaavavaltuutettujen.

Kuntajohtajien yhteisenä tavoitteena on helpottaa täydennysrakentamista kasvavilla kaupunkiseudulla hyvien joukkoliikennelaitteiden läheisyydessä. Ensinnäkin tartutaan seuraaviin kireimpiin muutostarpeisiin.

KUNNAT EDISTÄVÄT TÄYDENNYSRAKENTAMISTA...

...TARKISTAMALLA PYSÄKÖINTIPAIKKAVAATIMUKSIA

Autopaikkoituksen järjestäminen on suuri kustannuserä erityisesti täydennysrakentamisessa. Paikkojen määrän ohella autopaikkojen koko, sijainti ja rakenteelliset ratkaisut vaikuttavat kustannuksiin. Kallit ratkaisu on usein ainoa vaihtoehto, kun entistä pienempään tilaan pitää sovittaa aiempaa enemmän ajoneuvoja.

Monet kunnat ovat jo pienentäneet autopaikkavaatimuksia ja sallivat asuttoa tai kerrosneliöitä kohden vähemmän autopaikkoja alueilla, jotka ovat hyvien joukkoliikenteen piirissä. Autoliikenne kulttuuri on muuttamassa – oma auto ei ole kaikille välttämätön, koska muitakin vaihtoehtoja on tarjolla; esimerkiksi yhteiskäyttöautot ovat yleistyneet.

Pysäköinti on oltava helppoa ja väljää paikoissa, joissa on paljon asiantilakennetta ja nopea vaihtuvuus. Pysäköintipaikkojen vuorottainen käyttö nähdään yhtenä tulevaisuuden ratkaisuna, joka nostaa paikoitusalueiden käyttöastetta.

Autopaikan hinnan erottaminen asumisesta on yksi ratkaisu asumisen kohtuullisemman hintatason saavuttamiseksi. Silloin paikasta maksaa se, joka sitä käyttää, eikä kaikkien asuintyönä hinnassa.

...LAATIMALLA YHDESSÄ HELPOSTI YMMÄRRETTÄVÄT TÄYDENNYSRAKENTAMISEN PROSESSIKUVAUKSET

Täydennysrakentamishanke voi käynnistyä monella tavalla. Kunta voi käynnistää hankkeen omalla tontillaan ja jo rakennetulla tontilla aloitte lisärakentamiseen tulee yleensä kinteistön omistajalta. Laki ja kaavaliitteiden määrittävät, tarvitaanko esimerkiksi kaavamäärä, joka keuhkospäätös tai päätös rakennuslupa. Laki on sama kaikilla, mutta se antaa välinvaraa toimintatavoissa. Kunnat ovatkin kehittäneet toteuttamisprosessia tarpeisiinsa sopaviksi ja saaneet niitä vertailtaviksi.

Joiden on otettava päätöksistä selvää aina kuntakuntapainin vaihtuessa. Sen koetaan vaikeuttavan muun muassa täydennysrakentamishankkeiden kustannusten arviointia ja toteuttamisen aikatauluttamista.

Kunnat voivat parantaa yhteistyötä ja hankkeiden ennakointia laatimalla en täydennysrakentamislaitteiden prosessikuvaus yhteisellä esityksellä. Ne auttavat näkemään kuntien välisiä eroja ja selkeyttävät tarvittavia työvälineitä kaikille toimijoille.



VALTIOLTA TOIVOTAAN...

...INFRA-AVUSTUKSIA MYÖS TÄYDENNYSRAKENTAMISEN KYNYSINVESTOINTIIN



Rakennetuissa ympäristöissä tontin käyttötarkoituksen muuttaminen tai rakentamattoman alueen osan käyttöön saaminen voi edellyttää merkittäviä kynnysinvestointeja, kuten esirakentamista, rakennusten purkamista, johtosiltoja, melusuojuksia tai kallista pysäköintijärjestelyä.

Valtio myöntää kunnille avustuksia uuden asuntotuotannon kunnallistekniikan rakentamiseen. Näitä kannustetaan käynnistämään rakentaminen alueilla, jotka ovat väkiväyissä

tai vaarassa jättä toteutumatta. Infra-avustusta voi saada katujen, liikenneväylien ja puistojen rakentamiseen.

Avustuksia olisi tarpeen suunnata jatkossa myös täydennysrakentamiseen sekä lisäksi katuja ja puistoja laajemmin erilaisiin muihin kynnysinvestointeihin, joita lisärakentaminen edellyttää.

...ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN TARKISTAMISTA LISÄRAKENTAMISEN VAUHDITTAMISEKSI

Valjasti rakennettujen asuntoluokien tontilla on paljon mahdollisuuksia toteuttaa lisärakentamista. Tonttien täydentämisestä on hyötyä nykyisille asukkailla, kun joukkoliikenne ja palvelut saadaan lähemmäksi tai parannetaan alueella. Lisäksi taloyhtiön välttämättömiä remontteja voidaan rahoittaa lisärakentamisoikeudella.

Taloyhtiö joutuu ratkaisemaan täydennysrakentamishankkeessa monia asioita rahoitukseen ja lupa-asoiden hoitoon liittyen. Vältäessa hyvistä

hankkeista karsittu kuitenkin asunto-osakeyhtiöiden sisäisin erimielisyyksiin. Yksin muutosta vastustava osakas pystyy pysäyttämään täydennysrakentamishankkeen ilman perusteita. Hyödyt jäivät silloin kaikista saamatta.

Asunto-osakeyhtiöiden tarkistaminen on tarpeen niissä osin kuin se edellyttää yksimielistä päätöksen tekemistä tai kaikkien osakkaiden suostumusta yhtiön hallitseman kiinteistön, rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamisesta.



...VALITUSTEN RIIPEÄMPÄÄ KÄSITTELYÄ JA RAJAAMISTA

Täydennysrakentaminen muuttaa olemassa olevaa asuinympäristöä. Muutos herättää usein huolta ja vastustusta, ja johtaa valituksen kaavo- ja lupavaiheissa. Valituksen käsittely siirtää rakentamisen aloittamista ja tuottaa ylimääräisiä kustannuksia. Tällöin on entistä vaikeampaa toteuttaa kohtuuhintaisia asuntoja.

Kunnan on tärkeää hoitaa kaavo- ja lupaprosesseihin liittyvä vuorovaikutus hyvissä ajoin ja huolellisesti kaikkien alueen toimijoiden kanssa. Olemassa on, että täydennysrakentamisen hyödyt kerrotaan ymmärrettävästi.

Vain joka kymmenennestä kaavasta valitetaan. Nämä kaavat ovat kuitenkin yleensä kunnan

kehittämisen ja asuntotuotannon kannalta tärkeitä. Valituksen käsittely oikeusasteissa voi kolminkertaistaa kaavaprosessin keston. Käsittely tulee nopeuttaa. Etäin perusteellimmat valitukset tulee selvittää heti julkisista.

Valituslupauksia on tarkoituksenmukaista räätälöidä, joita asia oikeasti koskettavat. Esimerkiksi pienistä kaavamutoksista sekä poikkeamispäätöksistä ja rakennuslupasta saavat valittaa vain lähialueen asukkaat ja toimijat. Samasta asiasta toistuvasti valittamista on tarpeen rajoittaa asemakavalla ratkaistusta asiasta ei voisi valittaa enää rakennuslupavaiheissa.



Uudenmaan liitto • www.uudenmaanliitto.fi • toimisto@uudenmaanliitto.fi
Estimppu 2 B • 00240 Helsinki • +358 9 4767 471

Kuva 9 Kunnanjohtajien kannanotto 2015

Kunnat edistävät täydennysrakentamista



- TR on kuntien maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelmissa
- TR-prosessien kuvaaminen
- Täydennysrakentamisen osuus asuntotuotannosta on kasvussa
- Pysäköintipaikkavaatimuksia on lievennetty ja laadittu ohjeistus; mm. vuoroitaiskäyttö, vähäautopaikkaiset alueet
- Kehittämishankkeita esim. Helsinki-pientalo ja -kerrostalo,
- Uusien konseptien toteutuksia ja pilotointia yhdessä yritysten kanssa
- Lainsäädäntömuutosten edistäminen

Satu Åkerblom Hyvän asumisen työkalupakki

7. Valtion toimenpiteitä

ARAn infra-avustuksia myönnetään täydennysrakentamisen edellyttämiin kynnysinvestointeihin vuosina 2016-19. Tätä ennen avustukset kohdennettiin uusille asuntoalueille ja rahoitusta myönnettiin vain katujen ja puistojen rakentamiseen.

Rakennetussa ympäristössä rakentamattoman alueen osan käyttöön ottaminen edellyttää usein merkittäviä kynnysinvestointeja. Avustuksia koskevaa asetusta tarkistettiin 2016 ja nyt avustusta voi saada mm. :

- esirakentamiseen (johtojen siirrot, katujen linjausten muutokset),
- rakennusten tai rakennusten osien purkamisesta tai käyttötarkoituksen muutoksesta johtuvaan kunnallistekniikan muuttamiseen,
- melusuojauksiin jotka johtuvat hankkeesta riippumattomista syistä tai
- siihen, että ahtaalla tontilla joudutaan tekemään kalliita rakenteellisia pysäköintijärjestelyjä.

Sääntelyn sujuvoittaminen

Kevennettyjen kaavamääräysten kokeilulain vakiinnuttaminen oli kevään 2015 hallitusohjelmassa ja lakimuutos poikkeamistoimivallan siirrosta ELY-keskuksilta kunnille astui voimaan 2016. Kokeilulaki koski aikaisemmin kymmentä suurinta kaupunkiseutua. Kokemukset siitä olivat hyviä ja menettelyn todettiin nopeuttavan rakentamisen aloittamista. Laki haluttiin muuttaa pysyväksi laajentaa ja koskemaan muitakin kuntia.

Ympäristöministeriössä on (tätä kirjoittaessa) **kaavoituksen ja rakentamisen lupien sujuvoittamistyö** lakivalmistelussa. Kunnat voivat kuitenkin nopeuttaa kaavoitusta hyödyntämällä lain joustoa. Vaikutukseltaan vähämerkityksisen asemakaavamuutoksen voi viedä läpi lakia noudattaen alle kahdessa kuukaudessa.

Tavoitteena on saada **kehittämisalumenettelystä nykyistä käytettävämpi väline** täydennysrakentamiseen erityisesti asemanseuduilla ja muilla voimakkaan muutoksen alueilla. Menettelyn parantamiseksi Kuntaliitto, ympäristöministeriö, Uudenmaan liitto ja MAL-verkosto teettivät selvityksen, joka tuotti kymmenkunta kehittämisehdotusta lainsäädäntöön. Kehittämistarpeet kohdistuivat niihin seikkoihin, jotka on nähty kehittämisalumenettelyn etuna muihin maapolitiikan välineisiin nähden, kuten hyötyjen tasaamiseen eri toimijoiden kesken, kustannusten perimiseen kehittämismaksulla sekä toteutuksen

Valituslupamenettelyn muuttaminen kattavaksi on valmisteilla OM:n ja YM:n yhteistyönä. OM on nostanut valitusten oikeudenkäyntimaksuja vuoden 2016 alusta. Tavoitteena on, että aiheettomat valitukset vähenevät tai ne pystytään seulomaan ripeästi.

Esteettömyysasetuksen tarkistaminen on meneillään. Ehdotetussa asetuksessa rakennusten esteettömyysvaatimukset kohdennettaisiin tarkoituksenmukaisesti ja kustannustehokkaasti erityyppisiin rakennuksiin niiden käyttötarkoituksen mukaan. Esimerkiksi omakoti- ja paritaloissa esteettömyysvaatimuksista luovuttaisiin kokonaan. Kerrostaloasuntojen esteettömyysvaatimuksia lievennettäisiin ja täsmennettäisiin ja kerrostalojen yleisten tilojen esteettömyys-vaatimuksia täsmennettäisiin. Opiskelija- ja nuorisoasunnoista vain viiden prosentin tulisi olla esteettömiä. Säännöksiä sovellettaisiin vain rakennusluvan varaiseen korjausrakentamiseen, laajentamiseen, kerrosalan lisäämiseen ja käyttötarkoituksen muutokseen ja ainoastaan siltä osin kuin se on tarkoituksenmukaista ottaen huomioon rakennuksen ominaisuudet sekä toimenpiteen laatu ja laajuus.

Rakentamista koskevat asetukset uusitaan. Tavoitteena on rakentamista koskevan sääntelyn selkeys sekä soveltamisen ennakoitavuus ja yhtenäisyys. Uudistuksessa vähennetään rakentamisen sääntelyä laatua heikentämättä sekä täsmennetään korjausrakentamisen vaatimuksia. Uudistuksessa otetaan huomioon EU sisämarkkinasääntelyn oikeuskäytännön kehittyminen sekä kansallisten tuotevaatimusten täsmennystarpeet keskeisten rakennustuotteiden osalta.

Rakentamismääräyskokoelman määräykset ovat aikaisemmin koskeneet uuden rakennuksen rakentamista. Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä määräyksiä on sovellettu niiltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan muutettava käyttötapa ovat edellyttäneet. Rakentamismääräyskokoelmaa ollaan uudistamassa ja kustakin uudesta asetuksesta tulee käymään suoraan ilmi, koskeeko se uuden rakennuksen rakentamista vai rakennuksen korjaus tai muutostyötä.

8. Asunto-osakelain muutostarpeet

Hanke järjesti kaksi As Oy lain säännösten muutostarpeisiin liittyvää pyöreän pöydän keskustelua kutsumalla asiantuntijat Rakennusteollisuuden ja Kiinteistöliitto Uusimaan. Kompensaatiomenettelyn merkitys lisärakentamisprosesseissa todettiin mahdollisuutena saada hankkeita liikkeelle.

Täydennysrakentamiskohteissa joudutaan erilaisiin tilanteisiin, joissa asunto-osakeyhtiölain yksimielisen päätöksen tai enemmistöpäätöksen vaatimus estää hankkeiden toteuttamisen. Yksimielisyysvaatimus koskee purkamistilanteita. Toteutuneita hankkeita on vielä vain muutamia. Asunto-osakeyhtiön omistamaa huonokuntoisen tai korjauskelvottoman asuintalon purkamista ja uuden rakentamista tilalle tullaan kuitenkin enenemässä määrin toteuttamaan vaihtoehtona raskaalle korjaukselle. Lisäksi muita täydennysrakentamiskohteita on ryhdytty toteuttamaan mallilla, jossa korjauskustannuksia pyritään kattamaan lisäkerrosten tai -rakennusten rakentamisen avulla. Rakennusliikkeet em. hankeissa on usein pk-sektorin toimijoita, joilla on ollut kiinnostusta kehittää toimintatapoja esimerkiksi toteutusaikataulujen kirmiseksi.

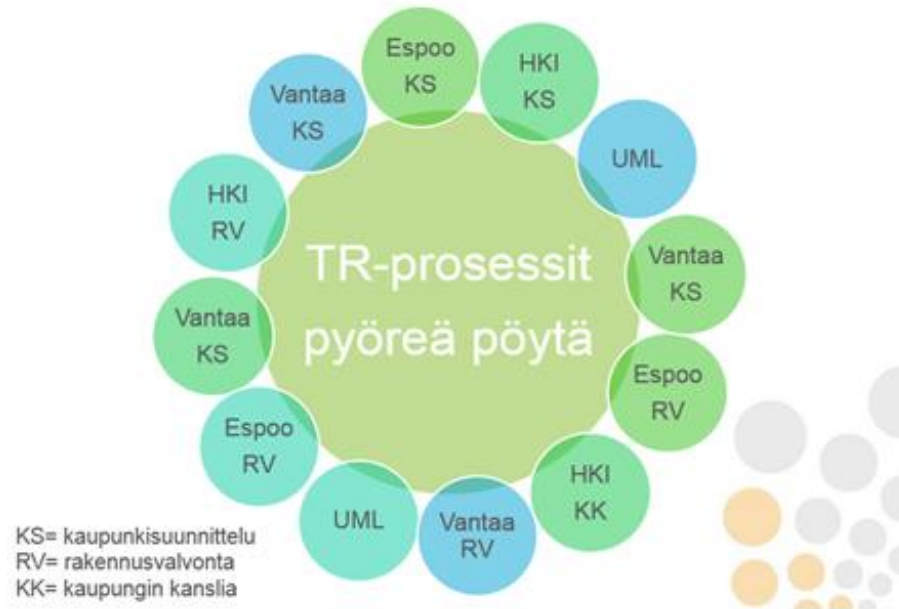
VTT selvitti vuonna 2016 valtioneuvoston kanslian toimeksiannosta asunto-osakeyhtiöiden ns. ”purkavan lisärakentamisen” helpottamisen vaihtoehtoja ja vaikutuksia.¹ Selvitys liittyy pääministeri Sipilän hallitusohjelman tavoitteeseen asumisen valinnanvapauden lisäämisestä ja asuntotarpeen rakenteen muutokseen vastaamisesta. Tavoitteen toteuttamiseksi mm. sujuvoitetaan asunto-osakeyhtiön päätöksentekoa korjaus- ja täydennysrakentamisessa. Selvityksen tuloksia hyödynnetään asunto-osakeyhtiölain muuttamisen valmistelussa. VTT:n raportista ja sen perusteella alustavasti tunnistetuista purkavaa lisärakentamista koskevista asunto-osakeyhtiölain muutostarpeista ja tavoitteista järjestetään lausuntokierros maaliskuussa 2017. Hanke osallistui selvitystyön aikana järjestettyihin asiantuntijatyöpajoihin ja siirsi lain valmistelutyöhön hankkeen aikana kerättyä tietoa.

Täydennysrakentamisessa voidaan joutua tilanteisiin, jossa muutos koskee vain osaa osakkeenomistajia. Kiinteistöliiton asiantuntijat ovat tuoneet esiin sen että edellä mainituissa tilanteissa niiltä osakkailta, jota muutos koskee, voidaan hakea suostumusta kompensaatiomenettelyin. Tällaisia voivat olla esimerkiksi taloudellinen tai jokin muu korvaus osakkeelle aiheutuvasta arvioidusta arvon alennuksesta. Kompensaatiomenettelyistä tulisi laatia asunto-osakeyhtiöille ohjeistusta ja koota hyviä käytäntöjä.

¹ Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen, <http://tietokayttoon.fi/julkaisu?pubid=14902>

9. Täydennysrakentamisen prosessit

Täydennysrakentamisen määrittelyn ja prosessien kuvaustyötä hankkeessa tehtiin yhteistyössä kaupunkien kaupunkisuunnittelun ja rakennusvalvonnan kanssa.



Kuva 10 Täydennysrakentamisen prosessit-pyöreän pöydän rakenne

Hanke järjesti Uudenmaan liitossa **kolme pyöreän pöydän tilaisuutta**, johon osallistui Helsingistä, Espoosta, Vantaalta sekä Järvenpäästä kaupunkisuunnittelusta ja rakennusvalvonnasta avainhenkilöitä. Tilaisuudessa jaettiin tietoa mm. kuntien täydennysrakentamisen edistämiseen liittyvistä toimenpiteistä.

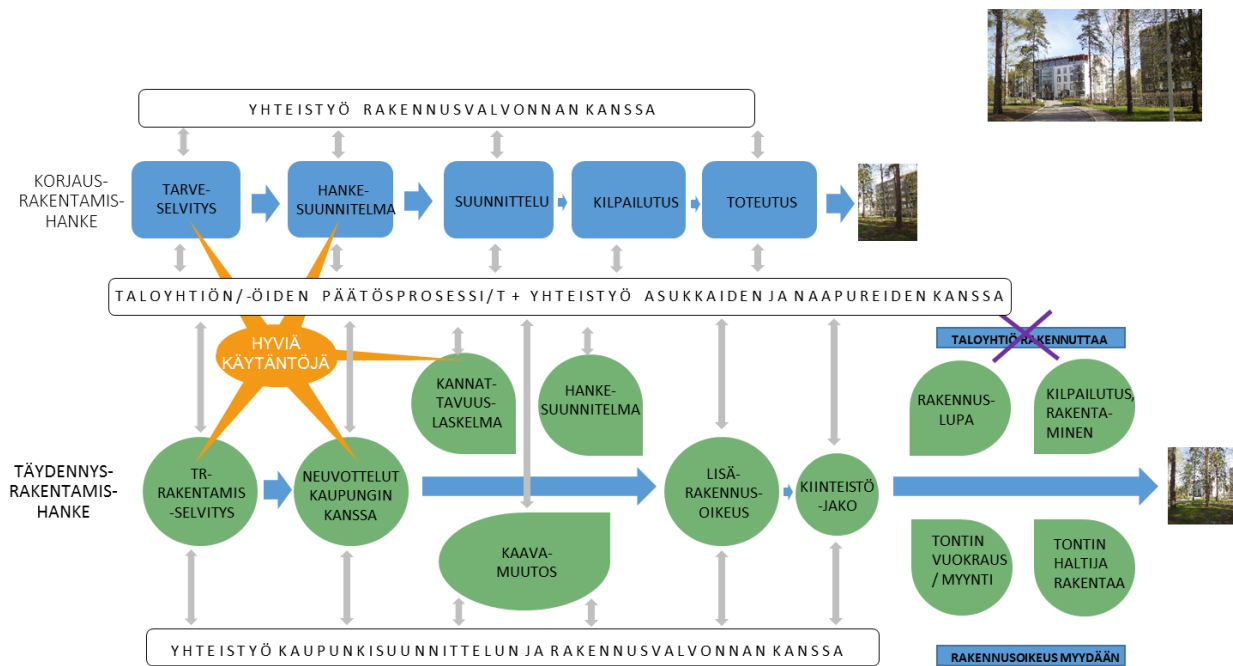
Helsingissä kaupungin kanslia on kutsunut koolle TR-prosessityöryhmän, jonka toiminnan kautta eri virastojen (KSV, KV, kanslia, RVV) edustajat yhdessä tuottavat monialaista tietoa prosessien kuvaamista varten.

Vantaan pientaloprojekti on kolmivuotinen hanke, jossa on mukana kaupunkisuunnittelu, rakennusvalvonta ja kiinteistö- ja mittausosasto.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus toteuttaa pientaloalueiden tiivistämiseksi kaksi pilottia, joissa selvitetään asukkaiden, maanomistajien ja muiden intressitahojen kanssa tonttikohtaisesti mahdollisuuksia täydennysrakentamiseen, esitetään vaihtoehtoisia ratkaisuja. Lisäksi tarkastellaan suunnittelun ja päätöksen teon menettelyjä.

Kolmas tilaisuudessa käytettiin palvelumuotoilun menetelmiä. Siinä hyödynnetään materiaalia, joka on koottu Aalto-yliopistossa työnalla olevassa Anni Hapuojan diplomityössä "Käyttäjälähtöinen täydennysrakentamisprosessi - täydennysrakentamiskäytäntöjen kehittäminen palvelumuotoilun keinoin". Diplomityöhön kuuluu asiantuntijoille suunnattu kysely, jossa kartoitettiin tärkeimmät täydennysrakentamiseen liittyvät termit. Työpajassa alusti Sanastokeskus TSK ry:n terminologi Sirpa Suhonen, joka on ollut mukana tekemässä Kiinteistö- ja rakennusalan keskeisen sanaston laatimistyötä. Työpajan tavoite on työstää osallistujien valitsemia täydennysrakentamiseen liittyviä termejä.

TR-prosessit pyöreiden pöytien tulokset on koottu liitetiedostoon 6 ja termejä koskevan työpajan yhteenveto liite tiedostoon 7.



Kuva 11 Täydennysrakentamisen prosessi peruskorjaukseen liittyvästä uuden rakennuksen tai olemassa olevan rakennuksen laajennuksen rakentamisesta

Hankkeessa tehtyjen kyselyjen mukaan kiinteistö- ja rakennusalan toimijat kokevat, että täydennysrakentamisen moninaiset prosessit vaikeuttavat nykyisellään rakentamishankkeiden toteuttamista. Työkalupakki hankkeessa kuvattiin prosessikaavio peruskorjaukseen liittyvästä täydennysrakentamishankkeen prosessista. Se voi toimia pohjana kuntakohtaisten erojen kuvaamisessa. Kaaviosta käy ilmi se, mitä vähintään tulee tapahtumaan ja toimijat näkevät niistä sen, mitä omalla kohdalla tulee ottaa huomioon.

10. Täydennysrakentaminen onnistuu



Täydennysrakentaminen onnistuu!
– missä olemme tänään ja mitä voisimme tehdä vielä paremmin?

Kuva 12 Hanke järjesti marraskuussa 2015 tulosseminaarin ”Täydennysrakentaminen onnistuu! –missä olemme tänään ja mitä voisimme tehdä vielä paremmin?” Helsingissä.

Hankkeen täydennysrakentamista koskevaan tulosseminaariin ”Täydennysrakentaminen onnistuu! –missä olemme tänään ja mitä voisimme tehdä vielä paremmin?” - seminaariin osallistui 150 kuntien ja valtion edustajia, kiinteistö- ja rakennusalan ammattila sekä tutkijoita. Seminaari kokosi toimijat yhteen keskustelemaan, jakamaan hyviä käytäntöjä sekä lisäämään keskinäistä ymmärrystä täydennysrakentamisen edistämisen mahdollisuuksista. Aamupäivällä kuultiin, kuinka lainmuutosvalmistelut etenevät ja mitä uusi hallitusohjelma tuo tullessaan. Iltapäivällä jaettiin kokemuksia ja käytännön vinkkejä täydennysrakentamisen eri tilanteisiin. Päivä huipentuu asiantuntijoiden keskusteluun seuraavista askelmerkeistä. Seminaarin anti koottiin yhteen ja kirjoitettiin tiedote.

Asukkaat ovat täydennysrakentamiseen kriittisimmin suhtautuva ryhmä. Aktiivisesti kuuntelemalla ja yhdessä ratkaisuja hakemalla päästään useimmiten myös asukkaiden näkökulmasta hyvään lopputulokseen. Tälle vuoropuhelulle ja keskinäisen ymmärryksen rakentamiselle on annettava jatkossa entistä suurempi arvo ja tila suunnitteluprosessissa. Tämä sai laajaa kannatusta seminaarin yleisössä. VTT:n ja Aalto yliopiston tutkimuksen mukaan täydennysrakentamiseen suhtaudutaan sitä huolestuneemmin, mitä lähemmäs omaa kotia rakentaminen tai muutos tulee. Juuri näiden asukkaiden kohtaamiseen kaivataan osaamista ja aikaa.

Jotta täydennysrakentamisen aiheuttamat pienemmät muutokset olisivat sujuvia, kunnat hiovat omia käytäntöjään joustavammiksi kulloinkin järkevimmän ja näppärimmän toimintatavan löytämiseksi. Tarkastelussa ovat mm. kevennetyn asemakaavoitusmenettelyn, poikkeamispäätösten ja alueellisten poikkeamispäätösten käyttötavat. Erilaisten vaihtoehtojen pilotointi ja hyvien esimerkkien kerääminen todettiin tarpeelliseksi.

Seminaarissa ympäristöministeriön edustajia oli kertomassa keskeisistä lakimuutoksista ja hallitusohjelman toimeenpanosta, kuten valitusoikeuden rajaamisesta sekä ARA:n infra-avustuksien laajentamisesta myös täydennysrakentamiseen. Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus etenee hyvää vauhtia. Kiinteistö- ja rakennusalan yritykset ottivat osaltaan kopin uusien hyvien rakentamisen konseptien, talotyyppien ja toteuttamisen tapojen edelleen kehittämisestä.

Lähteitä

Lisärakentaminen osana korjausrakentamishanketta. Sanna Lukkarinen, Anni Kärki, Arto Saari ja Juha-Matti Junnonen, 2011. Ympäristöministeriön raportteja 27/2011

http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Julkaisut/Raportteja_RA/YMra272011_Lisarakentaminen_osana_korjau%284434%29

Asuntoyhtiöiden uudistava korjaustoiminta ja lisärakentaminen, Aalto-yliopisto; Tampereen teknillinen yliopisto, Suomen Kiinteistöliitto ry. VTT 2013

<http://www.vtt.fi/inf/pdf/technology/2013/T97.pdf>

Toimiva korjauskulttuurilähiöihin, Loppuraportti 18.3.2013, Remonttiryhmä, Ympäristöministeriö

http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Remonttiryhma_Toimiva_korjauskulttuuri_l%2828664%29

Käyttäjät keskiössä, Lähiöuudistamisen keinot ja vaikutukset, Aalto-yliopisto 2015

http://issuu.com/klikk_aalto/docs/klikk_aalto_loppuraportti_loppusemi

Täydennysrakentamiskäytäntöjen kehittäminen –klinikka, RAKLI 2015

<http://view.24mags.com/publication/rakli/3e884d6ed9026147f0c3c0e97cb3107d#/page=1>

Lähiöiden käyttäjä- ja liiketoimintalähtöinen korjauskonsepti (KLIKK), Oulun yliopisto 2014

<http://herkules.oulu.fi/isbn9789526208565/isbn9789526208565.pdf>

Täydennysrakentamisen haasteet ja talous-, energia- ja ympäristövaikutukset, Aalto-yliopisto 2013
http://www.uudistuvakaupunki.fi/wordpress/wp-content/uploads/seppala_lisuri_aaltoyliopisto_linkedin.pdf

Uudistava täydentäminen – purkava saneeraus, Helsinki 2013
http://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos_2013-9.pdf

Täydennysrakentaminen kaupungin ja asuin ympäristön kehittämisessä Helsinki KSV 2004
http://www.hel.fi/hel2/ksv/Paatoksenteko/2004_Kaupunkisuunnittelulautakunta/Esityslistat/liitteet/041390161.pdf

<http://www.uudistuvakaupunki.fi/>

<http://www.uuttahelsinki.fi/fi/taydennysrakentaminen/mita-taydennysrakentaminen>

Houkutteleva ja ohjelmallinen täydennysrakentaminen, Aalto-yliopisto 2012,
<http://www.uudistuvakaupunki.fi/wordpress/wp-content/uploads/120924-uudistuva-kaupunki-screen.pdf>

Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen. Valtioneuvoston kanslia, Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 52/2016, <http://tietokayttoon.fi/julkaisu?pubid=14902>

Liite 4 Kiinteistö- ja rakennusalan toiveita täydennysrakentamisen edistämiseksi 2015

Liite 5 Taloyhtiöiden toiveita lisärakentamiseen 2015

Liite 6 Täydennysrakentamisen prosessit pyöreät pöydät 2016

Liite 7 Täydennysrakentamisen käsitetyöpajan purku 2016

Asuminen on kaikkien asia

Hyvän asumisen työkalupakki

Loppuraportti 3

Satu Wäre-Åkerblom 30.3.2017

Hyvän asumisen työkalupakki-hankkeessa selvitettiin Uudenmaan asuntoasioista vastaavan seudullisen toimijan tarvetta ja tehtäviä. Samalla tehtiin selvityksiä ja toimenpiteitä kohti toimivampaan asumispolitiikkaan neljässä teemassa: täydennysrakentamisen edellytysten parantaminen, asumisen muuttuvien tarpeiden huomioonottaminen, asumisen laadun ja hinnan parempi kohtaaminen sekä kilpailun edistäminen asuntorakentamisessa.



Kuva 1 Hyvän asumisen työkalupakki-hanke toteutettiin 2015-16

Hyvän asumisen työkalupakki-hankkeen tulokset on raportoitu kolmessa raportissa. Loppuraportti 1 käsittää kolmen teemallisen kokonaisuuden "Asumisen laadun ja hinnan kohtaaminen", "Kilpailun edistäminen asuntorakentamisessa" ja "Asumisen erilaistuviin tarpeisiin vastaaminen" tulokset ja yhteenvedon. Loppuraportti 2 sisältää täydennysrakentamiseen liittyvät toimenpiteet ja tulokset sekä kolmas raportti "Asuminen on kaikkien asia" kuvaa maakunnallisen toimijan roolia ja tehtäviä.

Sisällys

Hyvän asumisen työkalupakki	1
Lähtökohtia asumisen maakunnalliseen tarkasteluun	3
Asuminen.....	3
Väestön kasvu ja väestörakenteen muutos	3
Kaupungistuminen.....	3
Täydennysrakentaminen	4
Asumisen erilaistuvat tarpeet	4
Asumisen asiat maakunnallisesti tänään.....	4
Asumista ja maapolitikkaa.....	5
Maankäyttö, asuminen ja liikenne	6
Asumista seudullisesti	7
Maakunnallisen toimijan tarve, rooli ja tehtäviä.....	8
Yhteistyö asumista edistävien toimijoiden kanssa	10
Seudullista tietoa koko Uudeltamaalta	11
Tutkimus- ja kehittämishankkeet	12
Ennakointi.....	13
Lopuksi.....	15
Lähteitä.....	16
Asumisen termistöä.....	17

Lähtökohtia asumisen maakunnalliseen tarkasteluun

Asuminen

Asuminen on ihmisen keskeisin toiminto, johon liittyvät ihmisen hyvinvoinnin perustarpeet ovat pysyviä. Käsitteenä sana asuminen on asioiden kokonaisuus, joka liittyy ihmisten elämiseen erilaisissa paikoissa. Asunto on asumisen perusyksikkö, jolla voi olla satojenkin vuosien käyttöikä. Ihmisten sujuvaan asumisen arkeen kuuluu hyvät liikkumisen mahdollisuudet, lähellä olevat viher- ja luontoalueet, helposti saavutettavat lähipalvelut sekä terveellinen ja turvallinen elinympäristö.

Seudullisesti tarkasteltuna asuminen kuuluu jollakin tavalla kaikkiin alueen kehittämistavoitteisiin, jotka määritellään maakuntatasolla Uusimaa-ohjelmaa ja maakuntakaavatyötä varten. Asumista onkin tarkasteltava aina osana alueen kokonaiskehitystä. Sitä ei voida erottaa erilliseksi kehittämiskohteeksi vaan sen kehittyminen on aina suhteessa muiden toimintojen ja toimintaympäristöjen kehittymiseen. Esimerkiksi ilmastomuutokseen vastaaminen edellyttää ilmastoviisasta asumista, luonnon ja luonnonvarojen kestäväää käyttöä, materiaali- ja resurssitehokkuutta sekä kiertotalouden toimivuutta.

Väestön kasvu ja väestörakenteen muutos

Väestön kasvu ja väestörakenteen muutos vaikuttaa voimakkaasti koko Uudenmaan kehitykseen. Väestön kasvu edellyttää uusien asuntojen rakentamista. Ihmiset tekevät valintansa asuinpaikasta elämäntilanteen ja arjen onnistumisen perusteella. Uuden rakennuskannan tarpeeseen vaikuttaa olemassa olevan asuinrakennuskannan rakenne ja potentiaali.

Työikäinen väestö kasvaa edelleen Uudellamaalla, toisin kuin muualla Suomessa, jossa työikäisten määrä vähenee. Uudenmaan väestökehitykseen ja kasvuun vaikuttaa voimakkaasti maahanmuuttajien määrän kasvu ja nuorten aikuisten muutto pääkaupunkiseudulle muista kunnista. Työllisten suhde koko väestöön, säilyy kasvukunnissa hyvällä tasolla, mutta heikkenee maakunnan reunaalueilla. (Laakso 2017)

Ikääntyneiden määrä ja väestöosuus tulee kasvamaan edelleen. Se edellyttää palveluiden kehittämistä itsenäisen asumisen tukemiseksi. Lasten ja nuorten määrän kasvu hidastuu. Olemassa olevan asuntokannan vajaakäyttöisyyttä aiheuttaa sisäinen muuttoliike ja yksinasumisen kasvu. Toisaalta yksinasumisen kasvu aiheuttaa muutostarpeen asuntokannan rakenteeseen.

Uudenmaan kunnat ovat erilaisessa tilanteessa väestön kasvun suhteen. Kasvu tuo paineita ekologiselle ja sosiaaliselle kestävyydelle. Yhdyskuntarakenteella on merkittävä vaikutus alueen asukkaiden elämäntapojen ekologiseen kestävyyteen, ja yhdyskuntarakenteen kehittämistä pidetään yhtenä keskeisimmistä keinoista ekologisen kestävyiden edistämiseksi (Säynäjoki 2017).

Kaupungistuminen

Väestön kasvu ja sen rinnalla tapahtuva kaupungistuminen asettaa koetukselle urbaanien alueiden kyvyn vastata tähän muutokseen. Kaupungistumisen onnistuminen edellyttää pyrkimystä taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestävään alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Elämäntapojen ja arvojen muuttuessa on pystyttävä vastaamaan sekä yksilöiden että yhteiskunnan tarpeisiin. Monet uudet tutkimukset kertovat, että kaupunkiasuminen ja kaupunkimainen elämäntapa houkuttelee enenemässä määrin suomalaisia ja keskusta-alueille muuttaa myös lapsiperheitä.

Rakenteelliset muutokset ovat hitaita, koska rakennusten elinikä on verrattain pitkä ja olemassa oleva rakennuskanta uudistuu noin 1% vuosivauhdilla uudisrakentamisen myötä. Erityisesti pääkaupunkiseudulla on ollut pitkäaikaisena ongelma se, että uusien asuntojen tuotanto ei ole pysynyt kaupungistumiseen liittyvän kysynnän kasvun tahdissa. Samalla ongelmaksi on noussut se, että asuminen palveluiden ja julkisen liikenteen alueilla on jatkuvasti kallistunut.

Täydennysrakentaminen

Täydennysrakentaminen on olemassa olevan kaupunkirakenteen alueellista kehittämistä ja sen sisään kohdistuvaa rakentamista, joka tukeutuu olemassa olevaan infraan. Täydennysrakentaminen lisää alueen asuinkerrosalaa uusien rakennuksien rakentamisen, olevien rakennusten laajentamisen, korottamisen tai olemassa olevien rakennusten käyttötarkoitusten muutoksien kautta.

Kasvuseuduilla suurin osa rakentamisesta toteutuu täydennys- tai korjausrakentamisen kautta jo olemassa olevassa rakenteessa. Kaupunkiseutujen hajaantumista halutaan hillitä keskittämällä uusien asuntojen rakentaminen olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Täydennysrakentamisen kautta voidaan vaikuttaa alueiden asuntokantojen monipuolistumiseen. Monipuolisen asuntokannan toteutumisessa onnistuminen vaikuttaa Uudenmaan kilpailukykyyn monella tavalla.

Olemassa oleva rakenteen tiivistäminen auttaa nykyisten keskusten elinvoimaisuuden ja asumista tukevien palveluiden säilymistä tai palvelutarjonnan kasvua. Oikealla tavalla tapahtuva tiivistäminen ottaa huomioon alueiden erilaiset vahvuudet ja sen, että seudullisesti tärkeät maisema-, luonnonsuojelu- ja kulttuurihistorialliset alueet säilyvät.

Asumisen erilaistuvat tarpeet

Uudenmaan menestyksen ja hyvinvoinnin keskiössä ovat asukkaat ja heidän elämäntapansa ja asumispreferenssinsä. Asumistoiveiden erilaistumista on pidetty eräänä aikamme keskeisenä ilmiönä. Kaupunkimainen elämäntapa houkuttelee yhä useampaa ja samalla elämäntavoissa korostuu pyrkimys tervellisyyteen ja ekologisuuteen.

Aluerakentamisessa ja kaupunkikehityksessä asukastyytyväisyys on noussut yhdeksi tärkeimmistä menestyksen mittareista. Rakennusosalalla ”pehmeiden” mittareiden käyttö on kasvava trendi, joskin asukastyytyvyyden ja laadun yhtymäkohtia on tutkittu toistaiseksi vähän. Julkista keskustelua käydään rakentamisen hintatekijöistä, mutta riittävää ja läpinäkyvää tietoa hintaan vaikuttavista tekijöistä ei ole.

Asumisen asiat maakunnallisesti tänään

Uudenmaalla ei ole asumisesta ja asuntoasioista vastaavaa maakunnallista toimijaa. Asumiseen liittyviä asioita edistetään ja niihin liittyvää edunvalvontaa tehdään monessa eri organisaatiossa. Lisäksi asuminen ja asuntoasiat liittyvät seudullisessa kehittämisessä monien muiden teemojen kehittämisalueisiin, jolloin sitä tarkastellaan eri yhteyksissä ja eri teemojen alla, esimerkiksi kaupungistuminen, palvelut ja asuminen, taajamarakenne ja asuminen, maapolitiikka ja asuminen, hyvinvointi ja asuminen, liikenne ja asuminen, kilpailukyky ja asuminen.

Asumiseen liittyviä asioita edistetään sirpaloituneessa kentässä.

Asumista ja maapolitiikkaa

Maapolitiikan harjoittaminen osoitettiin kunnan lakisääteiseksi tehtäväksi vuonna 2015. Monet merkittävät ratkaisut asuntokysyntään vastaamiseksi tehdään kunnan maapolitiikkaan liittyvissä ratkaisuissa.

Kaavoitustavoitteiden saavuttaminen ei yksin riitä asuntotuotanto-ongelman ratkaisemiseen, vaan kuntien maapolitiikan hoidolla on olennainen vaikutus tonttituotantoketjun keskeisissä vaiheissa. Maapolitiikan keinoilla varmistetaan maan saaminen kaavoitukseen sekä kaavojen toteutuminen haluttuna aikana. Sillä vaikutetaan kiinteistöjen hintatasoon eli asumisen hintaan.

Uudenmaan maapolitiikkaryhmä koostuu kuntien maapolitiikan asiantuntijoista. Ryhmässä ovat mukana kaikki Uudenmaan 26 kuntaa ja siihen kuuluu myös Helsingin seudun ympäristökuntayhtymän (HSY) sekä Uudenmaan ELY-keskuksen edustajat. Ryhmän koollekutsujana toimii ja sen valmistelusta sekä toiminnasta vastaa Uudenmaan liitto.

Ryhmä toimii kuntien vertaisverkkona maapolitiikkaan liittyvissä asioissa. Toiminnan tavoitteena on muuttaa toimintatapoja sekä toimintaympäristöä kohtuuhintaista asuntotuotantoa ja kestävästä kuntataloutta tukevaan suuntaan. Ryhmän toiminnan kautta maakunnan maapolitiikan kehittämisessä Uudenmaan liitolle on muotoutunut koordinoijan, tiedontuottajan ja edunvalvojan rooli. Hyvän asumisen työkalupakki-hankkeen aikana maapolitiikkaryhmä on toiminut sekä maapolitiikan että asumiseen liittyvien asioiden tiedonjakamisen foorumina. Hankkeessa tehtyjä toimenpiteitä on jaettu maapolitiikkaryhmälle.

Ryhmän tehtäviin kuuluu mm.

- seurantatiedon kokoaminen maapolitiikan menettelytavoista,
- kokemustenvaihto ja periaatelinjaukset, aktiivinen keskustelu ryhmän kesken
- tutkimus- ja kehittämis tehtävät (kyselyt, haastattelut ja selvitykset)
- aloitteet, kannanotot ja lausunnot maapolitiikan toimien edistämiseksi
- vuotuisen ARA-tonttihintaesityksen laatiminen
- keskustelu valtion eri osapuolten ja muiden yhteistyötahojen, kuten kiinteistö- ja rakennusalan toimijoiden kanssa.

On tärkeää, että maakuntaa kuuluvilla kunnilla on samansuuntaisia toimintatapoja. Maakunnan maapolitiikan kehittämisessä Uudenmaan liitolle on muotoutunut koordinoijan, tiedontuottajan ja edunvalvojan rooli. Tämän roolin laajentaminen asumisen asioihin nähtiin Asumisen työkalupakki-hankkeen aikana merkittäväksi kehitystarpeeksi.

Uudenmaan liiton julkaisussa ”Maapolitiikkaa Uudellamaalla keinovalikoima aasta ööhön - selvitys maapolitiikan keinojen käytöstä ja toimivuudesta Uudenmaan kunnissa”¹. Julkaisu on tehty yhteistyössä maapolitiikkaryhmän kanssa ja tietoa on kerätty ryhmältä kyselyillä ja haastatteluilla. Lisäksi siinä on hyödynnetty Työkalupakki-hankkeen työpajoissa kerättyä tietoa täydennysrakentamisesta ja asuinrakentamiseen liittyvän kilpailun edistämisestä.

¹ Maapolitiikkaa Uudellamaalla – keinovalikoima aasta ööhön. Selvitys maapolitiikan keinojen käytöstä ja toimivuudesta Uudenmaan kunnissa. Uudenmaan liiton julkaisu E 174 – 2016.

http://www.uudenmaanliitto.fi/tietopalvelut/julkaisut/maapolitiikkaa_uudellamaalla_keinovalikoima_aasta_oohon.9057.xhtml

Maankäyttö, asuminen ja liikenne

Toimiva, kilpailukykyinen ja vastuullinen Helsingin seutu edellyttää seudun kuntien sekä kuntien ja valtion välistä pitkäjänteistä yhteistyötä maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämisessä. Helsingin seudulla on toteutettu pitkään seudullista maankäytön, asumisen ja liikennejärjestelmän suunnittelua, joiden yhteyttä toisiinsa on jatkuvasti tiivistetty. Yhteistyössä ovat mukana 14 Uudenmaan kuntaa: pääkaupunkiseudun ja KUUMA seudun kunnat. Myös valtio on osallistunut suunnitelmien laatimiseen.

Vuonna 2015 valmistuneet Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050, Helsingin seudun asuntostrategia 2025 sekä Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015 laadittiin tiiviissä 14 kunnan välisessä yhteistyössä. Ne muodostavat hyvän pohjan MAL 2019 -suunnitteluun. Suunnitelmien jälkiarviointi, sidosryhmäyhteistyö sekä MAL-sopimuksen 2012-2015 seuranta-aineisto ovat antaneet evästyä prosessin ja sisällön kehittämiseen.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen MAL-sopimus vuosille 2016-2019 allekirjoitettiin kesällä 2016. Sopimuksessa on yhteisesti linjattu, että seudulla jatketaan maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteissuunnittelua edellisten suunnitelmien pohjalta. (MAL 2019 puiteohjelma)

Helsingin seudun asuntostrategia 2025 laadittiin ensimmäisen kerran edellisellä suunnittelukierroksella. Strategia otti kantaa erityisesti seudulliseen asuntokysymykseen. Asuntostrategiassa analysoitiin asuntorakentamisen määrää ja sijaintia seudulla ja asetettiin tavoitteita mm. asuntotuotannon rakenteelle, täydentävälle asuntorakentamiselle ja vanhojen alueiden kehittämiseksi. Strategia otti kantaa maaseutumaisten alueiden kehittämiseen, maapolitiikkaan, asumiseen kohdistuviin tukijärjestelmiin ja eri väestöryhmien asumisen tarpeisiin.

Seudullisen asumisen lyhyen aikajänteiden suunnittelussa painopiste on asuntorakentamisennusteen laadinnassa. Asuntorakentamisennuste tehdään vuoteen 2030 ja se toteutetaan tiiviissä yhteistyössä kuntien sekä maankäytön ja liikenteen suunnitteluprosessien kanssa. MAL 2019 -suunnitelman tavoitevuosiksi otetaan 2030 ja 2050. Suunnittelun tueksi tarkastellaan tarpeen mukaan myös vuosia 2020 ja 2040.

Asumisen työkalupakkihanke osallistuu hankkeen aikana MAL-asumisen ryhmän toimintaan ja arvio ryhmän toimintaa maakunnallisen toimijan näkökulmasta.

MAL- asumisen ryhmän toiminta tukee seudullista yhteistyötä ja sisällöllisesti vastaavanlaisen työn tekeminen maakunnallisesti olisi hyödyllistä Uudenmaan itäisen ja läntisen seudun kunnille. Lisäksi asuntorakentamisennusteen tekeminen koko Uudellemaalle yhtenevien käytäntöjen mukaisesti voisi olla maakunnallisen toimijan vastuulla. Silloin saataisiin samalla tavalla tuotettua ja vertailukelpoista tietoa sekä MAL-työhön, että kaikkien kuntien omien ohjelmien laadintaan tai päivittämiseen. Koko maakuntaa koskeva asuntorakentamisennuste palvelisi myös Uusimaa 2050-ohjelmaa ja -kaavaa.

Asumista seudullisesti

KUUMA-asuminen ryhmä on osallistunut pks-kuntien edustajien kanssa seudun asuntostrategian laadintaan KUUMA-asuminen ryhmä kokoontuu säännöllisesti. Ryhmä ylläpitää asuntoasioissa seudullista vuorovaikutusta ja edunvalvontaa. Asuntoryhmä on ollut aktiivinen MAL –sopimusasioissa. Keskeiset edunvalvonnat ovat liittyneet MAL –aiesopimuksen asuntotuotannon toteutumiseen ja seurantaan.

Uuden rakentaminen ei riitä vaan nykyisen asuntokannan ylläpito ja korjausrakentaminen ovat olennainen osa toimivaa asuntotuotantoa. Koko ajan tulee uusia kohteita korjausikään. Korjaaminen on nähtävä mahdollisuutena parantaa asumisen olosuhteita muun muassa asuntojen ja asuinympäristöjen esteettömyyden osalta. Näin pystytään vastaamaan myös ikääntyvän väestön tarpeisiin. Hyvän asunnon lisäksi kaiken ikäisille tarkoitetut asumista tukevat palvelukonseptit ovat tulevaisuutta.

Asumisen asioita tarkasteltaessa seudullisesti on uudistuotannon tarpeen arvioinnin lisäksi pyytävä ottamaan haltuun olemassa olevan rakennuskannan ominaisuudet, kunto ja käyttöaste.

Asuminen Uudenmaan liitossa



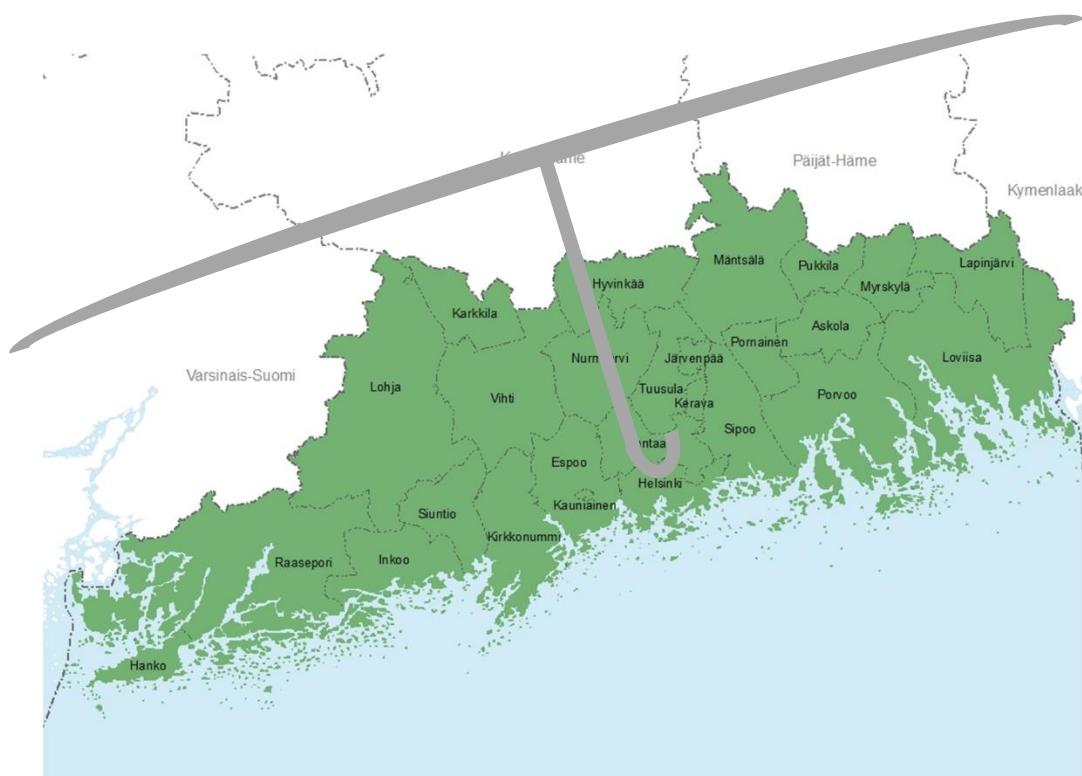
Kuva 2 Asuminen Uudenmaan liitossa

Asumiseen liittyviä asioita käsitellään Uudenmaan liitossa eri asiakokonaisuuksiin liittyen. Sekä Uusimaa-ohjelman 2050 että Uusimaa-kaavan 2050 valmisteluvaiheessa asumiseen liittyvät asiat nousevat esiin monestakin näkökulmasta. Uudenmaan liiton asiantuntijaryhmät käsittelevät asumista. Asuminen on yhtenä tietokokonaisuutena Uudenmaan liiton tietopankissa. Vuonna 2016-17 tehdyssä tulevaisuustarkastelutyössä tulevaisuuden asuminen oli voimakkaasti mukana. Lisäksi käynnissä olevissa hankkeissa on asumiseen liittyviä teemoja kuten esimerkiksi Älykäs Uusimaa.

Tarvitaan foorumi, jossa käsiteltäisiin erityisesti asumisen asioita maakunnallisesti. Tämä johtaa jossain määrin päällekkäiseen työhön ja uusimman tiedon siirtyminen oikea-aikaisesti on osittain sattuman varaista. Asumisen foorumin toimintasisältö liittyisi osittain jo vakiintuneisiin rakenteisiin kuten MAL-yhteistyö ja KUUMA-yhteistyö, mutta painotuksena olisi löytää maakunnallinen tarkastelu taso asumiseen liittyen.

Hankkeen aikana perustettiin **asumisen sparrausrinki**. Asumisen sparrausringissä oli monipuolista asumiseen liittyvää asiantuntemusta kaikilta Uudenmaan seuduilta. Alueellisesti kattavana ja sopivan kokoisena ringi toimi keskustelevana yhteistyöfoorumina maakuntakaavan valmisteluvaiheessa asumiseen liittyvissä asioissa. Tavoitteena oli etsiä vastausta siihen, mitkä asumisen asiat kuuluvat maakuntakaavatasolla tehtävään työhön.

Maakunnallisen toimijan tarve, rooli ja tehtäviä



Kuva 3 Uudellemaalle tarvitaan maakunnallinen asumisen toimija

Hankeen aikana selvitettiin asumiseen liittyvien asioiden hoitamiseen keskittyvän maakunnallisen toimijan tarvetta, roolia ja tehtäviä. Tarve on ilmeinen. Hankeen aikana todettiin että asuminen on kaikkien asia ja tarvitaan foorumi, joka kokoaa yhteen asumiseen liittyvän viimeisimmän tiedon, jakaa sitä, tiivistää maakunnan kuntien yhteistyötä ja auttaa yhteisten tavoitteiden löytämisessä.

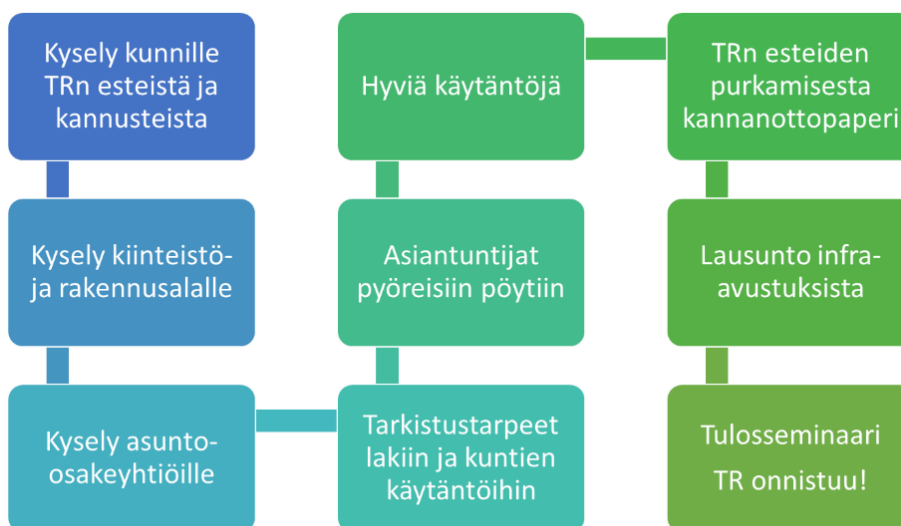
Maakunnallisen toimijan yksi tehtävistä on kuntien välisen yhteistyön tukeminen ja lisääminen. Kuntien yhteisenä tavoitteena on se, että ne pystyvät vastaamaan väestön kasvuun ja sen myötä lisääntyvään asuntojen kysyntään. Kunnat ovat tunnistaneeet tärkeäksi sen, että ne voivat keskustella yhdessä asumiseen liittyvistä asioista ja kehittää samansuuntaisia toimintatapoja sekä toteuttaa kuntayhteistyöhankkeita.

MAL-asumisen ryhmä ja KUUAMA-asumisen ryhmä ovat tällä hetkellä ainoat asumisen asioita käsitteleviä ryhmiä. Niiden toiminnan ulkopuolelle jää Uudenmaan itäinen ja läntinen seutu. Ulkopuolelle jää 12 kuntaa, joilla ei ole asumiseen liittyvää foorumia, johon kunnat voisivat säännöllisesti osallistua ja jonka tavoitteena olisi jakaa ajankohtaista tietoa ja edistää yhdessä hyvää asumista Uudenmaan maakunnassa.

Asumisen maakunnallisen toimijan tehtäviksi tunnistettiin mm.:

- tarjoaa foorumin käsitellä asumiseen liittyviä ylikunnallisia kysymyksiä
- mahdollistaa kuntien asumiseen liittyvän yhteistyön syntymisestä/syventymistä
- osoittaa maakunnan kehittämisen suunnat asumiselle
- kokoaa maakunnan asumiseen liittyvän kehittämisen kannalta keskeiset hankkeet ja jakaa tietoa niiden tuloksista
- voimistaa asumiseen liittyvien sidosryhmien vuorovaikutusta ja yhteistyötä
- käynnistää kohtuuhintaiseen asumiseen liittyvän arvioitityön
- tekee oikea-aikaista edunvalvontaa ja pyrkii vaikuttamaan asumisen kehittymisen kannalta oleellisiin valtion päätöksiin yhdessä muiden toimijoiden kanssa

Asumisen ajankohtaisen tiedon jakaminen, ennakointiin ja tulevaisuuden muutoksiin liittyvät keskustelut tulisi jatkossa käsitellä ”Uudenmaan asumisen foorumissa”, johon osallistuvat kaikki Uudenmaan kunnat.



Kuva 4 Esimerkki seudullisen toimijan toimenpiteistä täydennysrakentamisen edistämiseksi.

Maakunnallinen toimija kerää ja analysoi asuntomarkkinoita ja rakentamista koskevia tarvittavaa tietoja sekä tekee niihin liittyviä selvityksiä asumisen kehittymisen näkökulmista. Toimija osallistuu merkittävimpiin muiden toimijoiden järjestämiin asiantuntijaseminaareihin ja työpajoihin. Lisäksi toimija järjestää työpajoja ja pyöreän pöydän tilaisuuksia tarvittaessa erilaisten kehitysteemojen eteenpäin viemiseksi ja puuttuvan tiedon kokoamiseksi.

Yhteistyö asumista edistävien toimijoiden kanssa

Hankeen aikana tunnistettiin lukusia toimijoita, jolla keskeinen rooli asumiseen liittyvien asioiden edistämässä. Tähän lukuun on koottu tunnistettuja organisaatioita, joiden kanssa asumisen maakunnallisen toimijan tulisi tehdä yhteistyötä. Luvussa on lyhyet kuvaukset merkittävimpien organisaatioiden asumiseen liittyvästä toiminnasta, nykyisestä yhteistyökäytännöstä asumisen asioihin liittyen sekä ehdotus sen vahvistamisesta tai kokonaan uudesta yhteistyötoiminnasta ja sen tavoitteista.



Kuva 5 Asumisen ja asuntoasioiden toimijoita

Ympäristöministeriö

Ympäristöministeriön rakennetun ympäristön osaston lähiympäristö ja asuminen –yksikkö vastaa ministeriössä asumisen asioista. Asumisen hallintamuotoja sekä asuntopoliittisia tukimuotoja koskevat säädökset ovat ympäristöministeriön toimialan lainsäädäntöä.

Alueet ja rakentaminen- sekä rakennukset ja rakentaminen-yksiköt vastaavat asuntorakentamiseen liittyvistä asioista. Ministeriössä on tehty viime vuosina paljon toimenpiteitä maankäyttöä ja rakentamista sääntelevien säädösten ja määräysten uudistamisessa. Yhtenä tavoitteena uudistamisessa on että maankäyttö- ja rakennuslaki olisi looginen kokonaisuus. Lainsäädännön sujuvoittaminen nähdään keinona sovittaa normien sisältö muuttuviin tarpeisiin

Ympäristöministeriössä on käynnissä kaksi asumiseen liittyvää ohjelmaa: Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelma 2016–2019 ja Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelma 2013 – 2017. (Kehittämisohjelman tavoitteena on edistää kehitystä, jossa ikääntyneet voivat asua turvallisesti omassa kodissaan mahdollisimman pitkään). Lisäksi ympäristöministeriö käynnistää ajankohtaisia selvityshankkeita. Esimerkkeinä näitä ovat vuoden 2017 alussa käynnistyneet selvitykset uudesta valtion tukemasta asunto-osuuskuntamallista ja väestöltään vähenevien alueiden asunto-ongelmista.

Ympäristöministeriö järjestää käynnissä oleviin ohjelmiin liittyviä seminaareja, työpajoja ja muita tapahtumia. Lisäksi ministeriö osallistuu yhteistyössä muiden organisaatioiden kanssa ajankohtaisten asumiseen liittyvien tilaisuuksien järjestämiseen. Esimerkkinä mainittakoon ministeriön ja RAKLIn järjestämä Täydennysrakentamiskäytäntöjen kehittäminen-klinikka vuonna 2014-15. Yhtenä toimintatapana on ministerin pyöreäpöytä, joka kokoaa asiantuntijoita keskustelemaan asumiseen liittyvistä ajankotaisista kysymyksistä.

Hyvän asumisen työkalupakki-hankkeen aikana on seurattu aktiivisesti ja jaettu tietoa kunnille asumiseen, maankäyttöön, kaavoitukseen, asuntorakentamiseen liittyvän lainsäädännön uudistamista ja ministeriön käynnissä olevia ohjelmia ja selvityksiä. Esimerkiksi KUUMA-asuminen ryhmässä on järjestetty kaikkien ministeriön käynnissä olevien ohjelmien esittelytilaisuuksia. Liitto on kutsunut ministeriön edustajia työpajoihin ja seminaareihin. Esimerkiksi Syksyllä 2015 liiton järjestämään Täydennysrakentaminen onnistuu-seminaariin ministeriöstä pyydettiin puheenvuorot täydennysrakentamisen esteiden purkamiseen liittyvän lainsäädännön uudistamistyöstä. Vastaavanlaisen toiminnan jatkuminen hankkeen päätyttyä voisi olla maakunnallisen toimijan tehtäviä.

ARA

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on ARA on ympäristöministeriön hallinnonalaan kuuluva virasto, joka vastaa valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta. ARA myöntää asumiseen ja rakentamisen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjaa ja valvoo valtion tukeman ARA-asuntokannan käyttöä. Lisäksi ARA tukee ja käynnistää tutkimus- ja kehityshankkeita, jotka vastaavat asumiseen tai asuntorakentamiseen liittyviin ajankohtaisiin haasteisiin.

ARAssa on käynnissä kolme asumiseen liittyvää kehittämishanketta: Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn kuntastrategiat, Hissi - Esteetön Suomi 2017 sekä Yhdyskuntien uudistaminen 2016-19. Hankkeet tarjoavat kunnille kehittämisalustoja, asiantuntija-apua ja verkostoja asumisen kehittämiseen.

ARA järjestää vuosittain kaksi merkittävää asumisen ajankohtaista asiaa käsittelevää tapahtumaa ARA-päivät ja Ajankohtaista asuntosuunnittelusta-seminaarin. Lisäksi vuosittain ARA järjestää käynnissä oleviin ohjelmiin ja hankkeisiin liittyviä tilaisuuksia, joissa kerrotaan saavutettuja tuloksia.

ARA kerää ja analysoi kunnilta asuntomarkkinoita ja rakentamista koskevia tietoja sekä tekee niihin liittyviä selvityksiä, joiden tuloksia julkaistaan vuosittain. Uudenmaan liitto kerää tällä hetkellä ainoastaan ARA-tonttihinna kyselyyn liittyvää tietoa kunnilta. Jatkossa yhteistyötä ARAn kanssa voisi tiivistää erityisesti asumiseen liittyvien tietojen keräämisessä ja analysoimisessa.

Seudullista tietoa koko Uudeltamaalta

Uudenmaan liiton Uusimaa-tietopankkiin on koottu keskeistä asumiseen liittyvää tilastotietoa kunnittain ja seuduittain. Yhteenvetotarkasteluja on tehty asukkaista, asuinoloista ja asunrakennuksista. Tietoja päivitetään vuosittain Tilastokeskuksen aineiston perusteella. Hyvän asumisen työkalupakkiahankkeessa hyödynnettiin sekä Tilastokeskuksen aineistoja että SYKE:n Liiteri-tietokannan aineistoja asumiseen liittyvissä tarkasteluissa ja analyysissä.

HSY:n seudullista tietoyhteistyötä ovat rekisteri-, tilasto- ja paikkatiedoista jalostetut raportit ja katsaukset. Näitä ovat mm.: Sukkulointikatsaus 2015 ja sukkulointikartat, RAMAVA-aineistoa tulkitseva Pääkaupunkiseudun tonttivarantokatsaus 2015, MAL-aiesopimuksen seurantaraportti 2015 ja MAL-aiesopimuksen seurantakatsaus 2014, Helsingin seudun asumisen strategian tausta-aineisto ja työpajat 2013–2014, Helsingin seudun yrityskatsaus 2014 sekä Helsingin seudun yritysraportti 2013.

HSY:n karttapalvelusta saa tarkasteluja asuntojen sijoittumisesta yhdyskuntarakenteeseen.

Edellä mainitut HSY:n aineistot koskevat joko pelkästään pääkaupunkiseutua tai pääkaupunkiseutua ja KUUMA-kuntia. Niiden muoto ja tietosisällön tarpeellisuus on koettu hyväksi kuvaamaan asumisen kehitystä ja nykytilannetta, joten oleellista olisi että tietosisällöltään samanlaista materiaalia tuotettaisiin koko Uudeltamaalta.

Yhdistysten toimintaa

Kuntien asuntotoimen kehittämissyhistys ry on riippumaton yhdistys, johon kuuluu julkisella asuntosektorilla toimivia ja alan kehityksestä kiinnostuneita henkilöitä. Yhdistyksen tarkoituksena on vaikuttaa kuntien asuntotoimen kehittämiseen ja asuntopoliittisen aseman vahvistamiseen maan asuntopoliitikassa. Yhdistys järjestää 1-2 avointa seminaaritapahtumaa vuosittain sekä yhden omakustanteisen ulkomaanmatkan, jossa tutustutaan kohdemaan/kaupungin asuntoasioihin paikallisten toimijoiden opastuksella.

Asuntoreformiyhdistys ARY perustettiin vuonna 1910 Suomen asuntososiaalisen tilanteen parantamiseksi. Yhdistyksen tarkoituksena on yleishyödyllisen asuntotuotannon edellytysten kehittäminen ja asuntopoliittinen valistustyö. Yhdistys kokoaa yhteiseen pohdintaan rakentajia, rakennuttajia ja valtion ja kuntien viranomaisia. Yhdistyksen jäsenistö koostuu asunto- ja yhdyskuntasuunnittelun alalla toimivista henkilöistä. Lisätietoja: www.ary.fi

Tutkimus- ja kehittämishankkeet

Seudullisen toimijan on tunnettava tärkeimmät tutkimus- ja kehittämishankkeet ja niiden. Toimijan on kannustettava kuntia hyödyntämään tehokkaasti hankkeiden tuottamaa uutta tietoa. Kun tunnetaan hyvin olemassa oleva tieto, pystytään reagoimaan uusiin tiedontuottotarpeisiin entistä tehokkaammin. Lisäksi systemaattisen tiedon levittämisen kautta voidaan vaikuttaa päällekkäisen työn syntymiseen.

Asumisen toimijan on seurattava aktiivisesti yliopistojen ja korkeakoulujen kotimaisten ja EU-rahoitteisten aihepiiriin liittyvien hankkeiden valmistelua ja pyrittävä suuntaamaan niiden sisältöjä, niin että ne mahdollisimman hyvin tuottavat puuttuvaa uutta tietoa. Toisena näkökulmana on se, että seudullinen toimija voi verkottaa kuntia kehittämishankkeisiin piloteiksi.

Alla esimerkkejä hankkeista, jotka tuottavat uudenlaista ja ajankohtaista tietoa.

Ikääntyneet yhdyskuntarakenteessa 2016–2017- Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman 2013–2017 ja Suomen ympäristökeskus SYKE:n yhteistyössä tehdyssä selvityksessä kuvataan ikääntyneiden ikäluokkien alueellista sijoittumista rekisteripohjaisten paikkatietoaineistojen avulla. Hanke tuottaa tietoa ikääntyneiden asumisen kokonaistilanteesta sekä eroista alueiden, kuntien ja erilaisten aluetyyppien välillä.

Toiminnalliset alueet ja kasvuvyöhykkeet Suomessa (SYKE 2016–2017) -hankkeessa tuotetaan tietoa toiminnallisista alueista ja kasvukäytävistä, jotta nämä hallinnolliset rajat ylittävät alueet voidaan paremmin huomioida päätöksenteossa ja niiden kehitystä voidaan tukea. Hankkeessa tunnistetaan toiminnallisia alueita ja kasvuvyöhykkeitä sekä tuotetaan kuvaus niiden nykytilasta ja kehityksestä. Tämän lisäksi selvitetään yritysten sijoittumispreferensseihin ja asuinpaikkavalintoihin vaikuttavia tekijöitä ja laaditaan ehdotuksia siitä, miten toiminnallisten alueiden ja kasvuvyöhykkeiden kehittämistä voidaan tukea.

HSY:n Ilmastoviisas asuminen –projektissa tarkastellaan Helsingin seudun asumista

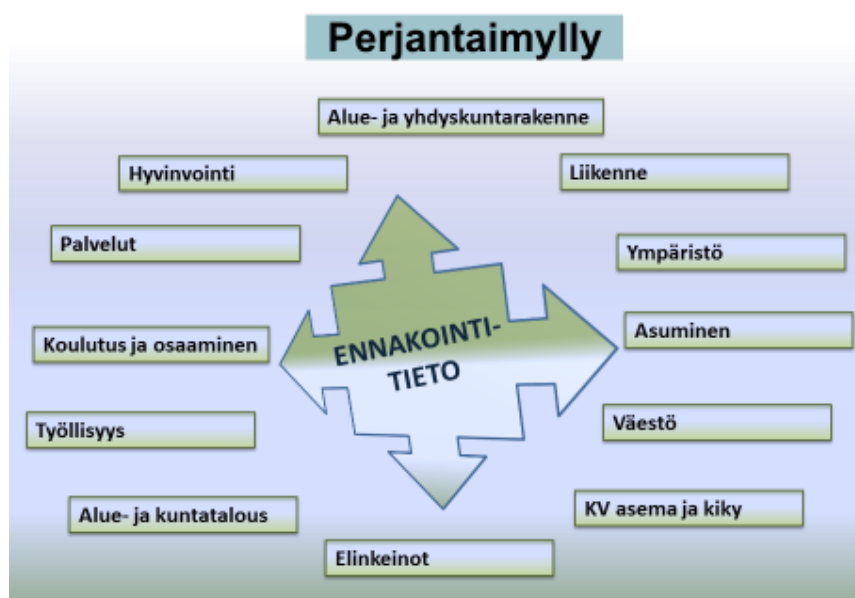
ilmastonäkökulmasta. Projektissa on kolme temaattista osaa: 1. Kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen kehitys, 2. Seudun asuntokannan ominaisuudet ja 3. Asumisen laatutason ja hyvinvoinnin kehitys. Teemojen pohjalta on järjestetty asiantuntijoille työpajoja, joissa kartoitettiin toimenpiteitä ilmastoviisaan asumisen edistämiseksi. Työn aikana kerätystä aineistosta tehdään keväällä 2017 käsikirjatyyppinen katsaus, joka on tarkoitettu kunnille hyödynnettäväksi suunnittelun ja luottamushenkilöille päätöksenteon tausta-aineistoksi.

KUUMA-asuminen 2040-projektin tavoitteena on kuvata KUUMA-seudun asumisen tulevaisuutta ja tunnistaa keskeisiä kehittämisteemoja sekä edistää kuntien yhteistä profiloitumista. Tullaan selvittämään, miltä KUUMA-seudulla asumisen tulevaisuus näyttää ja miten kaavoituksessa voidaan siihen varautua; miten asumisella ja sen tuottamismuodoilla (mm. kerrostaloasumisen kasvu) voidaan vastata megatrendien asettamiin haasteisiin, kuten ekotehokkuustarpeisiin; mikä monipuolisten asumismuotojen painoarvo on KUUMA-seudun profiloitumisessa ja kilpailukyvyn edistämässä? Tavoitteena on, että työ valmistuu vuoden 2017 syksyllä.

Ennakointi

Ennakointi on osa tulevaisuuden tutkimusta. Tulevaisuus on yhtä kuin muutos. Sillä pyritään vastaamaan kysymykseen, miten pärjäämme muuttuvassa maailmassa. Sen avulla pyritään hälventämään epävarmuuksia. Ennakointityön tarkoituksena on ymmärtää tulevaa ja varautua tuleviin muutoksiin.

”Jokaiselle organisaatiolla tulisi olla tulevaisuusstrategia.”
Sirkka Heinonen



Kuva 6 Uudenmaan liiton Perjantaimyllyn asiantuntijuuden rakenne

Uudenmaan liitossa on toiminut ennakointityötä tekevä monialainen sisäinen ryhmä ns. ”Perjantaimylly”, joka on kokoontunut erilaisten teemojen ympärille. Myllyssä on otettu haltuun teemaan liittyvä trendi, kuvattu sen vaikutus Uudellemaalle sekä Uudenmaan liiton mahdollisuudet vaikuttaa siihen.

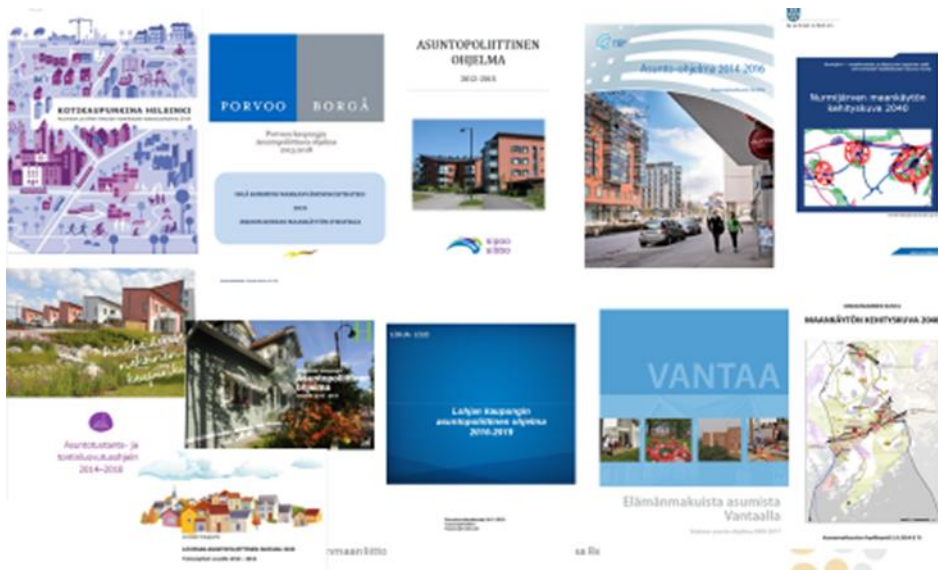
Ennakointiin liittyvät menetelmällisesti systemaattisuus, pitkän tähtäyksen tarkastelu, kokonaisvaltaisuus, kriittisyys, monitieteisyys ja monialaisuus. Ennakointiin tulee ottaa mukaan eri alojen ja sektorien edustajat: tutkijoita, suunnittelijoita, viranomaisia, yritysedustajia, taiteilijoita, toimittajia, kansalaisia jne. Ennakointi on jatkuva prosessi, joka ei valmistu koskaan, koska tulevaisuus muuttaa alati muotoaan ja suuntaansa. Ennakoinnin ydin-merkitys on siinä, että se auttaa hahmottamaan mahdollisia, vaihtoehtoisia tulevaisuuskuvia ja valmentautumaan tulevaisuuden varalle. (Heinonen 2012)

Uudenmaan liiton vuoteen 2050 ulottuva tulevaisuustarkastelu pohjustaa seuraavaa Uusimaa-ohjelmaa. Tavoitteena on pohjustaa myös uuden maakuntakaavan tavoitteiden asettelua sekä antaa näkökulmia kaavan sisällön ja käsittelytavan rajauksille ja painotuksille. Tulevaisuustyöhön on kutsuttu ulkopuolista asiantuntijoita ja arvioitsijoita koostuva tulevaisuusraati. Työssä tunnistetaan toimintaympäristössä tapahtuvat keskeiset muutostekijät ja ennakoidaan niiden vaikuttavuutta. Tulevaisuusraadin työ tulee tuottamaan asumiseenkin liittyvää ennakointitietoa.

Maakunnallisen toimijan tehtäviin tunnistettiin systemaattisesti tuotettu asumiseen liittyvä ennakointitieto.

Kuntien asuntopoliittiset ohjelmat

Asunto-olojen kehittämisestä annetun lain mukaan kunta vastaa asunto-olojen kehittämisen yleisistä edellytyksistä alueellaan. Kunta kantaa yleistä vastuuta siitä, että kunnan asunto-olot ja asuntomarkkinat kehittyvät tasapainoisesti. Asunto-olojen kehittämisessä merkittäviä asuntopoliittisia välineitä ovat maapolitiikka, kaavoitus, yhdyskuntarakenteen ja palvelujen kehittäminen sekä kunnan omistamien tonttien luovutus asuntorakentamiseen. Kunnan on luotava alueelleen yleiset edellytykset asunto-olojen kehittämiselle ja huolehdittava erityisesti asunottomien ja puutteellisesti asuvien asumisolojen parantamisesta. Kunta on myös itse mukana yhtenä toimijana, vuokra-asuntojen omistajana, asuntomarkkinoilla.



Kuva 7 Kuntien asuntopoliittisten ohjelmien tilannetta kartoitettiin Hyvän asumisen työkalupakki-hankkeessa 2016

Aiemmin kuntien asunto-ohjelmien laatiminen perustui lakiin. Nykyään lain velvoitetta ei ole, mutta asumisen yhteiskunnallisen merkittävyyden vuoksi sekä kuntien että valtiovallan asuntopoliittiset linjaukset ovat entistäkin ajankohtaisemmat.

Asuntopolitiikan painopiste on uudisrakentamisen ohella siirtymässä olemassa olevan asuntokannan korjausrakentamiseen, lisääntyvän vanhusväestön asumistarpeisiin ja erityisryhmille suunnattuihin asuntoihin.

Hyvän asumisen työkalupakki-hankkeessa kartoitettiin kuntien asuntopoliittisten ohjelmien tilannetta Uudellamaalla. Noin puolella Uudenmaan kunnista on asuntopoliittinen ohjelma. Niiden toteuttamisajankaksot ja sisällöt vaihtelevat suhteellisen paljon. Dokumenttien niminä on mm. asunto-ohjelma, asuntopoliittinen ohjelma, asuntopoliittinen toimenpideohjelma, asuntostrategia tai asuntotuotanto-ohjelma. Osalla kunnista asuntopolitiikkaan kuuluvat asiat ovat osa maankäytön strategiaa, kehityskuvaa tai maapolitiikan ohjelmaa. Näissäkin nimikkeet ja sisällöt vaihtelevat: maapolitiittinen ohjelma maankäytön ja asumisen kehityskuva, MAL-tavoitekuva / arvio tulevasta asuntotuotannosta, maankäytön toteutus/toteuttamisohjelma,,pitkän aikavälin maankäytön tavoitteet, yleiskaava, KUUMAN kehityskuva kaupunkistrategian asunto- ja maapolitiittiset osiot tai maankäyttöpoliittinen ohjelma.

Osa kunnista käyttää ohjelmien valmistelussa tilastokeskuksen ennusteita ja osa kunnan väestöennustemalleja kuntasuunnittelun työkaluina. Maakunnallisesti olisi hyvä linjata asumiseen liittyvien ohjelmien sisältöjä ja toteutusaikajaksoja. Lisäksi olisi hyvä että kunnat voisivat hyödyntää maakunnallisesti ja systemaattisesti tuotettua ennakointitietoa ja ennusteita asumiseen liittyvien ohjelmien teossa.

Lopuksi

Asuminen on kaikkien asia ja vaatii maakunnallista vuorovaikutteista foorumia, jossa tuodaan läpinäkyväksi asumisen hintaan vaikuttavia tekijöitä, tuodaan tietoa toteutuneiden kohteiden vaikuttavuudesta ja kannustetaan uusiin kokeiluihin.



Lähteitä

TOPI – Tulevaisuudentutkimuksen oppimateriaali. Tulevaisuuden tutkimuskeskus, Turun kauppakorkeakoulu, Turun yliopisto. <<https://tulevaisuus.fi/>>

Ennakoidun rakennemuutoksen suunnitelma. Uudenmaan liiton julkaisu E168 – 2016. Verkkojulkaisu, Helsinki 2016. <http://uudenmaanliitto.fi/files/17716/Uudenmaan_ennakoidun_rakennemuutoksen_suunnitelma_E168-2016.pdf>

Kataja, Elina Kiiski. Megatrendit 2016. Tulevaisuus tapahtuu nyt. Sitra 2016.
<https://www.sitra.fi/julkaisut/Muut/Megatrendit_2016.pdf>

Trendilista 2014–2015. Sitra 2014. <<http://www.sitra.fi/uutiset/sitran-trendilista-2014-2015-valmistunut>>

Uusiutumiskykyinen ja mahdollistava Suomi 2050. Ympäristöministeriö, Työ- ja elinkeinoministeriö, Liikenne- ja viestintäministeriö, Maa- ja metsätalousministeriö. Grano Oy, Helsinki 2015.
<https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/155054/ALLI_Uusiutumiskykyinen%20ja%20mahdollistava%20Suomi_Alueraken teen%20ja%20liikennej%c3%a4rjestelm%c3%a4n%20kehityskuva%202050.pdf?sequence=1>

Vainio, Terttu. Asuntotuotantotarve 2015–2040. Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy 2016.
<<http://www.vtt.fi/inf/pdf/technology/2016/T247.pdf>>

Kansallinen energia- ja ilmastostrategia. Valtioneuvoston selonteko eduskunnalle 20. päivänä maaliskuuta 2013 VNS 2/2013 vp. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisu. Energia ja ilmasto 8/2013.
<http://tem.fi/documents/1410877/2626968/Energia- ja_ilmastostrategia_2013.pdf/ce0e9b73-f907-454b-b52b-87fa9fa481d2>

Hiilineutraali Uusimaa 2050 –tiekartta. Uudenmaan liiton julkaisu E 150 – 2015. Verkkojulkaisu, Helsinki 2016. <http://www.uudenmaanliitto.fi/files/16769/Hiilineutraali_Uusimaa_2050_-tiekartta_E_150_-_2015.pdf>

Uudenmaan skenaariot 2040. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto. Elinvoimaa alueelle 9/2012.
<https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/84805/Elinvoimaa_alueelle_9_2012.pdf?sequence=3>

Skenaarioista visioihin. Pitkän aikavälin vaihtoehtoisia tulevaisuuskuvia ja alustavia vision elementtejä yleiskaavaan. Yleiskaava — Selvityksiä YOS 2013. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2013.
<http://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos_2013-1.pdf>

Vihreä kasvu ja kestävä elinympäristö. Ympäristöministeriön tulevaisuuskatsaus 2014.
<https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/136083/YM_tulevaisuuskatsaus_2014_FINAL.pdf?sequence=1>

Tulevaisuuden uudistuva Suomi. Ministeriöiden yhteinen toimintaympäristökuvaus 2014. Valtioneuvoston kanslia. <http://www.tulevaisuudensuomi.fi/VNK_Toimintaymparistokuvaus_2014.pdf>

Selvitys keskeisistä tulevaisuuden muutostekijöistä. Foredata Oy 2012.
<http://www.oph.fi/download/138585_Selvitys_keskeisista_tulevaisuuden_muutostekijoista_lg.pdf>

Uudenmaan aluetalouden skenaariot ja väestö- ja työpaikkaprojektiot. Taustaselvitys Uudenmaan maakuntakaavan valmisteluun. Uudenmaan liitto 2016.

Asumisen termistöä

Asumiseen liittyvää termistöä, jota käytetään asumisen kehittymisen seuraamisessa ja tilastollisissa analyyseissa.

Asuminen on ihmisen keskeisin toiminto, johon liittyvät ihmisen hyvinvoinnin perustarpeet ovat pysyviä. Käsitteenä sana asuminen on asioiden kokonaisuus, joka liittyy henkilön tai perheen elämiseen asunnossa. Asumisen perusyksikkö on asunto, jolla on satojen vuosien käyttöikä.

Asumisväljyys on asumistason määrällinen indikaattori. Asumisväljyys tarkoittaa asuinhuoneistoalan (lyhenne h-m²) määrää asukasta kohden. Tilastokeskus käyttää edellä mainitusta termiä **asumistiheys**.

Asukastiheys lasketaan asukkaiden lukumäärän ja alueiden pinta-alan suhteena. Asukastiheys voidaan laskea maa-alueen tai kokonaisalueen pinta-alan suhteen.

Kerrosala on rakennusten kerrosten yhteenlaskettu pinta-ala. Kerrosalaan (lyhenne k-m²) lasketaan kunkin kerroksen pinta-ala ulkoseinien ulkopintaan asti.

Kaavavaranto tarkoittaa lainvoimaisissa kaavoissa olevaa uusien rakennusten määrää kerrosalana.

Täydennysrakentaminen on olemassa olevan kaupunkirakenteen alueellista kehittämistä ja sen sisään kohdistuvaa rakentamista, joka tukeutuu olemassa olevaan infraan. Täydennysrakentaminen lisää alueen asuinkerrosalan uusien rakennuksien rakentamisen, olevien rakennusten laajentamisen, korottamisen tai käyttötarkoituksen muutoksen kautta.

Asumisen sekoittuneisuuteen kuuluu kolme näkökulmaa: toiminnallinen (asuminen, työ, vapaa-aika), muodollinen (kerrostuneisuus, rakennustyytit, tiheys) ja sosiaalisen sekoittuneisuus (segregaation estäminen).

Asunto on asumiseen tarkoitettu huoneisto tai muu tila. Asunnon koko ilmaistaan joko asuinhuoneiston huonelukuna tai pinta-alana. Asuntoja kuvataan mm. asunnon hallintaperusteen, talotyyppin, huoneluvun tai varusteiden mukaan. Asunnolla tarkoitetaan keittiöllä, keittokomerolla tai keittotilalla varustettua yhden asuinhuoneen tai useampia asuinhuoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta.

Ahtaasti asuminen tarkoittaa asumista asunnossa, jossa on normien mukaan liian vähän huoneita tai huoneistoalaa suhteessa asunnossa asuvien henkilöiden määrään. Tilastokeskuksella on ahtaasti asumisesta kolme normia, joiden mukaan asunto on ahtaasti asuttu, jos siinä asuu: 1) enemmän kuin kaksi henkilöä huonetta kohti, kun keittiö lasketaan huonelukuun, 2) enemmän kuin kaksi henkilöä huonetta kohti, kun keittiötä ei lasketa huonelukuun, 3) enemmän kuin yksi henkilö huonetta kohti, kun keittiö lasketaan huonelukuun. Huoneen vähimmäispinta-ala on 7 m².

Asuinrakennustyypejä ovat:

- erilliset pientalot: 1-2 asunnon asuintalot, paritalot sekä pientaloihin verrattavat erilliset asuinrakennukset esim. vakinaisesti asutut vapaa-ajan asunnot
- rivi- ja ketjutalot: asuinrakennukset, joissa on vähintään kolme yhteen kytkettyä pientaloa
- asuinkerrostalot: vähintään kolmen asunnon talot, joissa ainakin kaksi asuntoa sijaitsee päällekkäin

Asuntojen poistuma tarkoittaa asuntokannasta vuosittain poistuneiden asuntojen määrää. Poistuminen voi tapahtua tuhoutumisen, purkamisen, käyttötarkoituksen muutoksen, pitkään tyhjiällä olemisen kautta esimerkiksi ränsistymisen vuoksi.

Asuntokannan keskikoko kuvaa alueen asuntojen pinta-alan keskiarvoa.

Asuntokantaan sisältyvät sekä vakituisesti asutut asunnot että vailla vakinaisia asukkaita olevat asunnot. Asuntokantaa voidaan kuvata talotyyppin (pien-, rivi-, kerrostalot), huoneistotyyppin (yksiö, kaksio jne.), hallintaperusteen (vuokra-, omistusasunto jne.), asuinhuoneistoalan tai asuinkerrosalan mukaan.

Asuntokunta Asuntokunnan muodostavat kaikki samassa asunnossa vakinaisesti asuvat henkilöt. Asuntokuntia kuvataan asuntokuntia rakenteen, elinvaiheen ja asuntokunnan jäsenten iän mukaan. Väestön keskusrekisterin mukaan vakinaisesti laitoksissa kirjoilla olevat, asunnottomat, ulkomailla ja tietymättömissä olevat henkilöt eivät väestölaskennassa muodosta asuntokuntia. Samaan asuntokuntaan voi kuulua useampia kotitalouksia.

Asuntokuntien keskikoko kuvaa alueen asuntokuntien keskiarvoa (asuntoväestö/asuntokuntien lukumäärä).

Asuntovarauma tarkoittaa käyttämättä jäänyttä osaa asuntokannasta. Suomessa asuntovaraumaan katsotaan kuuluvaksi kohteet, joihin ei ole kirjattu vakinaista asukasta väestörekisterikeskuksen tiedoissa. Tällöin tilastoinnissa on mukana myös kakkosasuntoja tai loma-asuntoja, jotka on rekisteröity tavallisiksi asuinrakennuksiksi.

Demografinen huoltosuhde tarkoittaa suhdelukua, joka kertoo kuinka monta ei-työikäistä (0-14-vuotiaat ja yli 64-vuotiaat henkilöt yhteensä) on yhtä työikäistä kohden. Demografinen huoltosuhteella voidaan kuvata väestörakennetta. Mitä alhaisempi arvo on sitä parempi on alueen huoltosuhde.

Vapaa-ajanasunto on asunto, jossa ei asuta koko vuotta. Kesämökit ovat tyypillisimpiä vapaa-ajanasuntoja. Vapaa-ajanasunto voi olla myös pysyvään käyttöön tarkoitettussa rakennuksessa.

Monipaikkaisuus on viime vuosina kasvanut ilmiö, johon kuulu se, että ihmiset asuvat, tekevät työtä, harrastavat ja tarvitsevat palveluja yhä useammin eri paikkakunnilla. Monipaikkaisessa asumisessa asutaan eri vuodenaikoina tai eri viikonpäivinä eri paikoissa.

LAATUKRITEERISTÖJÄ

Satu Åkerblom Uudenmaan liitto

SISÄLLYS

URBAANI ONNI	2
KUUMA LAATUASUMINEN	3
ELÄVÄT KAUPUNKIKESKUKSET	4
ASUINYMPÄRISTÖN OMINAISUUDET JA ASUKKAAN ARVOT	6
KESTÄVÄ YHDYSKUNTA (SIBBESBORG)	7
JULKISEN KAUPUNKITILAN LAATUKÄSIKIRJA	11
CABE BUILT FOR LIFE-LAATUKRITEERIT	12
PIENTALOJEN LAADUNOHJAUS OULUSSA	13
ASUNTOJEN MARKKINOINNISSA ESIIN NOUSEVAA	14
TULEVAISUUDEN TRENDISTÄ	18

Tähän dokumenttiin on koottu asumiseen liittyviä laatukriteeristöjä, joiden laatimisessa kunnat ovat olleet mukana.

"Kasvukeskuksissa tarvitaan asuntoja monenlaisille ihmisille ja monenlaisiin elämäntilanteisiin sekä asumistarpeisiin."
Juha Kostiainen 16.7.2014

URBAANI ONNI

Tarvitaan tietoa asukkaiden kokemuksista ja elämäntavoista. Elinympäristön koettu laatu voidaan määritellä muodostuvan yksilöllisistä laatutekijöistä, jotka ovat yleistettyjä ja henkilökohtaisesti merkitykselliseksi koettuja tarjoumia. Urbaani onni-tutkimuksessa ympäristön laatutekijät ryhmiteltiin Bonaiuton et al.(1991) luoman laatutekijäluokituksen mukaan. Kokemuksellisten laatutekijöiden analyysi näiden pääluokkien avulla mahdollistaa suomalaisten laatukokemusten vertaamisen kansainvälisesti. Kustakin laatutekijästä muotoiltiin ilmaisu kuvaamaan sekä positiivista että negatiivista kokemusta (esim. ympäristö on siisti/epäsiisti).

1. Ympäristön ulkoinen ilme

- rakentamisen tiiviys
- mahdollisuus vaikuttaa paikan ilmeeseen
- ympäristön siisteys
- historian havinan läsnäolo
- ympäristön viimeistely
- ympäristön kauneus
- asumisen hinta-laatusuhde

2. Ympäristön toimintamahdollisuudet

- oman elämäntavan toteuttaminen
- kävellen tai pyörällä liikkuminen
- kulttuurielämän vilkkaus
- palvelujen laatu
- harrastus- ja tekemismahdollisuudet
- autolla liikkuminen
- julkisilla liikennevälineillä liikkuminen
- liikenneturvallisuus

3. Ympäristön sosiaalinen ilmapiiiri

- asukkaiden huolenpito ympäristöstä
- tärkeiden ihmisten läheisyys
- naapurien yhteiselo
- sosiaalisen elämän vilkkaus
- asukkaiden kirjo
- sosiaalinen turvallisuus
- alueen maine
- asukkaiden välittäminen toisistaan

4. Ympäristön tunnelma

- hiljaisuus
- tunnelman elävyys
- rentouttavuus
- yllätyksellisyys
- kutsuvuus
- lapsiystävällisyys
- luonnonläheisyys
- rauhallisuus

Lähteet: Kyttä, M. (2011). Urbaani onni – sosiaalisesti & rakenteellisesti kestävä yhteiskunnan kartoittaminen. <http://pehmo.tkk.fi/home/projects/1/content> / Bonaiuto,M.,Aiello,A.,Perugini,M.,Bonnes,M.& Ercolani,A.P.(1999). Multidimensional perception of residential environment quality and neighbourhood attachment

KUUMA – LAATUASUMINEN

Kuuma – laatuasuminen hankkeessa koottiin kriteerejä asuinalueiden ekotehokkuudelle ja elinympäristön laadulle.

Energia- ja ympäristönäkökulma, arvioitavat osatekijät

- Joukkoliikenne
- Alue osana yhdyskuntarakennetta
- Maankäytön tehokkuus
- Lähipalvelujen saavutettavuus
- Kevyt liikenne
- Lämmitysmuoto
- Paikallinen energian tuotanto
- Olevan rakennuskannan hyödyntäminen
- Hiili- ja materiaalikierto
- Rakennetun maan ekologinen arvo
- Virkistysalueet ja niiden saavutettavuus
- Hulevesien hallinta
- Turvallisuus
- Esteettömyys

Edellä mainittuja tekijöitä arvioitiin pisteytyksen lisäksi energiakulutuksen, päästöjen, materiaalitehokkuuden ja ekosysteemin huomioinnin näkökulmista.

Elinympäristön laatu, arvioitavat osatekijät:

- Joukkoliikenne
- Lähipalvelujen saavutettavuus
- Kevyt liikenne
- Virkistysalueet ja niiden saavutettavuus
- Palvelujen monipuolisuus
- Asuinkorttelien elinkaariominaisuudet
- Yksityisyyden säätely
- Kohtaaminen ja yhteisöllisyys
- Väljyys
- Elinympäristön Vehreys
- Kaupunkitila ja arkkitehtuuri
- Ympäristöhäiriöiden torjunta
- Turvallisuus

Edellä mainittuja tekijöitä arvioitiin pisteytyksen lisäksi sosiaalisen säätelyn, toiminnallisuuden, luonnonläheisyyden ja asukasryhmien huomioinnin näkökulmista.

Lähteet:

Yhdyskuntarakennetta eheyttävän laadukkaan pientaloasumisen loppuraportti

http://www.eriarc.fi/kuuma-loppuseminaari/KUUMA-laatuasuminen_loppuraportti_web_20121123.pdf

Ekotehokkaan ja laadukkaan alueen kriteerit

http://www.eriarc.fi/kuuma-loppuseminaari/KUUMA-laatuasuminen_liitteet_ABC_20121105.pdf

ELÄVÄT KAUPUNKIKESKUKSET-KRITEERISTÖ

Pohjakerrosten aktiivisuus

Kriteeri toteutuu

- Rakennusten pohjakerroksissa sijaitsee runsaasti palveluita, joihin on käynti suoraan kadulta.
- Osa palveluista on avoinna myös ilta- tai yöaikaan.
- Ainakin osa toiminnoista levittäytyy kesäaikana katutilaan, esim. terasseille.
- Jos katuun rajautuu avointa tilaa, se on aktiivisessa käytössä (esim. torikauppa, vapaa-ajan vietto).
- Sisä- ja ulkotilan välillä on hyvät yhteydet.

Kriteeri ei toteudu

- Rakennusten pohjakerroksissa ei sijaitse palveluita tai niihin ei ole käyntiä suoraan kadulta.

Asuminen ja sosiaalinen valvonta

Kriteeri toteutuu

- Kadun tai aukion tapahtumia voi seurata useista asuinhuoneistojen ikkunoista (1–3. kerros).
- Ainakin osaan asunnoista liittyy ulkotiloja (etupihat, parvekkeet), joilta on näköyhteys kadulle.
- Sisä- ja ulkotilan välillä on hyvät yhteydet.

Kriteeri ei toteudu

- Kadun tai aukion tapahtumia ei näe asuinhuoneistojen ikkunoista.

Sekoittunut rakenne

Kriteeri toteutuu

- Rakennuksissa on runsaasti erilaisia asuntoja, työpaikkoja sekä yksityisiä ja julkisia palveluita.
- Ympäristössä on rakennuksia eri aikakausilta.

Kriteeri ei toteudu

- Kaikkien rakennusten käyttötarkoitus on sama.
- Kaikki rakennukset on rakennettu samana aikakautena.

Visuaalinen monimuotoisuus ja kaupunkikulttuuri

Kriteeri toteutuu

- Rakennusten julkisivut ovat monipuolisia ja niistä aukeaa ikkunoita kadulle.
- Kadulla tai aukiolla on mahdollista nauttia taiteesta (veistokset, patsaat, tilataide tms.).
- Ympäristössä näkyy merkkejä kaupunkikulttuurista tai katutaiteesta (julisteet, ilmoitukset, tarrat, kirjoitukset).

Kriteeri ei toteudu

- Rakennusten julkisivut ovat yksitoikkoisia tai tila rajautuu aitoihin, joutomaahan tai parkkikenttiin.
- Katutilassa ei ole taidetta eikä merkkejä kaupunkikulttuurista.

Toiminnalliset solmukohdat ja kohtaamispaikat

Kriteeri toteutuu

- Reitin osa on yhteydessä vähintään yhteen keskeiseen aukioon tai muuhun solmukohtaan.
- Ulkotila sisältää kohtaamisten ja toiminnan paikkoja: torimyyntiä, leikkipaikan, katukahvilan...

Kriteeri ei toteudu

- Tarkasteltava reitin osa ei ole yhteydessä keskeisiin solmukohtiin.
- Toimintojen ja visuaalisen ilmeen intensiviteetti on sama joka kohdassa reittiä.
- Ulkotilaan ei sijoitu kohtaamisten ja toiminnan paikkoja.

Tilan mitoitus ja korttelirakenne

Kriteeri toteutuu

- Katutila/aukio on selkeästi rajattu ja mitoitus on jalankulkijalle sopivan tiivis.
- Korttelit ovat lyhyitä ja eri katujen välillä on helppoa liikkua. Korttelirakenne on selvästi hahmotettavissa.

Kriteeri ei toteudu

- Selkeää katutilaa ei muodostu tai tilan mitoitus on liian väljä.
- Korttelit ovat pitkiä – viereiselle kadulle poikkeaminen vaatii pitkän kävelymatkan.
- Korttelirakenne voi olla myös vaikea hahmottaa.

Jalankulun asema katutilassa

Kriteeri toteutuu

- Suurin osa tilasta on varattu jalankululle.
- Autoliikenteen nopeudet ovat alhaisia.
- Kadun ylittäminen on helppoa ja kadun voi ylittää turvallisesti lähes mistä vain.

Kriteeri ei toteudu

- Autoliikenne tai pysäköinti vie lähes kaiken tilan ympäristössä.
- Autoliikenteen nopeudet ovat korkeita.
- Kadun ylittäminen on vaikeaa tai onnistuu vain harvoista kohdista.

Jalankulkualueiden fyysinen laatu ja varustelu

Kriteeri toteutuu

- Kävelyalueiden rakentamisessa on käytetty monipuolisesti laadukkaita materiaaleja ja alueet ovat hyvässä kunnossa.
- Jalankulkijoiden käytettävissä on riittävästi laadukkaita ja hyväkuntoisia kadunkalusteita (penkit, roskakorit, pysäkkikatokset ym.).
- Jalankulkualueet on valaistu korkeatasoisesti.
- Sekä itse valaisimet että valaistus on suunniteltu hyvin jalankulkuympäristöön sopiviksi.

Kriteeri ei toteudu

- Jalankulkualueet ovat heikkotasoisia: päällysteet ovat pelkkää asfalttia tai alueen kunto on huono.
- Kadunkalusteita ei ole tarpeeksi tai ne ovat huomattavan huonokuntoisia.

Viherympäristö ja hulevesien hallinta

Kriteeri toteutuu

- Katutilassa on puita, istutuksia tai muuta kasvillisuutta, jotka parantavat ympäristön viihtyisyyttä ja muodostavat monilajisen kokonaisuuden.
- Katutilaan liittyy vettä läpäiseviä pintoja, jotka imeyttävät ainakin osan kadulle kertyvistä hulevesistä.

Kriteeri ei toteudu

- Katutilassa ei ole istutuksia, istutukset ovat tasoltaan heikkoja tai ne luovat turvattomuutta.
- Katutilaan ei sisälly vettä läpäiseviä pintoja.

Esteettömyys ja pyöräily

Kriteeri toteutuu

- Ympäristö on esteetöntä, eikä esim. kadun pinnoite, portaat tai reunakivet risteyksissä vaikeuta kulkemista.
- Pyöräily on huomioitu kadun suunnittelussa.
- On selvää, missä kuuluu pyöräillä, verkosto on jatkuva ja järjestelyt risteyksissä pyöräilijän kannalta sujuvia.
- Pyörien pysäköintiin on varattu keskeisten kohteiden kohdalla selkeä paikka ja riittävästi telineitä, joista ainakin osa on runkolukittavia.

Kriteeri ei toteudu

- Katuympäristössä on vaikeaa kulkea lastenvaunujen kanssa tai pyörätuolilla.
- Reunakivet risteyksissä eivät ole madallettuja, portaat tai kadun päällyste vaikeuttavat kulkemista.
- Katu soveltuu huonosti pyöräilyyn, kadulla ei ole pyörätietä, pyöräkaistoja eikä pyöräparkkia tai ne ovat tasoltaan heikkoja.

Lähde:

Panu Söderström, 2012. Elävät kaupunkikeskukset – Kaupunkiympäristön monipuolisuus ja laatu verkostokaupungin keskuksissa. Suomen ympäristö 32/2012, Rakennettu ympäristö, 132 s. Suomen ympäristökeskus.

http://www.ymparisto.fi/sy32_2012/sy32_2012_elavat_kaupunkikeskukset.pdf

ASUINYMPÄRISTÖN OMINAISUUDET JA ASUKKAAN ARVOT (VTT)

Monissa tutkimuksissa toistuvat seuraavat asuinympäristön laatua kuvaavat teemat:

1) Luontoon ja rauhallisuuteen liittyvät tekijät:

- alueen rauhallisuus
- luonnonläheisyys, luonnon rauha
- maisemat, kauneus
- ulkoilu- ja liikuntamahdollisuudet

2) Sosiaaliseen ympäristöön liittyvät tekijät:

- yhteisyys, sosiaalisuus, ystävien läheisyys
- alueen muiden asukkaiden ominaisuudet

3) Palveluihin ja liikenneyhteyksiin liittyvät tekijät:

- hyvät, monipuoliset, lähellä olevat palvelut
- hyvät liikenneyhteydet
- keskustan läheisyys

4) Arkkitehtuuriin ja tilasuunnitteluun liittyvät tekijät:

- rakennetun ympäristön esteettisyys, kauneus
- rakennetun ympäristön mittakaava ja rakentamisen väljyys
- pientalovaltaisuus

5) Siisteyteen ja kunnossapitoon liittyvät tekijät:

- alueen kunto, hyvä kunnossapito, siisteys
- uutuus

6) Muita tekijöitä:

- turvallisuus
- yksityisyys
- alueen maine, arvostus, sijoitusarvo
- alueen identiteetti
- terveellisyys

Ympäristön ominaisuudet, joihin kiinnitetään huomiota, liittyivät seuraaviin arvopäämääriin:

- viihtyminen
- kauneuden kokemus (esteettisyys)
- turvallisuus
- luontoyhteys
- rentoutuminen ja työstä palautuminen
- käytännöllisyys, arjen sujuminen
- yksityisyys, oma rauha
- yhteisöllisyys, sosiaaliset suhteet
- lasten hyvä – lasten edut, hyvinvointi

Lähde:

Anne Arvola, Pekka Lahti, Piritta Lampila, Aimo Tiilikainen, Riikka Kyrö, Saija Toivonen, Kauko Viitanen, Susanne Keskifrantti (2010). Asuinympäristön ominaisuudet ja asukkaan arvot. Kuluttajatutkimusnäkökulman sovellus asuinympäristön koetun laadun tutkimukseen. VTT Tutkimusraportti R-04869-10

KESTÄVÄ YHDYSKUNTA (SIBBESBORG)

Sibbesborgin kestävä yhdyskunnan kilpailuohjelmassa oli kriteeristö, joka käsitti viisi teemaa ja niiden pääkriteerit

Liikkuminen

- Liikennejärjestelyjen liittyminen luontevasti ja realistisesti valtakunnalliseen ja pääkaupunkiseudun liikennejärjestelmään
- Kaupunkirakenteen ja liikenteen keskinäisen vuorovaikutuksen huomiointi
- Saavutettavuus, palvelujen keskeinen sijainti ja toimintojen sekoittuminen
- Toteutettavuus ja liikennejärjestelmän täydentyminen maakäytön kehittyessä
- Joukkoliikenteen asema liikennejärjestelmässä
- Kävelyn ja pyöräilyn asema
- Liikennejärjestelmän sopeutuminen ympäristöön

Asuminen ja elämäntapa

- Yhteisöllisyys ja elämänlaatu
- Kaupunkikuvan esteettisyys ja viihtyisyys
- Elvyttävyys & Terveellisyys & Turvallisuus
- Saavutettavuus
- Toiminnallisuus ja arjen sujuvuus
- Kulttuuri ja traditio
- Luonnolliset ekosysteemit

Ympäristö ja maisema

- Luonto- ja maisema-arvojen säilyttäminen
- Ekosysteemipalveluita asukkaille
- Kestävän kehityksen ekosysteemipalvelut mahdollistetaan
- Luonnolliset ekosysteemit

Eko- ja energiatehokkuus

- Energiatehokkuus
- Matala hiilijälki
- Ekologinen vesitalous
- Ekotehokas materiaalikierto ja jätehuolto
- Luonnolliset ekosysteemit

Palvelut ja työpaikat

- Edellytysten luominen työpaikkojen ja palveluiden syntymiselle
- Saavutettavat ja laadukkaat perus- ja lähipalvelut
- Keskustojen elinvoiman ja kaupunkikulttuurin sekä pienpalveluiden tukeminen
- Etätyön ja yksityisrittäjyyden, kotona tehtävän työn tukeminen
- Uudet lähi- ja virtuaalipalvelukonseptit
- Kestävyyteen ja hyvinvointi- ja terveyspalveluihin liittyvät klusterit, veturit ja innovaatiot
- Innovaatioiden ja uusien teknologioiden soveltaminen

Fyysisen ympäristön kriteerit ja mittarit tukevat fyysisen ympäristön pääelementtien (viherrakenteen/maaperän, vesien sekä ilman) arvojen säilymistä.

Ekologista rikkautta tukeva viherrakenne ja maaperä

Viherrakenteeseen ja maaperään kuuluvien ekosysteemien säilyminen toimivana ja on ehto kestävyys- ja elämänlaadun toteutumiselle. Paikallisten resurssien hyödyntäminen kestäväällä tavalla takaa, että luonnonympäristö tuottaa jatkossa ekosysteemipalveluja.

Mittarit

1. Metsäalan väheneminen
2. Peltoalan väheneminen Viljelyyn käytettävien tilojen määrä
3. Suojelualueet
4. Luonnon ydinalueiden eheys
5. Ekologiset käytävien eheys
6. Muokattujen massojen määrä

Vesi

Vesiekosysteemin vaaliminen edistää monimuotoisuutta ja vesien virkistyskäyttöä.

Mittarit

7. Pintavesien laatu
8. Yleisten uimarantojen veden laatu
9. Pinnoitettu maa-ala
10. Viher- ja vesialueverkoston vuorovaikutus tunnistetaan
11. Riskipohjavedet
12. Pinnoitettu maa-ala pohjavesialueilla

Vähäpäästöisyys

Keinoja vähähiilisen yhdyskunnan saavuttamiseksi:

- pieni energian kulutus rakennuksissa,
- paikallinen energian tuotanto uusiutuvilla energialähteillä,
- pohja- ja pintavesien laadun säilyttäminen ja hulevesien ekologinen käsittely,
- mahdollisuus kierrättää jätteitä,
- ympäristön ekosysteemit säilyvät toimivina ja tuottavat ekosysteemipalveluja,
- paikallisten resurssien hyödyntäminen kestäväällä tavalla ja
- liikkumistarpeen vähentäminen ja vähäpäästöiset liikkumistavat.

Mittarit

13. Rakennettujen alueiden kytkeytyneisyys ja eheys
14. Taajamien tiiveys
15. Asuntorakentaminen asemakaavoittamattomilla alueilla
16. Kasvihuonepäästöt
17. Paikallisesti tuotettujen polttoaineiden osuus käytetyistä energialähteistä
18. Rakennusten energiakulutus, muu energiakulutus
19. Energian seurantarjestelmät
20. Hyödynnetyn ja kierrätetyn infran osuus
21. Hyödynnettyjen massojen määrä
22. Sadevesien ja harmaiden vesien osuus vedenkulutuksesta
23. Paikallisten materiaalien hyödyntäminen rakentamisessa
24. Yhdyskuntajätteen hyödyntämisaste

Toiminnallisen ympäristön kriteerit ja mittarit tukevat sosiaalisten, taloudellisten ja kulttuuristen arvojen säilymistä

Laadukkaan asumisen tärkeimpiä keinoja ovat

- Monipuolisuus asuntotyypeissä sekä asuntojen hallintamuodoissa, koossa ja hinnassa
- Runsas tonttitarjonta
- Tasapainoinen väestörakenne ja sosioekonominen rakenne
- Puistojen, julkisen rannan ja luonnonalueiden hyvä saavutettavuus
- Viher- ja virkistysalueiden monipuolisuus
- Rannat tarjoavat mahdollisuuden oleskeluun, viljelyyn, laiduntamiseen, veneilyyn, kaupankäyntiin ja liikkumiseen.

Mittarit

1. Monipuolisuus asuntojen hallintamuodoissa, koossa ja hinnassa
2. Asuinaluetyypit
3. Yhdistettyjen työpaikkojen/asuntojen määrä
4. Runsas tonttitarjonta
5. Muunneltavien asuntojen osuus, selviytymiskerroksellisten asuntojen määrä

Paikalliset palvelut

Tärkeimmät tavat saavuttaa ensiluokkaiset paikallispalvelut:

- Paikalliset palvelut ovat riittävän kattavia ja monipuolisia
- Päivittäistavarakaupat ovat helposti saavutettavissa, niillä pitäisi olla edullinen sijainti ja yksiköiden pitäisi olla pieniä, lähikauppoja suositaan
- Kaupunkirakenne on ehjä
- Pyöräily ja kävely ovat helppoa ja mukavaa ympäri vuoden, matkaketjut ovat toimivia ja hyvä joukkoliikenteen palvelutaso edistää sujuvaa arkea.
- Elävä keskus, kaupunkikulttuuria ja pienimuotoisia palveluja edistetään

Mittarit

6. Tärkeiden lähipalveluiden saatavuus
7. Lähivirkistysalueiden (lähipuisto, ranta, retkeilyalue) saavutettavuus
8. Kaupunkiviljely osana kaupunkipuistoa ja virkistystä
9. Kaikille avoin, julkinen ja aktiivinen rantaviiva
10. Palveluja rantojen läheisyydessä
11. Päivittäistavarakaupan saavutettavuus, sijainti kaupunkirakenteessa ja pieni yksikkökoko, lähikaupat
12. Ostovoiman kasvu
13. Opiskelupaikkojen määrä ja jakauma aloittain
14. Joukkoliikenteen mahdollistava asukastiheys
15. Etäisyys ja liikkumisen helppous alakeskuksesta toiseen
16. Matkaketjujen toimivuus
17. Liityntäliikenteen nopeus, vuoroväli, saavutettavuus, sujuvuus kaikkiin suuntiin
18. Liityntäpysäköintipaikkojen määrä
19. Kulutapajakauma
20. Katuverkon yhtenäisyys
21. Katutyypin sopivuus pääkulkuneuvon vaatimukseen
22. Ajonopeuksien pudottaminen
23. Pienentyvä autopaikkainnormi

Taloudellisesti elinvoimaisen alueen tärkeimpiä saavutuskeinoja ovat:

- Toimitilojen ja toimeentulon mahdollisuuksien monipuolinen tarjonta
- Työpaikka-alueiden riittävä kaavavaranto
- Etätyön ja yksityisyrittäjyyden tukeminen
- Uusien teknologioiden soveltaminen
- Kestävyyteen ja hyvinvointi- ja terveyspalveluihin liittyvät klusterit, veturit ja innovaatiot
- Kaupunkiviljelyn ja maanviljelyn hyödyntäminen yritystoiminnassa, matkailussa, opetuksessa ja kunnallisissa palveluissa
- Lähiruokatuottajien verkostojen ja logistiikkaketjujen mahdollistaminen

Mittarit

24. Asuntojen ja työpaikkojen sijoittuminen yhdyskuntarakenteen vyöhykkeillä
25. Keskustojen ja alakeskusten mitoitus
26. Aseman kautta kulkeva liityntäliikenne
27. Työpaikkaomavaraisuus
28. Työssäkäyntietäisyys
29. Työpaikkavaranto kaavoissa
30. Toimivien yritysverkostojen määrä ja vaikuttavuus
31. Kunnan alueella sijaitsevien lähiruokaan liittyvien toimintojen määrä ja monipuolisuus
32. Viljelytilan määrä/ asukas
33. Lähiruuan hyödyntäminen julkisissa palveluissa
34. Kaupunkiviljely kaupunginosissa
35. Green care- toiminnan laajuus
36. Laaditaan kunnan lähiruokastrategia, jonka tarkoituksena on tuoda lähiruuan edistäminen osaksi kunnan kehittämistä ja päätöksentekoa..
37. Hyödynnettyjen/ heikentyneiden/poistuneiden perintökohteiden määrä ja merkittävyys
38. Uusien kulttuuri-, kokoontumis- ja liikunta- ja virkistyspaikkojen määrä, saavutettavuus, ympärivuotisuus ja laatu
39. Asuinrakennusten yhteydessä olevien yhteistilojen määrä
40. Kaupunkiviljely sosiaalisuutta, liikuntaa ja yhteisöllisyyttä edistävänä toimintana,
41. Internetin ja median käyttö alueen kehittämiseen ja markkinointiin
42. Aluekehittämistä koskevien aloitteiden käsittely ja toteutuminen

Lähde:

Sibbesborgin kestävyyskriteeristö

http://www.sipoo.fi/easydata/customers/sipoo/files/2011_keke/yleiskaavat/kriteerit_fin_20121213_kannella.pdf

JULKISEN KAUPUNKITILAN LAATUKÄSIKIRJA

Alueen kaavallinen idea

- Maaston ja ilmaston parhaat ominaisuudet käyttöön
- Autoliikenneyhteydet keskustaan ja palveluihin
- Yhteisöllisyys julkisissa ulkotilassa
- Kulttuuriset mahdollisuudet
- Kaikille jotain – pientalosta kerrostaloasumiseen

Ilmeikäs ja omaleimainen asuinalue

- Asukkaille turvallista, terveellistä ja luonnonläheistä
- Visio ilmeikkästä, näyttävästä, yllätyksellisestä ja kotoisesta ympäristöstä
- Kulttuuri ja julkinen taide
- Yhteiset olohuoneet
- Viherympäristö
- Julkiset tilat
- Materiaalit
- Laatu
- Rakentaminen
- Liikunta, luonto

Ympäristövastuuna ekotehokkaat toimintajärjestelmät

- Hulevesien hallintajärjestelmä
- Jätehuoltojärjestelmä
- Kestävä alue – toimintamalli
- Esteetön liikkuminen kodista kylälle ja luontoon
- Esteettömyys ja omaleimaisuus kaupunkikuvan laatutekijänä

Ympäristörakentamisen laatuperiaatteet:

- suunniteltujen värien käyttö ympäristörakenteissa, kalusteissa ja varusteissa
- valittujen kalusteominaisuuksien käyttö
- pintamateriaalien käyttö eri alueilla kokonaisvaltaisen suunnitelman mukaisesti
- perinteisten puu- ja kasvilajien käyttö kokonaisvaltaisen vihersuunnitelman mukaisesti
- kasvien menestyksen takaava istuttamis- ja hoitotapa

Kestävän kehityksen mukaiset laatuperiaatteet:

- ympäristörakenteiden ja rakennusmateriaalien pitkäikäisyyden ja uusiokäytön varmistaminen
- ekologisesti ja logistisesti tehokkaan ja kestävän jätteenkeräyksen suunnittelu
- matalan energiankulutuksen huomiointi valaisinvalinnoissa
- kestävän kasvimateriaalin käyttö

Esteettömyyden laatuperiaatteet:

Esteettömän mitoituksen ohjeistona käytetään kansallista Esteettömän rakentamisen ohjeet (SuRaKu) -ohjeistoa.

Toimenpiteiden kohdistetaan sekä kaupungin hallinnoimaan katutilaan että yksityisten kiinteistöjen sisäänkäynteihin ja piha-alueisiin. Talvikaudella lumenpoisto ja liukkaudentorjunta ratkaisevat katutilan esteettömyyden.

Julkisen ympäristön suunnittelussa huomioidaan:

- kulkupintojen tasaisuus ja portaaton pääsy liikkeisiin ja palvelupisteisiin sekä turvallinen kadunylitys
- pimeän ajan liikkumisen helppous ja turvallisuus
- kiinteiden ja siirrettävien kadunkalusteiden sijoitus sekä johdattavat ja varoittavat pintamateriaalit

Lähde

Julkisen kaupunkitilan laatukäsikirja. Hyvinkää, Metsäkaltevan asuinalue. Toukokuu 2011. Hyvinkään kaupunki & WSP
http://www.hyvinkaa.fi/Tiedostot/AYR_Kaavoitus_maank%C3%A4ytt%C3%B6/Mets%C3%A4kalteva/L%C3%A4hiymp%C3%A4rist%C3%B6n%20laatu/Mets%C3%A4kaltevan%20laatuk%C3%A4sikirja_VALMIS.pdf

CABE BUILT FOR LIFE-LAATUKRITEERIT

Englantilaisen valtiovalan alaisen CABEn (Comission for Architecture and Built Environment) toiminnan päämäärä on laadukkaan yhteisen ympäristön synnyttäminen. CABE työsti vuonna 2001 yhdessä Home Builders Federationin (HBF) kanssa 20 kohdan kysymyslistan, jonka avulla yleiset rakennetun ympäristön laadun indikaattorit kirjattiin listaksi. Lista pohjaa ajatukseen, että laatu määritellään myös projektikohtaisesti sen omista lähtökohdista.

Built for Life -kriteeristö oli varsinaisesti alun perin asuntorakentamisen kampanja, mutta sen sisältämiä määritelmiä on sovellettu laajemminkin projekteihin niiden yleispätevyyden vuoksi. Viimeisenä kahdeksana vuotena 20 kohdan listasta on tullut kansallinen standardi hyvin suunnitelluille asunnoille ja ympäristölle, ja sitä on sovellettu sekä julkisella että yksityisellä sektorilla.

Built for Life -laatukriteerit:

Ympäristö ja yhteisö, Environment and community

- 01 Tarjoaako kehitettävä alue paikallisia palveluja kuten kouluja, puistoja, leikkikenttiä, kauppoja, pubeja tai kahviloita?
- 02 Kuvastaako alueelle suunniteltu asuntotarjonta paikallisen yhteisön tarpeita ja toiveita
- 03 Mahdollistavatko asuntojen ja hallintamuotojen yhdistelmä alueelle sopivan asukasrakenteen?
- 04 Onko alueelta hyvät, helposti saavutettavat julkiset yhteydet?
- 05 Millä tavalla on pyritty vähentämään alueen ympäristövaikutuksia?

Alueen luonne, Character

- 06 Tukeeko rakennusten arkkitehtuuri erityisesti alueen ideaa?
- 07 Hyödyntääkö suunnitelma olemassa olevia rakennuksia, maisemaa ja pinnanmuodostusta?
- 08 Onko paikalla tunnistettava ominaisluonne?
- 09 Onko alue helppo hahmottaa ja onko siellä helppo suunnistautua?
- 10 Muodostaako rakennuskanta selkeää katutilaa?

Kadut, pysäköinti ja kevyt liikenne, Streets, parking and pedestrianisation

- 11 Onko rakennusten sijoittelu etusijalla katuihin ja pysäköintiin näiden niin, että pääkadut eivät ole hallitsevassa asemassa?
- 12 Onko pysäköinti järjestetty katutilaa hajottamatta?
- 13 Ovatko kadut sopivia jalankulkijoille, pyöräilijöille ja ajoneuvoille yleensä?
- 14 Hyödyntääkö aluesuunnitelma olemassa olevaa katuverkkoa, reittejä ja ympäristöä?
- 15 Tuntuvatko julkiset tilat ja jalankulku turvallisilta ja kohdistuuko niihin luonnollista valvontaa?

Suunnittelu ja rakentaminen Design and construction

- 16 Onko julkinen tila hyvin suunniteltua ja onko sen kunnossapito järjestetty hyvin?
- 17 Ilmentävätkö rakennukset arkkitehtonista laatua?
- 18 Ovatko sisätilat ja rakennukset muunneltavia, monikäyttöisiä tai laajennettavia?
- 19 Hyödyntääkö suunnitelma edistyskellistä rakennustekniikkaa, joka lisää sen toimivuutta, laatua ja houkuttelevuutta?
- 20 Ovatko rakennukset ja tilat laadukkaampia kuin asetukset ja hyvä rakennustapa vähimmillään edellyttävät?

Lähde:

Krokfors, Karin. CABE – yhteisen ympäristön laatua takaamassa

http://urba.fi/sites/default/files/pdf-artikkelit/YTKB9918_Krokfors_2.pdf

PIENTALOJEN LAADUNOHJAUS OULUSSA

Oulun rakennusvalvonta on kehittänyt pientalon teknisen laadun suunnittelu- ja arviointijärjestelmän, jonka tehtävänä on auttaa rakentajaperhettä määrittämään omat teknisen laadun tavoitteensa. Samalla järjestelmä toimii yhteisenä kielenä rakentajaperheen, suunnittelijan, urakoitsijan ja talotehtaan välillä. Tavoitteena on varmistaa, että pientaloista tulee asetetun laatutavoitteen mukaisia. Arviointijärjestelmä arvottaa valinnat laatutähdiksi siten, että määräysten mukainen minimitaso on 1 tähti ja maksimitaso 5 tähteä.

Pientalon **asuttavuuslaadun** osatekijät ovat:

- elinkaari
- piha
- toimivuus
- viihtyisyys

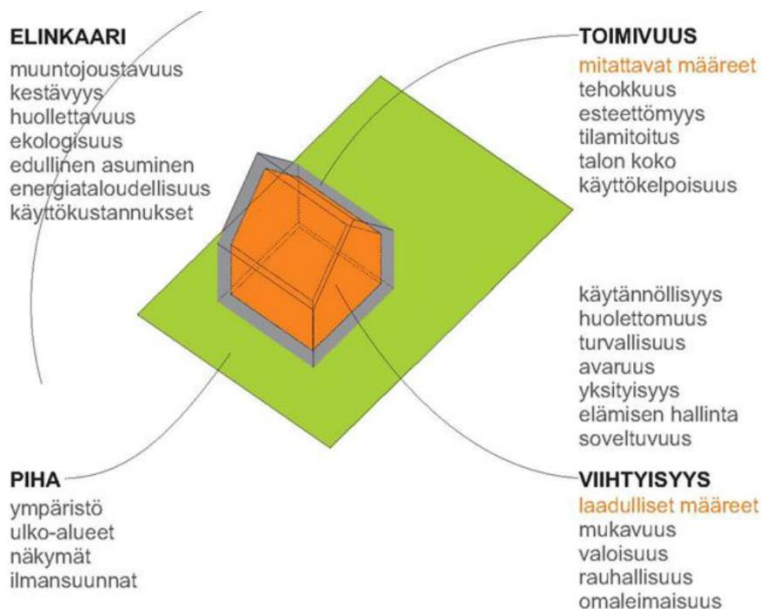
Teknisen laadun osatekijöiksi on määritelty:

- Kosteudenkestävyys
- Sisäilmanlaatu
- Energiantarve
- Ympäristövaikutukset

Kestävyys jakautuu kolmeen osatekijään:

- Toiminnallinen kestävyys (muunneltavuus, esteettömyys)
- Esteettinen kestävyys (ajattomuus)
- Tekninen kestävyys (kosteudenkestävyys, sisäilmasto, energiatalous, ympäristövaikutukset)

Kaikki kolmen laatuluokan osatekijät jakautuvat useampaan alakohtaan. Alla on esimerkkinä yksityiskohtaisempi kuvaus asuttavuuden laadun osatekijöistä ja niihin vaikuttavista ominaisuuksista.



Lähteet:

Heikkilä, Jari. Pientalojen laadunohjaus Oulussa. Seminaariesitys. 20.10.2011.

http://www.eriarc.fi/laatuasuminen/pientalojen_laadunohjaus_Heikkila_2011020.pdf

www.pientalonlaatu.fi

ASUNTOJEN MARKKINOINNISSA ESIINNOUSEVIA LAATUUN LIITTYVIÄ ASIOITA

PAIKKA JA YMPÄRISTÖ

- paikallisuus, paikallisidentiteetti
- kauniit maisemat / näkymät (meri, joki, luonto)
- elämyksellisyys
- suojaisa ja rauhallinen sijainti
- lähellä keskustaa
- hyvät yhteydet keskustaan
- mielenkiintoinen alueen historia
- kulttuurimaisemaa ympärillä
- naapurusto
- ympäristö on arvostettu ja arvokas
- ympäristössä tapahtuvat muutokset ovat tiedossa
- pysyvyyden ja turvallisuuden ilmapiiri
- kaupunkimaisen elämisen mahdollisuus
- mielenkiintoiset katutilat
- vaihtelevat korttelinäkymät
- x...

PALVELUT

- kävelyetäisyys palveluihin
- liikekeskus
- kahvila
- lähiruoka
- terveyskeskus
- uimahalli
- liikuntatilat
- kirjasto
- koulut
- työtilan vuokrausmahdollisuus
- varastotilan vuokrausmahdollisuus
- päiväkotia samassa pihapiirissä
- harrastusmahdollisuuksia
- harrastuksiin liittyviä palveluita
- x

LUONTO

- ulkoilumaasto ja -reitit lähellä
- uintimahdollisuus (järvi, meri, joki)
- metsäpolut
- hiihtoladut
- vettä lähellä (melonta, soutu, kalastus)
- rentouttava ja rauhallinen ympäristö, jossa voi liikkua
- marjastus, sienestys mahdollista

LIKKUMINEN

- julkinen liikenne kävelyetäisyydellä (metro- tai lähijuna-asema, raitiovaunupysäkit, linja-autopysäkit)
- kävelyreitit
- polkupyöräreitit
- liityntäpysäköinti
- vuodenajat otettu huomioon

ASUNTO

- elämän yksilölliset tarpeet mahdollistuvat
- mahdollistaa ekologisen asumisen
- erikokoisia asuntoja
- monipuolisia asumisvaihtoehtoja mm. yhteisöllinen asuminen
- tilat muunneltavia
- tukee erilaisten asukkaiden elämäntapoja
- tilaratkaisut joustavia
- tilaratkaisut avaria
- tilaratkaisut väljiä
- tilaratkaisut kompakteja
- tilat pystytään käyttämään tehokkaasti
- ruokakunnan vaihteleva koko otettu huomioon
- vaihtoehtoisia pintamateriaali-kokonaisuuksia
- asuntoon saa esteettömyyttä ja turvallisuutta parantavia ratkaisuja
- asuntoon voi tilata tarvittavat sisutus-elementit tai koko sisutuksen
- asunnolla on käyttöohjeet
- asunto on uudenaikainen
- asunto on valoisa
- lasitettu parveke
- hyvä ääneneristys
- hyvä sisälämpötila
- oma sauna
- oma parveke
- parven rakentamismahdollisuus
- 2-3 sisäänkäyntiä
- raikas ja terveellinen sisäilma
- asunnon kunnostaminen helppoa, tietopaketti
- siivous helppoa, tietopaketti
- ohjeet energian säästämiseen, vedenkulutukseen, jätehuoltoon, lämmitykseen ja ilmanvaihtoon
- elinkaariasunto
- asunnon vaihto asukaspörssin kautta
- hotellimainen tähtiluokitus

PIHA-ALUEET / KORTTELI

- mahdollisuus pihaviljelyyn
- turvallisuus
- viihtyisyys
- esteettömyys
- piha-alueen monipuolinen käyttö, käyttöohjeet
- ekologisen asumisen mahdollistava piha-alue
- monisukupolvinen kortteli
- aktiivinen yhdessä tekeminen on luontevaa
- naapuriapu mahdollistuu
- korttelipesula
- pihasauna asunosaunojen sijaan
- monitoimiasukastilat
- ympäri vuoden tehokkaassa käytössä
- katettuja paikkoja

PAIKOITUS

- lämmin autohalli
- sisäyhteys porrashuoneisiin
- esteettömyyttä otettu huomioon
- lämpöpistokkeellinen autopaikka

- autokatospaikkoja

YHTEISTILAT

- mahdollistaa ekologisen asumisen
- tilat ovat esteettömiä
- kerhohuone
- vuokrattavia huoneita / tiloja yhteistiloissa
- irtainvarastot asunnon lähellä
- yhteistiloja kerroksissa
- tilat pystytään käyttämään tehokkaasti
- yhteistiloilla on käyttöohjeet
- "reilun" kokoinen hissi
- valaistus toimii liiketunnistimilla
- isot varastotilat tukevat arjen tilanteita
- aktiivinen yhdessä tekeminen on luontevaa
- yhteisöllinen asuminen mahdollista

TEKNIikka

- energiatehokkuus
- elinkaariedulliset talot
- vihreä sähkö
- sammutus- ja palo-ilmoitinjärjestelmä
- turvallisuusjärjestelmät
- uusiutuvan ja päästöttömän energian /aurinko, maalämpö käyttö
- vesikiertoinen lattia-lämmitys
- lämmön talteenotto
- huoneistokohtainen ilmanvaihto
- huoneistokohtainen veden kulutuksen mittaus
- verkkotoimiset palovaroittimet joka asunnossa
- erillinen ATK-verkko
- asukkaille keskitetty tieto- ja palvelu-portaali
- energiatodistus
- ennakoiva kunnossapito
- kulutuksen seuranta
- asukkailla käytössä ympäristöekspertti
- rakennuksen tietomallipohjainen elinkaarihallinta
- rakennusten elinkaarimittarit (8 kpl Green building council Finland)
- teknisesti kestävä rakentaminen

MUITA KESTÄVÄN KEHITYKSEEN LIITTYVIÄ NÄKÖKOHTIA

- rakentamisessa otettu huomioon ympäristön arvot
- korjaustöillä parannetaan energiatehokkuutta
- rakentamisessa minimoitu sekajätteiden tuottaminen
- rakentamisessa maksimoitu jätteiden hyötykäyttö
- ympäristönäkökulma rakentamisessa
- rakentaminen tilaelementeistä
- puupohjaisuus
- kestävät materiaalit
- helppo ylläpito
- pientalon ominaisuuksia kerrostaloasunnossa
- rakennettu uusio- ja kierrätysmateriaaleja hyödyntäen
- hybriditalo
- asukaskoulutus kestävästä kehityksestä

Lähteet:

Rakennusliikkeiden nettisivustot 2015

TULEVAISUUDEN TRENDIÄ

Tutkimustoimisto 15/30 Researchin ”Omista asumisen tulevaisuus” -hankkeessa on koostettu asumiseen ja sen tulevaisuuteen liittyvää tutkimustietoa, tunnistettu heikkoja signaaleja ja löydetty asumiseen liittyviä innovaatioita. Asumisen trendejä:

- asumisen erilaistuminen
- perhemuodot monipuolistuvat
- pienet kotitaloudet yleistyvät
- monipaikka-asuminen yleistyy
- tyytymättömyys asuntotarjontaa
- asumisen vaatimustaso nousee
- kodin turvallisuusratkaisujen kysyntä kasvaa
- energia kuluttajan valuuttana
- käsityön ja perinteen paluu
- sisutus- ja remonttibuumi jatkuu
- hidas asuminen
- puutarhaunelmat
- maalaiselämää kaupungissa
- älykodit
- yksilöllinen yhteisöllisyys
- yhdessä olo
- down scaling

Lähde:

Asumisen tulevaisuus väliraportti

<http://www.slideshare.net/jarvis808/asuminen-tulevaisuus-vliraportti-1-email>

Yhteispohjoismaisen asumisen trenditutkimuksen raportti esittelee seitsemän tulevaisuuden asumiseen ja koteihin vaikuttavaa trendiä ja kategorisoi kodin ja asumisen arkkityyppejä.

Tulevaisuuden trendit:

- yhdessäolo
- down scaling
- valo ja maisemallisuus Trendi 4 – Maalaiselämää kaupungissa
- käsityön ja perinteen paluu
- energia on kuluttajan valuuttaa
- äly käyttöön – ”The Internet of Things”

Lähde:

Tiivi (2012). Big Dreams – Small Spaces. Ikkuna unelmakodin etsimiseen. Trenditutkimus 2012.

<http://mb.cision.com/Public/68/9256033/9415e432b1ac73d2.pdf>

Slow Housing, rauhallinen elämä, on visio miellyttävästä elinympäristöstä. Rauhallisen elämän avainsanoja ovat tasapaino ja kokonaisvaltaisuus. Tärkeintä on elinympäristön kokonaisvaltainen viihtyisyys, yhteisöllisyys ja miellyttävyys. Viihtyisä elinympäristö yhdistettynä hallittuun ajankäyttöön luo puitteet luovuudelle ja innovatiivisuudelle.

Hitaampi tahti ei tarkoita tuottavuuden heikkenemistä. Päinvastoin: rentoutumisen ja flow-ilmiön positiiviset ja energisoivat kokemukset voivat parantaa tuottavuutta ja innovatiivisuutta. Rauhallinen elämä ja asuminen tarjoavat myös tilaisuuden parantaa elämänlaatua, tasapainottaa työ- ja yksityiselämää ja toteuttaa itseään.

Lähteitä:

Slow housing - better life. Minna Halonen, VTT & Sirkka Heinonen, FFRC

<http://www.kaupunkitutkimuksenpaivat.net/2008/s5t1.shtml> ja www.vtt.fi/ekoseutu

Hidas asuminen ja energia vähähiiliyhteiskunnassa

<http://www.sitra.fi/julkaisut/Selvityksi%C3%A4-sarja/Selvityksi%C3%A4%202.pdf>

Termillä "Aging-in-Place" haetaan ratkaisuja, joilla pyritään luomaan ikääntyville mahdollisuuksia asua asunnoissaan tutuissa elinympäristöissä, joissa on helppo osallistua perheen ja lähiyhteisön toimintoihin. Termillä tarkoitetaan mahdollisuutta jatkaa asumista turvallisesti, itsenäisesti ja mukavasti riippumatta iästä tai toimintakyvyn muutoksista

Lähde:

Katariina Välikangas. Yhteisöllisyyttä, laatua ja vaihtoehtoja. Ikääntyneiden välimuotoisen asumisen ratkaisuja Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Hollannissa. Helsinki 2009, Ympäristöministeriö.

<http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=100677&lan=fi>

Kodin merkitys on yhä suurempi ja keskeisempi

- Koti täyttää perustarpeet
- Koti tuo turvallisuutta
- Koti on tunnetta
- Koti on yhdessäoloa
- Koti heijastaa identiteettiämme – mutta myös rakentaa sitä

Näkymät luovat kokemuksellisuutta

Uudenlaista yhteisöllisyyttä ja yhteistyötä (yhteistiloille osataan asettaa jo moninaisia odotuksia)

Asuinalueet kaipaavat omaleimaisuutta

Elämäntilanteet asettavat yhä omat vaatimuksensa

Lähde:

SRV:n asuntotutkimus

https://www.srv.fi/sites/default/files/images/pages/srv_asumisentutkimukset_2012syksy.pdf

Asumisen tarpeet: näkymät, yhteisöllisyys, omaleimaisuus, elämäntilanteiden vaatimukset

Asumiseen vaikuttavia megatrendejä – kaupungistumisen etenemisen ohella – ovat etenkin seuraavat viisi megatrendiä:

1. Ilmastonmuutos ja kestävä kehityksen vaatimukset sekä energiajärjestelmien muutos (energiansäästö, päästöjen vähentäminen, hajautetut energiaratkaisut ja omavaraisuus)
2. Globalisaatio (monipaikkaasuminen, kulttuuri, ympäristö, kauppa)
3. Digitalisaatio (älytalot ja ubiikkiyhteiskunta eli teknologia on kaikkialla läsnä ja tukee asumista)
4. Väestönmuutos (kasvu ja ikääntyminen)
5. Elämysyhteiskunnan nousu (tuotteita ja palveluja hankittaessa haetaan elämyksiä)

Heikot signaalit

Heikot signaalit ovat merkkejä tällä hetkellä marginaalissa olevista, mutta mahdollisesti vahvistuvista nousevista ilmiöistä, joiden varhainen tunnistaminen antaa kilpailuetua. Tällaisia orastavia ilmiöitä ovat esimerkiksi:

- slow life (slow design, slow cities)
- hidas kasvu ja downshifting eli vapaaehtoinen kulutuksen vähentäminen
- vertikaaliviljely
- aineettomien hyödykkeiden merkityksen nousu

Lähteitä:

Sirkka Heinonen & Rami Ratvio (toim.). Asumisen tulevaisuutta ennakoimassa. VTT Tutkimusraportti, VTT-R-04021-07, Espoo 2007

http://www.vtt.fi/liitetiedostot/cluster6_rakentaminen_yhdyskuntatekniikka/vtt-r-04021-07_asumisen_ennakointi_.pdf

Sirkka Heinonen(2010). Kurkistuksia kaupunkiasumisen tulevaisuuksiin.

http://www.utu.fi/fi/yksikot/ffrc/julkaisut/e-tutu/Documents/eTutu_2010-5.pdf

Pekka Lahti, Sirkka Heinonen, Minna Halonen, Paula Sinivuori. Monimuotoistuva asuminen. Ennakoivia asiantuntijanäkemyksiä ja arviointeja. TUTKIMUSRAPORTTI VTT-R-09436-07.

http://www.vtt.fi/liitetiedostot/cluster6_rakentaminen_yhdyskuntatekniikka/EA-T_loppurap_VTT-R-09436-07.pdf

Megatrendit:

- globalisaatio ja digitalisaatio
- paikalliset yhteisöt ja verkostot
- teknologian laajeneva läsnäolo
- elämäntyylien moninaistuminen
- yhteiskunnan ikääntyminen
- eettisen ja ekologisen nousu

Uudet mahdollistajat:

Käyttäjälähtöiset konseptit

- Erilaistuvia elämäntapoja tukevat uudet asumisen mallit

Kumppanuusverkostot

- Monialainen arvoverkosto tuottaa kokonaisvaltaisia asumisen ratkaisuja

Massakustomointi:

- Modulaariset tuotteet, palvelut ja ympäristöt, uusi kokonaistoimitusketju

Asumisen integraattorit:

- Uusia toimijoita asiakkaiden ja asumisen tarjoaman välille

Asuminen palveluna

- Jatkuva tarjoama resursseja, jotka tukevat asukkaan elämänprosesseja

Lähde:

Antti Pirinen. Tulevaisuuden kodin uudet konseptit

<http://www.slideshare.net/jarvis808/asumisen-tulevaisuus-vliraportti-1-email>

Ryhmärakennuttamisen edistäminen – keskustelufoorumi 9.6.2016

Uudenmaan liitto järjesti kesäkuussa 2016 kuntien viranhaltijoille sekä kiinteistö- ja rakennusalan toimijoille keskustelutilaisuuden ryhmärakennuttamisen edistämisestä.

Tavoitteena oli koota yritysten ja kuntien kokemuksia hankkeiden toteuttamisesta. Toisena tavoitteena on koota näkemyksiä siitä, miten kunnat voisivat nykyistä paremmin helpottaa kohteiden toteuttamista sekä auttaa uusia toimijoita hankkeiden käynnistämisessä.

Tilaisuus järjestettiin yhteistyössä [Ryhmärakennuttajat ry:n](#) kanssa.



Keskustelufoorumiin osallistui kuntien edustajia eri puolilta Uuttamaata: pääkaupunkiseudulta, KUUMA-seudulta sekä itäiseltä että läntiseltä Uudeltamaalta.

Foorumissa oli mukana yrityksiä, joilla on konsepteja ryhmärakennuttamisen toteuttamiseen sekä yhdistyksiä ja yksityisiä henkilöitä, jotka ovat olleet toteuttamassa kohteita. Tilaisuuteen osallistui 36 henkilöä.

Tilaisuus koettiin saadun palautteen perusteella hyvin hyödyllisenä: ajankohtaista tietoa ja hyviä käytäntöjä jaettiin monipuolisessa osallistujajoukon kesken.

Tähän raporttiin on koottu yhteenveto tilaisuuden asiantuntijapuheenvuoroista ja keskustelussa nousseita asioista.



Keskustelufoorumi kokoontui As Oy Helsingin Maltaan yhteistilassa. Malta on asukkaiden yhdessä rakennuttama kerrostalo, joka valmistui vuonna 2013 Helsingin Jätkäsaareen.



Maltaan keskeisiä arvoja ovat yhteisöllisyys, viihtyisyys ja ekologisuus. Tämä on toteutettu muun muassa monipuolisilla yhteisötiloilla, jotka tukevat asukkaiden asumista ja mahdollistavat asukkaiden arjessa vuorovaikutuksen ja yhteistyön.

Osallistujat saivat tilaisuuden päätteeksi tutustua As Oy Helsingin Maltaan ja sen yhteistiloihin Ryhmärakennuttajat ry:n puheenjohtajan **Salla Korpe-**lan johdolla.

Lähtökohtia

Ryhmärakennuttamisen edistäminen on ajankohtainen asia niin kunnissa kuin yrityksissä. Syyskuussa 2015 voimaan tullut ryhmärakennuttamislaki on lisännyt uusien kohteiden valmistelua ja käynnistymistä. Ennen ryhmärakennuttamislain voimaan tuloa hankkeiden toteuttamista vaikeutti rahoittamisen järjestymisen epävarmuus.

Viimeisen kymmenen vuoden aikana toteutetut ryhmärakennuttamishankkeet ovat pääosin omistusasunto-kohteita. Osakkaat ovat rahoittaneet huomattavan osan rakennusaikaisista kustannuksista ilman lainaa.

Ryhmärakennuttamislain uskotaan luovan uutta pohjaa hankkeiden rahoittamiselle. Toivottavaa on että ryhmärakennuttamiskohteille tulee vaikiintuneita käytäntöjä ja lainaa saadaan rakennusaikaisten yhtiölainojenkin muodossa.

Ehkä Suomessakin päästään vähitellen tilanteeseen, joka on esimerkiksi Tanskassa, missä ryhmärakennuttamisella on pitkä historia ja pankit suhtautuvat hankkeisiin suotuisasti.

Ryhmärakennuttamiskohteissa on asukkailla mahdollisuus vaikuttaa hankkeen tavoitteisiin, kustannuksiin sekä oman asunnon ja yhteisten tilojen suunnitteluun.

Hankkeiden kustannukset ovat läpinäkyviä ja asuntojen hinta ja laatu kohtaavat tavallista asuntotuotantoa paremmin. Näiden hankkeiden kautta toivotaan asuntotuotantoon syntyvän kilpailua, jonka uskotaan vaikuttavan asuntojen hintoihin alentavasti.

Ryhmärakentamishankkeet voivat käynnistyä asukaslähtöisesti tai yritysvetoisesti. Asukaslähtöisissä hankkeissa asunnon tarvitsijat järjestäytyvät, määrittävät tavoitteensa ja hankkivat tarvitsemansa konsultti- ja suunnittelupalvelut, tontin sekä rahoituksen. Konsulttialoitteisissa hankkeissa rakennuttajakonsultti hankkii tontin, suunnitelmat ja rahoituksen sekä kokoaa tulevat asukkaat. Markkinoille on tulossa myös rakennusliikevetoisia hankkeita, joissa rakennusliike sekä toimii konsulttina että rakentaa.

Ryhmärakennuttamislaki ja sen vaikutuksia

Syksyllä 2015 voimaan tulleen ryhmärakennuttamislain tarkoituksena on turvata hankkeisiin osallistuvien oikeudellinen asema ja helpottaa rahoituksen saamista hankkeille.

Ryhmärakennuttamislaki on pakottava ja sitä sovelletaan kohteissa, jossa on enemmän kuin kolme asuntoa. Laki koskee asukasryhmän rakennuttamia hankkeita, joiden tarkoituksena rakentaa ryhmään kuuluville tai heidän perheenjäsenilleen asuntoja. Ryhmärakennuttamishankkeen voi toteuttaa myös ryhmä, joka perustaa asunto-osakeyhtiön tai muun asuntoyhteisön, jolle rakennetaan uudisrakennus tai -rakennuksia. Laki ei koske asumisoikeusasuntojen rakennuttamishankkeita.

Lain soveltamisalaan kuuluvat sekä asuntoyhteisö- että kiinteistömuotoiset hankkeet. Asuntoyhteisömuotoisessa hankkeessa rakennuttajana toimii asunto-osakeyhtiö tai muu asuntoyhteisö ja hankkeeseen osallistuvat henkilöt ovat sen osakkaita tai jäseniä. Kerrostalon ryhmärakennuttaminen tapahtuu yleensä asuntoyhteisömuodossa. Kiinteistömuotoisessa ryhmärakennuttamisessa rakennuttajina toimivat ryhmään kuuluvat yksittäiset henkilöt. Omakotitalojen rakennuttaminen on usein kiinteistömuotoinen hanke.

Laissa luetellaan ryhmärakennuttamishankkeen markkinoinnissa tarvittavat tiedot. Tällä varmistetaan että hankkeesta kiinnostuneille kerrotaan heti alkuvaiheessa hankkeen perustiedot ja se, mitä ryhmärakennuttaminen tarkoittaa. Markkinoinnin alkuvaiheessa voidaan mukaan tulevalta kerätä osallistumismaksu, joka voi olla enintään 100 euroa asuinneliöltä, kuitenkin korkeintaan 10 000 euroa. Konsultin käynnistämässä hankkeessa em. summat ovat 30 euroa ja 3000 euroa.

Hankkeet voivat käynnistyä joko asukkaiden tai konsultin toimesta. Konsultin käyttö ei ole pakollista, mutta usein asukasvetoisissakin hankkeissa on mukana konsultti, joka huolehtii muun muassa urakoiden kilpailuttamisesta. Laissa säädetään

myös ryhmärakennuttajakonsultin velvollisuuksista ja vastuista. Konsultilta edellytetään mm. pakollista vastuuvakuutusta niiden vahinkojen korvaamiseksi, joista hän on lain mukaan vastuussa. Lain edellyttämät urakkavakuudet ovat suurempia kuin tavallisissa urakkakohteissa.

Laissa on määritelty ryhmärakennuttamissopimusten sisältö sekä asiakirjojen säilyttäminen. Ryhmärakennuttamissopimus on tehtävä asunto-osakeyhtiöiden hankkeissa ennen yhtiön muostamista.

Asuntoyhteisömuotoisissa hankkeissa, joissa on mukana konsultti, rakennuttamista ja yhteisöä koskevat asiakirjat on luovutettava yleensä ennen sopimuksen tekemistä säilytettäväksi pankille. Yhtenäiset asiakirjat helpottavat kokonais kuvan muodostamista hankkeesta ja edistävät rahoituksen saamista. Rahoituksen saanti onkin lain voimaantulon jälkeen joiltain osin parantunut.

Laki selkeytti oikeustilaa ja yhtenäisti hankkeiden toteuttamista. Ryhmärakennuttajalla on kuitenkin tavallista asunnon ostaja suurempi riski kannettavanaan, jos hanke ei toteudu suunnitellulla tavalla. Ryhmärakennuttajien turva ei ole asunto-kauppalain mukainen. Kohteen keskenjäämisen riski koskee kaikkia hankkeessa mukana olevia ja hankkeesta irrottautuminen ei ole helppoa.

Rakennusaikaisen hallituksen vastuu määräytyy asunto-osakeyhtiölain mukaan. Hankkeen toteuttamiseen tuo haasteita mm. osaavan konsultin ja tekijöiden löytyminen sekä niiden kilpailutus, osaamisen arviointi ja sopimuksien laatiminen.

Asunto-osakeyhtiössä on tehtävä kohdekohtainen yhtiön ja osakkaan vastuiden määrittely. Tullee sopia mikä on perustaso, josta asunto-osakeyhtiö vastaa siinä tapauksessa, kun jokainen osakas toteuttaa omanlaisensa huoneiston.

Laista ja sen vaikutuksista alusti johtaja **Anu Kärkäinen** Rakennusteollisuus RT ry:stä.

Tontinluovutus ryhmärakennuttamiskohteissa

Osastopäällikkö **Sami Haapanen** Helsingin kiinteistövirastosta oli estynyt osallistumaan keskustelufoorumiin. Alla oleva yhteenvedo perustuu hänen tilaisuutta varten tekemään esitykseen tontin luovutuksesta Helsingissä.

Helsinki on edelläkävijä ryhmärakennuttamisen edistämisessä. Ryhmärakennuttamisesta kiinnostuneiden määrä on lisääntynyt viime vuosina merkittävästi. Helsinki on varannut ja luovuttanut ryhmärakennuttamishankkeita varten tontteja 2000-luvulla yli 500 asunnon rakentamista varten. Tontteja on varattu sekä yksityishenkilöistä koostuville ryhmille tai yhdistyksille että rakennuttajakonsulteille.

Luovutustapoina ovat yleiset tonttihakut (ammatilliset toimijat) ja ryhmärakennuttamiseen suunnatut erilliset tonttihakut, joissa yksityishenkilöistä koostuvat ryhmät ja yhdistykset ovat etusijalla. Tontit on varattu pääasiassa Hitas-ehdoin tai asumisoikeustuotantoon.

Esimerkki ryhmärakennuttamistonttihausta 2015, johon tuki 64 hakemusta 32 ryhmältä tai toimijalta.

- 16 tonttia, joista 11 yksittäisiä ja 5 tonttiryhmä (yhteensä 160 asuntoa)
 - AK-tontteja 5 kpl (Kalasatama ja Haaga)
 - A-tontteja 3 kpl (Tapaninkylä ja Kruunuvuorenranta)
 - AP-tontteja 3 kpl (Pitäjänmäki ja Mellunkylä)
 - AO-tontteja 5 kpl (Tuomarinkylä, Tapaninkylä)
- 8 tonttia välimuodon (Hitas/Aso) hankkeita varten

Tonttihaun vaiheet:

- Hakemusten laatiminen, johon kuuluu tontti-kohtainen hakemus, liitteenä alustava projekti- ja rahoitussuunnitelma sekä kullekin tontille määritelty minimiryhmäkoko.

- Arvonta, jossa on etusijalla ryhmä- ja yhteisö-hakijat
- Neuvottelut
- Varauspäättös
- Varauspäättöksen voimaan saattamisen edellytyksenä on mm. yhdistyksen tai as oy:n perustaminen, varausmaksun maksaminen ja se, että riittävä määrä alkuperäisiä hakijoita on edelleen mukana.

Seuraava ryhmärakennuttamiseen suunnattu tonttihakukaus on todennäköisesti keuhäällä 2017.

Toteutuneita kohteita Helsingissä:



Suutarila, Riddarsby



Myllypuro, puukaupunkikylä



Suutarila, Henrik Forssiuksentie

Sipoon kokemuksia ryhmärakennuttamisesta

Kaavoitusarkkitehti **Jarkko Lyytinen**

Sipoossa on ollut käytäntönä tarjota tontteja ryhmärakennuttamiskohteiksi jo ennen kuin ryhmärakennuttamislaki tuli voimaan. Näissä kohteissa ryhmärakennuttaminen on määritelty niin, että ryhmä yksityishenkilöitä suunnitteluttaa ja rakennuttaa asuntonsa yhteiselle tontille.



Taasjärven omakoti- ja ryhmärakennustontit

Tonteille on tehty viitesuunnitelmat, joissa potentiaalisia tontteja on osoitettu ryhmärakennuttamiseen. Tontit ovat kuitenkin menneet nopeasti muutenkin kaupaksi.



Kartanonrinteen omakoti- ja ryhmärakennustontit

Kartanonrinteen alueella oli vuonna 2014 kolme ja Taasjärven alueella on kuusi asuintonttia, jotka

olisi voinut toteuttaa joko perinteisenä yhtiömuotoisena rakentamisena tai ryhmärakentamisperiaatteilla. Tonteille sai rakentaa rivi- tai paritaloja tai erillisiä pientaloja. Tontteja markkinoitiin mm. Omakotimesseilla, mainoskampanjalla ryhmärakentamiseen erikoistuneille konsulteille ja netissä kunnan sivuilla www.sipoo.fi/tontit.

Yksi rakennusliikevetoinen ryhmärakennuttamishanke käynnistyi Taasjärvellä. Syinä vähäisyyteen oli mm. se, etteivät aikataulut kohdannut. Toimivaa ryhmää ei syntynyt tontinetsijöistä, vaikka konsulttejaikin oli mukana.

Sipoon kunnan ohjeet ryhmärakentajille:

- Muodostakaa n. 3 - 7 perheen ryhmä. Ryhmän on sitouduttava hankkeeseen sopimuksilla ja ennakkomaksuilla.
- Ilmoittautukaa kirjallisesti x.x.xxxx mennessä kuntaan.
- Tontit myydään kiinteään hintaan. Päällekkäisissä varauksissa tontit arvotaan. Tonteista peritään varausmaksuna 20 % tontin kauppahinnasta. Maksu hyvitetään kauppasummasta.
- Esittää neljän kuukauden kuluessa tontin varauksesta pätevän arkkitehtisuunnittelijan laatima yleissuunnitelma koko tontille (asema- ja katujulkisivupiirros 1:200), rahoitussuunnitelma ja toteutusaikataulu hyväksyttäväksi. Tämän jälkeen voidaan tehdä tonttikauppa.
- Ryhmä päättää tontin hallintamuodosta. Tontit voi esim. jakaa hallinnanjakosopimuksilla osiin tai ryhmä voi perustaa asunto-osakeyhtiön. Tontteja voidaan lohkoa, mikäli ryhmän esittämä yleissuunnitelma ja asemakaava sen mahdollistavat.
- Tarvittaessa Sipoon kunta sovittaa yhteen eri ryhmien toiveita ennen tontin myyntiä. Kunta valvoo normaalin rakennuslupaprosessin kautta hankkeen laadukkuutta ja soveltumista alueelle, mutta ei osallistu ryhmän toimintaan muuten.

Söderkullassa Kalliomäen alueella on mahdollista tehdä uusi ryhmärakennuttamisalue, jonka toteutus olisi 2017-2018. Lapsiperheet ovat kiinnostuneita ryhmärakennuttamisesta.

As Oy Espoon Olarin Toivo

Arkkitehti **Niilo Ikonen**, Avarrus arkkitehdit Oy

As Oy Espoon Olarin Toivo on 2011 perustettu yhtiö, joka osti kaupungilta tontin rakennuttaakseen sille neljän asunnon kaupunkitalon. Rakennus valmistui 2013 ja se on kooltaan 800 m². Asukkaita on 17.

Toivo on passiivitalo, joka tuottaa lämpöä maalämpöpumpulla ja sähköenergiaa aurinkopaneeleilla. Asuminen on alhaisen hoitovastikkeen vuoksi edullista.



Asunnot ovat ratkaisuiltaan erilaisia, mutta lähes samankokoisia ja osakkailla oli suunnilleen saman suuruinen budjetti. Osakkaat maksoivat asuntojen sisäurakat toteutuneiden kustannusten mukaan. Talossa on paljon yhteistä tilaa. Asuntokohtaiset pihat on korvattu yhteispihalla, josta on käynti sauna- ja oleskelutiloihin. Yhteisten tilojen kustannukset tasattiin.

PROJEKTIORGANISAATIO



Osakkaat tekivät yhdessä projektiorganisaatiokaavion. Moneen osaan pilkottu urakka pienensi kustannuksia. Rakennuttajakonsultti huolehti urakoitsijoiden hankinnasta. Asukkaat eivät konkreettisesti olleet rakentamassa, mutta silti omaa työtä oli paljon. Tavoitteena oli saada neljän kämpän "kimpparivari" vähän halvemmalla (alle 3000 €/m²) kuin neljän erillisen talon rakentaminen. Siinä onnistuttiin ja laatutaso on tavanomaista korkeampaa.



Hanke onnistui hyvin. Tavoitteena oli tehdä yhdessä valintoja ja löytää kohtuullisen hintaisia tuotteita. *"Kukaan ei halunnut talosta tiivistä hippikommunua. Sen sijaan halusimme kodin, jossa arkea jaetaan mutkattomasti naapureiden kanssa."* Yhteisöllisyyden määrä on Toivossa asukkaiden valittavissa.

As oy:ssä osakkaiden ja yhtiön vastuut on määriteltävä selkeästi. Tämä tarkoittaa sitä että, kun asunnot ovat keskenään erilaisia ja on paljon yhteistiloja, niin yhtiöjärjestyksestä tulee "nälkävuoden pituinen".

Haasteita:

- tonttien saatavuus; sopivan kokoisia tontteja ei löydy helposti pienille kohteille
- rahoituksen saatavuus; pientalokohteissa ongelmana on se, että pankit eivät tahdo lähteä mukaan muuta kuin huippukohteisiin
- hyvien urakoitsijoiden löytäminen
- oikea ajoitus, pitkä projekti vaatii oikeaa ajoitusta, asukkaiden elämäntilanne ja tarpeet pitää ottaa huomioon
- rakentamisen laadunvalvonta

Mahdollisuuksia:

- valinnanvapaus; omavalintaiset säästöt
- yhteisöllisyys
- nykyaikaiset joustavat runkoratkaisut + yksilöllinen suunnittelu
- erikokoisten ja erikoisten rakennuspaikkojen käyttö, kaavan joustavuuden tärkeys
- saa mitä haluaa ja edullisempaan hintaan

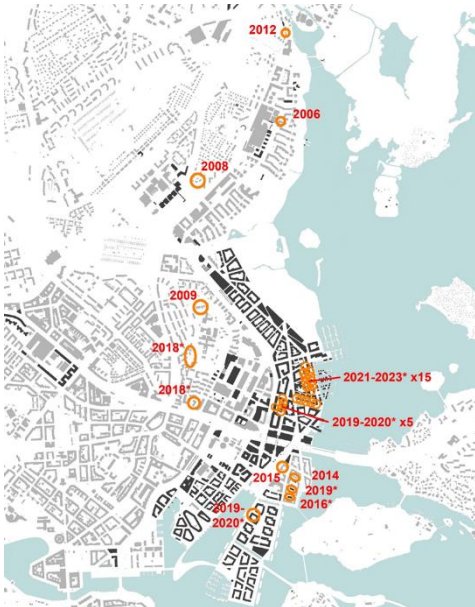
Mahdollisuuksia ryhmärakennuttamiseen - katsaus Helsingin kantakaupungin itärantaan

Arkkitehti **Tuukka Linnas**

Helsingin kantakaupungin itärannalla on 31 hanketta, joista 7 on jo toteutunut tai on rakenteilla, 9 hanketta, joissa on tontti varattu tai neuvoteltu käynnissä ja 15 tonttia, jotka on kaavoituksessa suunnattu ryhmärakennuttamiseen.

29 hankkeista toteutuu kaupungin tontin luovutuksen kautta. Ensimmäinen näistä oli vuonna 2006 Arabianrantaan valmistunut As Oy Helsingin Loppukiri, joka on yhteisöllinen ja omatoimisuuteen perustuva valmistui senioritalo.

”Kotikaupunkina Helsinki” - Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaan 2016 on kirjattu: ”Edistetään omatoimista rakentamista ja rakennuttamista, kaupunkimaisten pientalojen rakennuttamista sekä ryhmärakennuttamista.”



Kymmenen vuoden aikana ryhmärakennuttamiskohteiden volyymi on kolminkertaistunut Helsingissä. Kohteiden käynnistyminen tapahtuu kolmella eri tavalla: ryhmä edellä (7 kpl, pieniä kohteita), yhdistys edellä (5 kpl, suurempia kohteita) tai konsultti edellä (4 kpl, suurempia kohteita).



Enintään kolmekerroksisia rakennuksia 8 kpl. Tulvaisuudessa kerrostaloja oletettavasti toteutuu; vireillä tai toteutuneista (2 kpl) olevista kohteista jopa 23 kerrostaloa.



Berliinin ja Helsingin kaupunkien välisessä yhteistyössä on kaksi kehittämisteemaa: ryhmärakennuttaminen ja jaettu tila.

Helsingissä monet ryhmärakennuttamiskohteista on toteutunut kaupungin vuokratonteille Hitas-ehdojen mukaisesti.

Saarijärven Omatoimi - yhteisöllinen asuintalo ikääntyneille

Saarijärven seudun asumisoikeusyhdistys, **Reijo Pesonen, Eero Hiironen ja Viljo Heinonen**



Saarijärvelle valmistui vuonna 2015 ryhmärakennuttamiskohde, jossa on ikääntyneille tarkoitettuja asumisoikeusasuntoja puukerrostalossa. Keskustelu ikääntyneiden yhteisötalohankkeesta käynnistyi jo vuonna 2007. Hanketta toteuttamaan perustettiin Saarijärven Seudun Asumisoikeusyhdistys 2009.

Yhdistyksessä on henkilöjäseniä 70 ja kolme yhteisöjäsentä. Asukkaalta peritään asumisoikeusmaksu, joka maksetaan takaisin kun luopuu asunnosta.

Rakentamispäätös tehtiin 2014 ja puukerrostalo nousi pystyyn seitsemässä kuukaudessa. Nopean toteutuksen mahdollisti sisätiloissa valmistetut tilaelementit. Puu valittiin materiaaliksi, koska se on ekologisesti hyvä vaihtoehto. Saarijärven kohteessa huomattiin, että puuelementtirakentamisessa on liian vähän kilpailua ja perinteiset urakoitsijat eivät tunne tätä rakentamistapaa.

Hankkeen kokonaishinta oli 4 142 135 €. Asuinneeliö hinnaksi tuli 3500 €. Asumisoikeusmaksut olivat 660 000 € (15,9 %), RAY:n avustus 1 186 000 € (28,6 %). Kuntarahoituksen myöntämä laina oli 2 296 135 € (55,5 %). Sille saatiin Saarijärven kaupungin takaus. Asumiskustannukset ovat alkuvaiheessa 8,00 € asuinneeliöltä.

Tulevat asukkaat olivat mukana jo hankesuunnitteluvaiheessa. Asukkaiden keski-ikä on 78 vuotta. Talossa on 24 asuntoa (6 asuntoa 65 m², 6 asuntoa 53 m² ja 12 asuntoa 42 m²).

Vastaavanlaiset talot ovat hyvä vaihtoehto luoda ikääntyneille asuinolosuhteet, joissa he selviytyvät mahdollisimman pitkään ilman apua toisiaan tukien. Talo on keskeisellä paikalla. Kaikki palvelut ovat rollaattorimatkan päässä. Yhteistoiminta luo yhteenkuuluvuutta ja lisää aktiivisuutta. Toteutettu konsepti kiinnostaa monia, mutta rahoituksen järjestäminen on vaikeaa. ”Huudetaan yhteiskunta apuun”, totesi Reijo Pesonen esityksensä päätteeksi.

Yhteisö ei vastaa asukkaittensa hoidosta, mutta huolehtii siitä, ettei kukaan jää yksin. Kunnon heiketessä asukkaalla on mahdollisuus hankkia henkilökohtaisia palveluja. Tämän kaltainen yhteisöasuminen olisi yhteiskunnalle edullista, koska laitoshoidon siirtyä elinvuosien loppuvaiheeseen.

Saarijärven Seudun Asumisoikeusyhdistys sai Raha-automaattiyhdistyksen investointiavustuksen. Tämän jälkeen mm. Jyväskylään perustettu asumisoikeusyhdistys on saanut vastaavan RAY:n avustuksen. RAY ei myönnä enää avustuksia, koska avustuksista valitettiin. Niiden katsottiin vääristävän kilpailua.

Tällä hetkellä pankeista ei saa riittävän pitkäaikaisia lainoja. Kuntarahoitus Oyj myöntää lainaa, mutta vakuudeksi ei riitä kiinnitys vaan tarvitaan kaupungin/kunnan takaus tai ARA:n lisätakaus. Valtioneuvoston vahvistaman ARA:n käyttösuunnitelman mukaan asumisoikeusasumista tuetaan vain suurimmilla kasvupaikkakunnilla. Tuki tulisi hyväksyä ikääntyvien yhteisöille myös maaseutukeskuksiin, joissa on riittävä ikäihmisten määrä. Kelan asumistukia pitäisi saada samoin perustein kuin vuokra-asuntoihin.

Lisätietoja <http://www.omatoimi.fi/>

Muita toteutuneita kohteita

Helsinkiin on rakennettu kolme ikäihmisten yhteisöllistä asuinkerrostaloa, Arabianrantaan, Kalasatamaan ja Jätkäsaareen. Ne ovat yhdistysten ryhmärakennuttamiskohteita, joissa on Hitas-omistusasuntoja. Kaupunki on luovuttanut yhdistyksille tontit Hitas-ehdoin ja yhdistykset ovat hankineet tontille rakennuttajan.



As Oy Loppukiri, Arabianranta, 2006



As Oy Helsingin Kotisatama, Kalasatama, 2015



As Oy Aikalisä, Jätkäsaari, 2015

Kaupunginarkkitehti **Iikka Holmila** kertoi, että Järvenpäässä on tavoitteena luoda edellytyksiä ja selvittää ryhmärakennuttamisen mahdollisuuksia ja soveltuvuutta kaupungin keskusta-alueille.



Järvenpään Lepolan alueen aloituskorttelista on kokemuksia kohteesta, jossa kaupunki myi määraosat pientalotonteista eli kohde oli kaupungin suuntaan yksi tontti tai yksi kiinteistö. Yhteisölliseen omakotirakentamiseen varatulla tontilla asukkaat olisivat voineet halutessaan suunnitella ja rakentaa talonsa yhdessä, mutta päätyivät rakentamaan talonsa erikseen. Paikka oli vetovoimainen.

Alkuperäisiä asukkaita vaihtui, mutta jonosta tuli uusia tilalle. Tontin yhteiset alueet tehtiin kimpassa. Kaava tehtiin tässä samassa prosessissa. Alue valmistui 2011.

Keskustelusta poimittua

Rahoituksen saaminen hankkeille

Syyskuussa 2015 voimaan tulleesta ryhmärakennuttamislaitista huolimatta pankit ovat yhä varovaisia lainan myöntämisessä ryhmärakennuttamishankkeille. Ostajan aseman selvyys on edellytys sille, että pankki voi osallistua rahoittamiseen rakentamisaikana.

Pankit ovat toivoneet mm. vakiomuotoista sopimusmallia, joka siirtää oikeudellisen vastuun rakennuttajaryhmälle, jos rakennustyömaalla jokin menee pieleen tai hanke viivästyy. Pohjoismaissa on toteutettu ja toteutetaan lukuisia ryhmärakennuttamishankkeita ja niiden lainottamiseen on löydetty hyviä käytäntöjä. Ryhmärakennuttamishankkeissa jokaisen rahoituskyky tarkastetaan ennen kuin he pääsevät osakkaiksi.

Esimerkiksi pientalokohteisiin ei ole saatu rahoitusta silloin jos tontit sijaitsevat etäämmällä keskusta-alueita. Näin on tilanne esimerkiksi Espoossa ja Vantaalla.

Hyvin johdetut ja ammattitaitoisesti suunnitellut ja toteutetut ryhmärakennuttamishankkeet eivät sisällä pankin kannalta suurempia riskejä kuin tavalliset rakennuttajayhtiöiden vetämät hankkeet, jos osakkaiden maksukyky on huolella varmistettu.

As Oy-tyyppisen ryhmärakennuttamishankkeen rahoitus suunnittelu- ja rakennusaikana muodostuu osallistumismaksujen suuruutta vastaavasta osakepääomasta ja rakennusaikaisista rahoituksesta. As Oy:t pyrkivät hankkimaan rakennuskaista lainaa taloyhtiölle.

Mitkä tekijät auttavat hankkeiden käynnistymistä?

Keskustelufoorumissa todettiin, että väljä kaava auttaa ryhmärakennuttamiskohteiden toteuttamista. Väljä kaava tarjoaa mielenkiintoisia ja vetovoimaisia kohteita yhteisöille. Ylipäättään monipuolisten tonttien tarjonta on hyväksi.

Tällä hetkellä ryhmärakennuttaminen lähtee käyntiin vain jos tontti on halpa, sopivan kokoinen tai erityisen vetovoimainen. Joustavuus on tärkeää ja ohjeellinen tonttijako on todettu hyväksi. Asioiden pitää edetä ripeästi. Tärkeää on että hankkeen etenemisen ajoittaminen pystytään saamaan kaikille osapuolille sopiviksi.

Vantaalla on väljät kaavat mutta ei ole tullut ryhmärakentajia: vaikuttaako markkina-asema? Tuokeko kaavoitus nykyistä hintamallia eli vallitsevaa tilannetta: Helsingissä Haagassa 3000 €/m² ja Kalasatamassa 4000 €/m²? Helsingin esikaupunkialueilla pitäisi panostaa ryhmärakentamisen edellytysten luomiseen.

Helsinki on kirjannut ryhmärakennuttamisen edistämiseksi saavutettavia hyötyjä kuten esimerkiksi (Sami Haapasen esityksestä): asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisääminen, asuntojen hankintakustannusten läpinäkyvyyden lisääminen, kohtuuhintaisten asuntojen tarjonnan lisääminen ja kerrostaloasumisen houkuttelevuuden/vaihtoehtojen lisääminen.

Toteutuuko ryhmärakennuttamiskohteissa kohtuuhintaisuus?

Rakennuskustannuksiin voidaan vaikuttaa eniten suunnitteluvaiheessa, jolloin tehdään keskeiset ti-
lojen käyttötarkoituksiin ja laatutasoon liittyvät

päätökset. Ryhmärakennuttamishankkeissa suunnitteluun panostetaan tavallisia asuinrakentamishankkeita enemmän.

Suunnittelu lähtee tontin olosuhteiden ja kaupungin/kunnan vaatimusten vaikutuksien selvityksistä. Ryhmärakennuttajat voivat vaikuttaa asuntojensa ja yhteistilojen suunnitelmiin ja sen kautta asumisen hintaan.

Rakentamiskustannukset ovat asukkaalle läpinäkyviä ja he maksavat vain toteutuneista rakennuskustannuksista. Merkittäviä kustannussäästöjä saavutetaan tekemällä yhteishankintoja ja yhteisiä sopimuksia tarvittavista palveluista.

Hankkeissa on budjetoitava riittävästi suunnitteluun, projektinjohtoon, rakennuttamisen aikaiseen viestintään ja työmaavalvontaan. Mahdollisten rakennusvirheiden vastuu jää takuuajan jälkeen asukkaiden kannettavaksi. Edellä mainitut

kustannuserät ovat suhteellisen pieniä rakennushankkeen kokonaisuudessa.

On tärkeää että asunnot ovat muunneltavia. Tämä helpottaa asunnon myyntitilanteessa, jolloin edellisille asukkaille räätälöity asunto taipuu tulevienkin tarpeisiin.

Pysäköintipaikkojen korkea hinta sekä suuri tilantarve nostaa kohteiden hintaa. Ryhmärakennuttamiskohteisiin sopii autojen yhteiskäyttö tai mahdollisuus jättää autopaikat toteuttamatta. Esimerkiksi Berliinissä ei vaadita autopaikkoja.

Millaisena ryhmärakentamisen tulevaisuus näyttäytyy?

Asuntorakentamiseen tarvitaan enenevässä määrin lisää toimijoita, hinta- ja laatukilpailua sekä uudenlaisia toteuttamisen konsepteja.

Ryhmärakennuttaminen nähdään yhtenä kasvavana toteuttamisen muotona. Tähän vaikuttaa syyskuussa 2015 voimaan tullut [ryhmärakennuttamisenlaki](#). Toisena vaikuttavana tekijänä on se, että kymmenen viime vuoden aikana on toteutettu useita erilaisia kohteita, joiden kautta on syntynyt kokemuksia ja hyvä käytäntöjä.

Kilpailun edistäminen on yksi maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteista. Ympäristöministeriö toteaa lakia tulkitsevassa oppaassa ”Toimivan kilpailun ja kunnan maapolitiikan edistämisen näkökulmat maankäyttö- ja rakennuslaissa” vuodelta 2015, että kilpailumyönteinen kaavoitus jättää tilaa toimijoiden omille valinnoille määräten vain siitä, mikä on välttämätöntä.

Yleistyessään ryhmärakennuttaminen asuntojen hankinta- ja toteutusmuotona voi toimia perinteisten toimijoiden ”kirittäjänä” ja tasata asuntotuotannon suhdannevaihteluja. Ryhmärakennuttamisen alalla onkin jo useita yrityksiä, joilla on erilaisia konsepteja kohteiden toteuttamiseen.

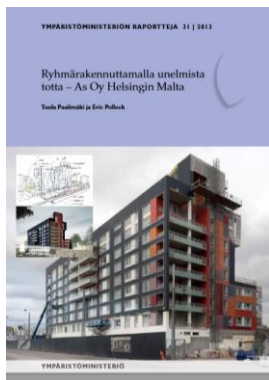
Tulevaisuuden näkymiä Helsingissä (Sami Haapana)

- Kiinnostus ryhmärakennuttamiseen säilynee vahvana ja poliittinen ilmapiiri ryhmärakennuttamista kohtaan positiivisena -> jatketaan ryhmärakennuttamisen edistämistä osoittamalla tontteja ryhmärakennuttamiseen
- Toimijoiden määrä lisääntyy ja markkinoille tulee uusia ryhmärakennuttamisen malleja
- Ammattimaisen hankeohjauksen ja -koordinoimisen tarve todennäköisesti lähes kaikissa ryhmärakennuttamishankkeissa
- Kaavoituksessa (kaavamääräykset, hankekoko jne.) huomioitaneen jatkossa entistä enemmän myös ryhmärakennuttamishankkeiden toteutusmahdollisuudet

Monissa kaupungeissa ja kunnissa on ryhmärakennuttaminen kirjattu jossakin muodossa asunto-ohjelmiin. Kunnat pyrkivät edistämään uudenlaisia tapoja toteuttaa asuntoja ja luovuttaa tontteja ryhmärakennuttamismallilla toteutettaviin hankkeisiin. Kirkkonummella ryhmärakennuttaminen on kirjattu maankäytön kehityskuvaan 2040. Se nähdään yhtenä keinona vastata tulevaisuuden asumisen megatrendeihin. Lohjallakin uskotaan, että ryhmärakennuttaminen tekee uutta tulevista ja hankkeet tulevat kiinnostamaan rakennuttajayhteisöjä lapsiperheistä senioreihin.

Ajankohtaista kirjallisuutta ja lisätietoja ryhmärakennuttamisesta

Ryhmärakennuttajat ry on perustettu vuonna 2011 edistämään ryhmärakennuttamista Suomessa. Yhdistys oli aktiivisesti vaikuttamassa ryhmärakennuttamislain valmisteluvaiheessa. Yhdistyksen ylläpitämällä sivuilla <http://www.ryhmarakennuttajat.fi> on ajankohtaista tietoa kunnille, yrityksille sekä ryhmärakennuttamisesta kiinnostuneille asukkaille.



[Linkki](#) raporttiin Ryhmärakennuttamalla unelmista totta YM 31/2013



Ryhmärakennuttajat ry:n puheenjohtaja Salla Korpela oli mukana vetämässä As Oy Malta toteuttamista ja on kirjoittanut hankkeesta karttuneen tiedon pohjalta opaskirjan Ryhmärakennuttajan opas, Rakennustieto Oy, 2015. Op-
paassa on kuvattu asukaslähtöinen asuntoyhtiöksi järjestäytyvä ryhmäraken-
nuttamishankkeen kulku. Siinä käydään sopimusasiat mallien avulla sekä käsi-
tellään rakennuttavan ryhmän päätöksentekoon, hallintoon ja johtamiseen
liittyviä asioita. Kirjan liitteenä on ryhmärakennuttamislaki sekä oikeusminis-
terion asetus ryhmärakennuttamisasiakirjoista. Opas antaa perustiedot ja yk-
sityiskohtaisia neuvoja kaikille ryhmärakennuttamisesta kiinnostuneille toimi-
joille.



Yhteinen talo - Ryhmärakennuttaminen ja yhteisöasumisen pohjoismainen malli, Into kustannus, 2014. Kirja kertoo ryhmärakennuttamisen sekä vapaaehtois-
asumisyhteisön toteutusmalleista.

<http://www.uuttahelsinki.fi/fi/asuminen/jos-rakennat-itse>

Kilpailun edistäminen asuntorakentamisessa – pyöreän pöydän keskustelun yhteenveto



Uudenmaan liitto järjesti 10.3.2016 kiinteistö- ja rakennusalan toimijoille keskustelutilaisuuden kilpailun edistämisestä asuntorakentamisessa. Tavoitteena oli koota asiantuntijoiden kokemuksia Uudenmaan markkinoilla toimimisesta. Toisena tavoitteena oli kuulla yritysten näkemyksiä siitä, miten kunnat voisivat nykyistä paremmin helpottaa pienten ja keskisuurten toimijoiden pääsyä Uudenmaan markkinoille tai auttaa siellä jo toimivien markkinaosuuksien kasvua.

Sisällys

Lähtökohdat 2

Taustatietoja Uudenmaan kunnista 3

Pyöreän pöydän toteutus 4

Keskustelun yhteenveto 5

Paikallistuntemus ja kumppaniverkostot tärkeitä 5

Maanhankinnassa osaamista 5

Tarvitaan erilaisia tonttien luovutusmenettelyjä 5

Kaavoittamiseen kuluva aika ei ongelmana 6

Toiminta keskittyy kaavoitetuille alueille 6

Kaavojen määräykset liian yksityiskohtaisia 7

Rakennuslupien käsittely kestää kauan 7

Kunnissa tarvitaan energiaosaamista 8

Pysäköintivaatimuksiin tulevaisuuden tarpeet 8

Kuntien toimintatavat samansuuntaisemmiksi 8

Yritysten tuottavuutta tehostettava 9

Näkökohtia kohtuuhintaisen asumisen edistämiseen 9

Lähtökohdat

Asuntorakentamisen markkinoilla tarvitaan toimivampaa hinta- ja laatukilpailua sekä uudenlaisia konsepteja. Uudenmaan asuntorakentamisen kasvavat markkinat luovat mahdollisuuksia pk-yrityksille vakiinnuttaa toimintaansa alueella. Uusien toimijoiden tuloon markkinoille vaikuttaa se, kuinka paljon ja monipuolisesti kunnat tarjoavat tontteja sekä se, sopivatko kuntien tontinluovutusmenettelyt toimijoille.

Kilpailun edistäminen on kirjattu maankäyttö- ja rakennuslain erääksi tavoitteeksi. Ympäristöministeriö toteaa lakia tulkitsevassa oppaassa¹, että kilpailumyönteinen kaavoitus jättää tilaa toimijoiden omille valinnoille määräten vain siitä, mikä on välttämätöntä. Maankäytön suunnittelu on yksi väline kilpailun toimivuuden luomisessa. Maanhankinta, kaavoitus ja tonttien luovuttaminen muodostavat ketjun, jonka sujuvuus ja hyvä hallinta edistävät toimivaa kilpailua.

Kilpailu- ja kuluttajaviraston selvityksen² mukaan pienten ja keskisuurten rakennusalan yritysten **pääkaupunkiseudulle tuloa vaikeuttavia tekijöitä ovat mm.:**

- sopivan hintaisia ja kokoisia tontteja on tarjolla liian vähän
- valtion tukemien ja vapaarahoitteisten kohteiden toteuttaminen yhtäaikaaisesti ei onnistu pieniltä toimijoilta
- tontinluovutustavat eivät aina tue pk-toimijoiden mahdollisuuksia tulla markkinoille esimerkiksi:
 - tonttien luovutus liian suurina kokonaisuuksina on pienille toimijoille hankalaa
 - resurssit eivät useinkaan riitä suunnittelukilpailuihin ja kumppanuuskaavoitukseen
 - resurssit eivät riitä tonttien suoraan hakuun, joka edellyttää aktiivista etsimistä ja yhteydenpitoa
- pääkaupunkiseutu on haastava toimintaympäristö;
 - täydentävä kaupunkirakentaminen vaatii erityisosaamista
 - kaavamääräykset ja kuntien erilaiset lupakäytännöt vaativat erityisosaamista
 - vaatimustaso on koettu tiukemmaksi kuin muualla maassa
 - seudulla on vaikea toimia, jos puuttuu paikallistuntemus ja kumppaniverkostot
- yrityksiltä vaaditaan liian suurta riskinkantokykyä

Vuoteen 2040 mennessä Helsingin seudulle olisi rakennettava konservatiivisen skenaarion mukaan 260 000 asuntoa (noin 10 500 asuntoa vuodessa) ja kaupungistumisskenaarion mukaan 350 000 asuntoa (noin 14 000 asuntoa vuodessa).³

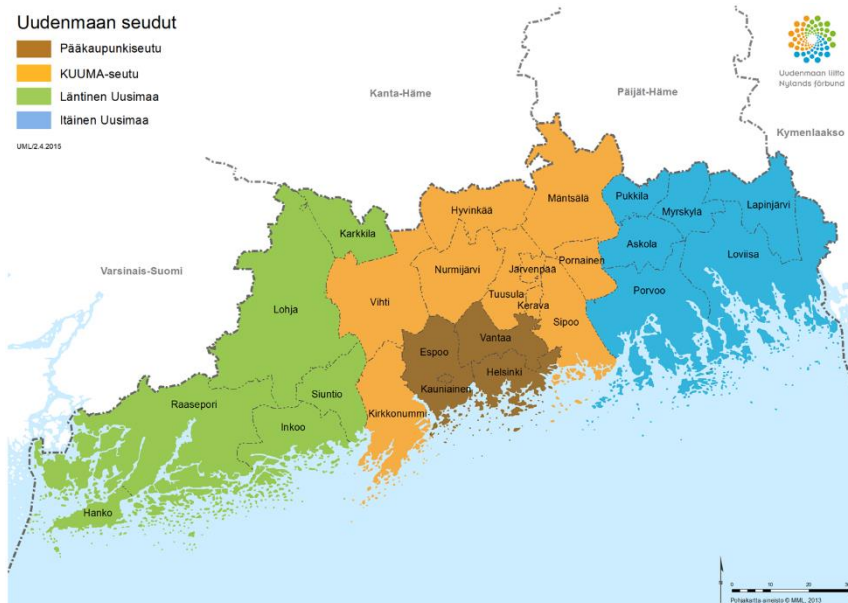
Konservatiivisen skenaarion perusteella Helsingin seudun asuntotuotannosta olisi rakennettava Helsinkiin 40 %, Espooseen ja Kauniaisiin 25 %, Vantaalle 15 % ja KUUMA-kuntiin 20 prosenttia. Kaupungistumisskenaaariossa pääkaupunkiseudun kunnat painottuisivat KUUMA-kuntia enemmän.³

¹ Toimivan kilpailun ja kunnan maapolitiikan edistämisen näkökulmat maankäyttö- ja rakennuslaissa, Ympäristöministeriön opas 2015

² Asuntotuotannon kilpailun esteet pääkaupunkiseudulle, KKV 2013

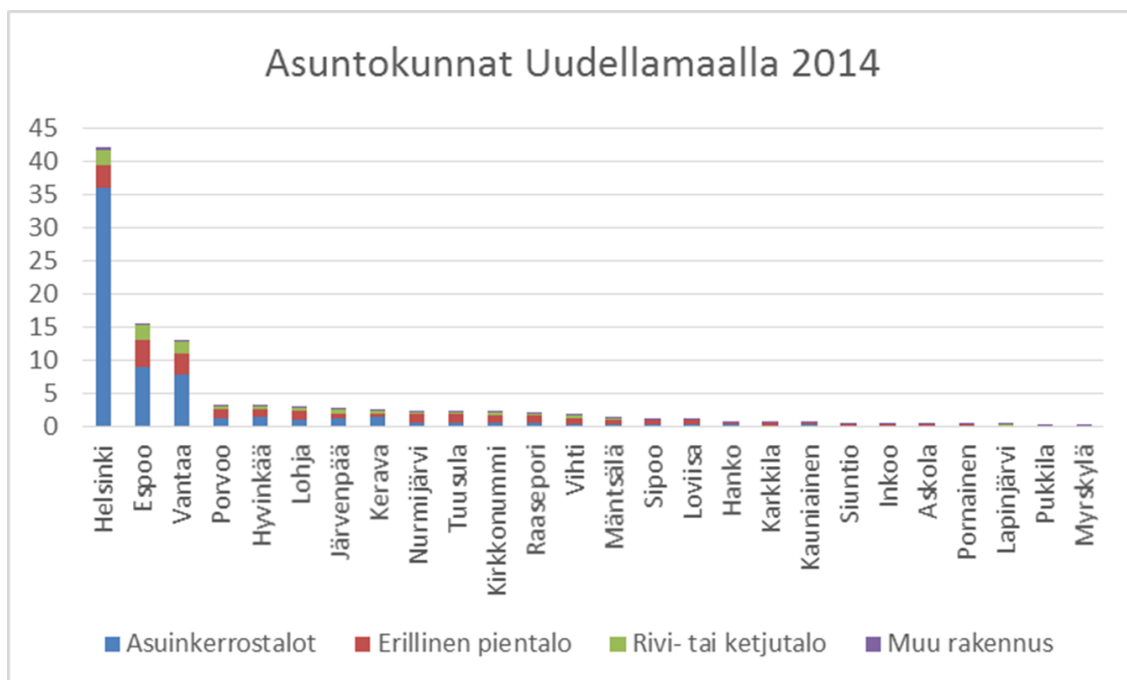
³ Asuntotuotantotarve 2015-2040, VTT 2016

Taustatietoja Uudenmaan kunnista

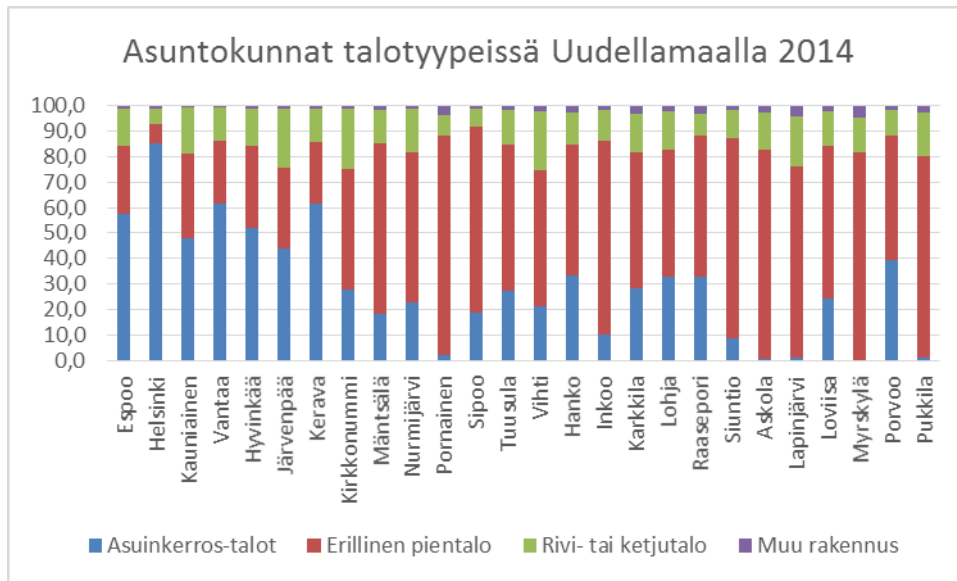


Uudenmaan maakuntaan kuuluu 26 kuntaa. Kunnat kuulut neljään eri seutuun:

- Pääkaupunkiseutu: Espoo, Helsinki, Kauniainen ja Vantaa
- KUUMA-seutu: Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula ja Vihti
- Läntinen Uusimaa: Hanko, Inkoo, Karkkila, Lohja, Raasepori ja Siuntio
- Itäinen Uusimaa: Askola, Lapinjärvi, Loviisa, Myrskylä, Porvoo ja Pukila



Vuonna 2014 Uudenmaan asuntokunnista asui 43% Helsingissä, 29% muissa pks-kunnissa ja 28% muissa maakunna 22 kunnassa.



Helsingissä, Espoossa, Vantaalla, Hyvinkäällä ja Keravalla yli puolet ja Porvoossa, Lohjalla, Järvenpäässä, Raaseporissa, Hangossa ja Kauniaisissa yli kolmaosa asuntokunnista asuu kerrostaloissa.

Pyöreän pöydän toteutus

Tilaisuuteen osallistui 8 asiantuntijaa; kuusi yksityisen sektorin edustajaa kiinteistö- ja rakennusosalta ja kaksi Uudenmaan liitosta. Kiinteistö- ja rakennusosalta kutsutut osallistujat edustivat Uudellamaalla toimivia rakennusliikkeitä, rakennuttajakonsultteja ja kiinteistöalan yhteistyöjärjestöä. Heidän toimenkuviinsa kuuluu rakennustoiminnan lisäksi mm. asuinalueiden kehittäminen, kiinteistökehitys ja maanhankinta.

Osallistujat toimivat pääasiassa pääkaupunkiseudulla, mutta kokemusta on myös muista kunnista. Mukana olleiden rakennusliikkeiden tuotantotavoite vuodelle 2016 on keskimäärin 300-400 kerrostaloasunnon rakentaminen. Pyöreän pöydän tilaisuuteen kutsutuista ne, jotka eivät päässeet paikalle, täydensivät tätä muistiota omilla kommentteillaan jälkikäteen.

Keskustelun pohjaksi oli annettu neljä taustakysymystä:

- 1) Mitkä tekijät ovat auttaneet markkinoille pääsyä? (PKS / KUUMA-seutu / muu Uusimaa)
- 2) Miten kunnat voisivat nykyistä paremmin tukea uusien toimijoiden pääsyä Uudenmaan markkinoille tai auttaa siellä jo toimivien markkinaosuuskasvua?
- 3) Mitä hyviä käytäntöjä on jo kilpailun edistämiseksi?
- 4) Millaisena tulevaisuus näyttäytyy kasvavan asuntotuotantarpeen edessä?

Keskustelun yhteenveto

Paikallistuntemus ja kumppaniverkostot tärkeitä

Pääkaupunkiseudulla ei voi toimia samalla tavalla kuin pienemmillä paikkakunnilla.

”On osattava verkostoitua ja ostaa palveluita muilta.”

Rekrytointiin on panostettava. Tekijöistä saattaa olla tulevaisuudessa entistä enemmän pulaa, koska virolaiset työntekijät tulevat lähiaikoina palaamaan kotimaansa markkinoille. Eläköityminen vaikuttaa siihen, että työpäälliköistä ja mestareista tulee olemaan pulaa. Työntekijöiden asumisen järjestäminen on otettava huomioon.

Uudellamaalla toimiville yrityksillä on siirtynyt paikallistuntemusta aikaisemmin alueella toimineiden työntekijöiden kautta. Yrityksien avainhenkilöillä on monipuolista kokemusta työhistoriansa kautta. Tätäkin kautta on päästy verkottumaan helposti.

Markkinoiden heikko tuntemus on riski pk-yrityksille. On ymmärrettävä, että pks-seudulla kohteille asetetut laatuvaatimukset ovat korkealla.

”Mututuntuma on yhtiön pahin vihollinen”

Pääkaupunkiseudulla toimiva yritys joutuu hyväksymään kuntaorganisaatioiden suuresta koosta ja toimijoiden määrästä johtuvan asioiden etenemisen hitauden, asioiden ennakoimattomuuden, monimutkaisen byrokratian ja kilpailun.

Maanhankinnassa osaamista

Monet pk-yritykset ovat kasvuhakuisia. On nähtävissä markkinoiden ”uusjako” isoihin ja pieniin toimijoihin. Pk-yrityksistä suurimmat jotka hankkivat maata tarkoituksiinsa, eivät koe maanhankintaa ongelmaksi. Maanhankinta kuuluu yritysten työhön ja esimerkiksi Ruotsista on saatu oppia siitä, että on tunnettava kaavoittajat ja maanomistajat sekä tehtävä omia kaavahankkeita.

Vetovoimatekijät ovat kunnissa erilaisia. Ne on tunnettava ja otettava huomioon maanhankinnassa. Pienemmät yritykset toimivat usein toisten maalla.

Tarvitaan erilaisia tonttien luovutusmenettelyjä

Tontit tulisi luovuttaa riittävän pieninä kokonaisuuksina. Pienet toimijat eivät pysty ostamaan isoja kokonaisuuksia. Kumppanuuskaavoituksen soveltaminen toimisi hyvin pk-sektorin toimijoille. Luovutukset pitäisi silloinkin tehdä pienissä osissa, jos tonttimaan hinta on korkea.

Tonttien varausmahdollisuutta sekä siihen liittyvää mahdollisuutta lunastaa tontti vasta rakentamisen käynnistyessä pidetään hyvänä käytäntönä. Varausaikaa ei kuitenkaan saisi jatkaa

uudestaan loputtomiin, vaan olisi annettava uudelle toimijalle mahdollisuus aina varausajan päätyttyä. Olemassa oleva käytäntö, jossa tontin voi varata noin vuodeksi ennen sen hankintaa, on hyvä pk-yrityksille.

Tarjolla olevista ja varattavaksi tulevista tonteista olisi tiedotettava avoimesti kuka ja millä perusteilla ne voi saada. Monella pk-yrityksellä ei ole mahdollisuutta ostaa tonttia 1-1,5 vuotta ennen rakentamista, jos tonttia tarjotaan rakentajille hintakilpailulla. Em. aika tarvitaan käytännössä suunnitteluun ja lupaprosessiin. Kyse ei siis ole tontin hinnasta tai rahoituskuluista vaan siitä, että monella pienellä toimijalla tase ei mahdollista suurta tonttivarastoa. Kilpailutusaikojen tulisi olla riittävän pitkiä, jotta pk-toimijat ehtivät järjestämään tarvittavat resurssit.

Vuokratontteja pitäisi olla nykyistä enemmän. Asuinrakennuskohteiden vuokratonteissakin voisi olla samanlainen lunastusmahdollisuus kuin toimitilatonteissa.

Useilla pk-yrityksillä on hyvät mahdollisuudet ja resurssit tonttien hakuun ja jalostukseen, joka edellyttää aktiivista etsimistä, erityisosaamista ja yhteydenpitoa. Pienimmille, lähinnä omakotirakentamiseen keskittyville toimijoille seudullinen tonttipörssi voisi auttaa sopivien tonttien löytymisessä sopivaan aikaan. **Pk-yrityksien näkökulmasta katsottuna on hyvä, että on erilaisia tontinluovutusmenettelyjä.**

Kaavoittamiseen kuluva aika ei ongelmana

Pääkaupunkiseudulla lähes kaikilla rakennushankkeilla on valmis kaava projektiin ryhdyttäessä. Hankkeen yhteydessä tehtävä kaavoittaminen koskee olemattoman pientä osaa pk-yritysten hankkeista. Isot rakennusliikkeet ja alan järjestöt painottavat lisäkaavoituksen tarvetta. Pk-yrityksillä ei ole samanlaista mahdollisuutta ryhtyä aluehankkeiden kaavoitukseen.

Yhteiskunnallisessa keskustelussa on tuotu vahvasti esille kaavoituksen valitusoikeuden muuttamista ja kaavoittamisen sujuvoittamista rakentamisen tehostamiseksi. Yksityisen toimijan aktiivisuus auttaa kaavoitusprosesseissa asioiden etenemisessä. On jaksettava saada virastojen välisiä keskusteluja aikaiseksi. Tarvittavat selvitykset on tehtävä, koska valitustilanteissa tulee ongelmia, jos selvitystyö on ollut riittämätöntä.

Pk-yritysten näkökulmasta katsottuna kaavoituksen sujuvoittamista tärkeämpää on rakennuslupaprosessin sujuvoittaminen valmiilla kaava-alueilla.

Toiminta keskittyy kaavoitetuille alueille

Suurin osa toiminnasta kohdistuu alueille, joissa on voimassa oleva asemakaava. Kaava ei kuitenkaan usein vastaa hankkeen aloittamisajankohdan tarpeita. Arvioidaan, että noin 70 % rakennusliikkeiden käynnistämistä hankkeista uusilla alueille, kuten esimerkiksi Kalasatama tai Jätkäsaari, ovat vaatineet poikkeamispäätöksen. Tavallisimmin syynä ovat autopaikkavaatimukset. Poikkeuslupien hakeminen vie aikaa ja hidastaa rakennuslupien saantia.

”Poikkeuksesta on siis tullut normaali käytäntö. Se ei ole kenenkään edun mukaista, ja on oikeudellisesti ongelmallista.”

Rakennusalan toimijat kokevat, että hanke on helpompi viedä läpi silloin, kun rakennusalan toimijat pääsevät mukaan vaikuttamaan kaavamuutoksiin hankekaavoissa.

Kaavojen määräykset liian yksityiskohtaisia

Ongelmaksi nousee usein se, että kaavoissa on liian yksityiskohtaisia määräyksiä, joihin liittyvät ratkaisut kuuluisivat vasta rakennussuunnitteluun.

”Onko unohdettu, että kaavoituksen tarkoitus on maankäytön määrittely?”

Yksityiskohtaiset kaavamääräykset vaativat usein sitä, että suunnitelmat on vietävä paljon pidemmälle kuin tavallisesti on tarve rakennuslupaa varten. Kaikkia pikkutarkkoja selvitysvaatimuksia ei pystytä ennakoimaan eikä toteuttamaan aina järkevässä ajassa. Liian tarkkoina koetut vaatimukset eivät useinkaan perustu lainsäädäntöön tai normeihin vaan perusteena saattaa olla kaavoittajien näkemykset toteutuksesta.

Varustelutasoon liittyvät kaavamääräykset, epäloogiset melumääräykset ja hulevesisuunnitelma-vaatimukset on koettu useissa kohteissa työläiksi. Voidaan joutua tilanteisiin, että kohteista tulee jotain muuta kuin mitä markkinat odottavat. Esimerkiksi pienet asunnot menisivät kaupaksi, mutta niiden toteuttamista rasittaa autopaikka- ja esteettömyysvaatimukset.

Keskusta-alueilla asuinrakennuksiin sisällytettävät kivijalkaliiketilavaatimukset ovat pk-toimijoille hankalia, koska jos niihin ei löydy toimijaa, niiden tyhjilleen jääminen aiheuttaa kustannuksia. Kaikki seisovat tilanteet hankkeiden eri vaiheissa ovat riskitekijöitä.

Yllä kuvattuja asioita hoidetaan rakennuslupaviranomaisten kanssa ja niitä käsitellään eri neuvottelukunnissa ja kaupungin työryhmissä. Hankalaa onkin, että rakennuslupaa haettaessa kunnan kaavoittaja ei ole enää mukana prosessissa muuta kuin poikkeustapauksissa.

Rakennuslupien käsittely kestää kauan

Yksityiskohtaiset kaavamääräykset johtavat siihen, että rakennusvalvontaan toimitettavien hakemusten liitteiden määrä kasvaa valtavaksi.

Rakennusvalvonnan käsittelyajat näyttävät todellisuutta paljon lyhemmiltä, koska ajan laskenta alkaa siitä, kun lupaviranomainen varsinaisesti ryhtyy käsittelemään hakemusta. Ennen rakennuslupan jättämistä yritykset joutuvat käymään eri viranomaisten kanssa useita keskusteluja, jotka ajallisesti kestävät pitkään.

”Asioista suuren osan voisi ratkaista kevyemmällä prosessilla.”

Rakennushankkeeseen ryhtyvän näkökulmasta samaa lupa-asiaa käsitellään suurten kaupunkien organisaatioissa moneen kertaan: ensin kaupungin alueryhmässä, sitten kaupunkikuvaneuvottelukunnassa ja lopulta lupa-arkkitehdin neuvotteluissa ja lupaprosessissa. Näissä kaikissa puututaan

olemattoman pieniin yksityiskohtiin ja kokouksia saattaa olla jokaisessa vaiheessa useita. Muutosehdotukset ovat usein subjektiivisia mielipiteitä, niistä on viranomaisillakin keskenään vastakkaisia kannanottoja. Yhtenä käytännön ongelmana koetaan se, että rakennusvalvonnan puhelinajat ovat liian vähäisiä.

Pelkästään sopivan palaveriajan löytymiseen rakennusvalvonnan lukuisten eri osapuolten kesken kanssa kuluu tyypillisesti useita viikkoja, jopa kuukausia. Esimerkiksi tekniseen ennakkopalaveriin osallistuu virastosta monta eri henkilöä, eikä heille löydy yleensä nopeasti yhteistä aikaa. Teknisessä palaverissa käsitellään nimensä mukaisesti teknisiä yksityiskohtia, joista on olemassa selkeät määräykset. Tämän vuoksi em. palaverin voisi pitää rakennusluvan saannin jälkeen muun tarkastuksen yhteydessä.

"Lukuisten kokousten pitämisen takia kuluu aikaa tuskastuttavan paljon."

Rakennusvalvontojen yhdistämisen ei katsoja parantavan tilannetta ainakaan pääkaupunkiseudun suurissa kaupungeissa. Todettiin rakennushankkeeseen ryhtyvällä pitäisi olla mahdollista ostaa rakennusvalvonnan palvelut naapurikunnasta. Muutamat kunnat toimivatkin jo näin, joten asialle ei pitäisi olla estettä.

Kunnissa tarvitaan energiaosaamista

Kunnissa ei ole riittävää energiaosaamista. Kaavojen pitäisi mahdollistaa erilaiset energiaratkaisut, koska ei tiedetä, mihin suuntaan ratkaisut tulevat kehittymään ja mitkä niistä rakentamisen toteutuessa olisivat parhaat mahdolliset vaihtoehdot tulevaisuudessa. Kaava saattaa toteutua vasta vuosia, jopa kymmeniä vuosia laatimisen jälkeen.

Pysäköintivaatimuksiin tulevaisuuden tarpeet

Pysäköintivaatimuksien esittämisessä tulisi ottaa huomioon tulevaisuuden kehityssuunnat: tekniikan ja toimintatapojen kehitys (mm. sähköautot, autojen vuokraus) sekä muutokset autojen käyttäjäryhmissä.

Esimerkiksi suurten ikäluokkien autosta luopumisen jälkeen autojen määrä pienenee huomattavasti. Nuorien autoilu on vähenemässä. Suomessa 18-25 vuotiaista kahdella kolmasosalla on ajokortti. Tukholmassa enää 8 prosentilla. Pysäköintivaatimukset ovat ristiriidassa liikkumistapojen muutoksen ja julkisen liikenteen kehittämisen kanssa.

Kadunvarsipysäköinti saattaisi monelle alueella toimia hyvin.

Kuntien toimintatavat samansuuntaisemmiksi

Yritykset kokevat, että kuntien toimintatavat vaihtelevat vaikka laki on kaikille sama. Isoissa kunnissa toimintaa hankaloittaa hallintokuntien siiloutuminen. Tämä vaikuttaa siihen, että asiat etenevät hitaasti. Siitä aiheutuu yrityksille ylimääräisiä kustannuksia, kun pääomaa on sidottu hankkeeseen joka ei etene.

Yritysten tuottavuutta tehostettava

Kilpailun edistämisen taustalla on tarve lievittää pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Pohdittiin, auttaisiko sen ratkaisemisessa erityisesti tuottavuuden lisääminen. Vertailumaana voitaisiin tutkia esimerkiksi Itävaltaa, jossa pienemmillä resursseilla saadaan enemmän ja nopeammin asuntoja.

Näkökohtia kohtuuhintaisen asumisen edistämiseen

Kilpailun edistämisessä on kysymys kohtuuhintaisen asumisen edistämisestä.

Kuntien tulisi valvoa kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen vuokrien pysymistä kohtuullisina. Nyt valvonta on riittämätöntä. ARA-tuotannossa on sääntöjä, joita ei noudateta. Kuntien pitäisi valvoa ARA-vuokria.

Yleishyödyllisten toimijoiden määrittely on hämärtynyt. Olisi tarpeen käydä läpi ja määritellä uudestaan, mitkä ovat oikeasti yleishyödyllisiä toimijoita tällä hetkellä.

Pääkaupunkiseudulla tarvitaan pieniä kohtuuhintaisia asuntoja. Markkinoiden kysynnän ja tarjonnan vastaavuus on keskeistä.

"Saadaan tehdä sitä,
mitä kysytään"



Uudenmaan liitto
Nylands förbund

Liite 4



Kiinteistö- ja rakennusalan toiveita täydennysrakentamisen edistämiseksi Kyselyvastausten yhteenveto

Uudenmaan liitto 2015

Uudenmaan liitto 2015

Kannen valokuva Satu Åkerblom

**Uudenmaan liitto // Nylands förbund
Uusimaa Regional Council // Helsinki-Uusimaa Region**

Esterinportti 2 B • 00240 Helsinki • Finland
+358 9 4767 411 • toimisto@uudenmaanliitto.fi • [uudenmaanliitto](http://uudenmaanliitto.fi)

Sisällys

Johdanto	5
Kyselyn toteutus	5
Lainsäädännön raskaus	6
Lakien ja ohjeiden soveltaminen	6
Yhdenmukaisuutta, rohkeutta ja joustavuutta soveltamiseen	6
Viranomaisyhteistyö ei ole riittävää	7
Rakennusten suojele ja kaupunkikuvalliset määräykset	8
Autopaikoituksen järjestäminen ongelmana	9
Esteettömyysmääräyksiin tarvitaan joustoa	10
Kaavamerkinnot ja – määräykset	10
Valitusoikeutta pitää rajata	11
Asunto-osakeyhtiölakiin muutos	12
Tarvitaan tietoa siitä, miten toimia	12
Perustietopaketti eri prosesseista	12
Täydennysrakentamisen asiamies	13
Viestintään panostettava	13
Kaavoitukseen liittyviä ongelmia	14
Päätöksentekoprosessi koetaan arvaamattomaksi	15
Maksujen ja korvausten suuruudet sekä maksuaikataulut	16
Maksujen suuruutta ei pystytä arvioimaan	16
Hankkeet kaatuvat, jos maksut ovat liian suuria	17
Aikataulut	17
Riskeistä tulee liian suuret	17
Sopivia tontteja ei löydy	18
Toimistorakennusten purkaminen ja tilalle asuntoja	19
Käyttötarkoituksen muutokset	19
LOPUKSI	19

Liite 1 Täydennysrakentamisen asiamiehen tarve	20
Liite 2 Onnistunutta täydennysrakentamista	23
Onnistumisia tonttikohtaisessa lisärakentamisessa ja ullakkoasuntojen toteuttamisessa	24
Esimerkki kaavoitus- ja viitesuunnitelmasta toteutukseen 2001-11	24
Rintamamiestaloalueen tiivistäminen	25
Esimerkki 1970-luvun kerrostalojen purkamisesta ja tilalle energiatehokkaan palvelutalon rakentamisesta	25
As OY:n tontille uusi rakennus	26
Taloyhtiö myi osan tontista täydennysrakentamiseen	27
Kaupunkipientalo	27
Palvelukeskuksen peruskorjauksen yhteydessä laajennus	28
Lisäkerrosrakentaminen	29
Muutos toimistosta asunnoksi	30
Oulun Meritullin alue	30
Lähiympäristösuunnitelman ja rakentamistapaohje	31
Pienteollisuusrakennus asumiseen (.....	32
Ryhmärakentamista	33
Aseman viereen pieni asuinalue	33
Härmälänranta	34
Ullakkorakentamista	34
Täydennyskaavoitusta	34
Korvaavia täydennysrakentamiskohteita	35
Liite 3 T Konsepteja täydentävään tai tiivistävään asuntorakentamiseen	36
Bertta-talot	36
Lisärakentamisen ja linjasaneerauksen konsepti	37
Ryhmäpientalo	37
Omapihaisia ratkaisuja	37
Hukkalämmön hyödyntäminen	37
Lisäkerroskonsepteja	37
Co-creation-konsepti	37
Kaupunkipientalo	38
Ryhmärakentaminen	38
Erityisasumisen hankkeita	38
BoKlok	38
Lähiöstrategia	39
SEMMI-konsepti	39
Helsinki-kerrostalo	39
Helsinki-pientalo	40

Johdanto

Merkittävä osa kaupunkiseutujen kasvusta mahdollistuu nykyrakennetta tiivistämällä. Täydennysrakentamisella voidaan parantaa alueiden viihtyisyyttä ja elinvoimaisuutta sekä kehittää palveluja, liikenneyhteyksiä ja sosiaalisia rakenteita.

Uudenmaan maapolitiikkaryhmä avasi syksyllä 2014 kuntakentällä keskustelun täydennysrakentamisen esteistä ja kannusteista. Kunnille suunnatussa kyselyssä ja työseminaarissa nousi esiin muun muassa seuraavia kehittämiskohteita: lainsäädännön joustavampi tulkinta, valitusoikeuden rajaaminen ja valitusten käsittelyn nopeuttaminen sekä asunto-osakeyhtiölain tarkistus. Kyselyn ja työseminaarin tulokset on koottu raporttiin, joka löytyy osoitteesta

http://www.uudenmaanliitto.fi/files/15231/Taydennysrakentamisen_esteet_ja_kannusteet_kuntakentan_keskustelunavaus.pdf

Muutosten eteenpäin viemiseksi tarvitaan prosesseja, joiden yhteydessä toimintatapojen ja lainkin tarkistustarpeista on hyvä käydä asiantuntijoiden kanssa keskustelua. Uudenmaan liitossa päätettiinkin laajentaa käynnistynyttä täydennysrakentamisen edistämiseen liittyvää keskustelua kiinteistö- ja rakennusalan suunnatun nettikyselyn avulla. Tavoitteena oli samalla koota hyviä käytäntöjä sekä löytää uusia työkaluja toimijoiden hyödynnettäväksi.

Edellä mainittu kysely kuului Uudenmaan liitossa vuoden 2015 alusta käynnistyneeseen Hyvän asumisen työkalupakki-työhön. Siinä tavoitteena on tunnistaa seudullisen toimijan tarvetta, roolia ja tehtäviä asumisen toimialalla. Työn teemalliset työpaketit on määritelty kuntien tarpeiden pohjalta ja niistä yksi on täydennysrakentaminen.

Kyselyn toteutus

Kysely täydennysrakentamisesta toteutettiin sähköpostikyselynä helmikuussa 2015. Se lähetettiin Uudenmaan asumisen osaamiskeskuksen työn kautta syntyneen sidosryhmärekisterin kiinteistö- ja rakennusalan toimijoille.

Kyselyyn osallistuneita pyydettiin vastaamaan seuraaviin kysymyksiin:

1. Oletko ollut mukana toteuttamassa täydentävän tai tiivistävän asuntorakentamisen kohteita, jotka ovat mielestäsi onnistuneita? Jos olet niin mitä kohteita ja miksi ne onnistuivat hyvin?
2. Mitä ongelmia olet kohdannut täydentävän tai tiivistävän asuntorakentamisen toteuttamisessa? Mistä ongelmat ovat johtuneet?
3. Oletko ollut kehittämässä täydentävään tai tiivistävään asuntorakentamiseen liittyviä konsepteja? Ovatko ne toteutuneet? Jos ovat missä? Jos eivät ole toteutuneet niin miksei?
4. Muodostaako lainsäädäntö esteitä tai hidasteita täydennysrakentamiselle?
5. Mitä kuntien tulisi mahdollisesti muuttaa toiminnassaan täydennysrakentamisen edistämiseksi?
6. Olisiko hyvä, että täydennysrakentamishankkeissa toimisi ”täydennysrakentamisen asiamies” (vertaa hissi-asiamies), jolla olisi monipuolista asiantuntemusta sekä tietoa toteutetuista hankkeista ja niihin liittyvistä prosesseista? Mitä hänen mielestäsi ensisijaisesti pitäisi tehdä?
7. Muita täydentävän ja tiivistävän asuntorakentamisen edistämiseen liittyviä ideoita tai toiveita

Kyselyyn saatiin vastaukset 49 eri toimijalta. Pääosa vastaajista oli konsulttitoimistoja, rakennuttajia ja rakennusliikkeitä. Osa vastauksista on yksittäisten asiantuntijoiden palautetta ja osa edustaa kyseisen organisaation mielipidettä laajemmin. Muutamat vastaajat halusivat käydä tarkentavia keskusteluja täydennysrakentamisesta myös puhelimessa. Vastaajat lähestyivät kehittämistarpeita eri näkökulmista. Vastaukset on koottu yhteen tähän raporttiin niin, että usein toistuvat asiakokonaisuudet ryhmiteltiin teemaotsikoiden alle. Hyvät käytännöt ja esimerkkikohteet kootaan erilliseksi raportiksi, joka julkaistaan myöhemmin.

Kyselyn tulokset edustavat vastaajien näkemyksiä ja kokemuksia täydennysrakentamisesta. Vastaajat olivat pääosin konsulttitoimistoja, rakennuttajia ja rakennusliikkeitä. Yhteenvedo on koottu vastauksista niitä analysoimatta ja raportti sisältää myös suoria lainauksia vastauksista.

Lainsäädännön raskaus

Lainsäädännön raskauden koetaan muodostavan merkittävän vaikeusasteen kaikessa suunnittelussa. Lainmukaisten prosessien tahmeus estää ja hidastaa monia hankkeita vastaajien mukaan.

Määräysten noudattaminen täydennysrakentamisessa on erityisen hankalaa seuraavien kokonaisuuksien kohdalla:

- Suojelukysymykset hidastavat hankkeita usein kohtuuttomasti. (lisää sivulla 5)
- Autopaikanormeihin tarvitaan joustoa (lisää sivulla 6)
- Esteettömyysvaatimuksista joustaminen (lisää sivulla 7)
- Palomääräyksien tulkitseminen on hyvin kirjavaa. Ei ole tietoa kuinka paljon täydennysrakentamiskohteissa voidaan niistä poiketa. Esimerkiksi savunpoistoluukkujen rakentamisvaatimus olemassa olevaan kellarikerrokseen on joskus kohtuuttoman vaikeaa toteuttaa.
- Väestösuojanormien löyhentäminen olisi tervetullutta
- Energiamääräysten toteuttaminen
- Muiden yhteistilojen toteuttamiseen toivotaan joustavuutta. Esimerkiksi yhteistilojen järjestäminen uusille asunnoille, on yleensä hankala toteuttaa, jos tehdään vain lisäkerroksia.
- Ympäristöhäiriöiden selvittäminen vie aikaa, mm. maaperäolot ja sen likaantuneisuus, meluasiat, tärinä, tärinän aiheuttama runkomelu jne. Joskus erilaisia selvityksiä pitää olla tuhottomasti.
- Melumääräysten soveltamisesta kaupunkialueilla ei ole ajankohtaista tietoa.
- Ongelmia syntyy vanhoihin rakenteisiin liittymisessä. Kuinka paljon voidaan poiketa määräyksistä kohtuudella.
- Hyvän asuntosuunnittelun saavuttamiseksi ei sallita vapauksia rakennuslupavaiheessa.

”Kolmen talon lisäkerrosrakentamisen toteuttaminen on seisonut pitkään palomääräyksien vuoksi. Vaaditaan useita poistumisteitä, koska kyseessä on yhdeksänteen kerrokseen rakentaminen. Asunnoista on pakko tehdä liian suuria ja ne tulevat sen vuoksi menemään huonosti kaupaksi. Hanke ei etene, koska ei ole löydettävissä, muita tapoja ratkaista paloturvallisuutta.”

Lakien ja ohjeiden soveltaminen

”Lainsäädäntö ei ole este - sen tulkitsijat ovat hidasteita.”

Yhdenmukaisuutta, rohkeutta ja joustavuutta soveltamiseen

Lainsäädäntö ei ole varsinaisesti este täydennysrakentamiselle, mutta rohkeutta lain soveltamiseen puuttuu. Täydennysrakentamiskohteissa ei osata tai ei haluta aina käyttää oikeanlaista harkintaa.

”Lakia noudatetaan pilkulleen, ettei vaan virkamiehelle tule virhettä: varmistetaan kaikki asiat ELY:ltä, pyydetään paljon lausuntoja, vaikka osa lausunnon antajista on suunnitteluprosessissa mukana, lausuntoja käsitellään monessa kokouksessa, tarkistetaan kaava-asiakirjat pilkulleen ja kirjoitetaan kaavaselostus monta kertaa uudestaan jne.”

Lain tulkintatavat koetaan sattumanvaraisina. Ongelmana ovat kuntien erilaiset toimintatavat, alueellisesti vaihtelevat vaatimukset ja edellytykset esimerkiksi rakennusluvan saamiselle. Joissakin kunnassa ollaan joustavia ja toisissa kunnissa rakennusvalvonnan tulkinta hidastaa hankkeita ja vaikeuttaa niiden toteutusta.

Täydennysrakentamisen edistämiseen olisi saatava yhtenäisyyttä. Tällä hetkellä sitä voidaan edistää monella tavalla mm. autopaikkanormia helpottamalla tai tarjoamalla erilaisia porkkanoita mm. yhteis-tilojen rakentamiseen, energiatehokkuuteen ja vähähiiliseen rakentamiseen liittyen, kunnallistekniikan kustannuksiin tai lisärakennusoikeuksiin sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

Viranomaisilta, sekä kaavoittajat että rakennusvalvonta, toivotaan vastaantulua täydennysrakennuskohteiden osalta. Menetetään monia hyviä ja tarkoituksenmukaisia ratkaisuvaihtoehtoja, kun määräyksiä ja kaupunkien sisäisiä ohjeita tulkitaan yhtä tiukasti kuin tavanomaisissa uudiskohteissa niin. Joskus tuntuu siltä, että etsitään kaikki mahdolliset keinot estää tai vaikeuttaa täydennysrakentamista.

Kohtuuttomat ja epä johdonmukaiset vaatimukset saattavat pysäyttää lisärakentamishankkeet. Lisäkerrosten rakentamisen ohjeet, käytännöt ja todellisuus eivät tällä hetkellä kohtaa.

”Esimerkiksi ullakon rakentaminen ei yleensä koskaan lisää kiinteistön energiankulutusta, vaikka uudisosalla ei olisikaan täytetty kaikkia nykyvaatimuksia.”

”Asuntojen keskikokovaatimuksista on luovuttava.”

On kuntia, joissa ei osata tai uskalleta käyttää harkintavaltaa. Ei tiedetä kuinka paljon viranomaisen saa poiketa määräyksistä. Jos halutaan tiivistää, ei voida vaatia samaa kuin kohteissa, joissa ei rajan takana ole jo valmista rajoittavaa rakennuskantaa.

Viranomaisyhteistyö ei ole riittävää

Paikallisilla viranomaisilla on näkemyseroja. Esimerkki: Kaupunginmuseo valitti purettavasta kohteesta, vaikka asemakaavassa oli vahvistettu kohteen purku ja uudisrakennuksen rakennusoikeus.

Toisinaan hyvinkin ratkaisu jumittuu kaavoittajien ja rakennusvalvonnan väliseen pallotteluun. Kaupunkien maankäytön, kaavoituksen ja rakennuslupaviranomaisten välisessä yhteistyössä on paljon parantamista.

Mitä ehdotetaan tehtäväksi?

- Panostettava ammattitaitoiseen ja innovointikykyiseen kaavoitukseen ja rakennusvalvontaan.
”Tarvitaan pelisilmää, luovaa ajattelua ja aitoa halua kehittää alueita, jotta niiden elinvoimaisuus voidaan turvata jatkossakin.”
- Tulee rohkeammin käyttää harkintaa rakennuslupavaiheessa. Kaupunkisuunnitteluvirastojen roolia tulisi merkittävästi laskea ja painottaa erityisesti rakennusvalvonnan resursointia.
- Asumisviihtyvyys ja esteettisesti tasokas asumisympäristökin täytyy mahdollistaa määräyksiä sovellettaessa.
”Rohkeutta päättäjille kokeilla uutta.”
- Kaupunkien ja kuntien on tehtävä enemmän viranomaisyhteistyötä. Rakentamisen säännösten tulkinta täydennysrakentamisessa pitää yhtenäistää. On laadittava yhdessä erilaisten määräysten ja ohjeiden selkeät tulkintaohjeet.

- Täydennysrakentamista koskevat pelisäännöt ja ohjeet PKS-ravaan¹. Lisärakentamista koskevia talotekniikka- ja energiavaatimusten soveltamista tulee selkeyttää. Tarvitaan periaatepäättöksiä autopaikkavaatimuksista poikkeamisista, lämmöneristys- ja iv-poikkeamisista. Painovoimainen ilmanvaihto olisi sallittava tapauskohtaisesti.
- Olisi hyvä, että täydennysrakentamishankkeiden osalta voitaisiin joustaa suhteessa rakennusjärjestyksiin ja kaavoihin samalla tavalla kuin korjausrakentamisessa on voitu toimia suhteessa uudisrakentamispainotteisiin rakentamismääräyksiin. Olisi toivottavaa, että lain suomina tulkin- tamahdollisuuksia käytettäisiin nykyistä paremmin hankkeiden toteuttamisen edistämiseksi.
- Tiivistäminen ja perusparannus on hyvä yhdistää riittävien kokoisten rakennushankkeiden saavuttamiseksi. Hyödytkin pystytään silloin saamaan suuremmiksi.
- Lisäkerroksen toteuttamisen yhteydessä on hyvä miettiä myös uudistalon tai lisärapun toteut- tamisen mahdollisuuksia, jos rakennusoikeutta on tai ympärillä on tilaa.

”Tarvitaan rakentamisen ministeriö, osaava resurssi, jolle keskitetään infran, kaavoituksen, maa- politiikan ja rakentamisen asiat.”

Rakennusten suojelu ja kaupunkikuvalliset määräykset

Kestävää kehitystä on se, että rakennukset ovat käytössä, joko alkuperäistä tai uutta käyttötarkoitusta varten. Liialliset suojelumääräykset hankaloittavat esimerkiksi energian säästöön liittyvien ratkaisujen toteuttamista järkevällä tavalla.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen, etenkin raideliikenteen asemien lähellä, on kestävä kehitystä. Suomalaisessa kaupunkirakentamisen perinteessä rakennukset on sijoitettu maastoon väljästi ja tehottomasti, vaikka ne sijaitsivat raideverkon asemien läheisyydessä. Huonokuntoisten tai peruskorjauksen tarpeessa olevien, käyttämättömien tai vähällä käytöllä olevien rakennusten suojeleminen vain siksi, että ne ovat muistumia entisajoista, on täysin vastoin kestävän kehityksen päämääriä.

Usein suojelevan kannan ottaa ELY-keskus tai yksittäinen kaavoittaja - ilman erityisiä perusteluja muuta kuin rakennussuojelulain kaiken kattavat yleismääritelvät.

”Olisi kiva, jos rakennus säilyisi” ei ole riittävä perustelu.

Huonokuntoisten suojelukohteiden korjauskustannukset saattavat olla liian toisinaan liian suuria saavutettavaan hyötyyn nähden.

”Ei uskota, ettei hometaloa kannata korjata.”

Kaupungit asettavat liian paljon ehtoja lisärakentamiselle. Kaupunkikuvalliset määräykset hankaloittavat hankkeiden toteuttamista. Vanhan asemakaavan ja alueen mittakaavan ohjausvaikutus on usein liian dominoiva.

Mitä ehdotetaan tehtäväksi?

- Rakennukset pitää voida purkaa tehokkaamman rakentamisen tieltä, jos arjen rakennusten (esimerkiksi kaupallisten, teollisuus-, varasto- ja toimitilarakennusten) käyttötarkoitus ei enää vastaa nykytarpeita, eikä niiden uudiskäyttö ole mahdollista.
- Suojeluarvot pitää esittää selkeästi, jotta kaikki osapuolet ymmärtävät ne samalla tavalla. Rakennuksen pysyminen käytettävänä on ymmärrettävä yhdeksi suojeluarvoksi.

¹ PKS- RAVA <http://www.pksrava.fi/asp2/default.aspx> Sivustolle on koottu Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisen rakennusvalvontojen yhteisiksi käytännöiksi sopimia tulkintoja ja toimintatapoja.

- Lisärakentamiselle asetetuista ehdoista tulisi olla mahdollisuus poiketa tarvittaessa vanhojen rakennusten osalta soveltuviin kohdissa. Tämä auttaisi keskustelussa kaupungin museoviranomaisten kanssa, joilla on usein erittäin tiukka suhtautuminen muutoksiin.
- Esimerkiksi, jos lisärakennuskerros saisi normaalisti näkyä kadulta ja pihalta katsottaessa, saataisiin rakennettua enemmän hyötyneliöitä. Se tekisi hankkeen toteuttamisen kaikille osapuolille kannattavammaksi. Taloyhtiökin saisi enemmän varoja peruskorjaushankkeiden tekemiseen.
”Helsingin kaupunginmuseo pääsääntöisesti vastustaa lisäkerroshankkeita suojelluissa rakennuksissa keskustassa. Miksi? Tämä keskustelu pitäisi avata. Helsinki on kasvanut lisäkerroksilla aina 70 – luvulle saakka ja nyt tänään se on ainakin kaupunginmuseon mielestä kiellettyä.”
- Täydennysrakentaminen mahdollistuu, jos hyväksytään että kulttuurimaiseman on jatkuvasti muuttuva.

Autopaikoituksen järjestäminen ongelmana

Täydennysrakentamisen esteenä on autopaikkojen toteuttamisen mahdottomuus. Autopaikkainormeista tiukasti kiinni pitäminen estää hankkeiden toteutumisen. Kevennystä normeista ei yleensä saada eivätkä autopaikat mahdu alueen läheisyyteenkään. Vastaajilla on paljon kokemuksia hankkeista, jotka eivät ole toteutuneet, jos autopaikkoja ei ole pystytty järjestämään maantasoon.

”Kaavoittajien päätökset nykyisistä autopaikkavaatimuksista on torpanut monta hanketta.”

Autopaikkainnormi aiheuttaa kustannuspaineita täydennysrakennushankkeille ja vaikuttaa rakennusoiden hintaan. Kaavan kautta saatetaan pakottaa tekemään todella kalliita ratkaisuja. Vaadittujen autopaikkojen toteuttaminen olemassa olevilla alueilla edellyttää usein maanalaisista paikoitusta jopa useassa tasossa. Joskus vaaditut autopaikat pitäisi toteuttaa kolmeen tai neljään maanlaiseen kerrokseen. Maanalaisen paikoituksen kustannukset saattavat nousta liian suuriksi alueen hintatasoon nähden.

Autopaikkavaatimukset, jotka johtavat kalliisiin ratkaisuihin heijastuvat asuntojen hintaan. Autopaikoista ei ole totuttu maksamaan ”oikeaa” hintaa, joten niitä subventoidaan jatkuvasti asuntojen hinnoissa.

Autopaikkojen järjestäminen tiiviillä alueella on yksi suurimmista haasteista.

”Toimistotalo muutettiin 56 asunnoiksi. Kaava vaati autopaikkoja 44 kpl. Kaksi paikkaa jouduttiin toteuttamaan liikutettavan lavan päälle. Näillä kahdella ehdottomasti vaaditulla paikalla heikentyi useiden muiden paikkojen käytettävyys. Kohteen valmistuttua kaikki asunnot oli myyty. Autopaikkoja on vieläkin myymättä 8 kpl. Keskeisestä sijainnista ja hyvistä joukkoliikennedyteyksistä johtuen näin suurelle autopaikkamäärälle ei ole ollut tarvetta.”

Mitä ehdotetaan tehtäväksi?

- Pysäköintinormien selvä keventäminen auttaisi eniten. Pysäköintinormeja on pystyttävä lieventämään ja soveltamaan joustavammin täydennysrakentamiskohteissa.
- Kadunvarsipysäköinnin laajempi salliminen rakenteellisen pysäköinnin asemesta olisi kannattavuuksissa keskeistä.
- Autopaikkavaatimuksia tulisi päivittää, koska kaupunkiasumisessa on alettu enenevässä määrin käyttää joukkoliikennettä. Autoilu on kallista ja varsinkin autohallipaikkojen ostaminen. Yhden hengen talouksia on valtaosa ja auton pitämisen hinta korostuu tällöin entisestään. Joissakin kunnissa onkin lievennetty keskustojen läheisyydessä autopaikkavaatimuksia.

”Case Vantaa: rakennusvalvonta ja kaupunkisuunnittelukeskus palvelevat hyvin ja lisäksi kaupunki tarkisti keskustojen läheisyydessä autopaikkamäärää, joka on nyt 1ap/130kerrosm2”

- Rakentajalle tulisi antaa enemmän vapautta päättää autopaikkamäärä. Viime kädessä ostajat kuitenkin päättävät onko ratkaisu oikea. Taloudellinen riski on rakentajan.
- Pysäköintivaatimukset voisi porrastaa eri tavoin: osa maan alle ja osa pihamaalla, osa voidaan toteuttaa myöhemmin ja osan voi vuokrata naapurilta tai läheisestä parkkitalosta tai vaikka rantaan vuokratusta entisestä autolautasta.
- Autopaikkojen tarvetta on harkittava aina tapauskohtaisesti. Joustoa tarvitaan nykyistä enemmän. Eli jos helposti ja kustannustehokkaasti saadaan toteutettua tietty määrä paikkoja, joka kuitenkin jää muutamaa paikkaa alle vaatimuksen, niin tämän voitaisiin katsoa riittävän, jotta ei tarvitse tehdä kalliita erityisratkaisuja.

Esteettömyysmääräyksiin tarvitaan joustoa

Esteettömyyden vaatimukset ovat ehdottomasti hyvä asia, mutta täydennysrakentamiskohteissa ei niitä pitäisi ulottaa koskemaan jokaista asuntoa.

Suojeltavissa kohteissa, jotka muutetaan asuinkäyttöön saattavat esimerkiksi kantavat rakenteet estää esteettömien järkevähintaisten asuntojen rakentamisen. Kokemusta on myös käyttötarkoituksenmuutoshankkeista, joissa esteettömyysvaatimukset nostavat asuntojen hintaa, jolloin ne eivät ole enää kilpailukykyisiä uudistuotannon kanssa.

Lisäkerrokseen, johon ei jatketa hissiä, ei pitäisi vaatia toteutettavan pyörätuolin käyttäjälle mitoitettuja asuntoja, varsinkaan jos alapuolella oleva kerrostalo ei myöskään ole esteetön.

Kaavamerkinnot ja – määräykset

Ongelmia syntyy liian yksityiskohtiin menevistä kaava- tai rakennuslupaviranomaisen asettamista määräyksistä. Rakennushankkeiden toteutuskustannukset muodostuvat niiden takia suuriksi ja rakennuspaikan ostaja kokee pettymyksen, kun joutuu tinkimään esimerkiksi ”arkkitehtonisesta” laadusta.

Huonosti harkitut kaavaan kirjatut käyttötarkoituksimerkinnot ja ”tutkimatta hutkitut” formaalit kaavamääräykset aiheuttavat ongelmia.

Jäykkä reviiriajattelu saattaa estää hyvien ja luontevien täydennysrakentamiskäytäntöjen synnyn.

Kaavamääräyksiä tai kaupungin yleisohjeistusta on noudatettava kirjaimellisesti esimerkiksi autopaikituksen tai väestönsuojan osalta ilman hankekohtaista harkintaa.

Kaavamääräykset aiheuttavat ongelmia erityisryhmien asuinalueiden toteuttamisessa.

”Kaavoissa on liikaa parasta ennen vuotta xxxx soveltuvia määräyksiä ja kaiken lisäksi liikaa fyysisiin seikkoihin liittyviä toiveita jotka vanhenevat nopeasti (esim. trendikäs materiaalivaatimus julkisivulle, himmeähiottu alumiini, valkoinen lasi).”

Keskeisimmät ongelmat vanhan kaupunkirakenteen sisällä liittyvät vanhojen tehottomien asemakaavojen ja uuden tehokkaan kaavan yhteensovittamiseen. Rakennusten sallitut korkeudet rajataan yleensä vanhan kaavan mukaisiksi ja pysäköinti määrätään tällöin rakenteelliseksi, pahimmillaan uudella korttelilla joudutaan täyttämään kokonaan tai osittain myös vanhojen kortteleiden pysäköinti. Tämä nostaa uusien asuntojen neliöhintoja merkittävästi usein jopa yli 1000 €/m². Rakentaminen näiden kustannusten jälkeen muuttuu kannattamattomaksi ja vielä tulee maksaa useamman sadan kaavoituskustannukset ja/tai infran siirtokustannukset kaupungille.

Sijainnin realiteetit huomiotta jättävät kaavamääräykset aiheuttavat ylimääräisiä kustannuksia, joita ei ole mahdollista siirtää hintaan täydennysrakentamisalueilla.

Mitä ehdotetaan tehtäväksi?

- Olevan infran luovaa uudelleenkäyttöä pitäisi voida toteuttaa: esimerkiksi puistoalueita raitteineen pitäisi voida kohtuullisessa määrin hyödyntää niin pelastusteinä kuin hulevesisuunnitelmissa.
"Helsingin kaupungilla on hyvä ote täydennyskaavoitukseen, kaavahankkeita pyritään edistämään ja ongelmat pyritään aktiivisesti ratkaisemaan."
- On tutkittava eri mahdollisuuksia ja yksityistenkin taloyhtiöiden ääntä on kuultava.
- Nuortenkin toiveita pitää ottaa kaavoituksessa nykyistä paremmin huomioon.
- Kaavat ovat voimassa pitkään. Asemakaavoihin on tehtävä joustavia merkintöjä. Kaavaa ei saa tehdä vain lähivuosille, koska tilanteet, asumistavat ja -tarpeet muuttuvat. Tärkeää olisi määritellä millainen asumistapa ja millainen elämä alueelle muodostuu.

Valitusoikeutta pitää rajata

Täydennysrakentamisen toteuttaminen edellyttää lähtökohtaisesti kaavamuutosta ja/tai kiinteistöjaon muutoksia. Lisärakentamishankkeiden läpiviemisen hidasteet ja esteet johtuvat kaavamuutoksiin liittyvästä ylimitoitetusta valitusoikeudesta. Vastustus kaataa hankkeet jo alkumetreillä.

Muutosvastarintaa ei pystytä murtamaan. Olemassa olevaa asutusta edustavat tahot toimivat itsekäästi ja ajattelevat kapea-alaisesti. Yksityinen maanomistus, kateus ja vastustus voivat tehdä täydennysrakentamiseen tähtäävästä kaavoitusprosesseista valtavan pitkiä.

"Ei minun ikkunoiden eteen."

Olemassa olevalle alueelle rakennettaessa hanketta hidastavien valitusten riski eri vaiheissa on aina suurempi kuin uusilla alueilla. Se että kaikilla kuntalaisilla on mahdollisuus valittaa, on kaikissa täydennysrakentamishankkeissa valtava riski. Valitusmahdollisuuksia kaavamuutoksista ja rakennusluvista käytetään paljon asioiden pitkittämiseksi ja hankkeiden aloittamisen viivyttämiseksi. Turhan muutosvastarinnan syntymistä ei osata ehkäistä oikein.

Mitä ehdotetaan tehtäväksi?

- Täydennysrakentamiseen liittyvä valitusmahdollisuus olisi syytä rajata vain niille, joita asia oikeasti koskettaa eli naapureille.
- Valitusmahdollisuuksien määrä olisi rajattava vain yhteen.
- Aiheettomat valitukset tulisi käsitellä nopeutetusti.
- Erityisesti pienien asemakaavojen muutosten osalta valittamisoikeutta voisi harkita rajattavaksi vain lähialueiden asukkaisiin.
- Täydennysrakentamiseen pitää kuulua aina joku asukkaiden elämää parantava juttu, jolloin myös sen vastustaminen vähenee.
- Asukkaita pitäisi osata kuunnella. Avoimuuteen ja vuorovaikutteiseen keskusteluun on panostettava turhan muutosvastarinnan voittamiseksi.

Asunto-osakeyhtiölakiin muutos

Lainsäädäntö antaa asunto-osakeyhtiöissä pienille vähemmistöille liian suuren vallan.

Taloyhtiöiden päätöksenteon yksimielisyyden vaatimus tekee täydennysrakentamiseen ryhtymisestä merkittävän riskin. Yksikin osakkeenomistaja voi estää hankkeen etenemisen. Äänekkäimmät vastustajat pystyvät pilaamaan hankkeen jo alkumetreillä ennen kuin hankkeen vaikutuksista on ehditty keskustelemaan kaikkien kanssa. Vaikutusvaltaisimmat asukkaat ottavat suoraan yhteyttä ylempiin päätäjiin ja estävät hankkeen etenemisen.

Osakkaiden yksimielisyyden saavuttaminen on hidasta ja epävarmaa. Asukkaita on vaikeaa saada ymmärtämään, että vaikka lisärakennus saattaa esimerkiksi huonontaa näköaloja osalla asukkaista, se saattaa myös tuoda merkittäviä parannuksia kaikkien asukkaiden asumisen olosuhteisiin.

Mitä ehdotetaan tehtäväksi?

- Esimerkiksi lisärakentaminen ja rakennusten osien purkamisen tulisi olla mahdollista enemmistöpäätöksellä.
- Kuntien tulisi erityisen hanakasti edesauttaa niitä hankkeita, joissa taloyhtiöissä on jo päästy yksimielisyyteen hankkeen toteuttamisesta.
"Onnistuneen prosessin hoito on taidetta"
- Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole tällä hetkellä rohkaisevia kannusteita tiivistämisrakentamiselle ja sen päätöksenteolle.
- Taloyhtiöt tarvitsevat tietoa onnistuneista hankkeista ja vertaistukea muutosvastarinnan voittamista varten.

Tarvitaan tietoa siitä, miten toimia

Tietoa täydennysrakentamisprosessin hoitamisesta ei ole helppo saada. Ensikertalainen joutuu sen itse hankkimaan. Kokemattomat osapuolet vaikeuttavat ja hidastavat hankkeiden toteuttamista.

Perustietopaketit eri prosesseista

Tehdään perustietopaketit eri prosesseista. Kuvataan miten erilaiset täydennysrakennushankkeet etenevät ja mitkä asiat on otettava huomioon.

Tärkeä olisi esimerkiksi saada uskottava käsitys täydennysrakentamisen paikkakunta- ja aluekohtaisista taloudellisista reunaehdoista ja mahdollisuuksista. Mikä on rakennuskannan teknistaloudellinen käyttöikä verrattuna täydennys- ja korjausrakentamisen kustannuksiin, kysyntä vs. tarjonta jne.?

Kuntien pitää panostaa siihen, että ne hallitsevat kaava-prosessiin liittyvät käytännöt ja osaavat ohjeistaa toimijoita. Kaavoituksessa voisi olla yhteyshenkilö tai selkeä taho, joka vastaisi kysymyksiin ja antaisi vinkkejä.

Pitäisi kerätä tietoa eri tavoin toteutetuista kohteista (urakka, kvr, allianssi, ryhmärakennuttaminen) sopivaan, jonkun tahon ylläpitämään portaaliin.

Täydennysrakentamiseen omat viranomaisresurssit, jotka saadaan aidosti ymmärtämään ja paneutumaan esim. lähiöiden kehittämiseen.

Tehdään lähiöitä varten konsepti- tai tyyppiratkaisuja siitä, miten voidaan esimerkiksi korottaa nykyistä rakennuskantaa.

Tarvitaan laaja ja monipuolinen asiantuntijaverkko, jotta hyvät hankkeet eivät kompastele innostuksen ja tietämättömyyden syövereissä.

Yhteistyötä taloyhtiöiden välillä on parannettava. Taloyhtiöiden ryhmäkorjauskonseptia voisi soveltaa myös täydennysrakentamiseen.

Täydennysrakentamisen asiamies

Kyselyssä kysyttiin olisiko hyvä, että täydennysrakentamishankkeiden apuna olisi ”täydennysrakentamisen asiamies”, jolla olisi monipuolista asiantuntemusta sekä tietoa toteutetuista hankkeista ja niihin liittyvistä prosesseista? Lisäksi kysyttiin, mitä asiamiehen ensisijaisesti pitäisi tehdä?

Vastaajista 70 prosenttia oli sitä mieltä, että täydennysrakentamishankkeissa olisi hyvä olla käytettävissä asiamies, jolla on kokemusta hankkeiden toteuttamisesta. Asiamies katsoisi täydennysrakentamista kokonaisuutena eikä vain yhden hallintokunnan näkökulmasta. Taloyhtiöiden kanssa toimittaessa kaikki mahdollinen apu ja neuvonta ovat tarpeen. Yksityisillä, joilla on vain kerran yksi hanke, ei ole mitään mahdollisuuksia hallita/ymmärtää kaavaprosessia ja sen vaatimuksia.

Asiamiehen tulisi osallistua yksittäisten hankkeiden suunnittelukokouksiin ja pitää aktiivisesti yhteyttä eri sidosryhmiin. Tehtävänä olisi sujuvoittaa viranomaisyhteistyötä. Hän toimisi tiedonvälittäjänä ja viestisi mm. avustumahdollisuuksista. Hän kehittäisi toimintaprosesseja toteutuneiden hankkeiden kautta. Tehtävänä olisi tarjota valmiita verkostoja käyttöön niille, joilta osaamista puuttuu. Hän voisi toimia ”välimiehenä” esim. asukkaiden suuntaan eri mahdollisuuksia selvitetessä. Oleellista olisi saada asuntoyhtiöt järjestäytymään ja toimimaan yhdessä.

Asiamies voisi ylläpitää erilaisia tunnuslukuja, sekä kaavioita, joilla uusia hankkeita voisi ideoida. Toteutuneista hankkeista pitäisi tehdä A4 – esitekortti samaan tapaan kuin jälkiasennushisseistä on tehty. Asiamiehen toiminnan kautta voisi syntyä tietopankki, jossa on esimerkkejä toteutetuista kohteista, tulkintoja, ohjeistusta suunnittelun ja päätöksenteon tueksi.

Liitteessä 1 on tarkempi yhteenveto asiamiestä koskevan kysymyksen vastauksista.

Viestintään panostettava

Viestintää lisää täydennysrakentamisen valtavista ja monipuolisista eduista kunnille kilpailutekijänä, asukkaille asumismukavuuden ja asuntojen arvon lisääntymisenä.

Yleisen mielipiteen muokkaus viestinnällä tiiviin rakentamisen eduista ja nimby-asennetta vastaan.

Yhteistyössä valtakunnallinen ja julkinen palkitseminen: esimerkiksi

”Vuoden täydennysrakentamishanke”.

Kaavoitukseen liittyviä ongelmia

Yleinen tavoite rakentamisen tiivistämisestä ei ohjaa toimintaa virkamiestasolla. Kaavoituksessa on ”systeemivirhe”, koska se ei ota huomioon kaupungistumisen vaatimuksia.

Mikäli osapuolien tavoitteet eivät ole yhteneviä, tulee hankkeesta ”kivireki”, jota kukaan ei halua vetää.

”Puuttuu yhteinen tahtotila.”

Kaavoittajat saattavat toimivat omien eivätkä yhteisöjen tavoitteiden mukaisesti.

”Kunnan kaava-arkkitehdeilla on henkilökohtaisia, joskus aika erikoisiakin mielipiteitä, mitä voi tehdä ja mitä ei.”

Kaavoitusprosessien käynnistäminen on usein erittäin hidasta johtuen ehkä kuntien kaavoituksen resurssipulasta. Lisärakentamista varten tehdyt suunnitelmat voivat jäädä kuukaudeksi viranomaisien pöydille työkiireiden vuoksi.

Hankkeet hyytyvät jo alkuvaiheessa, mikäli yksityinen taho eli hankkeen maaliin saattaja, ei ole erittäin aktiivinen.

Valtavia ongelmia tulee lähes aina vastaan, jos tarvitaan asemakaavamuutosta.

”Hanke käynnistyi lähes 10 vuotta sen jälkeen, kun taloyhtiö oli laittanut prosessin liikkeelle.”

”On järjetöntä, että prosessin lopuksi ELY-keskus valittaa asemakaavaehdotuksesta, vaikka on itse ollut mukana sitä valmistelemassa.”

Viranomaisilla ei ole kokemusta tai riittävää ohjeistusta vetää pieniä ”postimerkkikaavoja” lävitse.

Kaavoittajien ammattitaito on välillä puutteellinen lähinnä kustannustietoisuuden osalta. Kaavoituksen yhteydessä luodaan liian kallista ja kunnianhimoista rakentamista, jolloin kaavat eivät lähde edes toteutumaan. Esimerkiksi jos vaaditaan että pysäköinti pitää sijoittaa kallioluolaan, siitä tuleen niin kallista, ettei kukaan ei ole halukas rakentamaan. Kaupunki joutuu kaavoittamaan alueen uudestaan.

”Aseman läheisyyteen kaavoitettiin matalia kerrostaloja, joiden pysäköinti on toteutettava piha-kannen alle. Kiinnostuneita rakentajia ei löytynyt viisi vuotta sitten ja nyt kohde on taas kilpailussa.”

Mitä ehdotetaan tehtäväksi?

- Tarvitaan kunnan täydennysrakentamisen toteuttamiseen tähtäävä strategia, johon koko virkamiehistö on sitoutunut.

”Tulisi hakea alueellisia poikkeuslupia ilman liian yksityiskohtaisiin säännöksiin menemistä.”

”Alueellinen poikkeuslupa olisi hyvä hallinnollinen mekanismi hoitaa tiivistämistä.”

- Asuinalueita olisi hyvä käsitellä isompina kokonaisuuksina, jotta täydennysrakentamisen kautta saadaan toteutettua hyvää kaupunkiympäristöä. Kaavan joustavuutta pitäisi lisätä. Lisäksi tulisi huomioida lähialueiden monipuolisuustavoitteet.
- Onnistunut täydentävä ja tiivistävä asuntorakentaminen varten tarvitaan totuttua tarkempaa ja tietoisempaa suunnitteluotetta. Tämä koskee kaavoitusta, maisema-, pihasuunnittelua ja rakennussuunnittelun eri osa-alueita sekä katu- ja muuta infrasuunnittelua, silloin kun nykyisten verkostojen hyödyntäminen ja niihin liittyminen ei riitä.

- Kustannusymmärryksen lisääminen kaavoittajien keskuudessa auttaisi synnyttämään toteutuskelpoisia muutoskaavoja, joista hyöttyy tekijä, kunta ja asukkaat.
- Kuntien tulisi olla aktiivisempia asemakaavoitusprojekteissa.
"Luovuutta tarvitaan lisää."
- Eri kaavatasojen toiminnallisesti selkeä eriyttäminen olisi tärkeää, jotta ristiriitaisilta vaatimuksilta vältyttäisiin. Asemakaavassa esitettävä alueiden tarkempi käyttötarkoitus voisi olla nykyistä sekoittuneempaa.
- ELY-keskuksen ja kunnan aito yhteistyö kaavahankkeen alusta lähtien edistäisi ripeästi edistävää kaavoitusta. Selkeät tavoitteet kaavoituksen pohjaksi ovat tärkeitä.
- Nykyistä kevyempi asemakaavoitusprosessi säästäisi hankkeen kustannuksissa huomattavasti. Kaavat ja määräykset laaditaan nykyään liian yksityiskohtaisiksi, ikään kuin hanke olisi jo valmiiksi suunniteltu. Rakennusten suunnittelijoille pitäisi jättää pelivaraa. Kunnat pystyvät kontrolloimaan hankkeen suunnittelua ja toteutusta tarpeeksi hyvin rakennusvalvonnan kautta.
- Kaavoituksessa pitäisi miettiä tarkemmin erilaisia toteuttamisvaihtoehtoja täydennysrakentamiselle. Vanhaa asuinalueita voidaan täydentää uusilla asunnoilla heikentämättä sen viihtyvyyttä tai valtaamatta puistoja ja viheralueita.

Päätöksentekoprosessi koetaan arvaamattomaksi

Ongelmana lisärakentamishankkeissa on kaavoitusmenettelyn hitaus, raskaus ja kankeus sekä ennen kaikkea ennakoimattomuus. Prosessin kesto tai lopputulos ei ole hankkeeseen ryhdyttäessä tiedossa.

"Ongelmina virkamiehet, poliitikot ja asukkaat"

Päätösten sisällöt ja aikataulut ovat ennalta arvaamattomia ja erityisesti rakennuttajan kannalta vaikeita. Rakennushankkeisiin sitoutuu aina paljon pääomaa, ja sattumanvarainen viivytys päätöksentekoprosessissa aiheuttaa arvaamattomia lisäkuluja. Pienillä toimijoilla on usein vielä tiukemmat taloudelliset toimintamahdollisuudet kuin suurilla.

"Prosessi voi kestää jopa yli 5 vuotta."

Päätäjien toiminta on välillä yllättävää. Virkamiehet saattavat yksimielisesti kannattaa täydennysrakennushanketta, mutta poliittisen "pelin" vuoksi hanke saatetaan joutua hyllyttämään vuosiksi.

"Osa asioista voi jäädä seisomaan virkamiehen "pöydän kulmalle" puoleksi vuodeksi, ilman että asioiden etenemistä sen enempää seurataan."

Maanomistajia ei kohdella yhdenvertaisesti.

Selvityksiä voi joutua tekemään useita peräkkäin, joka vie aivan tarpeettoman paljon aikaa.

Mitä ehdotetaan tehtäväksi?

- Kaavaprosessien vuorovaikutteisuutta tulisi kehittää aidoksi ja ripeästi reagoiviksi. Kunnan oma proaktiivisuus ja yhteistyö käytännön toimijoiden kanssa toteutuksen varmistamiseksi on paras tapa täydennysrakentamisen edistämisessä.
- Päätöksentekoprosessien on oltava läpinäkyviä ja aikataulut on oltava tiedossa. Päätöksentekoprosessin tarvitaan ennakoitavuutta. On tiedettävä, mikä taho mistäkin päättää, milloin päätös tehdään? ja mitä se koskee?
- Kuntien tulisi taata hakemuksen jättämisestä tietty aikataulu kaavan tai hankkeen hyväksymiselle. Tiivistämisrakentamisessa voisi olla kevyempien hallinnolliset menetelmien mahdollista avulla hoitaa projekti asiakkaan haluamassa aikataulussa, jotta asiakkaan taloudellisilta ongelmilta vältyttäisiin aikataulujen pettämisen johdosta.

- Kaavoitusprosessit on tehtävä sujuviksi ja tehokkaiksi. Kaavaprosessille on asetettava kaavoittajaa sitova määräaika, samoin kuin erilaisille selvitysvaatimuksille. Kaavaprosessien läpimeinoajoja tulisi seurata.
- Taloudellisissa kysymyksissä vastuuta tulisi olla myös lupaviranomaisella. Voisiko kunta joutua taloudelliseen vastuuseen, jos luvattu käsittelyaika ylitetään?

”Kunnan eri viranomaisten sekä kunnan ja valtion viranomaisten välinen ”kukkotappelu” on saatava loppumaan.”

- Tarvitaan kevyempi kaavamuutosvaihtoehto pienille hankkeille. Keventävä pienten asemakaavojen hallinnollista prosessia siten, että hyväksyjä voisi olla suoraan lautakunta tai edes kaupunginhallitus valtuuston asemesta. Nähtävillä olo rajattava vain yhteen kertaan
- Kuntien olisi annettava paljon enemmän vapautta kaavojen määräyksissä.
- Kaavamääräysten tulkintaan ja lupakäsittelyihin on saatava joustavuutta.
- Poikkeuslupakokeiluja on hyvä jatkaa
- Tarvitaan omistajaohjausta. Kuka vastaa kaavoituksessa kunnan tahtotilasta, kuka puhuu omistajan äänellä eli kuka ohjaa kaavoitusta? Monet asiat ratkeavat kun tämä asia on ratkaistu.
 ”Kehyskunnissa asiat etenevät joustavammin, koska kun palaverissa on tekninen johtaja ja kaavapäällikkö, niin kunnan tahtotila on paikalla ja asioista voidaan sopia. Isoissa kunnissa vastuu jakaantuu monelle taholle ja asiat käsitellään erillisinä eikä toinen käsi tiedä mitä toinen tekee. Pahimmassa tapauksessa ”omistaja” joutuu kirjallisilla lausunnoillaan tekemään muutosehdotuksia kaavaehdotukseen.”
- Kaavoitukseen pitäisi saada palveluasenne.
- Tarvittavat selvitykset voitaisiin sopia kaavoittajan kanssa jo heti hankkeen alussa ja ne voidaan toimittaa kerralla.
- Kunnat voisivat käyttää toimijoiden resursseja kaavoituksen tukena.
- Kaupunkivetoisissa kehityshankkeissa tarvitaan realismia ja toteuttajat mukaan jo varhaisessa vaiheessa. On turhaa ja tarpeetonta kehittää näyttäviä suunnitelmia jos niillä ei ole rajallisesti realistisia toteutusedellytyksiä.
- Kannattaa viedä eteenpäin myös PPP-hankkeiden kehittämistä ja käytäntöjä. Kuntien pitää osata priorisoida ja niputtaa asioita, esim. asukastilaisuudet voidaan pitää useille kaavahankkeille yhtä aikaa.
- Vuorovaikutustaitoja on hyvä kehittää jatkuvasti. Tiimityöllä saadaan nopeasti uusia ajatuksia. Johtaminen kunnissa on usein huonolla tolalla ja sillä alistetaan osaavia ihmisiä. On hyvä hyödyntää hakijoiden konsulttien ammattitaitoa.

Maksujen ja korvauksien suuruudet sekä maksuaikataulut

Maksujen suuruutta ei pystytä arvioimaan

Maankäyttömaksun arvaamattomuus on yksi ehdottomasti epämääräisimpiä tekijöitä täydennysrakentamisprosessissa. Taloyhtiöt joutuvat arvuuttelemaan pitkään, mikä maankäyttösopimusneuvottelujen perusteella sovittavan maksun suuruus tulee olemaan ja miten arvioidaan ”arvonnousu”? Tällä hetkellä maksujen suuruudet tuntuvat täysin mielivaltaisilta eikä niihin ole selkeitä, tasapuolisia laskentakeinoja.

Maksut ja korvaukset ovat vuokratontilla (täydennysrakennuskorvaus) ja omistustontilla (maakäyttösopimuskorvaus) erilaisia. Pienissä hankkeissa, joissa kerrosala on alle 1000 km², vuokralainen tienaa

enemmän kuin omistustontin haltija saatuaan sekä kannustinrahan, että uuden myytävän rakennusoikeuden tuoton.

Hankkeet kaatuvat, jos maksut ovat liian suuria.

Täydennysrakentamishankkeissa hankevaiheen suunnittelu on tärkeä vaihe ja silloin pitäisi olla mahdollista arvioida kaikki kustannustekijät. Suunnittelun ja rakentamisen kustannukset poikkeavat ns. normaalista rakentamisesta. Yksityisten taloyhtiöiden toteuttamassa lisärakentamisessa ongelmina ovat päätöksenteon lisäksi talouden järjestäytyminen.

Ongelmana ovat epäselvät maksuperusteet maankäyttösopimuksissa. Joissakin kunnissa on selkeä ja ymmärrettävä laskukaava, jolloin maanomistaja pystyy jo alkuvaiheessa haarukoimaan maankäyttömaksun suuruutta. Toisissa kunnissa maankäyttömaksun suuruus koetaan ”mielivaltaiseksi”, täysin ennakoimattomaksi. Muutaman vastaajan mielestä tämä vaikuttaa negatiivisesti täydentävän kaavoittamisen halukkuuteen.

”Ullakkorakentamisen osalta on tullut vastaan kaavoitusmaksun perinnässä epäoikeudenmukaisilta tuntuja ratkaisuja. Hyvällä alueella pieni varakas yhtiö ei käytännössä koskaan maksa, vaikka saisi yli 3000 € / ullakko, kun laajuus on alle kynnyksajan. Sen sijaan iso yhtiö joutuu maksaamaan aina yksikköhinnaltaan huomattavasti halvemmasta lisärakentamisesta korvausta, koska kokonaishinta ylittää absoluuttisen kynnyksen.”

Maankäyttömaksut aiheuttavat sen, että asunto-osakeyhtiöiden ei kaikissa tilanteissa kannata lähteä miettimään täydennysrakentamista, koska saatava hyöty jää varsin vähäiseksi.

”Osakas joutuu valitsemaan, maksaako putkiremontin hinnan, esimerkiksi 75.000 €, vai hyväksyäkö lisärakentamisesta mahdollisesti aiheutuvat haitat ja maksaa esimerkiksi vain 40.000 €.”

Maanomistaja kaipaa selkeästi määräytyvää ja ennakoitavaa sopimuspolitiikkaa maankäyttösopimukseen. Yksityiselle maanomistajalle saattaa usein tulla yllätyksenä, että kaupunki määrää esim. ARA-velvoitteen osalle tonteista ja velvoittaa myymään tontin esimerkiksi kunnan vuokratilayhtiölle. Maanomistaja saattaisi haluta myydä tontin esimerkiksi vastaavalle seniori- tai nuorisotuottajalle.

Rakenteellisten autopaikkojen toteuttaminen ja maankäyttösopimuskorvaus tekee monesti täydennysrakentamishankkeista taloudellisesti kannattamattomia, jolloin niihin ei ryhdytä.

”Tiivistämishankkeissa maankäyttökorvauksen pitäisi olla selkeästi alempi kuin uudisrakentamisalueilla, koska infra on jo pääosin olemassa.”

”Kuntien kaavoituksen kehittämiskorvaukset tappavat hankkeiden talouden. Rahat olisi osoitettava alueiden kehittämiseen.”

Aikataulut

Maksut kunnalle pitäisi langeta vasta, kun taloyhtiö tekee kaupat ja saa siitä rahat.

Rakennusoikeuden myynnistä joutuu maksamaan veroa. Asunto-osakeyhtiö voi tehdä 69 €/hym varauksen vuosittain 10 vuoden ajan. Tämä ei välttämättä aina riitä, koska rakennusoikeuden myynnistä tulevat rahat kohdentuu yhdelle tilikaudelle. Tuo raha olisi voitava rahastoida myöhempiä remontteja varten.

Riskeistä tulee liian suuret

Täydennysrakennushankkeiden taloudellinen kannattavuus suhteessa riskitasoon on oltava kilpailukykyinen toimijoiden kannalta katsottuna. Alueen vanhojen asuntojen hintataso on matala ja uusien ja vanhojen asuntojen hintaero kasvaa monissa lähiöissä liian suureksi. Mahdollinen asunnoista saatava hinta ei takaa kannattavaa hanketta.

Myyjän ylisuuret odotukset uuden rakennusoikeuden hinnasta, johtavat neuvotteluiden päättymiseen. Myyjä ei ole valmis joustamaan ja jää odottelemaan hintojen nousua.

Kaupunkien maankäyttösopimusmaksut nostavat rakennusoikeuden hintaa. Kaupungit eivät pääsääntöisesti arvosta taloudellisesti täydennysrakentamisen positiivisia vaikutuksia alueiden kehittymiseen.

Mitä ehdotetaan tehtäväksi?

- Täydennysrakennushankkeiden maankäyttösopimuskorvausten merkittävä alentaminen olisi yksi keino parantaa hankkeiden taloudellista kannattavuutta ja lisätä toimijoiden kiinnostusta hankkeisiin.
- Alentaa kaavoitus- ja maankäyttösopimusmaksuja (kuten Vantaa on tehnyt) koskien asunto-osakeyhtiöiden kaavoitusta omalle maalle.
- Pitää löytää jokin ”riittävän taloudellinen” porkkana taloyhtiölle. Lisärakentamisen rakennusoikeuden hinnoittelu on avainasemassa.
- Olisi lievennettävä kaikkia kunnan harkinnassa olevia maksuja hankkeiden käynnistämisen mahdollistamiseksi.
- Olisi pystyttävä synkronoimaan mahdolliset tulot ja menot tilivuoden aikana.
- MRL:n 91 §:n maankäyttösopimusmaksuihin tulisi tehdä heti muutos, jossa tulisi huomioida erikseen täydennysrakentaminen ja keventää valmiin infran alueella kaavoituksen kustannuksia.
- Kuntien olisi pidättäydyttävä täydennysrakentamiseen liittyvästä maankäyttömaksusta. Toisaalta silloin jos maankäyttömaksua ei kerätä, kunta voi velvoittaa, että saatu raha on käytettävä kokonaisuudessaan olemassa olevan rakennuskannan korjaamiseen. Näin lähiöt säilyttävät arvonsa, asukkaat ostokykynsä ja korjaaminen luo uusia työpaikkoja eli verotuloja kunnalle.
- Infran kustannukset pitää todentaa, niin että ne voidaan ymmärtää oikein.
- Kohtuullinen käsittelymaksu on otettava käyttöön.

Sopivia tontteja ei löydy

Sopivia ja kohtuuhintaisia tontteja ei löydy. Kohteet ovat usein niin pieniä, että on vaikea löytää toteuttajaa. Maanarvon nousun maksimi hyödyntämisen halu kunnilla vie kiinnostuksen pienemmistä (muutama tuhat neliötä) täydennysrakentamishankkeista.

Maanomistuksen pirstoutuneisuus on usein merkittävä este. Pirstoutunut maanomistus tuo monia osapuolia ja sitä myötä erilaisia mielipiteitä/toiveita, hidastaa sopimuksien laatimista.

Mitä ehdotetaan tehtäväksi?

- Joutomaan, turhan tiealueen, puistokaistan, naapuritontin kulman ostomahdollisuus voisi joskus ratkaista koko hankkeen mahtumisen. Tähän pitäisi saada pelisäännöt kaupungille kuinka kauppa tehdään helposti. Voisiko olla jokin lunastusoikeus tai etuosto-oikeus?
- Pitäisi tehdä läpinäkyvästi ja aidosti hyvää ilman taktikointia ja politiikkaa. Yksityistä tonttimaata tulisi kohdella samalla tavalla kuin kunnan omistamaa tonttimaata.
- Kuntien pitäisi kaavoittaa paljon enemmän ”varastoon” myös omakotitalojen rakennuspaikkoja. Omakotitalot tulee pitää käsitteenä erillään rivitaloista, pienkerrostaloista ja muusta matalasta ja tiiviistä.

- Kuntien mahdollisten pakkokeinojen käyttäminen voisi olla joissain tapauksissa tarkoituksenmukaista. Kuntien pitäisi lunastaa maa-alueet raakamaana ja käyttää tarvittaessa pakkolunastusta. Siten osapuolia olisi vähemmän kaavoitusvaiheessa.
- Yksi tapa voisi olla kehittämisalueesäädösten ennakoluuloton soveltaminen.
- Maanomistajan aloitevaltaa on lisättävä.

Toimistorakennusten purkaminen ja tilalle asuntoja

Toimistorakennusten purkamiseen ja asuinrakennusten tilalle rakentamiseen liittyy monia ongelmia. Jotta rakennukset, joilla olisi vielä teknistä elinikää, kannattaa purkaa, pitää rakennusoikeutta saada paljon, koska kunnat ottavat niin suuren osan ”arvottomasta arvonnoususta”. Kun rakennusoikeuden määrä kasvaa suureksi tulee myös pysäköinti kalliiksi. Samoin naapureiden vastustus lisääntyy.

Tällaiset kaavahankkeet ovat pitkäkestoisia ja epävarmoja, jolloin olemassa olevan kiinteistön kehittäminen on mahdotonta, vuokralaisten tilanne epävarmaa ja pääomat seisovat heikolla tuotolla pitkään. Usein lopputuloksena on se, että hankkeesta on luovuttava, vaikka uudet asuintalot sijaintinsa puolesta sopisivat erinomaisen hyvin asuntorakentamiseen ja täydentäisivät vieressä olevaa asuinalueita.

Kaavamuutoksia ei tehdä edes vanhoille toimistokaava-alueille. Kiinteistöjen omistajien huoli rapistumisesta ei tavoita kaavoittajaa.

Käyttötarkoituksen muutokset

Mikäli muutetaan vanhaa toimistotaloa asuntorakentamiseen, vaatii suunnittelutyö vahvaa osaamista.

Täydennysrakentamista estää joissakin paikoissa se, että turhia toimistotilatontteja on odottamassa suhdanteiden muutosta. Kaavamuutoksia ei ole saatu läpi, vaikka tontit olisivatkin hyviä asuinrakentamista varten ja hyvien yhteyksien varrella.

Jotta tehottomat ja tyhjät toimistorakennukset saadaan asutokäyttöön, tulee niiden rakentaminen ja niihin sijoittaminen olla kustannuksien puolesta järkevää. Eteen on tullut tilanteita, jossa ison rakennuksen muuttaminen asutokäyttöön korjauksineen ei toimi kustannusyhtälöltään.

Käyttötarkoituksen muutoksissa, kun säilytetään vanha rakennus, tulisi maankäyttömaksussa ottaa huomioon rakennuksen tehokkuus asuntotuotannossa. Uudistuotannossa päästään aivan eri asuntotehokkuuksiin. Jos yhdessä on päätetty säästää vanha talo tulisi maankäyttömaksua määritettäessä ottaa huomioon se, että rakennukseen ei saa myytäviä neliöitä lainkaan noin paljon kuin uudisrakentamisessa, käytännössä tuo asuntotehokkuus jää noin 10% alhaisemmaksi. Kaupungin pitää ottaa huomioon sisäisessä tiedonvälityksessä se, että talo on säästetty yhteistyössä kaupungin kanssa.

Mitä ehdotetaan tehtäväksi?

- Käyttötarkoituksen muutoshankkeiden kaavamuutoksiin pitäisi ottaa nopeutettu käsittely.
- Käyttötarkoituksen muuttamiseen, esimerkiksi toimistosta asumiseen, pitää säätää kokeilulaki, joka mahdollistaa hankkeiden käynnistymisen ilman kaavamuutosta. Kokeilulaki voisi edellyttää tarkasteluja rakennuslupavaiheessa.

LOPUKSI

TARVITAAN PALJON ENNAKKOLUULOTTOMIA KOKEILUJA TÄYDENNUSRAKENTAMISEN ERI TILANTEISIIN JA VAIHEISIIN!

Liite 1 Täydennysrakentamisen asiamiehen tarve

Yhteenveto kysymyksen numero 6 vastauksista

Kysymys? Olisiko hyvä, että täydennysrakentamishankkeissa toimisi ”täydennysrakentamisen asiamies” (vertaa hissiasiamies), jolla olisi monipuolista asiantuntemusta sekä tietoa toteutetuista hankkeista ja niihin liittyvistä prosesseista?

Kyllä 70%

Kyllä-vastaajat pitivät hyvänä ajatusta täydennysrakentamisen asiamiehen toimesta. He kuvaavat sitä, miksi asiamies tarvitaan ja pohtivat sitä, millaisia tehtäviä asiamiehellä voisi olla.

Miksi?

- Tämä lisäisi yleistä tietämystä täydennysrakentamisesta ja voisi yhtenäistää toimintatapoja.
- Kaupungilla on hyvä olla henkilö, joka katsoo täydennysrakentamista kokonaisuutena, ei vain yhden hallintokunnan näkökulmasta
- Asiantuntemus olisi yksissä käsissä.
- Ennakoivaa yhteistyötä kaivataan.
- Asiamies tarvitaan käynnistämään muutosta.
- Taloyhtiöiden kanssa toimittaessa kaikki mahdollinen apu ja neuvonta ovat tarpeen.
- Hankkeet ovat mustekalamaisia ja vaativat paljon kehittelyä.
- Myös aivan yleisellä tasolla on tarvetta, vastaavasti kuten energianeuvoja tai vuorovaikutus-suunnittelija.
- Yksityisillä, joilla on vain kerran yksi hanke, ei ole mitään mahdollisuuksia hallita/ymmärtää kaavaprosessia ja sen vaatimuksia.
- Nyt pahimmillaan kaavoituksen ja esim. rakennusvalvonnan välillä ei ole vuoropuhelua. Vaikka kaava tehdään ”postimerkkikaavana” ja rakennus suunnitellaan sen mukaan, saatetaan rakennusvalvonnan tulkinnasta johtuen joutua pitkällisiin poikkeuslupahakemuksiin.
- Tarvitaan yleisen mielipiteen muokkausta viestinnällä tiiviin rakentamisen eduista, nimby-asennetta vastaan.
- Isoimmissa kaupungeissa on tarvetta.
- Tällainen toiminta olisi hyväksi lähiöuudistuksen kaltaisissa, kunnianhimoisissa hankkeissa
- Jotta rakentajan ”myyntivisio”, joka on taloudellisessa mielessä usein toteutuskelpoinen, muuttuisi lähiöasukkaiden ”ostovisioksi”, on työhön palkattava ”lähiömanageri”(asiamies), joka ei voi olla sidoksissa toteuttajaan

Tehtävät

- Toimia hankekoordinaattorina isoissa kaupungeissa.
- Koordinoida päätöksentekoa.
- Asiamiehen tulisi ennen kaikkea koordinoida paikallisesti projektikokonaisuutta.
- Asiamies on tavallaan pienempien ja isompien täydennys Hankkeiden projektinvetäjä.
- Asiamiehen tulisi osallistua yksittäisten hankkeiden suunnittelukokouksiin ja pitää aktiivisesti yhteyttä eri sidosryhmiin.
- Toimia eri virastojen yhdysmiehenä
- Tehtävänä olisi sujuvoittaa viranomaisyhteistyötä
- Tehtävänä edistää kaavoittajien, rakennusvalvonnan ja toteuttajan yhteistyötä.

- Toimia tiedonvälittäjänä.
- Viestiä mm. avustusmahdollisuuksista.
- Kehittää tietoa ja toimintaprosesseja täydennysrakentamisessa toteutuneiden hankkeiden avulla.
- Tehtävänä olisi tarjota valmiita verkostoja käyttöön niille, joilta osaamista puuttuu.
- Tehtävänä olisi käynnistää hankeaihoita kuntien sisältä aktiivisesti eli luoda pelikenttää.
- Tehtävänä olisi kiinteistönomistajien neuvonta ja kontaktit kaavoittajaan.
- Asiamiehen pitäisi opastaa taloyhtiöitä byrokratian koukeroissa.
- Opastaa suunnittelun käynnistämistä ja prosessia, kuulla asukkaita, yhdistellä asioita, joita ei kukaan muu tee.
- Hän voisi toimia ”välimiehenä” esim. asukkaiden suuntaan eri mahdollisuuksia selvittäessä
- Tehtävänä olisi tutkia mahdollisia poikkeamia vallitsevasta tavasta ja edistää vapaampaa tulkintaa.
- Oleellista olisi saada asuntoyhtiöt järjestäytymään ja toimimaan yhdessä.

Työvälineitä

- Asiamies käyttäisi jo kehitettyä ”lähiöanalyysituotetta”, joka analysoi lähiön täydennysrakentamispotentiaalin, korjausvelan ja energiatehokkuuden kokonaisuudessaan
- Hän voisi ylläpitää erilaisia tunnuslukuja, sekä kaavioita, joilla uusia hankkeita voisi luonnostella
- Toteutuneista hankkeista pitäisi tehdä A4 – esitekortti (samoin kuin hisseistä)
- Tietopankki: Eri tapauksia, esimerkkejä, tulkintoja, ohjeistusta suunnittelun ja päätöksenteon tueksi, tietoa toteutetuista kohteista osoitetietoineen

Millainen asiamies?

- Täydennysrakentamisen kokonaisuuden hallinta
- Projektijohtaja
- Hyvät poikkihallinnolliset yhteydet
- Vuorovaikutustaidot
- Selkokielineen ja ymmärrettävä puhe on tärkeää
- Hän ei saa tulla museo/elymaailmasta, jottei ajatusmaailma ole valmiiksi pilalla
- Urban developer
- Pitäisi olla taustaltaan ensisijaisesti maankäytön suunnittelun ammattilainen – mutta tuntee myös muuten rakennushankkeiden junailun perusteita.

Muita huomioita

- Riittävän painava mandaatti
- Asiamiehen palkanmaksajaa ei ainakaan kunnilta löydy.
- Täydennysrakentamisen asiamies olisi hyvä ”lisä” virkamieskunnassa
- Pitäisi olla kaksi tai kolme asiamiestä.

Ei 16%

Ei-vastaajat ovat ymmärtäneet asiamiehen prosesseja hidastavana ja byrokratiaa lisäävänä.

- Rakentamiseen ei kaivata yhtään uutta instanssia tai osapuolta, osaaminen löytyy jo toimitoista.
- Ei ole minkäänlaista tarvetta tähän, kaupunkisuunnitteluvirastojen roolia tulisi sen sijaan merkittävästi laskea ja painottaa erityisesti rakennusvalvonnan resursointia.
- Missään nimessä ei enää lisää byrokratiaa, ei uusia virkamiehiä. Kyseisellä asiamiehellä ei olisi kuitenkaan valtaa ja vastuuta soveltaa määräyksiä ko. asiamies olisi vain pykälätulkki.
- Yksi poliittinen porras lisää, jo nyt ylikomplisoituun menettelyyn, ei ainakaan paranna lopputulemaa.

Siltä väliltä 11%

Siltä väliltä-vastaajat eivät tyrmää ajatusta, mutta eivät näe asiamiehen mahdollisuuksia auttaa ja sujuvoittaa täydennysrakentamista selvästi.

- Ei ehkä tarvita, mikäli asuntoyhtiöt oppisivat käyttämään ammattitaitoisia rakennuttajakonsultteja.
- Ei välttämättä, sillä lupaviranomainen lopulta päättää. Asiamies ei kykene palvelemaan kuitenkaan kaikkia kohteita.
- En näe välttämättä tällaiselle tarvetta, mutta en myöskään heti tyrmää ajatusta. Yksi peluri lisää hankkeisiin saattaisi tehdä prosessista entistä raskaamman. Riskinä on, että resursseja ei kuitenkaan olisi riittävästi tällaiseen uuteen malliin.

Ei vastausta 3%

Vain muutama vastaaja ei ottanut kantaa.

Liite 2 Onnistunutta täydennysrakentamista

Vastaajista lähes kaikki ovat olleet toteuttamassa onnistuneita ja joiltain osin onnistuneita täydennysrakentamisen kohteita. Ne ovat pääosin asuinkerrostaloja, joissa on tehty tonttikohtaista lisärakentamista tai ullakkoasuntoja. Lisäksi on tehty kunnille viitesuunnitelmia lisärakentamista varten kaavoituksen pohjaksi useille alueille. Näissä on sekä lisäkerrosrakentamista että uusia taloja vanhojen lomaan.

”Hyviä hankkeita on tullut vastaan aina säännöllisin väliajoin – osa jopa ajalta ennen nykyistä keskustelua.”

Täydennysrakentamisen tueksi tuotettu materiaali on vaikuttanut siihen, että vaikka kaavat ovat toteutuneet hitaasti hyviä tiiviitä erillistaloryhmiä ja raitteja on pystytty toteuttamaan. ARA- rahoitteisten pienkerrostalojen toteuttaminen on kuitenkin näissä ollut epätasaisempaa.

Osa vastaajista on ollut mukana onnistuneiden kohteiden toteuttamisessa kaava- ja elinkeinopolitiikan kautta kuntien palveluksessa.

Onnistuneissa kohteissa on mukana hankkeita, joissa on purettu 1970-luvulla rakennettuja taloja. Niiden tilalle on rakennettu kerrosalaltaan suurempia energiatehokkaita rakennuksia.

Ullakkorakennushankkeiden toteuttamiseen suhdanteet vaikuttavat ratkaisevasta. Onnistumisen takeena on aina ollut perusteellinen suunnittelu ja hyvä markkinatuntemus.

Osa vastaajista on mukana kaavoitusvaiheessa olevissa täydennysrakentamisen hankkeissa maanomistajan konsulttina. Osa hankkeista liittyy kiinteästi nykyisiin aluekeskuksiin.

”Kaavoituskonsultit ovat tyypillisesti mukana täydennysrakentamiskohteissa yleispiirteisellä tai konseptuaalisella tasolla, jolloin on vielä varsin ”helppoa” esittää onnistuneilta vaikuttavia ratkaisuja, erikseen niitä nimeämättä. Kun siirrytään kohti toteutusta, vastuu siirtyy lähtökohtaisesti kuntakaavoittajalle, jolloin hanketta harvoin pääsee seuraamaan - tai harvoin pääsee toteutukseen.”

Lisäkerroksia on toteutettu erilaisten konseptien avulla. Niissä tarvitaan yhteinen tahtotila ja hyvää suunnittelua

Alueita täydentävää rakentamista on toteutettu hyödyntämällä yhteiskehittelykonsepteja, joissa alueen asukkaita ja muita asuntorakentamisesta kiinnostuneita kutsuttiin työpajoihin.

Kaupunkirakennetta tiivistävät pienet hankkeet eivät ratkaise asunto-ongelmia, mutta niissä voi olla mukana pieniä toimijoita, jotka uskaltavat toteuttaa erilaisia ratkaisuja kuin suuret tekijät ja siten rikastuttavat ympäristöä. Pienillä tekijöillä on tiukemmat taloudelliset toimintamahdollisuudet kuin suurilla, joten talouden ennakoitavuus on erityisen tärkeää.

Täydennysrakentamalla on toteutettu omistus- ja vuokra-asuntoa senioreille. Omistusasunnot on toteutettu ns. valmiina myytävä -konseptilla, jossa asiakas pääsee näkemään kotinsa valmiina ennen kaupantekoa. (DPI-U2 arkkitehdit)

Joitain onnistuneita kohteita on toteutettu tiivistymäalueiden laidoilla oleville kunnan kannalta ns. ylimääräiseksi jääneille tonteille.

”Olen ollut toteuttamassa useita kohteita pientalorakentamisessa. Silloin kun kaavoittaja ja rakennuslupaviranomainen ovat antaneet rakennushankkeeseen ryhtyvälle suuren vapauden, niin tyytyväisyys on ollut hyvä.”

Onnistumisia tonttikohtaisessa lisärakentamisessa ja ullakkoasuntojen toteuttamisessa (Arkkitehtitoimisto Antti Voutilainen Oy)

- Kohteissa saavutettiin riittävän suuri lisäkerrosala

Uuden kerrostalon on oltava yli 2000 km² ja ullakkorakentamisen yli 500 km².

Kerrostalolla on oltava riittävä koko rakennusliikkeille, jotta työmaan perustaminen on taloudellisesti järkevää.

Ullakosta saatava tulo ei saa olla alle 500.000 € normaalikokoiselle taloyhtiölle tai hyöty menee valvojen palkkaan sekä myöhempisiin korjausvastuihin.

- Valmiiden asuntojen markkinahinta oli yli 4500 €/m². Tuolloin varoja riitti rakentamiseen, rakentajan riskimarginaaliin sekä rakennusoikeuden riittävään maksamiseen taloyhtiölle.
- Uudisrakennus ja autopaikkaratkaisu jopa paransivat asuinympäristöä. Vanha huonokuntoinen tehdasrakennus purettiin ja pihakansi istutettiin, kaareva uudisrakennus muodosti melusuojan vanhoille rakennuksille, vanha huonokuntoinen ullakko ja rakennuksen yhteistilat korjattiin ullakkorakentamisen yhteydessä.

Esimerkki kaavoitus- ja viitesuunnitelmasta toteutukseen 2001-11 (Arkkitehtitoimisto Tiuri & Lommi Oy)

Arkkitehtitoimisto oli mukana kaavoitus- ja viitesuunnitelmavaiheesta toteutukseen saakka Helsingin Laajasaloon ATT:n toimesta toteutetusta lisäkerrosrakentamiskohteessa, joka oli ensimmäinen laatuaan Helsingissä. Siihen sisältyi myös kaksi uutta kerrostaloa samoihin kortteleihin.

Kohdealue on tyypillinen 1970-luvun elementtirakenteinen korttelikokonaisuus, jossa on kaupungin vuokra-asuntoja. Rakennuttaja oli Laajasalon Kiinteistöt Oy ja Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto.

Täydennysrakentaminen edellytti kaavamuutosta, joka pantiin vireille vuonna 2001. Kaavamuutoksen yhteydessä tutkittiin laajempaakin lisäkerrosrakentamista, jossa korkeisiin taloihin olisi tullut yksi lisäkerros ja matalampiin kaksi lisäkerrosta kuhunkin. Kaupunkisuunnitteluvirastossa pidettiin lopulta parhaana toteuttaa ratkaisu, jossa vain matalampiin taloihin toteutetaan lisäkerros.

Lisäksi päätettiin toteuttaa kaksi kuusikerroksista uudisrakennusta, joista toinen sijoittuu entiselle myymälätontille. Toiselle erotettiin oma tontti korttelialueelta. Koko muutosalue on kaupungin omistuksessa.

Kaavan tultua lainvoimaiseksi 2004 hanke käynnistettiin kolmivaiheisena. Kohde valmistui 2011. Lisätietoja http://www.ulputiuri.com/reih9_tiedote.pdf

Uudistalojen ja lisäkerrosten myötä tonttitehokkuus kasvoi koko alueella 0,5 > 0,6. Lisäkerrosten lisäksi kohteessa rakennettiin uusia hissejä sekä toteutetaan täydennysrakentamisena kaksi vuokrakerrostaloa. Uudet autopaikat mahtuivat maantasoon.



Keltainen: rakennus, jossa uudet parvekkeet; oranssi: rakennus, jossa lisäkerros; punainen: uudisrakennus Reihrintie 9, Kasperinkuja 15, Rudolfintie 10, Arkkitehtitoimisto Tiuri & Lommi Oy

Kohde sai kunniainnoinnan Europahouse Award 2012 -kilpailussa. Kilpailun tarkoituksena on kestävän, laadukkaan ja kohtuuhintaisen asumisen edistäminen.

Asemakaavamuutos mahdollisti lisäkerroksen rakentamisen osaan olemassa olevista lamellitaloista sekä kahden kuusikerroksisen uudisrakennuksen rakentamisen. Korjauskonsepti sisälsi ratkaisuja pororashuoneiden ja yhteistilojen korjaamiseen esteettömiksi sekä esteettömyyden parantamiseen. Osa kerrostaloista oli hissittömiä ja näihin rakennettiin peruskorjauksen yhteydessä lisäkerros ja hissit. Lisärakentaminen nähtiin keinona helpottaa taloudellisesti hissien toteuttamista hissittömiin asuinrakennuksiin sekä toisaalta mahdollisuutena tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Kaava ei asettanut vaatimuksia esteettömyyden osalta. Uudisrakennukset toteutettiin silloin voimassa olleiden (ennen vuotta 2005) esteettömyysmääräysten mukaan. Myöhemmin valmistuneissa lisäkerroksissa on esteettömyys ratkaistu nykymääräysten mukaan. Asuntotyypit täydentävät olemassa olevaa huoneistovalikoimaa.

Rintamamiestaloalueen tiivistäminen (Kirsti Siven @ Askoka Takala Arkkitehdit Oy)

Tarkalla ja hyvällä suunnittelulla esimerkiksi 1990-luvun rintamamiestaloaluetta on pystytty tiivistämään. Toteutusvaiheessa siinä oli ongelmallista AP-kaavamerkintä, joka edellytti että pienikokoisilla asunnoilla on autopaikka pihalla. Tiivistäminen onnistui hyvin vaikeasta maastosta huolimatta. Toteutettiin kokonaan uusi alue, jossa on asumisoikeusrakentamista. Se oli aikanaan rakennuttajan (VVO) edullisin kohde.

Esimerkki 1970-luvun kerrostalojen purkamisesta ja tilalle energiatehokkaan palvelutalon rakentamisesta (Arkkitehtuura Oy)

Rakennuskokonaisuus toteutettiin purkamalla vaiheittain kolme olemassa olevaa rakennusta ja rakentamalla uudet siten, että asukkaat muuttavat uusiin taloihin purettavista rakennuksista. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala kasvoi lähes kaksinkertaiseksi, joten kaupunkirakenne tiivistyi huomattavasti.

Hanke sai ARAlta kehittämisrahaa, investointiavustuksen ja korkotukilainan. ARAn mielenkiinto hankkeessa kohdistui pääasiassa kolmeen asiakokonaisuuteen: vanhojen rakennusten korvaaminen uusilla, uuden kohteen elinkaariasuminen ja energiatehokkaat ratkaisut.

Lähes nollaenergiakohteeseen on asennettu anturit ja seurantajärjestelmät, joiden keräämää tietoa käytetään tutkimus- ja kehitystoiminnassa. Tietoa käytetään myös järjestelmien toiminnan optimointiin.



http://www.ara.fi/fi-FI/Kehittaminen/Kehittamishankkeet/Innovatiiviset_rakennushankkeet/Onnelanpolku_energiatehokasta_elamankaa%281247%29

As Oy:n tontille uusi rakennus (Lujatalo Oy)

Asunto-osaakeyhtiön tontin takaosaan saatiin kaavamuutoksella rakennuspaikka uudelle 5-kerroksiselle asuintalolle, jossa oli 2500km² ja 25 asuntoa. Vaaditut uudet pysäköintipaikat sijoitettiin rakennuksen kellariin. Kohde onnistui hyvin, koska sen sijainti oli hyvä ja koko oli riittävän suuri. Palvelurakenteeltaan hyvällä alueella ei ollut rakennuttu uudistuotantoa vuosikausiin ja siellä on paljon pieniä asuntoja. Uuden kohteen keskipinta-ala oli melko suuri 86,5m², mutta alueen pienasuntovaltaisuudesta johtuen isoille asunnoille oli tarvetta. Kohteen valmistuttua kaikki asunnot myytiin.



As Oy Munkkivuoren Mäntyrinne, Ulvilantie 11c

Taloyhtiö myi osan tontista täydennysrakentamiseen(JM Suomi Oy)

Täydentävää rakentamista: Asunto Oy Helsingin Ratamo. Täydennysrakentamishanke Kontulassa, jossa taloyhtiöllä oli alussa rahoitustarve linjasaneeraukseen ja halukkuus myydä osa tontista täydennysrakentamiseen. Hanke oli taloudellisesti toimiva, koska tontilla oli tilaa tarpeeksi, jolloin maanpäällinen pysäköinti oli mahdollista toteuttaa, jotta asuntojen hintataso pysyi kohtuullisena suhteessa paikallisen vanhojen asuntojen hintatasoon.

Kaupunkipientalo(Roomy Oy)

Esimerkki kaupunkipientalosta, jossa on tiukat ympäristön vaatimukset

Rakennuttajan rohkeus ja osaaminen mahdollisti toteutuksen. isätietoja osoitteesta

<http://www.uuttahelsinkia.fi/fi/taydennysrakentaminen/esimerkkikohteita/huvilakuja-14-ullanlinna>



<http://www.ark.fi/etusivu/58-ark-2-2013-omakotitaloja>



<http://www.roomy.fi/>

Palvelukeskuksen peruskorjauksen yhteydessä laajennus (Helsingin kaupungin asunnot Oy)



Malmilla Syystien palvelukeskuksen peruskorjauksen yhteydessä haettiin lisärakennusoikeutta ja laajennettiin palvelukeskusta uudisrakennusosalla. 1-kerroksen huonokuntoinen palveluosa purettiin. Tilalle rakennettiin laajennettu 2-kerroksinen palvelukeskus. Saatiin hyvin toimivaa uudisrakennustilaa ja samalla sisäyhteys vanhojen asuinrakennusten välille. Vanhoista asuinrakennuksista tehtiin peruskorjauksessa vanhusten ryhmäkoteja. Syystien piha on myös erityisesti vanhuksille suunniteltu ja aikoinaan sen yhteydessä tehtiin kirjallinen vanhusten palvelutalojen pihan suunnitteluohje. Syystie valmistui 2011.



Madetojan palvelutalolle haettiin myös aikoinaan lisärakennusoikeutta ja tehtiin laajennusosa. Siihen saatiin palvelutilaa ja mm. päivätoimintayksikkö vanhuksille. Madetoja valmistui Pukinmäkeen 2005. (Helsingin kaupungin asunnot Oy)



Helsingin Munkkiniemeen, Rakuunantie 1, olemme toteuttaneet lisäkerrosrakentamisen hankkeen, joka on nyt luovutettu.

Koskisen Oy:n Taloteollisuus on jo toteuttanut lisäkerroksen rakentamisen Helsingissä kahdessa kohteessa Munkkivuorella Rakuunantie 1:ssä (kuvassa) ja Ruskeasuolla Sauvontie 5:ssä. - Näissä kohteissa ei ollut säädöksellisiä ongelmia, vaan taloyhtiöt saivat rakennusluvan helposti. Vanhojen kerrostalojen kantavuudet riittävät helposti kevyisiin uusiin tilaelementteihin perustuvan lisäkerrosten rakentamiseen.

Rakentaminen kannattaa yhdistää samaan ajankohtaan kun taloyhtiössä on edessä joku muu iso remonttihanke kuten hissien rakentaminen, linjasaneeraus tai vesikaton uusiminen, sanoo Koskisen Oy:n Taloteollisuuden projektimyöntipäällikkö Vesa Saarelainen. Ullakon sijaan kannattaa tehdä kunnollinen lisäkerros, jonka rakennusoikeudella ja rakentamisella voidaan rahoittaa taloyhtiön muut korjaushankkeet.

Koskisen Oy:n ohella Stora Enson rakentamisen ratkaisut -yksikkö on ollut kehittämässä täydennysrakentamisen käytänteitä ja toimineet yhteistyössä KLIKK-tutkimushankkeen toteuttajien kanssa.

Lähiökerrostalot soveltuvat useimmiten hyvin lisäkerrosrakentamiseen, koska niissä ei yleensä ole ullakkokerrosta. 1960–1980 -luvuilla rakennetut lähiökerrostalot ovat usein myös tasakattoisia, mikä helpottaa lisäkerrosten rakentamista niin rakennuksen ulkonäön kuin teknisen toteutuksen kannalta.

Lisäkerrokset on järkevää toteuttaa kevytrakenteisina eli teräs- tai puurunkoisina. Vuonna 2011 voimaantulleiden palomääräysten mukaan lisäkerros on mahdollista toteuttaa puurakenteisena enintään seitsemäkerroksiseen taloon

KLIKK – lähiöiden käyttäjä- ja liiketoimintalähtöinen korjauskonsepti

vuosina 2012 – 2014 TEKES:in rahoittamana toteutettu tutkimushanke, johon osallistuivat aktiivisina osapuolina Oulun yliopisto, Aalto-yliopisto, Tampereen teknillinen yliopisto, VTT, useita kaupunkia ja rakennusalan yrityksiä sekä yhteistyökumppanina ympäristöministeriö.

Hankkeessa keskityttiin lähiöiden täydennysrakentamisen mahdollisuuksien tarkasteluun ja uudenlaisen kaavoituksen käytänteiden kehittämiseen, lähiökerrostalojen korjausratkaisujen tutkimiseen sekä erityisesti lähiökerrostalojen lisäkerrosten rakentamiskorjausratkaisujen ideointiin ja niiden suunnittelun ja ra-

kentämisen ratkaisujen kehittämiseen. Samalla hankkeessa on tutkittu korjausrakentamisen toimintamallien kehittämistä, keskittyen vuorovaikutteisen suunnittelun mahdollisuuksiin ja projektin toteuttamiseen yhteistoiminnallisesti kaikkien hankkeeseen osallistuvien toimesta allianssimallia hyödyntäen.

Hankkeen keskeisenä päätavoitteena on ollut kehittää käyttäjälähtöinen teollinen, kokonaistaloudellinen sekä tehokas korjauskonsepti lähiökerrostalojen korjaamiseen, laajentamiseen ja lisäkerrosten rakentamiseen. Konseptin teknisissä ratkaisuissa on hyödynnetty uusien palomääräysten antamaa mahdollisuutta käyttää korjauksissa puurakenteita.

Lähteet:

<http://www.puuinfo.fi/tiedote/teollinen-korjauskonsepti-l%C3%A4hi%C3%B6kerrostalojen-korjaamiseen-valmistunut>
<http://www.koskisen.fi/yritys/uutiset/2014-10-09/lisakerrosrakentamisesta-loytyi-uusi-markkinarako-taloteollisuudelle>

Hyvinkäälle on suunnitteilla peruskorjauksen yhteydessä lisäkerrosrakentamisen hanke

Muutos toimistosta asunnoksi (Consti Julkisivut Oy)

Rakennusten käyttötarkoituksen muutoshankkeita on kehitteillä useampiin paikkoihin.



Palvelukoti Mikevan Helmi 54:lle ikäihmiselle valmistui lokakuussa 2010 Espoon Tiistilään. Toimistotalo muutettiin palvelukodiksi, koska sopivaa tonttia riittävän keskeiseltä paikalta ei löytynyt uudisrakennusta varten. Rakennuksen saneerauksesta vastasi Consti korjausurakointi/JRH Oy. Käyttötarkoitusta muutettaessa lisättiin rakennuksen energiatehokkuutta, uusittiin talotekniikka kokonaan ja rakennettiin uusi hissi. Lisäksi esteettömyyttä ja akustiikkaa parannettiin.

Oulun Meritullin alue(Optiplan Oy)

Onnistuneimpina asuntorakentamisen kohteina pidän Oulun Meritullia ja Myyrmäen Kilterinmäkeä. Molemmissa kohteissa oli 45 000 k-m². Lisäksi Tikkurilan keskustauudistus näyttää lupaavalta, jossa olin kaavan laatijana ja aluearkkitehtina mukana.



MERITULLIN ALUE

Oulun Meritullin suunnittelu aloitettiin yleisen kilpailun voittaneiden ehdotusten pohjalta vuonna 1992 ja alue oli valmis ennen 2000-luvun taitetta. Suunnittelijavalinnoissa oltiin tarkkoja ja toteutusvaiheessa katsottiin, ettei yhdelle suunnittelijalle tule liian paljon suunnittelukohteita. Tällä saatiin kortteleihin luontevalla tavalla erilaisuutta. Myös suunnittelijavalinnoista keskusteltiin rakennusvalvonnan ja rakennusliikkeiden välillä luottamuksellisesti.

Onnistumisessa maapolitiikan osuus on tärkeä. Ouluhan on malliesimerkki asuntotuotannostaan – asunon hinta pysyy aisoissa. Kaupunki omistaa maan. Meritullin alueelle laadittiin tontinvarausperiaatteet ja katsottiin, mihin tulee vapaarahoitteinen tuotanto ja minne valtion rahoittama tuotanto. Ykköspaikalle haluttiin monipuolinen hallintamuotojakauma, joka myös toteutettiin. Oulun Meritullissa tehtiin Skanskan, YIT:n ja NCC:n kesken työyhteisöliittymä, joka toteutti Kiikelin saaren asuinkerrostalot (”vedenalaiset” autopaikat), kuntatekniikan, kanavan ja sillat kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaisesti. Tämä nopeutti koko alueen toteutumista.

Suunnittelua valvoi tekninen lautakunta ja toteuttamista varten oli kaupunginhallituksen nimeämä seurantaryhmä, joka raportoi työstä kaupunginhallitukselle. Toteuttamisen laatua valvottiin asemakaavalla, rakentamistapaohjeella (unohdettiin hyväksyttävä se viralliseksi, mutta noudatettiin silti) ja tontinvarausehdoilla, joihin liittyi myös laatuvaatimuksia.

Toteuttamisen alkua hidasti kaavavalitus, joka viivästytti rakentamisen aloitus kahdella vuodella. Kun talous laman jälkeen alkoi nousta 1990-luvun loppupuoliskolla, Aran enimmäishintavaatimus nousi myös, mikä johti suunnitelmien karsimiseen. Karsimisen periaatteet jouduttiin viemään kaupunginhallituksen päätettäväksi, minkä jälkeen ei suunnitelmista tingitty hallitsemattomasti. Muutenkin rakennusliikkeiden ja rakennuttajien painostus oli kovaa. Tiukoissa tilanteissa oltiin yhteydessä Helsingin vastaavanlaisiin projekteihin ja kokemuksiin. Projektinjohtajien kanssa vaihdettiin muutenkin ajatuksia.

Lähiympäristösuunnitelman ja rakentamistapaohje

Kilterinmäki kaavoitettiin Fortumin maalle yhteistyössä VVO Rakennuttaja Oy:n kanssa (Public-Private-Partnership). VVO:n kaavakonsulttivalinta oli onnistunut. Kohde ei ollut helppo, sillä rakennuttaja ei tuntenut kaavaprosessin käytäntöjä ja vaatimuksia. Asemakaava oli kuitenkin vahva kahdessa vuodessa. Tämän jälkeen konsultit laativat lähiympäristösuunnitelman ja rakentamistapaohjeen. VVO rakensi kadut ja kunnallistekniikan kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaan ja luovutti ne valmiina korvauksetta Vantaan kaupungille.

Kilterinmäki-rakentamisohje http://www.vantaa.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/rakentaminen/rakennusvalvonta/ohjeita/alueelliset_rakentamisohjeet/kilterinmaki_-_rakentamisohje



Toimitilarakennusten taakse kallioiselle mäelle rakennettava asuinalue pyrittiin liittämään osaksi Myyrmäen keskustaa.

Pienteollisuusrakennus asumiseen (Erat Arkkitehdit ja Rakennusliike)



Rauhankatu 11, loft-tyyppisiä asuntoja city-ihmisille.

Keskellä Kruunuhakaa sijaitseva sisäpihan pienteollisuusrakennus oli ollut tyhjillään käyttämättömänä vuosia. Rakennus aukesi ankealle sisäpihalle, jossa oli tilaa vain autopaikoille. Vanha rakennus sai uuden elämän ja uudistettu sisäpiha nousi uuteen kukoistukseensa. Rakennusvuodet: 1939, 1945, 2007, Tilaja ja rakennuttaja: Erat Arkkitehdit ja Rakennusliike

Onnistuivat hyvin, koska oli varattu riittävästi suunnittelukapasiteettia hankkeelle.

Penkere As Oy, Pengerkatu 7, ullakkohuoneistot



Ryhmärakentamista

Helsingin Suutarilassa, Henrik Forsiuksen tiellä on "townhouse"-rivitalosta koostuva ryhmärakentamiskohde. (Erat Arkkitehdit ja rakennusliike)

Aseman viereen pieni asuinalue



Vantaalle Rekolan aseman viereen tehtiin Ulrikanpuisto –niminen pieni n. 400 asunnon asuinalue, joka voitaneen tulkita täydennysrakentamiseksi. Tämä onnistui, koska kaavaa tehtiin tiiviissä yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa siten, että mukana oli myös urakoitsija rakennuttajan lisäksi. (Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy)

http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_pro-duct_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/28848_Ulrikanpuisto_lahiymparistosuun.pdf

Härmälänranta (Skanska Kodit)



Härmälänranta Tampere, Onnistunut, koska kaavoittaja ja rakennusvalvonta ovat olleet yhteistyössä heti alusta asti, todellista kumppanuuskaavoitusta ja lisäksi erittäin hyvä arkkitehtikonsultti (Skanska Kodit)



Telakkaranta, Helsinki, Hyvä suunnitelma kilpailun tuloksena ja hyvä yhteistyö kunnianhimoisen kaavoittajan kanssa (Skanska Kodit)

Ullakkorakentamista (Vahanen Oy)

Toteutamme jatkuvasti Helsingissä ullakkorakentamisen kohteita, joissa onnistumiset vaihtelee. Onnistuneissa hankkeissa korostuvat yhteistyö ja viestintä viranomaisten- omistajien-suunnitteluryhmän ja toteuttajien välillä, hyvin toteutettu tutkimus hankesuunnittelua varten, riittävä määrä toteutusvaihtoehtoja arvioitavaksi ennen varsinaista suunnittelua, oikein valitut toteutusmuodot ja hankkeeseen sitoutuneet osaavat ammattilaiset.

Täydennyskaavoitusta (Vahanen Oy)

Kannelmäessä toteutetiin Kantelettarentien- Pelimannintien-Halsuantien –radan väliin täydennyskaavoitusta, jossa vanhoja toimistotaloja ja käyttämätöntä rakennusmaata kaavoitettiin arkkitehtikilpailun avulla asuntorakentamiseen. Uutta rakennusoikeutta toteutuu noin 30 000 kem2. Hankkeen kaa-

voitusvaihe onnistui hyvin ksv:n ja maanomistajien hyvän ja tiiviin yhteistyön avulla syntyneiden yhteisten tavoitteiden ansiosta. Alueen asukkaat sitoutettiin kaavoitusprosessiin useiden yhteistilaisuuksien avulla, joiden avulla heidän mielipiteitään kuunneltiin ja vietiin kaavaan mm. alueen kevyen liikenteen väylinä, massoittelun reunaehtoina, alueen yleisilmeen parantamisena jne.

Korvaavia täydennysrakentamiskohteita (JM Suomi Oy)

Espoossa ja Vantaalla olevat korvaavat kohteet sijoittuvat pääasiassa valmiille alueille, joissa kysyntää, mutta rakennuskanta epätarkoituksenmukainen. Hankkeiden toteutuksen edellytyksenä on ollut vanhan rakennuskannan purkaminen. Lähes kaikissa tapauksissa vanhojen kiinteistöjen saneeraus asumiskäyttöön oli taloudellisesti kannattamatonta kun huomioidaan saneeraukseen liittyvät riskit, jotka yleensä jäävät täysin toteuttajan vastuulle.

Liite 3 T Konsepteja täydentävään tai tiivistävään asuntorakentamiseen

”Tikkurilan keskustakehityskorttelin suunnittelukilpailun kautta.”

”Kaupallisestikin toimivia konsepteja voidaan monistaa 1960- 70 lukujen lähiöalueille, joilla laajoille pysäköintikentille tehdään lisärakentamista.”

Bertta-talot

NCC on kehittänyt kolme Bertta-hanketta Vantaa Myyrmäen Kilterinkaarelle. Prosessi oli erittäin sujuva ja ensimmäisen hankkeen kaavamuutoksen ja rakennusluvan läpimenot kestivät vain 7 kuukautta – mikä lienee Suomen ennätys. Kiitos tästä nopeudesta kaikkien kolmen hankkeen osalta kuuluu Vantaan virkamiehille. Siellä oli halua ja tahtoa.

Tällä hetkellä NCC kaavoittaa neljättä Bertaa Vantaalle ja se etenee ”normaaliin tahtiin” eli kaavoitus kestää noin reilun vuoden. Yhteistyö on sujuvaa, koska kaikilla osapuolilla on sama päämäärä.

Espoossa meillä on parhaillaan kolmen Bertan kaavoitusprosessi ja se on ollut käynnissä jo jonkin aikaa. Valmista saadaan aikaiseksi vuoden 2016 alkuun eli kohtuullisen normivauhti.

Bertta-konseptitalo ratkoo pysäköinnin ongelmaa sijoittamalla ne rakennusrunkoon. Pistemäinen rakennusmassa helpottaa ahtaissa paikoissa. Tyyppiratkaisun toisto tuo kustannustietoa ja kehittää detailjiikkaa. Poikkeuslupakäytäntö on varsin riittävä tapa yksittäisissä täydennysrakentamishankkeissa ja kaavamuutosta yksinkertaisempi tapa.

http://www.mal-verkosto.fi/filebank/838-TaydRak_seminaari_28052014_Siivola_TR_haasteet_PKS.pdf <http://www.energiakorjaus.info/wp-content/uploads/2013/08/NCC-l%C3%A4hi%C3%B6iden-t%C3%A4ydennysrakentaminen-Oulu-27.32.pdf>

Asunnot ovat kooltaan 36–103 neliömetriä. Ensimmäisen Bertan asuntojen neliöhinnat liikkuvat 4 000 euron molemmin puolin. Bertan vähintään vaatimalle 2 500 neliömetrin tontille voidaan sijoittaa 60 asuntoa ja korkeintaan lähes 60 autopaikkaa. Normaalikokoiset autopaikat maksavat 12 000 euroa. Kuusi pienille autoille tarkoitettua paikkaa maksaa 7 000 euroa.

Opiskelija-Berttaan tulee 44–67 neliömetrin soluja, joissa on 2–4 huonetta sekä 27 neliömetrin kokoisia yksioita.



Lisärakentamisen ja linjasaneerauksen konsepti

Toimisto on kehittänyt Tekes-rahoitteisessa ARPA-hankkeessa lisärakentamisesta ja linjasaneerauksesta konseptin, joka tarjoaa asunto-osakeyhtiöille systemaattisen tavan laatia kokonaisvaltainen taloudellisesti toteuttamiskelpoinen täydennysrakentamis- ja korjausohjelma. Lisärakentamiskonseptissa hankittiin ja kehitettiin tunnuslukuja hankkeille ja tutustuttiin eurooppalaisiin kohteisiin. Konseptia on hyödynnetty lisäkerroshankkeissa. Osa hankkeista ei ole toteutunut, koska hankkeet eivät olisi olleet kannattavia ja osa hankkeista on jäänyt valituskierteeseen. Muutamassa hankkeessa taloyhtiö ei ole päässyt yhteisymmärrykseen toteutuksesta. (Arkkitehtitoimisto Antti Voutilainen Oy)

Ryhmäpientalo

80% pääkaupunkiseudun asukkaista on yksineläjä. Toimisto on kehittämässä yksineläjille vaihtoehtoisia asumismuotoja muun muassa niin sanottua ”ryhmäpientaloa”, joka soveltuu täydennysrakentamiseen. Arkkitehtitoimisto Kanttia2

Omapihaisia ratkaisuja

Eri kaavahankkeissa on kehitelty lähinnä omapihaisia ratkaisutyppejä, jotka ovat onnistuneet ja saaneet asukkailta, rakennuttajilta ja kaavoittajilta positiivisen vastaanoton. Toteutuskin onnistui niin kauan kuin löytyi joustavia ja nokkelia keskisuuria ja hieman pienempiä urakoitsijoita – lähinnä pääkaupunkiseudulla. Harmittavaa on, että maaseutumaisessa ympäristössä (esim. kirkonkylissä tms) tämä mittakaavallisesti toimiva lähestymistapa on koettu kalliiksi – suunnittelu ja rakentaminen kun on maaseudun taajamissa konventionaalisempaa ja konservatiivisempaa – mm. maantasopysäköinti dominoi pihoja (usein suhde 90% pysäköinti-10% oleskelu ja leikki) (Kirsti Sivén @ Askto Takala Arkkitehdit Oy)

Hukkalämmön hyödyntäminen

Helsingin Laajasalossa toteutimme kolmen kerrostalon korottamisen yhdellä kerroksella. Innovatiivisinta oli viidennen eli uuden kerroksen asuntojen lämmittämisen toteuttaminen alempien kerrosten hukkalämmöllä. Järjestelmä on toiminut hyvin ja se on alentanut koko kiinteistön lämmityskuluja kuutioita/neliöitä kohden. Samalla alueella asemakaavoituksen kautta Helsingin kaupungin myötävaikutuksella lisättiin rakennuspaikan rakennusoikeutta ja rakennettiin kokonainen uusi vuokratulo. (Kruunuasunnot Oy)

Lisäkerroskonsepteja

Koskisen Oy ja Consti Oy ovat etsineet aktiivisesti ratkaisuja Hyvinkään Haka Paavo kohteen lisäkerroksen toteuttamiseksi. Työ on kesken, mutta loppusuoralla. Rakennuslupa pitäisi tulla näinä päivinä.

Co-creation-konsepti

Olemme Lujatalossa kehittäneet yhdessä 15/30 Researchin kanssa Co-creation konseptia, jota hyödynnettiin uuden kerrostalokohteen suunnittelussa Helsingin Kruunuvuorenrannan alueella. Alueen asukkaita ja muita asuntorakentamisesta kiinnostuneita kutsuttiin työpajoihin, joissa käsiteltiin eri teemoja kohteen suunnitteluun liittyen, asuntopohjat, yhteistilat, piha jne. Seuraavaksi meidän on tarkoitus testata konseptia jonkin kaavahankkeen yhteydessä. Silloin vaikutusmahdollisuudet ovat vielä suuremmat. Tällä tavoitellaan nimenomaan kaavaprosessin nopeampaa läpimenoa kun suunnittelutyöstä tehdään avoimempaa. (Lujatalo Oy)

Kaupunkipientalo

Huvilakujan projektissa kehitettiin kaupunkipientaloasumista mm. monikerroksiset huoneistot, joiden sisätilan leveys vain n. 4 m. (Roomy Oy)

Ryhmärakentaminen

Ryhmärakennuttaminen soveltuu niin pientalo- kuin kerrostalorakentamiseen. Ryhmärakennuttamisella on toteutettu lähinnä omistusasuntoja Suomessa ja monissa muissa Euroopan maissa. Se soveltuu myös asumisoikeusyhdistysten rakennuttamien asuntojen toteutusmuodoksi.

mm. ERAT ryhmärakentamiskonsepti, Henrik Forsiuksentie 22-24.

Erityisasumisen hankkeita

Erityisasumishankkeita on kehitetty yhdessä Helsingin kaupungin sote-viraston kanssa. Uusiakin suunnitelmia ja kehittämishankkeita on vireillä. Osa toteutunut, osa ei, kuten varmasti aina kehittämishakkeissa tapahtuukin. Toteutuneet ovat vastanneet tarpeita ja olleet ympäristöön sopivia sekä kohtuuhintaisia toteuttaa saavutettuun hyötyyn nähden. Toteutumattomat ovat yleensä olleet liian kalliita tai niissä ei ole saatu tarkoituksenmukaisia tiloja. (Helsingin kaupungin asunnot Oy)

Joitain neuvotteluja on käyty isojen rakennusliikkeiden kanssa. Ongelmana on ollut sijoittaa erityisasumien yksikköä vapaarahoitteiseen asuntokohteeseen. Grynderit ovat vierastaneet konseptia. (Kehitysvammaisten palvelusäätiö)

BoKlok

BoKlok-konsepti sopii lähiöiden ja olemassa olevien asuinalueiden täydennysrakentamiseen. Konsepti voi tuoda pienempiä asuntoja pientalovaltaisille alueille ja näin luoda edellytyksiä todelliselle elinkaariasumiselle. Konseptin ominaisuuksiin kuuluu myös taloyhtiön viljelypalsta, joka mahdollistaa lähiruoan kasvatuksen ja lisää sosiaalista kanssakäymistä. Monimuotoinen ja toimiva alue on myös kestävä kehityksen mukainen.

Skanska ja IKEA kehittivät BoKlok-konseptin yhteistyössä 1990-luvun puolivälissä. BoKlok on elävä todiste siitä, että tekemällä oikeita valintoja on mahdollista luoda ympäristötehokas ja kaupallisesti menestyvä asumiskonsepti. Ruotsissa näitä koteja on rakennettu liki 5000, Suomessakin jo toista sataa.

Lue lisää osoitteessa www.skanska.fi/boklok ”Vastuullisuus on muutakin kuin energiatehokkuutta”
<http://blogit.skanska.fi/2013/09/vastuullisuus-on-muutakin-kuin-energiatehokkuutta/>



Keravan Ruusutarha on toteutettu BoKlok-konseptilla

Lähiöstrategia

Olemme olleet mukana mm. Lähiöharmonia-hankkeessa, jossa on kehitetty työkaluja mm. asuinkiinteistöjen elinkaaren hallintaan, edustajamme Risto Vahanen oli remonttiryhmässä ja ROTI:ssa pohtimassa korjausrakentamisen kulttuuria asuntorakentamisessa ja rakennetun omaisuuden tilaa, olemme käynnistämässä omaa Lähiöstrategiahanketta luodaksemme konseptia lähiöiden monimuotoiseen kehittämiseen myös sosiaalisesta aspektista alustana kiinteistökohtaisille strategioille. Vetäjän palkkaus on vireillä, haemme ensimmäistä kaupunginosaa pilottina kehitystyötä varten. Vahanen Oy

SEMMI-konsepti



Hintaherkille alueille tarkoitettu Semmi-konsepti, joka ratkoo tuota lähiöiden täydennysrakentamishaastetta kustannusnäkökulmasta. (NCC Rakennus)

Helsinki-kerrostalo



Helsingin kaupunki kehittää Helsinki-kerrostaloa vauhdittaakseen täydennysrakentamista. Helsinki-kerrostalo-hankkeen tavoite on tuottaa kohtuuhintaisia, mutta arkkitehtonisesti korkeatasoisia ja monistettavia ratkaisuja asuntotuotantoon. Kohteiden edullisuus perustuu monistettavuuden lisäksi mm. siihen, ettei huoneistokohtaisia saunoja ja joitain yhteistiloja rakenneta.

Valmis mallisto myös nopeuttaa suunnittelua ja viranomaiskäsitelyä, koska kohteiden haasteet on jo kertaalleen ratkaistu.

Helsinki-pientalo

Helsinki-pientalo on kaksikerroksinen yhden perheen erillispientalo pihaympäristöineen. Se sopii pienille tonteille ja kaupunkimaiseen ympäristöön.

Talo on muodoltaan yksinkertainen, joten se sopii sekä vanhojen alueiden täydennysrakentamiseen että uusille alueille.

Voidaanko konsepteja kehittää?

”Näitä ei ehkä vielä voi sanoa konsepteiksi. Ratkaisut olivat paikkalähtöisiä ja keskenään hyvin erilaisia.”

”Jokainen täydennyskaavoitustehtävä (lähiöuudistus, pientaloalueiden tiivistäminen, keskustakehitys, brownfield) sisältää myös konseptuaalisia ratkaisuja, joita voi soveltaa muuallakin. ”

”Täydennysrakentamisessa konseptiajattelu toimii harvoin, koska kysymyksessä on tyypillisesti uniikit postimerkkikaavat joilla kuillakin on omat ongelmat.”

”Jossain kohteessa on toteutettu tilaelementtijärjestelmä-konsepteja lisäkerrosten toteuttamiseen, mutta firma meni konkurssiin.”

”Kohteet tutkitaan erillisinä ja samoin periaattein kuin niin sanotut uudet alueet ja tontit.”

”Konseptien kehittämistyö on osoittautunut turhaksi. Jokaisen kaupungin/kunnan kaavoittajilla vaikuttaa olevan toisistaan eriävät kaupunkikuvan kehittämistavoitteet. Ainoana yhdistävänä tekijänä niissä on ollut ylikallis korkeatasoinen arkkitehtuuri yksityiskohtiin pureutuvilla määräyksillä.”



Uudenmaan liitto
Nylands förbund

Liite 5



Taloyhtiöiden toiveita lisärakentamiseen Kyselyvastausten yhteenveto

Uudenmaan liitto 2015

Uudenmaan liitto 2015

Kansi: Ulvilantie 11, valokuva Satu Åkerblom

Uudenmaan liitto // Nylands förbund
Uusimaa Regional Council // Helsinki-Uusimaa Region

Esterinportti 2 B • 00240 Helsinki • Finland
+358 9 4767 411 • toimisto@uudenmaanliitto.fi • uudenmaanliitto.fi

Sisällys

Johdanto	4
Kyselyn toteutus	5
Yhteenveto	5
Lisärakentaminen taloyhtiöissä	5
Suunnitteilla tai selvitysvaiheessa	6
Ullakkorakentamista	6
Rakennusten korottamista lisäkerroksilla	6
Rakennusten laajentamista tai jatkamista	6
Tilojen käyttötarkoitusten muuttamista	6
Uuden rakennuksen rakentamista olemassa olevalle tontille	6
Uuden rakennuksen rakentamista olemassa olevasta tontista lohkotulle osalle	7
Rakennusten purkamista ja korvaamista uusilla	7
Lisärakentamista ei ole yksilöity	7
Harkittu, mutta luovuttu	7
Useita vaihtoehtoja mietitty, mutta luovuttu	7
Ullakkorakentamista luovuttu	7
Rakennusten korottamisesta lisäkerroksilla luovuttu	8
Toteutus käynnistynyt	8
Kokemuksia toteutuksesta	8
Ullakkorakentamista	8
Rakennusten laajentamista tai jatkamista	9
Tilojen käyttötarkoitusten muuttamista	9
Lisärakentamisen ohella parannettu yhteisiä tiloja tai piha-alueita	9
Yhteisten tilojen ja pihan parantaminen	9
Yhtiön talouden parantaminen	10
Parannuksia ei ole tehty	10
Ensisijaisena tavoitteena ei ole muuttaa asuntojakaumaa	10
Lisärakentamisen kautta tulleet muutokset	11
Miljööön muuttuminen	11
Muutoksia asuinrakennuksissa	12
Piha	12
Hissi	12
Vesikatko	12
Yhteistilat	12
Tekniikka	12
Talouden parantuminen	13
Muita näkökohtia	13

Onnistumisia lisärakentamisen suunnittelussa tai toteuttamisessa.....	13
Ongelmia lisärakentamisen suunnittelussa tai toteuttamisessa	14
Lisärakentamisen asiamiehen tarve ja tehtävät.....	18
Missä asiamiestä tarvitaan?	18
Muita näkökohtia	19
Asiamies ei ole tarpeellinen.....	20
Lainsäädäntöön liittyviä eteistä tai hidasteita	20
Ehdotuksia kunnille lisärakentamisen edistämistä varten?	22
Määritellyt tavoitteet lisärakentamiselle.....	22
Lisärakentamiseen kannustaminen	22
Rakennuslupien myöntämiseen joustavuutta	22
Kunnilta neuvoja ja apua	23
Apua talouteen.....	23
Kaavojen valmistelu- ja käsittelyaikojen sujuvoittaminen	23
Joustavampaa tulkintaa autopaikkoihin	23
Joustavampaa tulkintaa kaikkiin määräyksiin	24
Viranomaisten välinen yhteistyö paremmaksi.....	24
Muita ehdotuksia	25
Hyviä kokemuksia.....	25
Muita näkökohtia lisärakentamiseen liittyen.....	25
Puolesta.....	25
Vastaan.....	26
Siltä väliltä	26

Johdanto

Uudenmaan maapolitiikkaryhmä avasi syksyllä 2014 kuntakentällä keskustelun täydennysrakentamisen esteistä ja kannusteista. Kyselyssä nousi esiin muun muassa seuraavia kehittämiskohteita: lainsäädännön joustavampi tulkinta, valitusoikeuden rajaaminen ja valitusten käsittelyn nopeuttaminen sekä asunto-osakeyhtiölain tarkistus.

Uudenmaan liitossa päätettiin laajentaa käynnistynyttä täydennysrakentamisen edistämiseen liittyvää keskustelua kiinteistö- ja rakennusosalle suunnatun nettikyselyn avulla. Tavoitteena oli samalla koota hyviä käytäntöjä sekä löytää uusia työkaluja toimijoiden hyödynnettäväksi. Lisäksi toteutettiin Kiinteistöliitto Uusimaan kanssa kysely, jonka tarkoituksena oli selvittää taloyhtiöiltä täydennysrakentamishankkeisiin liittyviä ongelmia sekä onnistumisia.

Edellä mainittu kyselyt kuuluvat Uudenmaan liitossa vuoden 2015 alusta käynnistyneeseen Hyvän asumisen työkalupakki-työhön. Siinä tavoitteena on tunnistaa seudullisen toimijan tarvetta, roolia ja tehtäviä asumisen toimialalla. Työn teemalliset työpaketit on määritelty kuntien tarpeiden pohjalta ja niistä yksi on täydennysrakentaminen.

Kyselyn tuloksia hyödynnetään, kun käydään muutostarpeisiin liittyvää keskustelua kuntien viranomaisten ja valtion suuntaan.

Kyselyn toteutus

Kysely toteutettiin maaliskuussa 2015 yhteistyössä Kiinteistöliitto Uusimaan kanssa. Kysymykset lähetettiin sähköpostilla Kiinteistöliitto Uusimaan pääkaupunkiseudulla oleville jäsentaloyhtiöille. Kyselyyn saatiin 104 vastausta.

Lisärakentamisella tarkoitetaan tässä kyselyssä jo rakennettujen tonttien täydentämistä. Lisärakentaminen voidaan toteuttaa monella eri tavalla. Se voi olla

- ullakkorakentamista
- rakennusten korottamista lisäkerroksilla
- rakennusten laajentamista tai jatkamista
- tilojen käyttötarkoitusten muuttamista
- uuden rakennuksen rakentamista olemassa olevalle tontille
- olemassa olevasta tontista lohkotulle osalle uuden rakennuksen rakentamista
- rakennusten purkamista ja korvaamista uusilla

Kyselyyn osallistuneita pyydettiin vastaamaan seuraaviin kysymyksiin:

1. Oletko ollut mukana suunnittelemassa tai toteuttamassa lisärakentamista taloyhtiössäsi? Jos olet, niin kerro lyhyesti minkälaisesta hankkeesta on kysymys?
2. Onko lisärakentamisen kautta tavoitteena parantaa tai jo parannettu taloyhtiön asuntojen tai muiden tilojen laatua? Jos on, niin kerro lyhyesti miten?
3. Ovatko lisärakentamisen kautta tavoitteena saada tai jo saatu taloyhtiön asuntojen koot ja tyypit monipuolisemmiksi? Jos ovat niin, miten ne ovat muuttuneet?
4. Mitä muita muutoksia suunniteltu tai toteutettu lisärakentaminen tuo tai on jo tuonut taloyhtiöönne?
5. Mitkä asiat lisärakentamisen suunnittelussa tai toteuttamisessa ovat taloyhtiössänne menneet hyvin?
6. Mitä ongelmia olette kohdanneet lisärakentamisen suunnittelussa tai toteuttamisessa? Mistä ongelmat ovat johtuneet?
7. Muodostaako lainsäädäntö mielestäsi esteitä tai hidasteita lisärakentamiselle?
8. Mitä kuntien tulisi mahdollisesti muuttaa toiminnassaan, jotta lisärakentaminen olisi taloyhtiöille nykyistä helpompaa?
9. Olisiko hyvä, että lisärakentamishankkeiden apuna toimisi ”lisärakentamisen asiamies” (vertaa Helsingin kaupungin hissiasiamies), jolla olisi asiantuntemusta sekä tietoa toteutetuista hankkeista ja niihin liittyvistä prosesseista? Missä hänen mielestäsi ensisijaisesti pitäisi auttaa taloyhtiöitä?
10. Muita näkökohtia lisärakentamiseen liittyen

Yhteenveto

Taloyhtiöille suunnattu kysely vahvisti aiempien, kuntakyselyn sekä kiinteistö- ja rakennusosalalle suunnatun kyselyn, tuloksia. Kyselyssä korostui lisäksi erityisen paljon tarve saada selkeitä ohjeita ja apua kertaluonteisten hankkeiden toteuttamisen eri vaiheissa. Toteuttajat tarvitsevat apua myös talouteen liittyvissä asioissa.

Toimijat kokevat, että täydennysrakentamisen moninaiset prosessit vaikeuttavat lisärakentamishankkeiden toteuttamista. Viranomaisten välillä ei tällä hetkellä ole riittävää yhteistyötä ja hakemusten käsittelyajat ovat usein pitkiä. Kunnilta toivotaan nykyistä selkeämpiä ja yhtenäisempiä toimintatapoja. Lisärakentamishankkeissa toivotaan määräysten joustavampaa tulkintaa. Esimerkiksi pysäköintipaikkavaatimusten pienentäminen auttaisi hankkeiden toteuttamisessa. Asunto-osakeyhtiölain muuttaminen yksimielisyysvaatimusten osalta helpottaisi taloyhtiöitä lisärakentamisen toteuttamisessa.

Kyselyn tulokset edustavat vastaajien näkemyksiä ja kokemuksia lisärakentamisesta. Vastaajat olivat pääosin taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajia. Yhteenveto on koottu vastauksista niitä analysoimatta ja raportti sisältää myös suoria lainauksia vastauksista.

Lisärakentaminen taloyhtiöissä

Kokemusta lisärakentamishankkeiden suunnittelusta tai toteuttamisesta on noin kolmella viidestä vastaajasta. Suunnitteilla on hanke joka neljännellä ja kokemuksia toteutuksesta lähes viidesosalla. Kahdeksan prosenttia vastaajista on harkinnut lisärakentamista, mutta luopunut siitä.

Kokemusta lisärakentamisesta	kpl	%
ei ole kokemuksia	41	39
suunnitteilla, selvitysvaiheessa	26	25
harkittu, mutta luovuttu	8	8
toteutus käynnistynyt	11	11
kokemuksia toteutuksesta	18	17
yhteensä	104	100

Suunnitteilla tai selvitysvaiheessa

Suunnitteilla tai selvitysvaiheessa	kpl	%
Ullakkorakentamista	8	31 %
Korottamista lisäkerroksilla	4	15 %
Laajentamista tai jatkamista	1	4 %
Käyttötarkoitusten muuttamista	2	8 %
Uusi rakennus olemassa olevalle tontille	4	15 %
Uusi rakennus tontista lohkotulle osalle	4	15 %
Purkamista ja korvaamista uusilla	2	8 %
Lisärakentamista ei ole yksilöity	1	4 %
yhteensä	26	1

Ullakkorakentamista

- ullakkokerroksen rakentamista asunnoiksi (5)
- ullakon lisärakentamista putkiremonttiin liittyen (2)
- ullakkorakentamista ja hissiä vesikaton uusimisen ja putkiremontin lisäksi

Rakennusten korottamista lisäkerroksilla

- lisäkerroksen rakentaminen, selvitetty, että se on tällä alueella mahdollista
- kaksi lisäkerrosta
- 2-tasoisen tasakattoisen rivitalo harjakattoiseksi ja kolmas kerros; samalla saisi asennettua aurinkopaneelit eteläpuoleiselle lappeelle
- pulpetti- ja tasakatot harjakatoksi, katon elinkaari on tullut päätökseen; samalla korotetaan rakennuskerroksella, parannetaan energiatehokkuutta ja uusitaan ikkunat; yhtiölle hanke on iso ja vaativa

Rakennusten laajentamista tai jatkamista

- autohallin rakentamista tai parvekkeiden rakentamista

Tilojen käyttötarkoitusten muuttamista

- tarpeettomaksi jääneiden yhtiön omistamien tilojen muuttaminen asunnoiksi
- pannuhuoneen muuttaminen vuokrattavaksi varastotilaksi

Uuden rakennuksen rakentamista olemassa olevalle tontille

- suunniteltu lisärakentamista tyhjälle tontin osalle
- yhtiöllä on tontilla käyttämätöntä rakennusoikeutta kerrostalon verran

- laitettu vireille esiselvitystyö tontille rakennettavasta uudesta rakennuksesta, joka olisi melkein samankokoinen kuin nykyinen.
- suunniteltu lisärakentamista linjasaneerauksen yhteydessä; uudisrakennus pihalle

Uuden rakennuksen rakentamista olemassa olevasta tontista lohkotulle osalle

- voimme mahdollisesti lohkoa parin kerrostalon paikkaa as oy alueeltamme.
- kaupungin aloitteesta tehty alustavia kaavatarkasteluja, jossa selvitettiin lisärakennusmahdollisuuksia omistamillemme tonteille
- taloyhtiön tontin osan kaavoitus ja myynti
- taloyhtiössämme suunnitellaan asemakaavamuutoksen hakemista ja tontin jakamista lisärakennusta varten

Rakennusten purkamista ja korvaamista uusilla

- selvitämme elinkaarimallia - miten nykyisten rakennusten tilalle saisimme uudet nykyaikaiset talot ja minkälaisia hyviä ja haittapuolia tällaisesta syntyy; minkälaista säännöstöä on noudatettava, minkälainen businesscase on toimiva jne.
- asunto-osakeyhtiömme osittain omistaman lämpöyhtiön osalta on käynnissä esiselvityksiä lämpökeskusrakennuksen korvaamisesta uudella rakennuksella.

Lisärakentamista ei ole yksilöity

- putkiremontin hankesuunnitelmavaiheessa tutkittiin, voisiko lisärakentamisella osin rahoittaa putkiremonttia.

Harkittu, mutta luovuttu

Useita vaihtoehtoja mietitty, mutta luovuttu

- harkittu lisärakentamista, mutta olemme luopuneet siitä; kyse olisi ollut kahden lisäkerroksen ja/tai uuden talon rakentamisesta.
Luovuimme hankkeesta seuraavista syistä:
 1. Kaikkien tarvittavien lupien hakeminen on työlästä ja aikaa vievää. Meillä ei ollut resursseja siihen. Prosessi olisi kestänyt lähes 2 vuotta.
 2. Uusien asuntojen rakentaminen edellyttää lisää parkkipaikkoja. Meillä on kaunis piha, emmekä halunneet rakentaa siihen parkkipaikkoja.
 3. Jotkut asukkaat eivät halunneet lisärakentamisen aiheuttamia häiriöitä.
- taloyhtiössämme ei ole ullakkoa, talo on vain asuinkäytössä ja tontti on erittäin pieni, jolloin ainoa vaihtoehto lisärakentamiseen on rakennuksen korottaminen tai nykyisen talon purkaminen ja uuden rakentaminen; molemmat vaihtoehdot taloyhtiö kokee mahdottomaksi kustantaa.
- suunnitelmia on ollut sekä ullakkorakentamisesta, että ison liiketilan muuttamisesta asuinkäyttöön; jääneet vain suunnitelmiksi.

Ullakkorakentamista luovuttu

- olemme selvittäneet ullakkorakentamisesta mutta luopuneet ajatuksesta
- noin 10 vuotta yhtiökokouksen pyynnöstä selvitettiin ullakkorakentamista; uusi yhtiökokous muutostyön eväsi kuitenkin työn, vaikka selvitys oli saatu tehtyä ja urakoitsija oli jo maksanut rakennusoikeudesta as oy:lle
- tarkastelimme linjasaneerauksen yhteydessä mahdollisuutta ullakkorakentamiseen; se ei olisi ollut kannattavaa, koska pinta-ala olisi jäänyt liian pieneksi nykyisten kattorakenteiden vuoksi; rakenteiden uusiminen olisi maksanut enemmän kuin uusista asunnoista olisi saatu myymällä; ei olisi saatu ehkä saatu rakennuslupaa, koska julkisivumuutokset alueella ovat hankalia, mikä on havaittu julkisivusaneerausten yhteydessä

Rakennusten korottamisesta lisäkerroksilla luovuttu

- kyseltiin urakoitsijoilta lisäkerroksen rakentamisesta, mutta ei ollut kiinnostusta
- ehdotettu tulevien korjaushankkeiden rahoittamiseksi lisäkerroksen rakentamista taloihimme. Mutta skeptikkoja riittää aina ainakin yksi.

Toteutus käynnistynyt

- kaavamuutoksen kautta saatu rakennusoikeutta (8200 km²)
- yhtiökokous päätti syksyllä 2014, että yhtiön omistamalle tontille rakennetaan lisärakennus ja ullakolle uusi kerros; tavoitteena on saada lisää vuokratuloja ja samalla linjasaneerata koko talo.
- taloyhtiössä on haettu kaavamuutosta lisäkerrosta varten.
- käyttämätöntä rakennusoikeutta myydään ja käytetään linjasaneerausta ja velkoja varten.
- yhdelle taloyhtiön kolmesta saunatuvasta haetaan käyttötarkoituksen muutosta. Tilat muutetaan asunnoksi.
- vanha pankkirakennus puretaan ja tilalle uusi kerrostalo.
- asunto-osakeyhtiöön on suunniteltu ullakkorakentamista (16 uutta asuntoa) sekä uusi saunaosasto ja samalla yhden liikehuoneiston pihanpuoleisten tilojen muutos kahdeksi taloyhtiön vuokra-asunnoksi; rakennuslupa on jo olemassa, mutta ostajaa rakennusluvalle ei ole löytynyt; taloyhtiö selvittää parhailaan mahdollisuutta toimia itse ullakon rakennuttajana; liikehuoneiston muutoksen osalta rakennuslupa ei vielä ole.
- toimisto- ja liiketilojen muuttaminen kokonaan tai osittain asunnoiksi. Suunnittelutyö ja luvanhakuprosessi alkamassa.
- taloyhtiö haluaa julkisivu- ja ikkunaremontin yhteydessä palauttaa yhden liikehuoneiston asunnoksi.
- kahden samassa korttelissa sijaitsevan as.o.y:n yhteishanke; edessä olevan linjasaneerauksen kustannusten peittämiseen korttelin uudelleenrakentamisen avulla; nykyiset rakennukset puretaan, tonteille haetaan kaavamuutoksen kautta lisää rakennusoikeutta; nykyiset osakkaat saavat uudisrakennuksesta nykyisten rakennusmääräysten mukaisesti rakennetun esteettömän asunnon, korkeintaan linjasaneerauksesta aiheutuvalla hinnalla; muutto uuteen asuntoon voi tapahtua ilman välimuuttoa;
- kahden kerrostalon korottaminen osittaisilla lisäkerroksilla; kaavamuutos on osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa.
- yhden ullakkoasunnon suunnittelu- ja toteuttaminen käynnistynyt

Kokemuksia toteutuksesta

Kokemuksia toteutuksesta	kpl	%
Ullakkorakentamista	9	50 %
Laajentamista tai jatkamista	1	6 %
Käyttötarkoitusten muuttamista	7	39 %
Lisärakentamista ei ole yksilöity	1	6 %
yhteensä	18	1

Ullakkorakentamista

- taloyhtiömme vintti otettiin rakennuskäyttöön 10 vuotta sitten, 1 ullakkohuoneisto 150 neliötä - ei ole enää rakentamatonta tilaa.
- olemme toteuttaneet taloyhtiöön yhteensä 4 ullakkoasuntoa.
- ullakkoasuntojen rakentaminen (3)
- asuntoja, sauna ja terassi ullakolle
- rakennusoikeuden myynti ullakkoasuntojen rakentaminen (kaksi asuntoa 93m² ja 78 m²)
- yhteissauna ullakkotiloihin
- noin 800 m² ullakkoa asunnoiksi myymällä rakennusoikeuden

Rakennusten laajentamista tai jatkamista

- laajensimme autokatosta niin, että saimme jätteasiat pois autokatoksen päädyistä ja samalla polkupyörävajan

Tilojen käyttötarkoitusten muuttamista

- yhden asunnon laajentaminen kellaritiloihin.
- taloyhtiön kellaritilan käyttötarkoituksen muutos liiketilaksi julkisivumuutoksineen.
- noin kaksikymmentä vuotta sitten muutimme entisen myymälätilan 264 m² neljäksi asunnoksi á 66 m²; urakka rahoitettiin myymällä kaksi asunnoista; jäljellä olevat kaksi pidetty pahan päivän varalle; jälkikäteen voi sanoa, että hienosti meni
- kahden kerroksen liiketilojen muuttaminen yhdeksäksi asunnoksi
- putkiremontin yhteydessä varastotilaan pesutupa ja kuivaushuone
- rivitalon kerhohuone asuinhuoneistoksi
- vanhoja autotalleja, keinoja liiketiloja ja pesutiloja asunnoiksi; kaikkiaan n. 350 m²; myytiin talon suurien remonttien rahoittamiseksi; osa asunnoista jää taloyhtiölle

Lisärakentamisen ohella parannettu yhteisiä tiloja tai piha-alueita

Parannettu yhteisiä tiloja	kpl	%
ei	28	33
kyllä: yhteisiä tiloja ja/tai pihaa	49	58
kyllä: yhtiön taloutta	8	9
yhteensä	85	100

Yhteisten tilojen ja pihan parantaminen

Lähes puolet vastaajista kertoi, että lisärakentamisen kautta on tavoitteena parantaa taloyhtiön yhteisiä tiloja tai piha-alueita. Moni yhtiö katsoo asioita kokonaisvaltaisesti ja pyrkii parantamaan lisärakentamisen ohella yhteistilojen toimivuutta, viihtyisyyttä ja kuntoa. Osalla tavoitteena on ilmanvaihdon ja lämmön talteenoton saneerauksen rahoittaminen.

Monessa lisärakentamishankkeessa autopaikoihin tulee muutoksia. Joissakin autopaikat pystytään toteuttamaan pihakannen alle, jolloin pihamaa vapautuu kokonaan asukkaiden käyttöön.

Vieressä taulukko, johon on koottu vastauksista maininnat siitä, mihin lisärakentamisen yhteydessä yhteistilojen parantaminen kohdistuu.

Mitä on parannettu?	kpl
piha: uudelleenjärjestelyt, istutukset	19
yhteistilojen käytettävyyden parantaminen	16
saunatilat	10
jätehuone / -katos	8
polkupyörien säilytys	4
viihtyisyys	4
turvallisuus	4
pesutupa / pesula	3
varastot	3
hissin rakentaminen	3
autopaikat pois pihalta	3
kattoterassi	3
lastenleikki paikka	3
autopaikkojen muutokset, autohalli	3
hulevesijärjestelmä	2
kuivaushuone	2
ulkovälinevarasto	2
kokousterassi	2
julkisivu	1
kellarisäilytystilat	1
lastenvaunuvarasto	1
ullakkotilojen modernisointi	1
hissin korjaus	1
pääsisäänkäynti	1
yhteiset kylmätilat	1
taloyhtiön energiatalous	1

Yhtiön talouden parantaminen

- ullakkotilojen modernisoinnin kautta saatiin uusia asukkaita ja vastikkeenmaksajia; lisäksi saatiin kattoremontin kustannuksia alas.
- tavoitteena on parantaa taloyhtiön energiataloutta ja taloutta; rakennusluvan edellyttämät asukkaiden viihtyvyyttä parantavat asiat on pääosin toteutettu muiden remonttien yhteydessä
- varauduttu tulevaan putkiremppeaan
- tarkoitus rahoittaa putkiremonttia
- tavoitteena on ollut talon korjauskulujen kattaminen.
- tavoitteena oli saada varoja muille korjauksille; lisäetuna tuli vaatimus viihtyisyyden parantamiseksi; terassin rakentaminen, pihakannan parantaminen, kukka/puuistutuksia ym
- lisätuottoa tilavuokrista tai myynnistä
- putkiremonttihanke käynnissä ja tontin myynnistä saatavilla tuloilla rahoitettaisiin osa putkiremontista.

Parannuksia ei ole tehty

Noin kolmas osa vastaajista kertoi, ettei lisärakentamisen kautta ole tavoitteena parantaa taloyhtiön yhteisiä tiloja tai piha-alueita. Mainittiin että tiloja on usein parannettu linjasaneerauksen yhteydessä.

"Ei suoranaisesti, mutta välillisesti, sillä joudumme miettimään autopaikat uusiksi. Poikkeaminen, joka mahdollistaa ullakkorakentamisen edellyttää tämän suuntaisia toimia, mutta pysäköinnin järjestämisestä aiheutuvat tarpeettomat kustannukset ja/tai pihan pienuuden vuoksi tämä on yhtiössämme koettu pikemminkin ullakkorakentamisen esteeksi kuin kannusteeaksi. Tavoitteena asumisviihtyisyyden nostaminen toki kiva, mutta olosuhteista riippuen "mahdoton" tavoite."

Ensisijaisena tavoitteena ei ole muuttaa asuntojakaumaa

Yli puolet vastaajista kertoi, ettei lisärakentamisen kautta ole tavoitteena saada taloyhtiön asuntojen kokoja tai asuntokantaa monipuolisemmiksi. Perusteina mainitaan muun muassa:

- uusien asuntojen koot seuraavat taloyhtiön olemassa olevien asuntojen kokoja
- monipuolisuus on nykyisin riittävä
- ei ole tällaista tavoitetta, koska meillä on nykyisellään jo sekä isoja että pieniä asuntoja.
- asunnot ovat riittävän suuria.

Muutoksia asuntojakaumassa	kpl	%
ei	48	62
jossain määrin	10	12
kyllä	20	26
yhteensä	78	100

Asuntokantaa on monipuolistettu

Noin neljäsosa vastaajista mainitsee, että lisärakentamisen kautta on tavoitteena saada taloyhtiön asuntojen kokoja tai asuntokantaa monipuolisemmiksi.

- tarkoituksena on saada asuntokanta monipuolisemmaksi (4)
- saimme ullakolta 4 asuntoa joista 2 oli pienempiä ja 2 suurempia kuin talon alkuperäiset asunnot.

- ehdottomasti monimuotoista asumista erilaisissa elämäntilanteissa oleville ihmisille ja perheille, mahdollisesti jopa muunneltavia tiloja...
- lisärakentaminen mahdollistaisi lisää perheasuntoja ja mahdollisesti kaupunkipientaloja kerrostaloyhtiöllemme.
- tavoitteena olisi saada erilaisia asujia tänne;
 ”Ehdotimme kaavoituspäälliköille, että tänne voisi tulla pieniä vuokra-asuntoja, koska meillä on paljon suuria asuntoja.”
- uusia ullakkoasuntoja, joissa terassit = uusi asuntotyyppi talossa.
- 3 erityyppistä ja -kokoista asuntoa rakennettu
- uudet asunnot olivat n. 35-59 m² kokoisia ja tasapainotti isoja asuntoja sisältävää taloyhtiötämme.
- suunnitteella on, että uudisrakennukseen tulee kaksioita ja kolmioita
- taloon saatiin kaksi isoa asuntoa lisää (93m² ja 78 m²). Alkuperäiset asunnot 8 x 21 m² 20 x 41 m² 4 x 38 m² 4 x 61 m² 4 x 87 m²
- tavoitteena on kehittää asumisen laatua ja tasoa kaikin tavoin; nykyiset rakennusmääräykset (esim. esteettömyys, energiataloudellisuus, valaistukset jne.) tuottavat huomattavasti olemassa olevia 60-luvun elementtitaloratkaisuja laadukkaampia asuntoratkaisuja
- lisäkerroksen asunnot loft-tyyppisiä; vanhoissa asunnoissa huomioidaan liikuntaesteisyys esimerkiksi kylpyhuoneessa; parvekkeettomiin asuntoihin rakennetaan parvekkeet.
- saimme lisää pienempiä asuntoja.
- tavoitteena parantaa asukasrakennetta
- esteettömiä asuntoja (2)

Jossain määrin

- asuntoja on taloyhtiössä jo 82, ullakolle saadaan 6-8 asuntoa, enintään 10% lisäys huoneistopinta-alaan, ei siis juuri merkitystä
- varsinaiset asunnot eivät ole muuttuneet, ullakkohuoneisto uutta asuintilaa - talon yhteisiin tiloihin parannukset.
- yksi asunto isommaksi
- alustavissa suunnitelmissa uudet asunnot tilavia kaksioita.
- meneillään olevassa parvekejulkisivusaneerauksessa uusitaan, levennetään ja lasitetaan ja sähköistetään parvekkeet.
- ehkä, riippuu tapauksesta.
- lisäasuntojen rakentaminen pääosin asumiskäytössä olevaan yhtiön tuskien monipuolistaa, mutta ullakkorakentamisen seurauksena yhtiön tulee huoneistoja, joihin liittyvät yhtiölle kuuluvat kustannukset ovat 1,5-3-kertaiset verrattuna alkuperäiseen

Lisärakentamisen kautta tulleita muita muutoksia

Miljööön muuttuminen

- huomattavasti isompia taloja, mahdollisesti jopa uusia taloyhtiöitä naapuriin, enemmän uusia asukkaita.
- esteettömyys paranee
- lisää asukkaita
- taloyhtiön imago on parantunut
- taloyhtiön pihapiiriin tulisi uusi kerrostalo.
- purkava saneeraus ja lisärakentaminen tuovat taloyhtiöömme ja naapuriyhtiöön paljon uusia asukkaita ja liikennettä lähikaduille sekä ympäristöön; tätä jotkut pitävät negatiivisena muutoksena, toiset taas jopa toivottuna elävöittämisenä
- alueelle muuttaa uusia asukkaita, joiden avulla ylläpidetään palveluita tai saadaan puuttuvia palveluita

- julkisen liikenteen käyttöastetta saadaan nostettua
- lisärakentaminen lisääsi ahdistusta lähiympäristön muutoksesta.
- pitkät näkymät merelle menetetään.
- merellinen virkistystoiminta tuhoutuu.
- muuttolintujen käyttämät reitit tuhoutuvat.
- korkeammat julkisivut ja kattotyyppin muutos.
- viihtyisyys lisääntyy

Muutoksia asuinrakennuksissa

- moderneja asuntoja
- esteettömiä asuntoja
- nykyinen ylin kerros ei ole enää ylin, jos ullakolle toteutetaan asuntoja.
- käyttökelpoiset lasitetut parvekkeet Lasitettu kattoterassi etenkin niiden asuntojen käyttöön, joilla ei ole parveketta.
- uudet desibeli- ja paloeristetyt huoneisto-ovet.

Piha

- syntyy muutospaineita pihalle
- tontti tulee ahtaammaksi
- jonkin verran vaikuttaa autopaikoitukseen
- tontilla pystytään tekemään pihan parannustöitä
- autopaikat vähenevät
- pihat pienenevät

Hissi

- hissi harkinnassa
- jälkiasennettuja hissejä (2)
- tärkein muutos on hissien rakentaminen porrashuoneisiin
- hissi on helpottanut liikkumista talossa; myös asuntojen myynnin uskotaan helpottuvan hissien myötä potentiaalisen ostajaryhmän kasvaessa

Vesikatto

- vesikaton uusiminen (4)
- ullakkorakentamisen yhteydessä saimme uuden katon ja välipohjan; olimme ehdoton voittaja kaupungin suurimpien jääpuikkojen haltijana
- harjakatto poistaisi joka 10 vuoden välein tehtävän tasakaton pinnan uusimisen

Yhteistilat

- lisärakentaminen pientäisi yhteisiä tiloja (varastotilat ja piha)
- tilojen käytettävyys paranee
- parempi kellarivarastotila
- kätevämmät yhteiset tilat
- lisääsi osin jo nykyiselläänkin liian pienten yhteisten tilojen (erityisesti piha-alue) kuormitusta ja vähentäisi siten asumisviihtyisyyttä.
- uudistettu porrashuone
- ullakkorakentaminen vähentää vinttikomero tilaa.
- lämpimien varastotilojen lisääminen, jonka kautta asumisviihtyvyys paranee ja mahdollisuus asua piidempään muuttuvissa elämän tilanteissa paranee

Tekniikka

- veden kulutus on laskenut
- lämmityskulut alentuneet

- ajanmukainen palotorjunta
- energiasäästöjä lämmön talteenoton toteutuessa
- julkisivun lämmöneristysten lisäys
- tarvittavat LVI-muutokset
- ikkunoiden uusiminen

Talouden parantuminen

- tuloja taloyhtiölle vuokrattavan liiketilan myötä
- tuo varallisuutta
- kaikki uudet asunnot jäivät taloyhtiön vuokratkäyttöön. Vuokratulojen myötä saadaan rahoitusta peruskorjaukseen ja yhteistilojen kohentamiseen tulevaisuudessakin
- plussan puolelle menisi se, että lisäneliöt tuottaisivat lisää vastiketta
- pitkän ajan tavoite on pitää hoitokulut alhaisina ja vakaina isossa talossa
- halvalla vuokratun liikehuoneiston muuttaminen asuinhuoneistoksi toisi lisää vastikkeenmaksajia ja sen myyminen paljon rahaa kerralla

Muita näkökohtia

- yleinen aktiviteetti on kasvanut
- lisärakentamisen hoitamiseen tarvitaan osaamista ja ammattimiehiä
- mahdollisesti samalla kertaa muiden tontilla olevien rakennusten perusparannusta

Onnistumisia lisärakentamisen suunnittelussa tai toteuttamisessa

Yli puolet vastaajista (55%) mainitsee jonkun asian, joka on mennyt hyvin lisärakentamisen suunnittelussa tai toteuttamisessa. 16 prosenttia vastaajista toteaa, että hanke on mennyt hyvin tai aika hyvin kokonaisuudessaan tai tähän asti. Noin 10 prosenttia on sitä mieltä, että suunnitteluvaihe on onnistunut osittain tai kokonaan hyvin.

Viranomaisten kanssa yhteistyö on sujunut hyvin (5)

- rakennusvalvonta on ollut avulias
- yhteistyö museoviraston kanssa sujui ihan hyvin
- yhteydet ja kontaktit eri instansseihin
- kaavoittaja on suhtautunut myönteisesti alustaviin suunnitelmiimme
- kaupunki on ollut aktiivinen taloyhtiöön päin ja on voitu järjestää asukastilaisuuksia ja esitellä suunnitelmia

Toteutuksien osa-alueita, joissa koetaan onnistumisia (7)

- korjaukset
- yhteiset tilat ja piha
- pesutuvan rakentaminen onnistui hyvin
- hissin kanssa ongelmia ei ole ollut
- ullakkorakentamisen yhteydessä kaikki hyvin
- pintaremontit ja valokatteet
- saimme mitä halusimme (ullakkoasuntojen kunnon kokoisia ikkunoita lukuun ottamatta)

Suunnitteluvaiheen onnistumisia (10)

- keskustelut arkkitehdin kanssa ovat tuoneet ideoita
- yhteistyö arkkitehdin kanssa sujui hyvin
- rakennuttajakonsultin kilpailutus ja hankesuunnitelman teettäminen onnistui hyvin
- tarvekartoitus
- kilpailutettu hyvin ja riittävän ajoissa eli periaatteessa toteutui lähes ennakkosuunnitelmien mukaisesti

- rakennusluvat saatu
- ullakkorakentamisesta kiinnostuneita yrityksiä on tarjolla
- valitsimme erittäin ammattitaitoisen valvojan valvomaan ullakonrakentamista
- aikataulu piti muiden paitsi kaupungin osalta
- korottamisesta ja kaavamuutoksen hakemisesta on saatu päätös aikaan - tosin vastustajiakin on

Yhteistyö asukkaiden kanssa onnistui (6)

- osakkaiden ennakoluulon suhtautuminen ja yksimielisyys selvitystyön aloittamisesta
- yhtiökokouksessa osakkaat puoltavat alustavasti lisärakentamista
- taloyhtiö oli suhteellisen yksimielisesti hankkeen takana
- osakkaat ovat kiinnostuneita
- osakkaat ovat asian takana
- yhteistyö sisäisesti

Tiedottaminen on ollut hyvää (2)

- tiedottaminen asukkaille - toki aina voisi olla enemmän ja parempaa
 ”Tiedottaminen ja osakkaiden/asukkaiden osallistaminen hankkeen etenemiseen. Keskustelut-
 laisuuksissa osakas on saanut kertoa ajatuksistaan ja peloistaan, jopa vastustuksestaan tai uu-
 sista ideoistaan. Yhtiökokouksen päätöksiin linjasaneerauksen hankesuunnitelma on jo ole-
 massa ja saa rinnalleen lähitulevaisuudessa toisen, koko korttelin uudelleen rakentamista kos-
 kevan hankesuunnitelman. Tässä uudenlaista ajattelua vaativassa hankkeessa olemme käyttä-
 neet osaavia ammattilaisia apunamme. Myöhemmin osakkaat päättävät miten edetään ja läh-
 detäänkö jommankumman hankesuunnitelman toteutukseen ja millä aikataululla.”

Muita näkökohtia

- myyntihinta oli erinomainen
- aktiivinen hallitus
- hallituksen omatoiminen asioiden selvitys ja järjestelmällinen eteenpäinvieminen
- valitettavasti hyvät asiat ovat vähissä
- tilan ostajan valinta ja hänen sitoutumisensa ovat olleet kiitoksen arvoisia

Ongelmia lisärakentamisen suunnittelussa tai toteuttamisessa

88 prosenttia vastaajista mainitsee jonkun asian, joka on ongelmallista tai hankalaa lisärakentamisen suunnittelussa tai toteuttamisessa.

”mikään ei mennyt hyvin”

”suunnittelu on edennyt kaiketi normaalisti takkuillen”

Viranomaisyhteistyö / määräyksien ja ohjeiden noudattaminen on ollut hankalaa (24)

- pihojen rakentaminen on lähtökohtaisesti estetty
- talon kadun puoli on suojeltu eikä uusia ikkuna-aukkoja voitu avata eikä katon profiilia olisi saanut muuttaa
- rakennusvalvonnasta tuli liian myöhään lisätietoja
- kaupungin rakennusvalvonta- ja museoviranomaiset
- eri virastot ja virastojen eri edustajat eivät ole yksimielisiä asiassa: lisärakentamisen suunnittelussa haastavaa on saada yksiselitteinen päätös mahdollisesta lisäkerroksen rakentamisesta tai edes katon korottamisesta suojellun julkisivun vuoksi.

”Helsingin kaupungin poliitikot haluavat kannustaa täydennysrakentamista. Samaan aikaan kaupungin virastojen toiminta on erittäin hidasta, jäykkää ja joustamatonta ja henkilöriippuvaista. Joutuu asioimaan monen viraston kanssa, tuntuu olevan virastoillekin välillä epäselvää kuka antaa luvan mihinkin. Yhtiökokoukset saattavat muuttaa mielipidettään.”

- arkkitehdit ovat vaihtuneet kaupungilla liian usein (6 arkkitehtiä on vaikuttanut asiaan)
- byrokratia, määräykset ja lait
- uudet asunnot oli saatettava nykyisen ääneneristysmääräystenmukaisiksi ja tämä teetti vanhassa rakennuksessa jonkin verran haasteita
- jäykät suunnittelunormit, esim. kiellettiin 15 sentin talon korotus (10 kerrosta), ei saatu lasitettuja terasseja yms. -syynä normien jäykä tulkinta
- täydennysrakentamisessa poliitikkojen puheet ja kaupunkia byrokratian toimintatavat ovat todella kaukana toinen toisistaan

”Suomi on täynnä erilaisia säännöksiä, jotka eivät ole enää tämän ajan mukaisia, mutta edelleen voimassa. Tarvitaan syvää ja laajaa asiantuntemusta kaupungin määräyksistä ja eri tilanteissa määräytyvistä maksuista, lainsäädännöstä ja lakimomenttien tulkinnosta, verotuksesta (as oy, osakas, ostaja, myyjä jne.)”
- luvat ja lupaihminen asenteet
- rakennuslupa: asiaa käsiteltiin useita kertoja virastossa, koska henkilö vaihtui, vaatimukset olivat joka kerta erilaiset.
- määräykset puhuivat umpipihoista, joita erillistalossa ei ole; tämän takia saimme ainoastaan laveikkunat, vaikka pystyikkunat olisivat varmasti sopineet taloomme ja olisivat olleet riskittömämmät
- ns. ullakkopoikkarin tavoitteet ovat epärealistiset ja osin vielä ilmeisessä ristiriidassa MRL:n muiden tavoitteiden kanssa
- lupabyrokratian hitaus kaupungin virastoissa
- viranomaiskäsitely on uskomatonta vetkuttelua, keskinäistä virkamiesten nahistelua, hallintoalamaisen pompottelua
- kaavamuutoksen saaminen
- kaavamuutos- esteitä
- joka kunnossapitoasiasta pitää teettää piirustukset ja se kallistuttaa ja lisää korjausaikaa
- suurin ongelma oli rakennusvalvonta, joka ei halunnut aluksi kuin pienet luukut ikkunoiksi; saimme ne isommiksi, mutta ovat edelleen pienet
- suunnittelu jouduttiin osittain tekemään uudestaan muuttuneiden rakennusmääräysten vuoksi
- viranomaiskäsitely ei sujunut hyvin

Aikatauluongelmia (9)

- ullakkorakentamisen suunnittelu aloitettiin liian myöhään, jolloin ei pystytty sovittamaan sitä kokonaisuuteen
- aikataulu on hidastunut
- isännöitsijätoimiston riittämätön kapasiteetti edes lisämaksua vastaan on viivästyttänyt.
- toteutuksessa projektin toteuttaja (rakennusoikeuden ostaja) ei pysynyt aikataulussa suunnitelmien muututtua useasti kesken projektin
- ongelmana ennen kaikkea luvansaannin hitaus
- aikataulut eivät pitäneet, koska lupaprosessi on hidas
- kaavamuutoksen etenemisen hitaus kaupunkisuunnitteluvirastossa
- aikataulu ei pitänyt kaupungin osalta
- rakennusvalvontaviraston vastaus kesti

Liian vähän tietoa ja apua (9)

- arvelimme, ettei kannata lähteä korottamaan taloa prosessin monimutkaisuuden ja epävarmuuden vuoksi, vaikka parin talon päässä niin tehtiinkin, ilmeisesti hyvin tuloksin.
- miten saataisiin ohjeistusta ja tiekarttaa, kun jokainen tapaus on omanlaisensa?
- kaavoitus- ja rakennuslupien haku on hankalaa ja hidasta
- on ollut suurempia odotuksia arkkitehdin suunnitelmista
- tontille rakentaminen pienentää pihoja ja edellyttää hyvää suunnittelua, tonttitehokkuuden muutos
- ei tiedetä miten tällainen hanke käynnistetään
- puutteita merkintäsopimuksessa, koska riittävää ammattitaitoa ei löytynyt, vaikka oikeuden myi alaan erikoistunut välittäjä, sopimuksen kävi läpi lisäksi taloyhtiön ja ostajan juristit
- asiantuntijapalveluille suuri tarve
- olemme vasta alussa lisärakentamisen suunnittelussa ja jo nyt hanke tuntuu erittäin haastavalta

Toteutus on ollut hankalaa tai huonolaatuista (10)

- ullakkorakentamisessa melkein kaikki meni pieleen
- ullakkoasuntoja on jouduttu korjaamaan useaan kertaan: lisätty parvekekatokset ja lasitukset, vuotojen tiivistykset ym.
- urakoitsijan kanssa hankaluuksia Ensimmäinen jätti urakan aloittamatta ja jouduimme kilpailuttamaan raaka-ullakkoneliöiden myynnin uudelleen.

”Halvin urakoitsija, jolla oli virolaisia ei ammattimiehiä ja valvojakaan ei oikein ehtinyt katsoa asioita. Rakennelmat ovat aiheuttaneet kaksi vesivuotoa ja viimeisin havaittu vahinko on ollut takkahormin peittäminen kattopellillä ja huoneiston puolelta laudoituksella. Onneksi talomme ei syttynyt palamaan.”
- rakennusprojekti rakennuttajan kanssa, koska tämä oli hänen ensimmäinen kohteensa ja käytti aliurakoitsijaa; asunnot rakennettiin noin 1,8 kertaan
- 1960-luvun alussa rakennettu talo on ”huonosti dokumentoitu”; maarakennuksessa tuli vastaan yllätyksiä salaojien osalta
- vanhan tilan odottamattoman huono kunto
- rakennesuunnittelussa virheitä
- arkkitehtien myyntipuheet tuottavat suunnitelmia, jotka jokainen ullakolla käynyt havaitsee teorianeliöiden sijasta oikeasti myytävissä olevien neliöiden suhteen epärealistisiksi
- vanhan talon rakenteissa tuli yllätyksiä
- toteuttajan löytäminen

Yhteistyön ja tiedon puute sekä vastustus taloyhtiön sisällä (22)

- epäluulo ja –luottamus; pelko oman aseman huononnuksesta
- joka hommaan halutaan palkata konsultti joka vie koko homman tuoton vaikka yhtiössä olisi alan ammattilaisia tekemään talkoilla tarvittavat työt
- urakoitsija lupaili ”pihaparlamentissa” kaikenlaisia asioita, joita hallitus ei ollut hyväksynyt; tästä syntyi kiistaa.
- hallituksen ja/tai isännöitsijän aktiivisuus asian eteenpäin viemisessä
- osakkaat ylimmässä kerroksessa vastustavat ullakolle rakentamista, koska se aiheuttaa rakennusaikana melua; pelkäävät myös mahdollisia askelääniä
- osakas ei halua keittiön ikkunan eteen hissikuilua
- hanke hyvin laaja (putket, katto, ullakko, hissi), kaiken sovittaminen toisiinsa, idean ”myyminen” osakkaalle

- myyntiä käsiteltäessä osakkaiden tietämättömyys osakeyhtiön toiminnan perusasioista aiheutti turhia ongelmia
- osakkaat eivät ole hyväksyneet hankkeita taloustilanteen takia ja pitkä takaisinmaksuaika
- yhtiökokous ei hyväksynyt vielä asemakaavanmuutoshakemuksen jättämistä
- isännöitsijätoimiston huono alan osaaminen
- asukkaiden haluttomuus muutoksiin
- vastustusta osakkailta ja osa omistajista ei koe tarvitsevänsä, vaikka asuntojen arvot kasvavat samalla ja maksamme samalla muodostunutta korjausvelkaa
- kenelläkään ei ole halukkuutta johtaa projektia yhtiössä työn ohessa
- uudenlainen ajattelu ja yhtiöiden elinkaaren määreissä vaiheessa eteen tulevan vakiintuneiden (linjasaneeraus-) ratkaisumallien rinnalle tuotujen poikkeuksellisten ajatusten esittely on aiheuttanut osakkaissa vastustusta ja pelkoa
- osakkaiden yksimielisyyden puuttuminen ja jopa uudelleenrakentamishankkeen hankesuunnittelua koskevien päätösten moittiminen käräjäoikeudessa
- joidenkin osakkaiden vastustus yhtiön sisällä
- sisäisessä rahoitusjaossa oli ongelmia, kun yksi osakas kieltäytyi maksamasta sovittua osuuttaan; riitelyn jälkeen perittiin osuus vastikkeen kautta ja saatiin tilanne pääosin kohdalleen
- ullakkorakentaminen on vastatulessa nykyisen ylimmän kerroksen osakkeenomistajien keskuudessa
- asemakaavanmuutoshakemuksen jättämistä ei yhtiökokous vielä hyväksynyt.
- hankkeen laajuus pelottaa ja mietityttää useita osakkaita
- skeptikot ovat panneet hankkeen jäihin (toistaiseksi)

Talouteen liittyviä ongelmia (14)

- ulkopuolisen rahoituksen järjestäminen
- suhdanteiden muuttuminen
- rahoitusmahdollisuuksien muutokset (urakoitsijoilla)
- verotuksen muutos (urakoitsijoilla).
- raha ei riitä, eikä riskinottohalu
- ongelmia tuotti rakentamisen korkeat kustannukset
- kustannustiedon saanti
- ullakon rakennusoikeuden myynnissä oli kaksi kiinnostunutta, joista toinen ei halunnut maksaa käypää hintaa; tästä aiheutui eripuraa ja skismaa
- kaupungin vaatimat maksut ja niiden mielivaltaisuus
- verotus tontin myynnissä tulisi selvittää

”Kaikki tyssää siihen, että olemme vuokratontilla. Taloyhtiö ei voi ottaa gryndauksen riskiä kontolleen ja grynderit eivät rakenna omalla riskillään vuokratontille. Vaikka vuokrasopimus on katkoilla, niin vuokranantaja ei myy. Meillä on parin kerrostalon (noin sata asukasta metron viereen) verran rakennusoikeutta käyttämättä, ja siitä emme suostu maksamaan vuokraa, jos meille ei anneta lupaa käyttää sitä. Kaikki merkit näyttävät siltä, että tästä vielä mennään oikeuteen, ja lopputulos on lihava riita. Helpointa olisi rakentaa. Mutta kuka auttaa?”
- kaupungin laskutuskäytäntö ja tontin arvotus asemakaavan muutoksessa
- aikaa on kulunut paljon ja on muun muassa ihmetelty kaupungin perimiä ylimääräisiä maksuja
- rakennusoikeuden myyminen

Lisärakentamisen asiamiehen tarve ja tehtävät

Tarvitaanko lisärakentamisen asiamies?				kpl	%
Kyllä				56	63 %
Ehkä				15	17 %
Ei				12	13 %
En osaa sanoa				6	7 %
yhteensä				89	100 %

Kyselyssä kysyttiin olisiko hyvä, että lisärakentamishankkeiden apuna olisi asiamies. Lisäksi kysyttiin, missä asiamiehen pitäisi ensisijaisesti auttaa taloyhtiöitä? Vastaajista 63% oli sitä mieltä, että olisi hyvä tai erittäin hyvä, jos apuna olisi asiamies.

”Ehdottomasti. Loistava ajatus.”

Vastaajat korostivat sitä, että taloyhtiöissä ei ole riittävää osaamista hoitaa lisärakentamista, joka on kertaluonteinen verrattuna muihin taloyhtiöiden asioihin.

”Meidän tapauksessa hankkeessa oli paitsi kohteen pääsuunnittelija ja arkkitehti myös lisäksi kaksi koulutukseltaan isännöitsijää ja arkkitehtia. Yhdessä ratkomalla selvittiin. Kaikissa taloyhtiöissä ei ole näin.”

Missä asiamiestä tarvitaan?

1) Hankkeeseen ryhtymispäätöksen teossa

- arvioi sitä, mikä mahdollisessa hankkeessa näyttää lupaavalta
- auttaa varsinkin hankkeen alkuvaiheessa, kun mietitään eri vaihtoehtoja
- käy asuntoyhtiössä ja katsoo paikanpäällä sekä kertoo, mitä on tehtävissä ja millaiset ovat asioiden käsittelyprosessit ja -ajat sekä minimikustannukset muutoksista
- luo realistisen kuvan hyödyistä ja haitoista
- selvittää esimerkiksi tonttikohtaiset lisärakentamismahdollisuudet ja mahdollisten asemakaavamuutoksen kustannukset
- auttaa asian esittelyssä osakkaille

2) Näyttää tietä hankkeen läpiviemiseksi viranomaisten kanssa

- auttaa kaikissa mahdollisissa lisärakentamiseen liittyvissä asioissa ja prosessin eri kohdissa
 - hoitaa hankkeiden etenemiseen ja niihin liittyvän hallinnon koordinointiin liittyviä tehtäviä
 - auttaa erilaisissa lupahakemuksissa; lisäksi toimii apuna rakennusvalvontavirastoon päin lupakäsittelyssä
 - auttaa rakennuslupa-asioiden neuvotteluissa; auttamassa niiden tekemisessä, toimii objektiivisena osapuolena tai jopa käsittelemässä lupahakemuksia
- ”Hyvä ajatus, jos ko. henkilöllä on valtuuksia sopia asioista, ettei tule sitten yllätyksiä rakennusvalvonnan kanssa.”
- auttaa omistussuhteisiin liittyvissä asioissa
 - auttaa kaavoitukseen liittyvissä asioissa; apu voisi kohdistua erityisesti asemakaava- ja autopaikkamääräyksien noudattamiseen
 - toimii välittäjänä kaupungin viranomaisiin päin
- ”Esimerkiksi ullakkoasioista vastaavia kaupungin henkilöitä on vaikea saada kiinni”
- auttaa myös virkamiehiä muotoilemaan vastauksia taloyhtiöiden toiveisiin
 - toimii pykälien tulkinnan apuna; neuvoo lakipykälien ja kaupungin omien säädösten noudattamisessa

- auttaa kaikessa byrokratian viidakossa
- selvittää kustannusten jakautumista taloyhtiön ja kaupungin kesken

3) Suunnittelussa auttaminen

- auttaa suunnitelmien alulle panossa ja niiden järjeistämässä
- auttaa suunnitelmien eteenpäin viemisessä ja ohjaa löytämään oikeat asiantuntijat
- antaa neuvoja mihin asioihin on kiinnitettävä ensisijaisesti huomio;
- neuvoa ja tukee hallitusta ja auttaa hankkeen etenemisen vauhdittamisessa

4) Toteuttamisessa auttaminen

- toimii isännöitsijän toiminnan valvomisen apuna
- auttaa selvitysten tekemisessä, hakemusten laadinnassa ja ”lupaviidakosta” selviämisestä
*”Viranomaisasioiden, esim. ettei homma kaadu muotoseikkoihin, joita taloyhtiöt eivät välttä-
mättä tunnista.”*
- auttaa verkostojen luomisessa; sopivien urakoitsijoiden ja muiden toteuttajien löytämisessä.
- auttaa rahoituksen selvittämisessä
- auttaa tukien tarkoituksenmukaisessa käytössä

5) Tiedon välittäminen ja ohjeiden kokoaminen

- laatii selkeän ohjeiston; taloyhtiöt tarvitsevat varmoja vastauksia, mieluiten mustaa valkoisella, koska täydennysrakentamishankkeet ovat vielä niin uusi asia, ettei ole muodostunut vakiintuneita toiminta-
muotoja
- välittää puolueetonta/objektiivista tietoa; jakaa tietoa kuten hissiasiamies, jolloin taloyhtiön ei tarvit-
sisi selvittää jokaista asiaa itse eri paikoista
*”Ehdottomasti kyllä! informaation jakaminen, turhien esteiden poistaminen ja ”tulkina” toimi-
minen taloyhtiöiden maallikkojäsenten ja virkamiesten välillä.”*
*”Kyllä ehdottomasti. Kyllä ammattilaisen apua oli vaikea saada. Hallitus joutui tekemään isän-
nöitsijän työt. Itse asiassa meillä isännöitsijä ei ollut mukana juuri lainkaan. Rakentaminenkin
hoidettiin niin, että valvoja ja hallituksen pj hoitivat työmaakokoukset yms. Apua tarvittiin eri-
tyisesti: 1. Merkintäsopimus, 2. Rakennusoikeuden hankinta 3. Rakentamisen pulmatilanteet”*
- hoitaa neuvontapalvelua, josta saa tietoa, miten projekti tulee käynnistää, suunnitella ja toteuttaa
sekä minkälaisia rooleja tulee olla hankkeessa vastuineen ja valtuutuksineen
- välittää tietoa rakennuttajista
- antaa neuvoja eri toimijoista, joita voi ja kannattaa kilpailuttaa hankkeen toteuttamiseksi (asiantuntija-
palvelut, arkkitehdit, luku- ja laskelmat/ insinöörit, valvonta, urakoitsijat, projektin vetäminen jne.)
*”Parhaassa tapauksessa hyvä neuvonta mahdollistaisi taloyhtiön toimimisen rakennuttajana
rakennusoikeuden myymisen sijasta.”*

Muita näkökohtia

- yhteydenotto asiamieheen pitää olla sujuvaa ja helppoa
- eikö lisärakentamisen asiamiehet voisi olla yksityisiä konsultteja, vaikka erikoispatenttien suoritta-
neita rakennusalan juuri tällaiseen rakentamiseen erikoiskoulutuksen saaneita ammattilaisia
”Voisi olla ryhmä, 4-5 henkilöä, jotka hoitavat asian alusta loppuun.”
- asiamiestä tarvitaan, koska rakennuttajakonsultit maksavat liikaa alkuvaiheessa.
- asiamiehen tehtävänä olisi edistää ja kiihdyttää lisärakentamista ei vain toimia asiantuntijana Tämä
edellyttää tavoitteiden selkeyttämistä ja selkeää tahtotilaa lisärakentamisen sallimiselle ja tukemiselle.
- lisärakentamisen osalta alueita pitää käsitellä kokonaisuuksina, joiden koordinointiin tarvitaan asia-
mies; hän saattaisi asianomaiset tahot yhteen ja auttaisi yhteisen tahtotilan löytämisessä

Vastaajista 15 % oli sitä mieltä että saattaisi olla hyvä, jos asiamies olisi apuna

- lisärakentamisen asiamies voisi toimia apuna, mutta liika byrokratia ei ainakaan edistä/helpota asian käsittelyä
"Miksei, mutta kyllä nytkin löytyy suunnittelijoita, jotka hallitsevat homman."
- riippuu kunnasta
- riippuu mitä tämä kustantaisi; asiantuntijoista ei ole haittaa jos hintalappu ei ole liian korkea
- voisi olla hyvä, että kokemus karttuisi johonkin ja eri kaupungit/kaupunginosat toimisivat samoilla ehdoilla.
"Voisi olla hyvä, toisaalta jonot hänen palveluksiinsa voisivat olla ihan yhtä mahdottomat.
Turha perustaa jos hänen pakeilleen ei pääse järkevässä ajassa."

Asiamies ei ole tarpeellinen

Vastaajista 12 % ei pitänyt asiamiestä tarpeellisena ja seitsemällä prosentilla ei ollut riittävästi kokemusta arvioida asiamiehen tarpeellisuutta.

- ei mitään byrokratiaa lisää tarvita; markkinoilla on saatavana suunnittelutoimistoja, joilta voi ostaa riittävän asiantuntevan osaamisen
"Ei tarvita lisää asioiden etenemistä jarruttavia virkamiehiä."
- osa vastaajista ei ollut kiinnostunut asiamiehestä, koska lisärakentamisprojekti oli jo tehty tai melkein valmis
"Kaikki neliöt on jo käytetty. Ei tarvetta"
- osalla vastaajista ai ollut vielä riittävä kokemusta siitä, mitä lisärakentamisprojektiin tarvitaan
- rakennusvalvonnassa tulisi olla asiantuntemus lisärakentamiseen
- pikemminkin nykyisiä virkamiehiä pitäisi kouluttaa palvelemaan paremmin; yksi ihminen ei kaikkeen kerkeä.
- kysymällä saa kaupungilta vastauksia ja apua; rakennusvalvonnan ohjaus riittää
- ei tarvetta, taloyhtiössä on myös tekninen isännöinti.
- pelkkä neuvonta ei kuitenkaan poista määräysten joustavuuden puutetta.
"Hissit ovat täysin eri asia kuin lisärakentaminen. Ei kai tästä ole tarkoitus tehdä taas yhtä uutta suppean näkökulman ohjelmaa, jossa kulttuuriset ja virkistyskysymykset painuvat taka-alalle."

Lainsäädäntöön liittyviä eteistä tai hidasteita

Lainsäädäntö estää tai hidastaa	kpl	%
kyllä	47	56 %
ei	19	23 %
ei osaa sanoa	18	21 %
yhteensä	84	1

Kyllä 56%

Kyllä-vastaajat (56%) olivat sitä mieltä, että lain erilaiset tulkinnat aiheuttavat lisärakentamisessa hidasteita ja toisinaan esteitäkin.

Huomioina lainsäädännöstä ja sen tulkinnasta esitettiin mm.:

- ylipäättään rakentamisen määräyksiä ja säädöksiä on aivan liikaa
- rakentamismääräykset eivät sovellu kaikilta osin täydennysrakentamiseen; lisärakentamista jo rakennetuille tonteille ei ole oikeasti ajateltu laissa
- koko ajan tiukkenevat turvamääräykset hankaloittavat.

- suojeluun liittyvät määräyksien tulkinta sattumavaraista
- nykyinen lainsäädäntö ei oikeastaan tunnista erilaisia lisärakentamisen muotoja
- lupaprosessi hidastaa aina, koska lain tulkitseminen kestää viranomaisilla
- pienikin lisärakentaminen on haastavaa monimutkaisen lainsäädännön vuoksi.
- valitusoikeus olisi mietittävä uudelleen (vastuuta myös valittajalle)
- valitusaikoja ja käsittelyn läpimenoaikoja olisi lyhennettävä
- jos lainsäädännöllä saadaan vakavat virheet estettyä, se on paikallaan, mutta kun edes viranomaiset eivät huomaa lainvastaisia virheitä
- nykyiset lisärakentamisen lupamaksut ovat liian korkeat.
- sr 2 suojellun talon muutoksiin pitäisi pystyä suhtautumaan joustavammin esim. vesikaton muodon muutosten suhteen.
- monta kertaa hanke kariutuu mutkiin ja pitkiin toteutusaikoihin; kyllästytään hitauteen ja pyörittämään samoja asioita kuukaudesta toiseen
 ”Olemme maakaaren alaisessa vuokrasopimuksessa. Koko lakitilanne on pelottava, kaottinen ja epäselvä. Tilanne on täysin jumissa ja käsittämättömän epäoikeudenmukaista ja sattumanvaraista. Tätäkö on lainsäädännön ja virkamiesvastuun perimmäinen tila nyt?”
- byrokratiaa voitaisiin kyllä lieventää. Ulkomailla ei säädellä kaikkea niin tarkkaan. Suomesta on kovaa vauhtia tulossa holhousyhteiskunta.
- nyky määräysten soveltaminen vanhoissa rakennuksissa saattaa aiheuttaa "monta mutkaa"
- väestösuojien mitoitus/tarve tulisi kartoittaa uudelleen
- valtion pitäisi tukea korjaus- ja lisärakentamista myös rahallisesti
- kotitalousvähennyksen saaminen per osakas lisäisi mielenkiintoa entisestään ja samoin pitkien laina-aikojen saaminen korjausrahaston osalta pankeilta (korkokattoineen).
- myös verolainsäädäntöä tulisi ajanmukaistaa niin, ettei se romuttaisi taloudellisesti muuten täysin järkeviä ja hyödyllisiä lisä-/täydennysrakentamishankkeita!
- nykyiset energiamääräykset vähentävät ullakkorakentamista.

Asunto-osakeyhtiölaki nähtiin esteenä

- nykyinen asuntoyhtiölaki mahdollistaa yhden osakkaan eriävän mielipiteen estävän järkevän ja osakkaille/asukkaille monia etuja tuovaa täydennysrakentamishankkeen.
- yksimielisyyden vaatiminen yhtiön sisällä ja naapurikiinteistöjen mielipiteiden huomioiminen hidastavat.
- nykyisen asunto-osakeyhtiölain rajoittuneisuuden takia hankkeessamme ei ole valmista mallia ja purkavaa saneerausta ei ole edes mietitty lain sisällössä.
- asunto-osakeyhtiölaissa vaadittu kaikkien osakkaiden yksimielisyys jarruttaa mahdollisten uusien vaihtoehtojen miettimistä ja suunnittelua. Lupa luovaan ajatteluluun pitää siis hakea käräjäoikeudelta
- ryhdyttävä toimiin asunto-osakeyhtiölain muuttamiseksi siten, että osakkaiden omistusta vaarantamattomista täydennysrakentamishankkeista voitaisiin asunto-osakeyhtiössä päättää esimerkiksi 2/3 enemmistöllä
 ”Yhtiökokouksissa maallikot päättävät vaihtoehtoista joista eivät ymmärrä mitään.”
- päätöksentekomenettelyjä tulisi arvioida kriittisesti ja tarvittaessa tarkistaa lainsäädäntöä.
- Asunto-osakeyhtiölain muutostalkoot käyntiin välittömästi!

Ei 23%

Ei-vastaajat (23%) perustelivat kantaansa muun muassa seuraavasti:

- hyvä, että valvotaan mitä tehdään

- asiat hoituivat museoviraston kanssa
- ei lainsäädäntö, koska kaavoitus on kuntien vastuulla
- ei estä, jos todellista tarvetta on.
- riitti että informoitiin rakennusvalvontaa.
- kaupungin luomat lupaehtotulkinnat estävät ja hidastavat.
- kaupunki suhtautui asiaan rakentavasti.
- ei meidän tapauksessa

En osaa sanoa 21%

Noin viidesosa vastaajista ei osannut arvioida estääkö tai hidastaako lainsäädäntö lisärakentamishankkeita. Tähän ryhmään kuuluivat ne joilla ei vielä ollut kokemuksia hankkeista konkreettisesti.

Ehdotuksia kunnille lisärakentamisen edistämistä varten?

Kyselyssä kysyttiin ”Mitä kuntien tulisi mahdollisesti muuttaa toiminnassaan lisärakentamisen edistämiseksi?” Kyselyyn vastanneista kolme neljäsosaa teki seuraavia ehdotuksia lisärakentamisen edistämiseksi.

Määritellyt tavoitteet lisärakentamiselle

- kaavoituksen lähtökohdaksi lisärakentaminen
- kuntien tulisi laatia selkeät tavoitteet mitä lisärakentamiselta odotetaan ja vaaditaan
- lisärakentamista pitäisi tarkastella osana kokonaisuutta.
- virkamiehet koulutetaan tulkitsemaan ohjeita samanlaisesti, eikä sallita omia henkilö-kohtaisia tulkintoja asukkaiden/kiinteistön-omistajien kustannuksella
- yhtenäinen käsittely vaikka henkilöt vaihtuvat - eli yhteiset pelisäännöt, jotka eivät ole henkilösidonaiset ja jotka ovat sovellettavissa kaikenlaisiin kaupunginosiin
 ”Virkamiehen tulkinta asiasta aiheutti hankaluuksia hankkeen aloituksessa ja vielä hankkeen aikanakin.”
- kunnat voisivat olla suosiollisempia lisärakentamiselle etenkin tiiviisti rakennetussa kaupunkiympäristössä
- lisää informaatiota alueittain

Lisärakentamiseen kannustaminen

- kannustaa lisärakentamiseen helpottamalla lupamenettelyä
- kannustaa lisärakentamiseen osallistumalla osittain kustannuksiin kuten hissien rakentamisessa
- selvittää asukkaille tontin lisärakentamisesta aiheutuvia hyötyjä ja kustannuksia
- markkinoida asiaa taloyhtiöille; valistaa ja patistaa taloyhtiöitä tarttumaan toimeen
 ”Moni taloyhtiö pelkää turhaan eikä uskalla ryhtyä lisärakentamaan.”
- arvioida jo rakennetun infrastruktuurin hinta uudelleen
- lisää hyvää motivaatiokirjallisuutta
- helpotettava ja tehtävä houkuttelevaksi ja kannattavaksi taloyhtiöille

Rakennuslupien myöntämiseen joustavuutta

- liberaaliutta rakennuslupapuolen julkisivukäytäntöihin
- helpompi/yksinkertaisempi/joustavampi lupamenettely (9)
- turhien lupien välttäminen
- lupaprosessi on liian monivaiheinen ja hajautettu - yhden luukun malli olisi paikallaan

- keskittää lupaprosessi yhdelle toimijalle, joka hakee virkateinä tarvittavan lisätiedon - hakija toimittaa vaikka muutaman paperin enemmän, mutta säästyy joskus turhaltakin tuntuvalta juoksulta
- luvat yhdeltä luukulta, turhat pilkuntarkat ehdot ja niiden tulkinnot pois
- myötämielisyyttä lisärakentamista koskevien rakennuslupien osalta ilman suurta byrokratiaa ja asiakkaan "pompottelua" (2)
- nopeuttaa lupakäsittelyä (2)

Kunnilta neuvoja ja apua

- toivotaan keskustelumahdollisuutta heti hankkeen alussa
- selkeyttää ohjeita ja antaa tieto voidaanko rakentamista toteuttaa (2)
- ohjeistusta ja koulutusta hyvin esimerkein
- neuvova virkamies, joka avustaa hankkeen suunnittelussa toteuttamisessa (2)
- auttaa taloyhtiöitä kehittämisessä kuten hissiasiamies tekee hissien hankinnassa
- avustaa ja ohjata halukkaita taloyhtiöitä koko hankkeen läpi ideoinnista, suunnitteluun ja läpivientiin
- tarvitaan lisää tietoa
- paremmat ja luotettavimmat valvojat lisäisivät taloyhtiöiden rohkeutta ryhtyä hankkeisiin
- suunnittelusta ja toteuttamisesta olisi hyvä saada ohjeita
- tilaajat/hallituksen jäsenet eivät ole rakennusalan ammattilaisia, miten he voivat hallita hankkeen, joka tapahtuu kerran elämässä ja täysin toisella alalla osaamisensa hankkinutta

Apua talouteen

- vuokratonteilla voitaisiin pyytää vuokran alennusta joksikin aikaa tai vaihtoehtoisesti tonttivuokran pysymistä entisellään
- rahallisen avustuksen antamista
- maankäyttömaksut ovat liian korkeita; täydennysrakentamisen osalta maankäyttömaksusta tulisi luopua; maankäyttö- ym vastaavat maksut pois; luovuttava turhista kaavoitusmaksuista; maankäyttösopimuksen hinta pitäisi poistaa kokonaan, jotta rakennusoikeuden myynnistä saatu raha voitaisiin käyttää kokonaisuudessa kiinteistön kehittämiseen ja korjausvelan maksamiseen (5)
- pyytää nykyistä pienempi osuus rakennusoikeuden lisäyksestä
- kiinteistöveron kohtuullistaminen ja perinnän porrastaminen
- taloudelliset kannustimet taloyhtiöille paremmiksi
- ilmaista tonttimaata ja infraa ja tarpeen tullen taloudellista tukea jossakin muodossa

Kaavojen valmistelu- ja käsittelyaikojen sujuvoittaminen

- ongelmana kaavoitustilanteissa prosessin hitaus ja mahdolliset valitukset (3)
- kaavoituksen ja asemakaavamuutoksen läpiviennin nopeuttaminen (2)
- kaavamuutos helpommaksi
- ketterää kaavoitusta
- olla tekemättä toteuttamiskelvottomia suunnitelmia
- kiinteistöjen omistajille enemmän valtaa kaavojen valmisteluvaiheessa
- poikkeuslupien saamisen helpottaminen

Joustavampaa tulkintaa autopaikkoihin

- autopaikkojen rakentamismääräyksiä voisi helpottaa (2)
- luopua parkkipaikkavaatimuksista alueilla, jossa ihmiset matkustavat paljon julkisilla, ja ylipäättään vähentää byrokratiaa.
- autopaikkanormista luopumisella (esim. 1km asemasta)
- autopaikkamääräykset rajoittavat lisärakentamista (2)
- pihoiilla olevat nykyiset pysäköintipaikat olisi voitava säilyttää lisärakentamisen yhteydessä, jottei "todellista" asumisviihtyisyyttä leikattaisi muilla sinällään hyvillä tavoitteilla
- lisärakentaminen lisää viihtyisyyttä, jos parkkialueetkin muutettaisiin samalla puistoiksi etenkin pääkaupunkialueella, jossa oman auton tarve on vähäisempi

Joustavampaa tulkintaa kaikkiin määräyksiin

- asemakaavamääräyksiä voisi helpottaa yleisesti (3)
- esteettömyys
- joustoa "viihtyvyyden" lisäämiseen
- luopuminen oheisvaatimuksista, esim piha-alueiden parantaminen
- ikkunoita myös kadun puolelle ullakolla
- hyväksyttävä suojeltujen talojen vesikaton muutokset
- ei niin tiukkoja rajoja vaan katsotaan enemmän kokonaisuutta
- rakennusmateriaalien vaatimuksessa alkuperäisen suunnitellun materiaalin mukaisina pitäisi olla joustavampi
- lisää joustavuutta asuntojen kokojakaumiin
- säädökset ovat hyviä, mutta monesti niiden joustamattomuus estää innovatiivisten ratkaisujen toteuttamista
 - ”Virkamiehet kentälle ja valvomaan toimintaa, eikä konttorissa pyörittele papereita silmät ympyräisinä, kun asioita ei kaikkia voi selittää kirjallisesti.”
- virkamiesten tulkinta lainsäädännöstä ja kaupungin omista säännöistä yhtenäisemmäksi
 - ”Rakennus, joka ei ole mitenkään suojelussa pitäisi voida rakentaa oivaltavasti vanhaa kunnioittaen, mutta ei asumiskelvottomasti. Isot ikkunat ja parvekkeet kuuluvat viihtyisään asumiseen.”
- ns. ullakkopoikkariin liittyvät keinotekoiset asumisviihtyvyyden parantamiseen tähtäävät tavoitteet aiheuttavat merkittäviä ja jopa ratkaisevia esteitä lisärakentamisen kannattavuudelle - koskee sekä taloudellista kannattavuutta että todellista koettua asumisviihtyvyyttä
 - ”Nykyistä soveltamiskäytäntöä parempaan tulokseen päästäisiin, jos yhtiöitä ei pakotettaisi keinotekoisin asumisviihtyvyyden parantamista koskeviin toimiin ja asemakaavat päivitetäisiin vastaamaan reaalityodellisuutta.”

Viranomaisten välinen yhteistyö paremmaksi

- ottaa maalaisjärki käteen ja lopettaa keskinäinen pallottelu ja kyräily
- Helsingissä tuli vuoden 2014 alussa voimaan rajoitettu rakennuskielto, joka koskee kantakaupungissa ensimmäisen kerroksen ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön
 - Esimerkki tämän negatiivisista vaikutuksista lisärakentamishankkeessa: Kivajalkamyymälöitä koskevan rakennuskiellon johdosta rakennusvalvonnan ja kaupunkisuunnitteluviraston keskinäiset lausuntopyynnöt eivät liikkuneet. Hankkeemme oli pysähtyä kokonaan, vaikkei se koskenut 1. kerroksen tilojen tai kivijalkamyymälöiden muuttamista. Uudet asunnot tulivat sisäpihalle, eivät kadunvarteen. Onnistuimme muotoilemaan hankkeen rakennushankkeena toisin ja välttämällä lausuntomenettely.
- vähemmän byrokratiaa, enemmän yhteistyötä kaupungin, suunnittelijoiden ja rakennuttajien välille
- jäykkien byrokratian toimintatapojen takia hankkeiden toteuttaminen hidastuu
- rakennusvalvonnan ja paikallismuseon oudot kannat haittaavat eniten
- määräykset on tehty kantakaupungin umpikorttelitaloille, ja ne ovat huonosti sovellettavissa pistetaloihin
 - ”Hankkeemme on uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen, esimerkiksi kaupunkirakenteen tiivistäminen ja täyttää valtion ns. remonttiryhmän toivomukset mm. korjausvelan rahoittamisesta, esteettömyydestä ja elinkaariasumisesta. Siis tavoitteet täytetään, mutta silti hankkeen eteneminen on hidasta.”

Muita ehdotuksia

- rakennusoikeuden nostaminen alueellisesti, joilla houkutellaan rakennusten purkamiseen tai kiinteistöjen yhdistämiseen isommiksi taloyhtiöiksi
- lisärakentaminen houkuttelevaksi; korkeita rakennuskomplekseja lisää
- tyhjien teollisuus ja toimistotalojen muuttaminen järkevällä tavalla asunnoiksi; erityisesti "kimppakoti-hotelleille" olisi kasvavaa kysyntää
- kehittää toimintatapoja ja ottaa oppia ulkomailta
- selvitettävä tontin käytön tehostaminen ja käyttötarkoituksen muutosmahdollisuudet vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä erityisesti silloin jos vuokralaisella on halua ja innostusta rakentaa lisää
- kaavoitettava enemmän lisärakentamista varten
- kaavoittaa järkevästi
- suunnitelmiin pitäisi aina kuulua laajennusmahdollisuuksien selvitys

Hyviä kokemuksia

- Helsingin viranomaiset edistävät asiaa hyvin (2)
- rakennusvalvonnan prosessi on joustava ja toimiva - koko 10 kk urakka hoituu todennäköisesti yhdellä valvontakäynnillä, koska urakoitsija, suunnittelijat ja valvoja osaavat asiansa
- uskoisin, että Helsinki on myönteinen ullakkorakentamiselle, mutta pian nähdään.
- kannattaa kokeilla, minulle kokemus oli kolmas.

Muita näkökohtia lisärakentamiseen liittyen

Puolesta

- Tärkeintä olisi ymmärtää, että lisärakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja vähentää tarvetta uuden infrastruktuurin rakentamiseksi. Samalla kun tiivistetään kaupunkirakennetta pitää kiinnittää huomiota kunnan puistojen rakentamiseen ja puuston kasvattamiseen. Ne ovat tiiviinkin kaupungin keuhkot ja mielentila.
- Alueellinen, esimerkiksi kaupunginosien lisärakentaminen, toisi asiaa lähemmäksi yksityistä henkilöä.
- Uutta ajattelua tarvitaan. Enemmän vapautta omistajille. Vähemmän verottajan joka paikan kylmää kouraa.
- Lisärakentamiseen tulisi kannustaa kaikin mahdollisin keinoin, jotta saisimme aikaan elävää ja toimivaa yhdyskuntarakennetta.
- Kaupungin tulisi aktiivisesti kaavoittamalla luoda painetta kiinteistölle tehdä täydennysrakentamista. Esimerkiksi miksi Jakomäki rakennettiin uudestaan, mutta kaupunginosaan ei syntynyt tässä remontissa yhtään lisäneliötä? Nyt on helpompi korjata vanhaa, kuin luoda uutta. Yli 40 vuotta vanha rakennuskanta pitäisi myös ohjata purkuun ja tällöin vain lisäneliöillä voidaan käytännössä rahoittaa hanketta nykyisille osakkaille edullisemmaksi.
- Lisärakentamista pitää edistää voimakkaasti.
- Lisärakentaminen antaisi mahdollisuuden muuttaa uuteen sopivamman kokoiseen asuntoon samassa "pihapiirissä".
- Rakennusoikeuden myymisellä voi rahoittaa isoja remppoja. Samalla tulee mietittyä yhteistilat sisällä ja ulkona ajan tasalle.
- Kannustettavaa ja ainakin meidän talossa kaiken vaivan arvoinen, vaikka itsellä meinasi voimat välillä loppua, kun tein päivätyön ohessa. Kaikki osapuolet ovat tyytyväisiä lopputulokseen. Lisärakentaminen tuo lisää työtä näin laskusuhdanteen aikana.
- Lisärakentaminen on erittäin hyvä asia, koska infra on valmiina kunnan kannalta ja taloyhtiö voi hyödyntää omaisuuttaan tarpeiden mukaisesti.

- Lisärakentamisen myötä saadaan työtä rakennusmiehille ja paikat kunnostettua.

Vastaan

- Työllisyysaste kehittyy Suomessa ja muualla sitä heikommin mitä tiiviimpi taajamarakenne on. Tämä näkyy Tilastokeskuksen taajamatiheyden ja työllisyysasteen kuntasarjojen korrelaatioanalyysistä. Kaupunkirakenteen tiivistäminen tulee estää valtakunnallisella aluepolitiikalla ja muun muassa perustamalla pääkaupunkiseudun yleiskaavasunnitelmat väestön nollakasvulle.
- Lisärakentamispaine voi olla myös taakka taloyhtiölle. Kun yhtiön talous on tasapainossa, arvostetaan isoa pihaa ja viihtyisää ympäristöä. Lisärakentamisesta olemassa olevaan, suojelumerkittyyn rakennukseen, aiheutuu vain haittaa ja vaivaa kaikille nykyisille asukkaille.
- Jos rakennetaan vintille tai lisäkerroksia niin ylimmän kerroksen asuntojen arvo "romahtaa" ja se pitäisi jotenkin huomioida. Myös säilytystilat vähintäänkin puolittuvat vintin rakentamisessa.
- Vierastamme tällaisia yhden asian liikkeitä, joista puuttuu kokonaisnäkemys siitä, miltä asukkaiden Helsinki näyttää tulevaisuudessa. Kulttuuriympäristönäkulma on Helsingissä niin ohut ja arkkitehtuurin laatu niin keskinkertaista, ettei lisärakentamishajelmia ole syytä alkaa pönkittää ennen kuin on saatu riittävästi kokemuksia hyvän elämän osatekijöistä. Ilmastonmuutos myös etenee ja asettaa uusia vaatimuksia sekä asuntorakentamiselle että ympäristöhallinnalle.
- Kannattaa pitää kiinni kynsin hampain tonttien väljyydestä eikä tunkea lisärakentamista joka paikkaan.
- Vaikeuttaa lisärakentamista jotta väljyys säilyisi.
- Jos alueena on Kruununhaka, pitäisi ullakkorakentaminen lopettaa lähes kokonaan. Se on rakennusteknisesti riskaabelia ja lisää yksityisautoilua. Seuraava asukaspolvi saa aikamoisen rasitteen.
- Tällainen lisärakentaminen ei ole mikään ainoa ratkaisu asuntojen tarpeeseen. Ei taida tuottaa kohtuuhintaisia asuntojakaan.

Siltä väliltä

- Lisärakentaminen kaunis ajatus, mutta käytännössä liian monimutkaista. Vaatii myös asukkaiden aloitteellisuutta, mikä Suomessa saattaa olla hankalaa.
- Kyllä kai tuon byrokratian kanssa pärjään, mikäli kaupunki muuten suhtautuu positiivisesti lisärakentamiseen.
- Huolehdyttävä siitä, että lisärakentaminen tapahtuu nykyisen asuinympäristön laatua vähentämättä.
- Lisärakentaminen on vaikeaa.
- Valitkaa suunnittelija/ toteuttaja ja valvoja huolella!
- Löytyykö lisärakentamisen toteuttamiseen sopivia rakentajia? Hyvä suunnittelija on tärkeä, samoin rakennuttamispalvelut.
- Aluearkkitehtien kiinnostus näyttää olevan enemmänkin suojeleminen kuin kehittäminen. Mikäli lisärakentamista halutaan, tavoitteet on juurrutettava koko kunnan rakentamista valvovaan organisaatioon; yksi asiamies ei yksin saa mitään aikaan.
- Lisärakentamista pitää tehdä harkiten ja oikeaan paikkaan. Ylimoitettut kaavat johtavat helposti ongelmiin.
- Alueiden slummiutumista on vältettävä.
- Helsingin kaupunki voisi teettää tutkimuksen siitä, mitä toteutetut ullakkohankkeet ovat tuottaneet. Minkä suuruinen taloudellinen hyöty on saavutettu pitkällä aikavälillä (rakennustekniikka, asukkaiden viihtyisyys, yhteistilat, pysäköinti, talotekniikka jne.)
- Kokonaisnäkemys ko. alueesta mahdollisen lisärakentamisen jälkeen on tietysti asemakaavoittajan /tontinomistajien ja poliitikkojen käsissä niin, että syntyy tasapainoinen kokonaisuus ja ettei yhteen osaan rakenneta pilvenpiirtäjiä pimeine pihakuiluineen
 ”Lisärakentaminen on haastavaa, vaatii paljon työtä hallitukselta (tai ainakin sen puheenjohtajalta). Työmaakokoukset kahden viikon välein, urakan kesto 10 kk...”
- Ymmärtäkseni tällä hetkellä ainoa "toimiva" lisärakentamisen malli on se, että taloyhtiö myy rakennusyritykselle alueeltaan tontin lisärakentamiseksi!

Uudenmaan liitto // Nylands förbund // Helsinki-Uusimaa Region

Esterinportti 2 B • 00240 Helsinki • Finland
+358 9 4767 411 • toimisto@uudenmaanliitto.fi • uudenmaanliitto.fi



Liite 6



Täydennysrakentamisen prosessit – pyöreä pöytä

Aika: 2.11.2015 klo 9.00–11.30

Paikka: Uudenmaan liitto, Esterinportti 2 B, 00240 Helsinki
Maakuntasali, 4. krs.

Osallistujat: Suunnittelupäällikkö Leena Kaasinen, Espoon kaupunki
Kaupunkikuva-arkkitehti Anne Nurmio, Espoon kaupunki
Rakennusvalvontapäällikkö Veronica Rehn-Kivi, Espoon kaupunki
Yliarkkitehti Henna Helander, Helsingin kaupunki
Projektipäällikkö Pia Sjöroos, Helsingin kaupunki
Projektinjohtaja Ritva Tanner, Helsingin kaupunki
Pientalokoordinaattori Maria Hyövälti, Vantaan kaupunki
Lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Vantaan kaupunki
Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, Vantaan kaupunki
Kehittämispäällikkö Anitta Pentinmikko, Vantaan kaupunki
Maakunta-arkkitehti Kristiina Rinkinen, Uudenmaan liitto
Erityisasiantuntija Satu Åkerblom, Uudenmaan liitto

Tavoite

Tilaisuuden tavoitteena oli jakaa tietoa Helsingin kaupungin täydennysrakentamisen prosessiryhmän työstä sekä muista käynnissä olevista toimenpiteistä. Samalla koottiin tietoa täydennysrakentamisen prosessien kuvaamista varten.

Asiat

1. Tervetuloa, aamukahvi ja esittäytyminen
2. Lyhyt taustoitus TR-teemaan liittyviin toimenpiteisiin Uudenmaan liitossa

Uudenmaan liitto on selvittänyt täydennysrakentamisen esteitä ja kannusteita. Liitto kutsui syksyllä 2014 alueen kuntakentän yhteiseen pöytään pohtimaan ratkaisuja. Keväällä 2015 selvitettiin kiinteistö- ja rakennusala sekä taloyhtiöiden näkemyksiä täydennysrakentamisen edistämiseksi.

Näiden selvitysten tulosten pohjalta Uudenmaan kuntajohtajat laativat viime keväänä kannanoton täydennysrakentamisen esteiden purkamiseksi. Siinä esitettiin tarkistuksia kaavavalitusmenettelyyn sekä asunto-osakeyhtiölakiin, valtion infra-avustusten suuntaamista täydennysrakentamiskohteisiin, kunnille yhtenäisempiä toimintatapoja erilaisissa täydennysrakentamistilanteissa sekä joustavampia ratkaisuja autopaikoituksen järjestämiseen.

Uudenmaan kuntajohtajien kannanotto ja Uudenmaan liiton tausta-aineisto ja selvitykset

http://www.uudenmaanliitto.fi/uudenmaan_liitto/uutishuone/tiedotteet/uudenmaan_kuntajohtajat_haluavat_purkaa_taydennysrakentamisen_esteita.19799.news

Liitteenä Kristiinan ja Sadun esitykset

Kaavoituksen prosessit ja sanastoa

Monien kaupunkien ja kuntien sivuilla on kuvattu yksinkertaisilla kaavioilla kaavoituksen kulku ja vaikuttamismahdollisuudet; esimerkkeinä Sipoo, Kauniainen, Mäntsälä, Espoo ja Järvenpää.

Muutamilla kunnilla on sivulla käsitteiden selityksiä sekä maankäyttöön ja kaavoitukseen liittyvää sanastoa; esimerkkeinä Espoo, Sipoo ja Vihti http://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ ja_ ymparisto/Kaavoitus/Kaavoituksen_ kulku/Kaavasanasto

http://www.sipoo.fi/fi/palvelut/asuminen_ ja_ rakentaminen/kaavoitus/kaavoitussanastoa

http://www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/kaavoitusprosessi_ ja_ kaavasanasto

Täydennysrakentamisen asiamies?

Kertarakentajille on oleellista tietää missä vaiheessa pitää tehdä päätöksiä.

Täydennysrakentamisen asiamiehen tarve nousi voimakkaasti esiin sekä kiinteistö- ja rakennuslupien taloyhtiöille suunnatussa kyselyssä. Ihan vastaava toimintaa ei voisi ajatella syntyvän kuin hissiasiamies on tehnyt, koska hissiasiamiehen yhtenä tehtävänä on auttaa taloyhtiötä hakemaan hissien rakentamiseen myönnettävää avustusta. TR-asiamiehen osaamisvaatimus on valtavan laaja. Hänen pitää tuntea kaavoitukseen ja rakennusvalvontaan liittyvät asiat ja prosessit. Tarvitaan useita henkilöitä ja koulutustakin. Isoissa kaupungeissa on mietitty sitä, ettei olisikaan yhtä henkilöä vaan yksikkö.

Helsingissä ullakkohankkeiden soveltuvuuden tarkastelua, rakennuslupia ja työnaikaista valvontaa hoitaa kaksi kaupungin sisäistä ullakkotiimiä rakennusvalvontavirastossa.

3. Helsingin kaupungin täydennysrakentamisen prosessiryhmän työn esittely, projektipäällikkö Pia Sjöroos

Helsingin kaupungin kanslia on kutsunut koolle **täydennysrakentamisryhmän**, jonka toiminnan kautta eri virastojen edustajat yhdessä tuottavat monialaista tietoa prosessien kuvaamista varten. Ritva Tanner organisoii ja järjestää kokoukset, joita on ollut tähän mennessä viisi. Viimeinen TR-prosessiryhmän tapaaminen oli työpaja, jossa koottiin erilaisia näkökulmia eritavoin käynnistyvistä hankkeista tulevaa prosessin kuvausta varten: mm. keneen otetaan yhteyttä?, mitä materiaalia tarvitaan? Tärkeää on että prosessiin pystytään liittämään aikajana. Samalla on hyvä miettiä voisiko kaupungin toimintatapoja yksinkertaistaa.

Työryhmän aineistot kootaan kaupungin sisäiseen työtilaan. Tavoitteena on tehdä **tarvittavat sanalliset määrittelyt ja selkeät prosessikuvaukset**, jotka julkaistaan Uutta Helsinkiä sivustolla. Lisätietoja: <http://www.uudistuvakaupunki.fi/> ja <http://www.uuttahelsinki.fi/fi/taydennysrakentaminen/mita-taydennysrakentaminen> Ensi vuoden alkuun tehdään ehdotus ensimmäisistä prosessin "laatikko"vaihtoehdoista.

Helsingin rakennusvalvonnassa **on erotettu ammattirakennuttajat kertarakennuttajista**, jotka tarvitsevat selvästi enemmän opastusta. Näille ryhmille myös tarvitaan erilainen prosessi. Aloitettu omakotitaloista, koska taloyhtiöissä asiat ovat monimutkaisempia. Juuri taloyhtiöt tarvitsevat asiamiehen tapaista apua.

Espoossa **rakennusvalvonta ja kaavoittajat** kokoontuvat kerran kuukaudessa. Yhteisessä tapaamisessa käsitellään täydennysrakentamiseen liittyviä asioita.

Pohdittava kuka on prosessin omistaja ja määriteltävä asiantuntijavastuut prosesseissa.

Liitteenä Pian esitys

4. Muita käynnissä olevia toimenpiteitä

Täydennysrakentamisen alueet

Alueita tulisi tutkia laajemmin täydennysrakentamisen näkökulmasta, jolloin taloyhtiöt voisivat kimppaantua kuten Maunulassa ryhmäkorjauksen toteuttamisen yhteydessä. Maunulassa **asunto-osakeyhtiöt tekivät yhdessä** remonttien kilpailutukset, korjaussuunnitelmat ja toteutuksen ja saivat kustannussäästöjä ja sujuvan toteutuksen. Kaupunki oli mallin kehittämisessä mukana ja oli tarkoitus että mallia toteutettaisiin laajemminkin.

Helsingissä tonttikohtaisen lisärakentamisen kartoittamiseksi kerätään tietoa kaavoittajille tulleista kyselyistä. Näin on tarkoitus **koota kartalla taloyhtiöt**, jotka olisivat kiinnostuneita täydennysrakentamisesta.

Vantaalla on käynnistetty **omakotitaloalueiden täydennysrakentamista koskeva työ ja prosessien kuvaus**. Pientalokoordinaattori Maria Hyövähti on aloittanut hiljattain tämän työn tekemisen. Todettiin että se varmasti hyödyttää muitakin kuntia, joissa on paljon kaupunkimaisessa ympäristössä pientaloaluita, joita on mahdollista tiivistää.

Espoon Friisilän ja Nöykkiön alueiden **täydennysrakentamista tehdään yhdessä asukkaiden kanssa**. 120 tontinomistajaa tai tontinvuokraajaa on mukana. Täydennysrakentamista ideoidaan työpajoissa yhdessä Aalto-yliopiston opiskelijoiden, virkamiesten ja asiantuntijoiden kanssa. Teemoina ovat asuinympäristön kehittäminen yleensä, tonttien täydennysrakentaminen sekä lähiluonto ja pihojen kehittäminen. Hanketta Espoossa vetää Mervi Romppainen.

Purkaminen täydennysrakentamisessa

Mellunmäessä asunto-osakeyhtiöt ovat käynnistäneet **purkavan täydennysrakentamisen** hankkeen. Kuuden taloyhtiön tavoitteena on hakea lupaa purkaa nykyiset talot ja rakentaa tilalle viisinkertainen määrä asuntoja. Hankkeen puolesta on 60% osakkaista ja 40% vastustaa sitä. Asukkaiden paikallidentiteetti vaikuttaa vastustamiseen. Muutos aiheuttaa stressiä, koska on asuttu pitkään samassa talossa. Putkiremontin hinnalla pystyttäisiin rakentamaan uudet rakennukset. Lisätietoja hankkeesta <http://www.kortteliprojekti.com/>

Purkavaa täydennysrakentamista varten pitäisi kehittää **tilapäisasumisen malleja**, niille alueille jotka ovat ”jäätyneitä”. Tilapäisen asumisen jälkeen asukkaat pääsevät muuttamaan uusiin rakennuksiin. Tähän liittyy kuitenkin ongelmana se, miten tilapäistä asumista tulkitaan esim. mitä pihalta vaaditaan. Tilapäisasumiseen sopii helposti siirrettävät ja sijoitettavat konteista rakennetut talot. Tilapäinen rakennus on tarkoitettu olemaan paikallaan enintään 5 vuotta. Jos aika olisi pitempi, se antaisi enemmän joustovaraa täydennysrakentamiskohteissa.

Vantaalla on Tikkurilassa monia esimerkkejä sekä vuokra- että kovanrahan asuinrakennusten purkamisesta.

Purkaminen koskee yleensä huonokuntoisia vuokrataloja. Esimerkiksi Espoon asunnot on tehnyt selvityksen kohteista, jossa kerrosalaa pystytäisiin lisäämään (mm. Suvela).

Rakennusliikkeet tekevät omia selvityksiä täydennysrakentamisen toteuttamisen mahdollisuuksista. Tämä on hyvä asia. Selvityksien taustalla pitää aina olla kaupungin tahtotila.

Pysäköintipaikkojen määrän laskentaohjeet

Espoossa pysäköintipaikkojen määrästä on keskusta-alueita varten tehty laskentaohje ja koottu yhteen pysäköinnin suunnitteluun liittyviä periaatteita. <http://www.espoo.fi/download/noname/%7B933E70E9-D67E-4041-902D-2A2E801D199F%7D/57330>

Helsingissä on laadittu asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeet, joita käytetään kaavoituksessa asukkaiden autopaikkatarvetta ja asuintonttien autopaikkojen rakentamisvelvoitetta määritettäessä. Kantakaupungin kerrostalorakentamisessa mitoitus edellyttää esimerkiksi alueella II rakentamaan tonteille

autopaikkoja vähintään 1 / 125 kas-m2 tai 1/ 135 kas-m2, mikäli raideliikennepysäkki sijoittuu alle 500 m etäisyydelle.

Vantaalla keskusta-alueilla (asemien ympäristö) kokeillaan asuntorakentamisessa normia 1 ap / 130 k-m2. Ei per asunto. Aikeisemmin oli 1/100 k-m2.

Mallitalot täydennysrakentamisessa

Helsinki-pientalo kehitettiin alun perin rintamamiestaloalueiden täydentämiseen. Mallitalosta tuli varioitava pientalotyyppi, joka sopii pienille tonteille asuinalueiden täydennysrakentamiseen, mutta myös uusien tiiviiden alueiden toteuttamiseen.

Helsinki-kerrostalo on ikään kuin mallinnustyökalu, jonka avulla voidaan esimerkiksi taloyhtiöille näyttää, minkälainen uusi rakennus tontille voitaisiin toteuttaa. Helsinki-kerrostalosta on tavoitteena saada toteuttamisen riipeyden ja yhteistiloista tinkimisen myötä kohtuuhintainen.

MAKE-talo ATT:n Helsinki-pientalo. Se on pieni alle 1200 km2 kokoinen kerrostalo. Ongelman on se, ettei sen rakentaminen kiinnosta rakennusliikkeitä koska samalla rakentamisen hinnalla saadaan 4000 km2. Ensimmäinen pienen nopan kokeilu on tulossa Vuosaareen Pienen Villasaarentie 4.

NCC:n **Bertta-taloja** on rakennettu 3 Myyrmäkeen ja neljäs on tulossa sinne SATO-kohteena. Myyrmäen kohteissa on parkkipaikkoja käyttämättä. Asunnot eivät ole erityisen hyviä pohjiltaan ja yhden porrashuoneen yhteydessä kaikki asunnot on erikoinen ratkaisu. Mutta Bertta kehittyy ja siitä pystytään tekemään erilaisia versioita. Tärkeää olisi että konseptien kehittäminen pysyisi aina samoissa käsissä. Espoon Karakallioonkin on tulossa yksi Bertta.

Kokeiluista pitää aina tehdä seuranta!

5. Jatkotoimenpiteet ja yhteistyötarpeet

Uudenmaan liiton järjestämä **Täydennysrakentamine onnistuu!- seminaari pidetään 11.11.2015**. Seminaariin osallistuu noin 150 toimijaa. Mukana on kuntien ja valtion edustajia, kiinteistö- ja rakennusalan toimijoita sekä tutkijoita. Seminaarissa kuullaan missä täydennysrakentamisessa mennään ja mitä toimijat voisivat jatkossa tehdä vielä paremmin. Luvassa on kokemusten vaihtoa ja käytännön vinkkejä täydennysrakentamisen eri tilanteisiin. Päivä huipentuu asiantuntijoiden keskusteluun seuraavista askelmerkeistä.

Yhtenevällä tavalla esitettyjen prosessien kuvaustyötä jatketaan Helsingin täydennysrakentamisryhmässä ja Uudenmaan liitossa. Tavoitteena on saada kuvaukset, jotka hyödyttävät kaikkia kaupunkia, vaikka kuntakohtaisia eroja toimintaprosesseissa onkin. Eli tehdään mallipohjia prosesseille, joista käy ilmi mitä vähintään tulee tapahtumaan. Kaikki eri toimijat näkevät niistä sen, mitä omalla kohdalla tulee ottaa huomioon. Yksinkertaisen perusprosessin kohtia klikkaamalla, voisi avautua yksityiskohtaisempia tietoja. Palvelumuotoilua voisi hyödyntää prosessien kuvaustyön yhteydessä. Täydennysrakentamisen käsitteen määrittelykin kuuluu edellä mainittuun työhön. Tehdyn työn tuloksia ja tuotoksia tullaan testaamaan taloyhtiöillä ja kiinteistö- ja rakennusosalalla sekä Uudenmaan kunnilla.

Ensi vuoden puolella järjestetään **pyöreä pöytä**, jossa käydään läpi täydennysrakentamiseen liittyvien edistämisaskeleiden tilanne mm. em. seminaarin anti sekä esitellään prosessien kuvaustyön tuloksia. Teemallisina asioina tilaisuudessa käsitellään mm. konseptien käytön kehittyminen ja kokemuksia niiden käytöstä sekä hinnan ja laadun kohtaaminen

Muita asioita

Kehittämisalueluemenettelystä on käynnissä selvitystyö Kuntaliiton, ympäristöministeriön, Uudenmaan liiton ja MAL-verkoston käynnistämänä. Selvityksen tekee konsulttiyhtiö Newsec Oy. Työ valmistuu vuoden 2016 alussa.

Täydennysrakentamisen prosessit – 2. pyöreän pöytä



Uudenmaan liitto järjesti asiantuntijoille toisen täydennysrakentamisen prosessit-keskustelufoorumin. Tilaisuus on jatkoa viime marraskuussa järjestetyille pyöreälle pöydälle. Tavoitteena on jakaa uusinta tietoa kuntien hyvistä käytännöistä ja toimenpiteistä täydennysrakentamisen prosessien sujuvoittamiseksi. Samalla kootaan tietoa täydennysrakentamisen prosessien kuvaamista varten.

Aika: Keskiviikko 13.4.2016 klo 13–15.30

Paikka: Uudenmaan liitto, Esterinportti 2 B, 00240 Helsinki
Maakuntasali, 4. kerros

Osallistujat: Suunnittelupäällikkö Leena Kaasinen, Espoon kaupunki
Arkkitehti Matti Liukkonen, Espoon kaupunki
Kaupunkikuva-arkkitehti Anne Nurmio, Espoon kaupunki
Projektipäällikkö Mervi Romppanen, Espoon kaupunki
Palvelumuotoilija Anni Hapuoja, Aalto-yliopisto
Arkkitehti Salla Mustonen, rakennusvalvonta, Helsingin kaupunki
Projektipäällikkö Pia Sjöroos, Helsingin kaupunki
Projektinjohtaja Ritva Tanner, Helsingin kaupunki
Arkkitehti Laura Viljakainen, Helsingin kaupunki
Kehittämispäällikkö Anitta Pentinmikko, Vantaan kaupunki
Lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Vantaan kaupunki
Maakunta-arkkitehti Kristiina Rinkinen, Uudenmaan liitto
Erityisasiantuntija Satu Åkerblom, Uudenmaan liitto

Sisältö

1. Tervetuloa! Uudenmaan liiton täydennysrakentamisen kuulumiset

Uudenmaan liitto järjesti **2.11.2015** Espoon, Helsingin ja Vantaan virkamiehille **ensimmäisen täydennysrakentamisen prosessit-keskustelufoorumin**, jossa jaettiin tietoa käynnissä olevista toimenpiteistä ja koottiin tietoa prosessien kuvaamiseen liittyvistä töistä. Tilaisuuden muistio toimitettiin kaikille 2. pyöreään pöytään kutsutuille.

Keväällä 2015 Uudenmaan [kuntajohtajien kannanotossa](#) yhtenä asiana oli: ”Kunnat voivat parantaa yhteistyötä ja hankkeiden ennakoitavuutta laatimalla eri täydennysrakentamis-tilanteisiin

prosessikuvaukset yhtenäisellä esitystavalla. Ne auttavat näkemään kuntien välisiä eroja ja selkeyttävät tarvittavia työvaiheita kaikille toimijoille.”

Uudenmaan liitto järjesti 11.11.2015 **Täydennysrakentaminen onnistuu -seminaari** –missä olemme tänään ja mitä voisimme tehdä vielä paremmin? Seminaarin aineistoon voi tutustua nettisivun http://www.uudenmaanliitto.fi/hyva_asuminen kautta. Seminaarin anti vakuutti että täydennysrakentamisen edistämiseksi tapahtuu paljon monella suunnalla.

Kuusi kohtaa, jossa TRn edistämisen asiat ovat etenemässä:

- 1) **Infra-avustuksella** tuetaan erityisesti täydennysrakentamista. Tästä on tulossa 14.4.2016 hallituksen päätös. Avustusta myönnetään täydennysrakentamisen vaatimiin rakentamistoimenpiteisiin, joiden arvioidaan olevan välttämätön edellytys täydennysrakentamishankkeen toteutumiselle. [http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Hallitukselta_paatos_taydennysrakentamis\(38933\)](http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Hallitukselta_paatos_taydennysrakentamis(38933))
- 2) Ympäristöministeriön **valitusoikeuden rajaamista** koskevan selvityksen mukaan kunnallisvalituksen muuttaminen hallintovalitukseksi ei jouduttaisi merkittävästi kaavoitusta. http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Selvitys_valituslajin_muutos_ei_vauhditt%2838532%29
- 3) Valtioneuvoston päätöksentekoa tukevana selvitystyönä tullaan vuoden 2016 aikana selvittämään, mitkä ovat **purkavan lisärakentamisen** helpottamisen vaihtoehdot ja vaikutukset?
- 4) **Kehittämislauemenettelyn** mahdollisuuksista on valmistunut Newsecin tekemä selvitys, jossa analysoitiin menettelyä ja tehtiin kehitysehdotuksia. Työtä tehtiin yhteistyössä Kuntaliiton, Ympäristöministeriön, Uudenmaan liiton, MAL-verkoston ja kuntien pilottialueiden kanssa.
- 5) Uudenmaan liitossa on koottu tietoa pk-sektorin toimijoilta **kilpailun edistämisestä asuntorakentamisessa**. Sen yhtenä tulemana oli se, että kilpailun edistämisessä on kysymys kohtuuhintaisen asumisen edistämisestä. Maaliskuussa pidetyn keskustelufoorumin yhteenveto on liitteenä.
- 6) **Täydennysrakentamisen prosessikuvaustyö** etenee kunnissa ja liitossa. Tässä pyöreän pöydän tilaisuudessa kuullaan ajankohtaista prosessien kuvaustyöhön liittyen.

2. Esittäytymiskierros ja ajankohtaiset asiat teemaan liittyen

Vantaalla täydennysrakentamisen edistäminen on ollut viime vuosina ja on edelleen merkittävää. Vauhti on ollut alkuvuonna hurja: toteutettu jo 1250 asuntoa ja työ alla on 4500 asuntoa. Asuntorakentaminen keskittyi kehäradan varteen Tikkurilaan, Myyrmäkeen ja Martinlaaksoon. Tikkurilassa on tehty purkavaa täydennysrakentamista. Tiivistäminen on kaupunkisuunnittelussa arjen työtä ja siihen etsitään tehokkaampia prosesseja yhdessä rakennusvalvonnan kanssa. Tavoitteena on avata prosessit hankkeiden alusta rakennuslupien saantiin.

Helsingissä täydennysrakentamiseen liittyviä kysymyksiä käsitellään useissa virastoissa. Tavoitteena on, että asuntorakentamisesta vähintään 30 % toteutuu täydennysrakentamisena. Kaupunginkansliassa on esikaupunkialueiden aluerakentamisprojekti ja kaupunkisuunnitteluvirastossa on täydennysrakentamisprojekti. Em. projektit tekevät kiinteää yhteistyötä. Aluerakentamisprojektiin kuuluu kaikki vanhat alueet lukuun ottamatta keskustaa. Rakennusvalvonta on mukana täydennysrakentamisen prosessien määrittelytyössä. Aalto-yliopistossa tehdään KSV:lle diplomityötä palvelumuotoilusta liittyen prosessien kuvaukseen.

Espoosta paikalla oli edustus kaupunkisuunnittelukeskuksen yleis- ja asemakaavoista pientalopilottityöhön sekä rakennusvalvonnasta kaupunkikuva-arkkitehti. Espoon konserniesikuntassa on käynnistynyt täydennysrakentamisen prosesseja kehittävä työ. Siinä tarkastellaan prosessia aina ensimmäisestä aikeesta, päätöksenteon vaiheiden kautta toteutukseen.

Uudenmaan liitto on järjestänyt maalikuussa 2016 kiinteistö- ja rakennusalan toimijoille keskustelutilaisuuden kilpailun edistämisestä asuntorakentamisessa. Siinä koottiin asiantuntijoiden kokemuksia Uudenmaan markkinoilla toimimisesta ja kuultiin yritysten näkemyksiä siitä, miten kunnat voisivat nykyistä paremmin helpottaa pienten ja keskisuurten toimijoiden pääsyä Uudenmaan markkinoille tai auttaa siellä jo toimivien markkinaosuusien kasvua. Yritykset toivat tilaisuudessa esiin mm. sen, että kilpailun edistämisessä on kysymys kohtuuhintaisen asumisen edistämisestä. Liite 1

Keskustelusta poimittua:

Todettiin, että pks-kunnissa on selvästi nähtävissä, että pk- toimijoita on saatu alueelle ja että ne pystyvät rakentamaan kohtuuhintaisempia asuntoja kuin suuren rakennusliikkeet. Rahoitus on kuitenkin pienille toimijoille aina kriittinen tekijä, rahoitus järjestyy helpoiten n 2000 kerrosneliön kokoluokan tai sitä pienempiin hankkeisiin.

Kuntien on oltava joustavia ja autettava pk-toimijoita, koska aikataulujen venyminen vaikeuttaa heidän toimintaansa. Vantaalla on hyviä kokemuksia pk-sektorin toimijoista ja Helsingissä esimerkiksi Helsinki-kerrostalon tavoitteena on saada pienen koon hankkeita liikkeelle. Helsingin kiinteistövirastossa pk-toimijat otetaan hyvin huomioon. Tonttien sopivan koon ohella tonttien sijainti vaikuttaa pk-toimijoiden määrään.

Pk-yritykset nostivat esiin sen että rakennuslupavaiheessa vaaditaan yksityiskohtaisia selvityksiä, jotka voitaisiin tehdä myöhemmin. P-yrityksiä helpottaisi kolmivaiheinen prosessi, jossa olisi 1. lupavaihe pääpiirustuksineen, 2. aloitusilmoitusvaihe, jota ennen tarvittavat selvitykset 3. loppukokous tarkastuksineen.

Muualta maasta tuleville toimijoille avoimet päätöksentekojärjestelmät voisit olla avuksi erilaisten vaatimusten ymmärtämisessä. Tiedon hyödyntämisessä tulisi kuitenkin ehkä ongelmaksi se, että täydennysrakentamiskohteet ovat yleensä uniikkeja ja poikkeavat tosistaan monessa suhteessa.

3. Helsingin kaupungin toimenpiteitä

- **Täydennysrakentamisen prosessien määrittelytyö, projektipäällikkö Pia Sjöroos, Helsingin kaupunki (Liitteet 2 ja 3)**

Prosessikuvaustyön taustalla on yleiskaavan tavoite, että kaupungin kasvusta 1/3 toteutuu nykyisten alueiden täydennysrakentamisella. Työtä on tarkoitus tehdä etenemällä montaa eri polkua ja työhön kytkeytyy konkreettisia alueita (Meri-Rastila, Malminkartano, Siltamäki ja pientalovaltainen Pakila). Ensin on lähdetty asunto-osakeyhtiöiden lisärakentamisesta tontilla ja saatu siihen yhdeksän perusvaihetta. Tärkeää on vielä saada vaiheiden rinnalle aikajana. Sopimuksia ja korvauksia koskeva ohjeistuksesta tulee lakitekstinomaista kuvausta. Rakennuslupavaiheen kuvaus on käännetty niin, että siinä näkyy oleellisin hakijoille. Oleellista on, että myös sen sisällä oleviin vaiheisiin saadaan aikataulu. Osa prosesseista on rinnakkaisia. Vuorovaikutus kaupungin ja rakennusliikkeiden välillä olisi tapahduttava riittävän ajoissa. Nettisivut on yksi kanava, mihin tietoa tuotetaan.

Keskustelusta poimittua:

Täydennysrakentamisen asiamiehen mahdollista roolia on pohdittu niin, ettei voisi olla yhtä asiamiestä, koska hänen pitäisi osata kaikki. On tunnistettava haastavimmat asiapostit ja niissä voisi olla asiamies; esimerkiksi täydennysrakentamisen pysäköintiasiamies. Asiamies voisi osallistua tarvittaessa yhtiökokoukseen. Joka tapauksessa yhdenluokun palveluperiaate auttaisi toimijoita paljon.

Asunto-osakeyhtiöt ovat maallikoita ja heidän ongelmana on se, mistä löytävät hyvät suunnittelijat ja toteuttajat. Yhtenä vaihtoehtona voisi olla että SAFA ryhtyisi tekemään samantapaista rekisteriä kuin on pientalosuunnittelijoista olemassa. Toisena vaihtoehtona mietittiin Kiinteistöliittoa. RAKLIn TR-klinikalla nousi esiin, että ympäristöministeriöllä voisi olla täydennysrakentamisen sivusto samaan tapaan kuin ovat tehneet korjausrakentamisen <http://www.korjaustieto.fi/> -sivuston.

Toimistotiloista asunnoiksi on Helsingin keskusta-alueilla erilainen kysymys kuin alueilla, jossa on paljon tyhjää toimisto- ja liiketilaa. Tilanekartoituksen kautta voidaan saada tietoa siitä, mitkä rakennukset voitaisiin muuttaa asuinkäyttöön. Viime kädessä on kysymys tyhjillään olevien rakennusten sijainnista ja palveluiden saavutettavuudesta. Rakennusten pitkään tyhjillään olemisenkin on ongelma. STM:n uusi asumisterveysasetus selkeyttää asumiseen soveltuvien tilojen arviointia.

- **Käyttäjälähtöinen täydennysrakentamisprosessi – TR-käytäntöjen kehittäminen palvelumuotoilun keinoin, palvelumuotoilija Anni Hapuoja, Helsingin kaupunki (Liite 3)**
Helsingin strategisessa ohjelmassa on avoin ja osallistava Helsinki. Täydennysrakentamiseen liittyy paljon termejä, jotka pitää avata. Palvelumuotoilun avulla voidaan tehdä kuvitettuja prosesseja. Tärkeää on että prosesseissa on mahdollisimman vähän askeleita ja että syy-seuraussuhteet ovat selviä.

Riku Lehtiö on tehnyt Tampereen teknillisessä korkeakoulussa Asunto-osakeyhtiölähtöisen täydennysrakennuttamisen mallista diplomityön 2015.

Tavoitteita kuvaukselle etsitään kohderyhmittäin kaupunki, palvelun käyttäjät ja vaikuttajat.

- **Tonttikohtaisen lisärakentamisen kartoittaminen Helsingissä, projektipäällikkö Pia Sjöroos, Helsingin kaupunki (Liite 4)**

Helsingin lisärakentamisen kartoittamistyö liittyy paikkatietojärjestelmän kehittämiseen. Kaavoittajille ja rakennusvalvontaan tulee paljon kyselyitä lisärakentamisesta kiinnostuneilta taloyhtiöiltä. Lisärakentaminen tonteilla -kyselyn kautta kohteet tietoisena saadaan kartalle. Pohdinnassa on, voiko kerätty tieto olla julkinen esimerkiksi Uutta Helsinkiä-sivustolla. Toisaalta valmisteluvaiheessa olevat asiat koetaan vielä arkaluonteisiksi.

Keskustelusta poimittua:

Kaupunkitasoisen kyselyn voi hyvinkin tehdä, mutta ongelmana on kuka saa kyselyyn vastata? Vantaalla aluearkkitehdeillä on tietoa kohteista aika paljon. Asiakkaiden kyselyt kanavoituvat heille.

Yksi ratkaisu voisi olla se, että kartalla näkyvien täppien tiedot näkyisivät vain virkamiehille. 3D-mallien kehitystyö on meneillään. Esimerkiksi Oulunkylässä on vuorovaikutuspilotti. Espoossa on aluemalli esimerkiksi Leppävaarassa.

4. Vantaan omakotitaloalueiden täydennysrakentamisen prosessityö

Kehittämispäällikkö Annitta Pentinmikko esitteli työn ajankohtaisen tilanteen pientalokoordinaattori Maria Hyövältin tekemien diojen pohjalta (Liite 5)

Vantaan pientaloprojekti on kolmivuotinen hanke, jossa on mukana kaupunkisuunnittelu, rakennusvalvonta ja kiinteistö- ja mittausosasto. Vantaalla noin 40 % väestöstä asuu pientaloissa. Viiden viimeisen vuoden aikana kaavoitus on keskittynyt kerrostalorakentamiseen.

Hankkeen kolmas vaihe on käynnistymässä. Se koskee osallistamista ja markkinointia. Järjestetään tiedotustilaisuuksia pientaloalueille ja tehdään yhteistyötä omakotiyhdistysten kanssa.

Selvitetty keskimääräiset tonttitehokkuudet pientaloalueilla, joita on 79. Karttatarkastelu, johon kuuluu toteutunut rakentaminen ja kaavavaranto. Tulevissa kehittämisalueissa huomioidaan lentomelu ja joukkoliikennevyöhykkeet.

Vapaalan pientaloalue on toiminut ensimmäisenä pilottina. Sen täydennysrakentamis-selvitykseen kuuluu OAS, suunnitteluperiaatteet (yksi A4) ja niiden selvitysosa. Tonttitehokkuutta ehdotetaan nostettavan 0,2sta 0,25een. 3D-mallinnuksella esitetään toteutusvaihtoehtoja.

Maria on tekemässä nettisivustoa, josta rakentajat löytävät tietoa ja sieltä on tarkoitus avautua ohjeellinen prosessi, jossa asioita tarkastellaan pientalorakentajan näkökulmasta.

Kunnan sisäisiä prosesseja kehitetään samalla täydennysrakentamiseen sekä lyhyen aikavälin että pitkän aikavälin toimenpiteitä varten. Tavoitteena on toimiva yhteistyö eri yksiköiden välillä sekä yhden luukun toimipiste.

Keskustelusta poimittua:

Vaihe-, taso- tai teemakaava olisi toimiva pientaloalueiden täydennysrakentamisessa entä kerrostaloalueilla?

Poikkeamistarpeet tulevat vanhentuneista kaavoista. Asemakaavojen systemaattisempi päivittäminen auttaisi. Täydennysrakentamisen näkökulmat pitäisi yhdistää kaavojen uudistamistyöhön.

Asuntojakauman hallinta. Vantaalla korostuu kerrostalorakentaminen. Helsingissä paikka vaikuttaa nykyään enemmän; ihmiset valitsevat tarkemmin. Espoossa metron tulo on vaikuttanut tiivistämiseen. Espooseen halutaan kuitenkin lisää omakotitaloja.

Facebookin hyödynnetään asukkaiden vaikutusmahdollisuuksissa kaavaprosessin eri vaiheissa.

5. Espoon Friisilän ja Nöykkiön alueiden täydennysrakentaminen asukkaiden kanssa

Arkkitehti Matti Liukkonen (Liite 6)

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus toteuttaa pientaloalueiden tiivistämiseksi kaksi pilottia, joissa selvitetään asukkaiden, maanomistajien ja muiden intressitahojen kanssa tonttikohtaisesti mahdollisuuksia täydennysrakentamiseen, esitetään vaihtoehtoisia ratkaisuja. Lisäksi tarkastellaan suunnittelun ja päätöksen teon menettelyjä.

Friisilän ja Nöykkiön asuin ympäristön kehittämistä, tonttien täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja lähiluonnon ja pihojen kehittämistä ideoitiin marraskuussa 2015 asukkaiden kanssa työpajoissa

Työtä tehdään yhteistyössä Aalto-yliopiston ja TEMn puurakentamisen edistämishjelman kanssa. Hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan Tampereen teknillisen yliopiston arkkitehtuurin laitoksella tehtyjä typologioita urbaaniin pientaloasumiseen. Talopaletti-hankkeessa on esitetty ratkaisumalleja, joita voi yhdistellä ja sekoittaa tarpeen mukaan. Hankkeessa on tehty opas idealähteeksi kaavoittajille ja rakennusten suunnittelijoille.

Taustaselvityksinä ovat asemakaavavaranto ja asemien vaikutusalueet ja niiden laajenemissuunnat 3 kilometrin pyöräilyreittien näkökulmasta katsottuna.

Pientalopilottien osalta on tehty aloitustoimenpiteet viestintään ja tiedottamiseen liittyen. Hankeklonikan tavoitteena on hankkeeseen ryhtyvien, kaupungin ja yhteiskumppaneiden yhteispalvelun kehittäminen. Toteutustapoina tarkastellaan neljää tapausta: hanke on kaavan mukainen, hanke voidaan toteuttaa rakennusvalvonnan myöntämänä vähäisenä poikkeamisena, hanke voidaan toteuttaa poikkeamispäätöksellä, hanke vaatii kaavamuutoksen.

6. Yhteistyötarpeet ja jatkotoimenpiteet

Uudenmaan liitto järjestää yhteistyössä Ryhmärakentajat ry:n kanssa kesäkuun alussa tilaisuuden, jossa kartoitetaan ryhmärakentamiseen erikoistuneiden yritysten ja kuntien viranomaisten kanssa ryhmärakentamisen toteuttamisen yleistymisen edellytyksistä.

Sovittiin että tilaisuuden kutsu lähetetään TR-prosessit pyöreään pöydän tilaisuuksiin osallistuneille, koska monet ovat kiinnostuneita osallistumaan. Lisäksi Helsingistä kutsu lähetetään Tuomas Hakalalle ja Tuukka Linnakselle.

Muiden tulevien yhteistyötapaamisten järjestämisestä sovitaan myöhemmin.

Jakelu: Kaikki kutsutut

Täydennysrakentamisen prosessit – pyöreä pöytä

Aika: 2.11.2015 klo 9.00–11.30

Paikka: Uudenmaan liitto, Esterinportti 2 B, 00240 Helsinki
Maakuntasali, 4. krs.

Osallistujat: Suunnittelupäällikkö Leena Kaasinen, Espoon kaupunki
Kaupunkikuva-arkkitehti Anne Nurmio, Espoon kaupunki
Rakennusvalvontapäällikkö Veronica Rehn-Kivi, Espoon kaupunki
Yliarkkitehti Henna Helander, Helsingin kaupunki
Projektipäällikkö Pia Sjöroos, Helsingin kaupunki
Projektinjohtaja Ritva Tanner, Helsingin kaupunki
Pientalokoordinaattori Maria Hyövälti, Vantaan kaupunki
Lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Vantaan kaupunki
Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, Vantaan kaupunki
Kehittämispäällikkö Anitta Pentinmikko, Vantaan kaupunki
Maakunta-arkkitehti Kristiina Rinkinen, Uudenmaan liitto
Erityisasiantuntija Satu Åkerblom, Uudenmaan liitto

Tavoite

Tilaisuuden tavoitteena oli jakaa tietoa Helsingin kaupungin täydennysrakentamisen prosessiryhmän työstä sekä muista käynnissä olevista toimenpiteistä. Samalla koottiin tietoa täydennysrakentamisen prosessien kuvaamista varten.

Asiat

1. Tervetuloa, aamukahvi ja esittäytyminen
2. Lyhyt taustoitus TR-teemaan liittyviin toimenpiteisiin Uudenmaan liitossa

Uudenmaan liitto on selvittänyt täydennysrakentamisen esteitä ja kannusteita. Liitto kutsui syksyllä 2014 alueen kuntakentän yhteiseen pöytään pohtimaan ratkaisuja. Keväällä 2015 selvitettiin kiinteistö- ja rakennusala sekä taloyhtiöiden näkemyksiä täydennysrakentamisen edistämiseksi.

Näiden selvitysten tulosten pohjalta Uudenmaan kuntajohtajat laativat viime keväänä kannanoton täydennysrakentamisen esteiden purkamiseksi. Siinä esitettiin tarkistuksia kaavavalitusmenettelyyn sekä asunto-osakeyhtiölakiin, valtion infra-avustusten suuntaamista täydennysrakentamiskohteisiin, kunnille yhtenäisempiä toimintatapoja erilaisissa täydennysrakentamistilanteissa sekä joustavampia ratkaisuja autopaikoituksen järjestämiseen.

Uudenmaan kuntajohtajien kannanotto ja Uudenmaan liiton tausta-aineisto ja selvitykset http://www.uudenmaanliitto.fi/uudenmaan_liitto/uutishuone/tiedotteet/uudenmaan_kuntajohtajat_haluavat_purkaa_taydennysrakentamisen_esteita.19799.news

Liitteenä Kristiinan ja Sadun esitykset



Kaavoituksen prosessit ja sanastoa

Monien kaupunkien ja kuntien sivuilla on kuvattu yksinkertaisilla kaavioilla kaavoituksen kulku ja vaikuttamismahdollisuudet; esimerkkeinä Sipoo, Kauniainen, Mäntsälä, Espoo ja Järvenpää.

Muutamilla kunnilla on sivulla käsitteiden selityksiä sekä maankäyttöön ja kaavoitukseen liittyvää sanastoa; esimerkkeinä Espoo, Sipoo ja Vihti http://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ja_ymparisto/Kaavoitus/Kaavoituksen_kulku/Kaavasnanasto

http://www.sipoo.fi/fi/palvelut/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/kaavoitussanastoa

http://www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/kaavoitusprosessi_ja_kaavasnanasto

Täydennysrakentamisen asiamies?

Kertarakentajille on oleellista tietää missä vaiheessa pitää tehdä päätöksiä.

Täydennysrakentamisen asiamiehen tarve nousi voimakkaasti esiin sekä kiinteistö- ja rakennuslupien taloyhtiöille suunnatussa kyselyssä. Ihan vastaava toimintaa ei voisi ajatella syntyvän kuin hissiasiamies on tehnyt, koska hissiasiamiehen yhtenä tehtävänä on auttaa taloyhtiötä hakemaan hissien rakentamiseen myönnettävää avustusta. TR-asiamiehen osaamisvaatimus on valtavan laaja. Hänen pitää tuntea kaavoitukseen ja rakennusvalvontaan liittyvät asiat ja prosessit. Tarvitaan useita henkilöitä ja koulutustakin. Isoissa kaupungeissa on mietitty sitä, ettei olisikaan yhtä henkilöä vaan yksikkö.

Helsingissä ullakkohankkeiden soveltuvuuden tarkastelua, rakennuslupia ja työnaikaista valvontaa hoitaa kaksi kaupungin sisäistä ullakkotiimiä rakennusvalvontavirastossa.

3. Helsingin kaupungin täydennysrakentamisen prosessiryhmän työn esittely, projektipäällikkö Pia Sjöroos

Helsingin kaupungin kanslia on kutsunut koolle **täydennysrakentamisryhmän**, jonka toiminnan kautta eri virastojen edustajat yhdessä tuottavat monialaista tietoa prosessien kuvaamista varten. Ritva Tanner organisoii ja järjestää kokoukset, joita on ollut tähän mennessä viisi. Viimeinen TR-prosessiryhmän tapaaminen oli työpaja, jossa koottiin erilaisia näkökulmia eritavoin käynnistyvistä hankkeista tulevaa prosessin kuvausta varten: mm. keneen otetaan yhteyttä?, mitä materiaalia tarvitaan? Tärkeää on että prosessiin pystytään liittämään aikajana. Samalla on hyvä miettiä voisiko kaupungin toimintatapoja yksinkertaistaa.

Työryhmän aineistot kootaan kaupungin sisäiseen työtilaan. Tavoitteena on tehdä **tarvittavat sanalliset määrittelyt ja selkeät prosessikuvaukset**, jotka julkaistaan Uutta Helsinkiä sivustolla. Lisätietoja: <http://www.uudistuvakaupunki.fi/> ja <http://www.uuttahelsinki.fi/fi/taydennysrakentaminen/mita-taydennysrakentaminen> Ensi vuoden alkuun tehdään ehdotus ensimmäisistä prosessin "laatikko"vaihtoehdoista.

Helsingin rakennusvalvonnassa **on erotettu ammattirakennuttajat kertarakennuttajista**, jotka tarvitsevat selvästi enemmän opastusta. Näille ryhmille myös tarvitaan erilainen prosessi. Aloitettu omakotitaloista, koska taloyhtiöissä asiat ovat monimutkaisempia. Juuri taloyhtiöt tarvitsevat asiamiehen tapaista apua.

Espoossa **rakennusvalvonta ja kaavoittajat** kokoontuvat kerran kuukaudessa. Yhteisessä tapaamisessa käsitellään täydennysrakentamiseen liittyviä asioita.

Pohdittava kuka on prosessin omistaja ja määriteltävä asiantuntijavastuut prosesseissa.

Liitteenä Pian esitys

4. Muita käynnissä olevia toimenpiteitä

Täydennysrakentamisen alueet

Alueita tulisi tutkia laajemmin täydennysrakentamisen näkökulmasta, jolloin taloyhtiöt voisivat kimppaantua kuten Maunulassa ryhmäkorjauksen toteuttamisen yhteydessä. Maunulassa **asunto-osakeyhtiöt tekivät yhdessä** remonttien kilpailutukset, korjaussuunnitelmat ja toteutuksen ja saivat kustannussäästöjä ja sujuvan toteutuksen. Kaupunki oli mallin kehittämisessä mukana ja oli tarkoitus että mallia toteutettaisiin laajemminkin.

Helsingissä tonttikohtaisen lisärakentamisen kartoittamiseksi kerätään tietoa kaavoittajille tulleista kyselyistä. Näin on tarkoitus **koota kartalla taloyhtiöt**, jotka olisivat kiinnostuneita täydennysrakentamisesta.

Vantaalla on käynnistetty **omakotitaloalueiden täydennysrakentamista koskeva työ ja prosessien kuvaus**. Pientalokoordinaattori Maria Hyövähti on aloittanut hiljattain tämän työn tekemisen. Todettiin että se varmasti hyödyttää muitakin kuntia, joissa on paljon kaupunkimaisessa ympäristössä pientaloaluita, joita on mahdollista tiivistää.

Espoon Friisilän ja Nöykkiön alueiden **täydennysrakentamista tehdään yhdessä asukkaiden kanssa**. 120 tontinomistajaa tai tontinvuokraajaa on mukana. Täydennysrakentamista ideoidaan työpajoissa yhdessä Aalto-yliopiston opiskelijoiden, virkamiesten ja asiantuntijoiden kanssa. Teemoina ovat asuinympäristön kehittäminen yleensä, tonttien täydennysrakentaminen sekä lähiluonto ja pihojen kehittäminen. Hanketta Espoossa vetää Mervi Romppainen.

Purkaminen täydennysrakentamisessa

Mellunmäessä asunto-osakeyhtiöt ovat käynnistäneet **purkavan täydennysrakentamisen** hankkeen. Kuuden taloyhtiön tavoitteena on hakea lupaa purkaa nykyiset talot ja rakentaa tilalle viisinkertainen määrä asuntoja. Hankkeen puolesta on 60% osakkaista ja 40% vastustaa sitä. Asukkaiden paikallidentiteetti vaikuttaa vastustamiseen. Muutos aiheuttaa stressiä, koska on asuttu pitkään samassa talossa. Putkiremontin hinnalla pystyttäisiin rakentamaan uudet rakennukset. Lisätietoja hankkeesta <http://www.kortteliprojekti.com/>

Purkavaa täydennysrakentamista varten pitäisi kehittää **tilapäisasumisen malleja**, niille alueille jotka ovat ”jäätyneitä”. Tilapäisen asumisen jälkeen asukkaat pääsevät muuttamaan uusiin rakennuksiin. Tähän liittyy kuitenkin ongelmana se, miten tilapäistä asumista tulkitaan esim. mitä pihalta vaaditaan. Tilapäisasumiseen sopii helposti siirrettävät ja sijoitettavat konteista rakennetut talot. Tilapäinen rakennus on tarkoitettu olemaan paikallaan enintään 5 vuotta. Jos aika olisi pitempi, se antaisi enemmän joustovaraa täydennysrakentamiskohteissa.

Vantaalla on Tikkurilassa monia esimerkkejä sekä vuokra- että kovanrahan asuinrakennusten purkamisesta.

Purkaminen koskee yleensä huonokuntoisia vuokratiloja. Esimerkiksi Espoon asunnot on tehnyt selvityksen kohteista, jossa kerrosalaa pystyttäisiin lisäämään (mm. Suvela).

Rakennusliikkeet tekevät omia selvityksiä täydennysrakentamisen toteuttamisen mahdollisuuksista. Tämä on hyvä asia. Selvityksien taustalla pitää aina olla kaupungin tahtotila.

Pysäköintipaikkojen määrän laskentaohjeet

Espoossa pysäköintipaikkojen määrästä on keskusta-alueita varten tehty laskentaohje ja koottu yhteen pysäköinnin suunnitteluun liittyviä periaatteita. <http://www.espoo.fi/download/noname/%7B933E70E9-D67E-4041-902D-2A2E801D199F%7D/57330>

Helsingissä on laadittu asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeet, joita käytetään kaavoituksessa asukkaiden autopaikkatarvetta ja asuintonttien autopaikkojen rakentamisvelvoitetta määritettäessä. Kantakaupungin kerrostalorakentamisessa mitoitus edellyttää esimerkiksi alueella II rakentamaan tonteille

autopaikkoja vähintään 1 / 125 kas-m2 tai 1/ 135 kas-m2, mikäli raideliikennepysäkki sijoittuu alle 500 m etäisyydelle.

Vantaalla keskusta-alueilla (asemien ympäristö) kokeillaan asuntorakentamisessa normia 1 ap / 130 k-m2. Ei per asunto. Aikeisemmin oli 1/100 k-m2.

Mallitalot täydennysrakentamisessa

Helsinki-pientalo kehitettiin alun perin rintamamiestaloalueiden täydentämiseen. Mallitalosta tuli varioitava pientalotyyppi, joka sopii pienille tonteille asuinalueiden täydennysrakentamiseen, mutta myös uusien tiiviiden alueiden toteuttamiseen.

Helsinki-kerrostalo on ikään kuin mallinnustyökalu, jonka avulla voidaan esimerkiksi taloyhtiöille näyttää, minkälainen uusi rakennus tontille voitaisiin toteuttaa. Helsinki-kerrostalosta on tavoitteena saada toteuttamisen riipeyden ja yhteistiloista tinkimisen myötä kohtuuhintainen.

MAKE-talo ATT:n Helsinki-pientalo. Se on pieni alle 1200 km2 kokoinen kerrostalo. Ongelman on se, ettei sen rakentaminen kiinnosta rakennusliikkeitä koska samalla rakentamisen hinnalla saadaan 4000 km2. Ensimmäinen pienen nopan kokeilu on tulossa Vuosaareen Pienen Villasaarentie 4.

NCC:n **Bertta-taloja** on rakennettu 3 Myyrmäkeen ja neljäs on tulossa sinne SATO-kohteena. Myyrmäen kohteissa on parkkipaikkoja käyttämättä. Asunnot eivät ole erityisen hyviä pohjiltaan ja yhden porrashuoneen yhteydessä kaikki asunnot on erikoinen ratkaisu. Mutta Bertta kehittyy ja siitä pystytään tekemään erilaisia versioita. Tärkeää olisi että konseptien kehittäminen pysyisi aina samoissa käsissä. Espoon Karakallioonkin on tulossa yksi Bertta.

Kokeiluista pitää aina tehdä seuranta!

5. Jatko-toimenpiteet ja yhteistyötarpeet

Uudenmaan liiton järjestämä **Täydennysrakentamine onnistuu!- seminaari pidetään 11.11.2015**. Seminaariin osallistuu noin 150 toimijaa. Mukana on kuntien ja valtion edustajia, kiinteistö- ja rakennusalan toimijoita sekä tutkijoita. Seminaarissa kuullaan missä täydennysrakentamisessa mennään ja mitä toimijat voisivat jatkossa tehdä vielä paremmin. Luvassa on kokemusten vaihtoa ja käytännön vinkkejä täydennysrakentamisen eri tilanteisiin. Päivä huipentuu asiantuntijoiden keskusteluun seuraavista askelmerkeistä.

Yhtenevällä tavalla esitettyjen prosessien kuvaustyötä jatketaan Helsingin täydennysrakentamisryhmässä ja Uudenmaan liitossa. Tavoitteena on saada kuvaukset, jotka hyödyttävät kaikkia kaupunkia, vaikka kuntakohtaisia eroja toimintaprosesseissa onkin. Eli tehdään mallipohjia prosesseille, joista käy ilmi mitä vähintään tulee tapahtumaan. Kaikki eri toimijat näkevät niistä sen, mitä omalla kohdalla tulee ottaa huomioon. Yksinkertaisen perusprosessin kohtia klikkaamalla, voisi avautua yksityiskohtaisempia tietoja. Palvelumuotoilua voisi hyödyntää prosessien kuvaustyön yhteydessä. Täydennysrakentamisen käsitteen määrittelykin kuuluu edellä mainittuun työhön. Tehdyn työn tuloksia ja tuotoksia tullaan testaamaan taloyhtiöillä ja kiinteistö- ja rakennusosalalla sekä Uudenmaan kunnilla.

Ensi vuoden puolella järjestetään **pyöreä pöytä**, jossa käydään läpi täydennysrakentamiseen liittyvien edistämisaskeleiden tilanne mm. em. seminaarin anti sekä esitellään prosessien kuvaustyön tuloksia. Teemallisina asioina tilaisuudessa käsitellään mm. konseptien käytön kehittyminen ja kokemuksia niiden käytöstä sekä hinnan ja laadun kohtaaminen

Muita asioita

Kehittämisalumenettelystä on käynnissä selvitystyö Kuntaliiton, ympäristöministeriön, Uudenmaan liiton ja MAL-verkoston käynnistämänä. Selvityksen tekee konsulttiyhtiö Newsec Oy. Työ valmistuu vuoden 2016 alussa.

Täydennysrakentamisen prosessit – 2. pyöreän pöytä



Uudenmaan liitto järjesti asiantuntijoille toisen täydennysrakentamisen prosessit-keskustelufoorumin. Tilaisuus on jatkoa viime marraskuussa järjestetyille pyöreälle pöydälle. Tavoitteena on jakaa uusinta tietoa kuntien hyvistä käytännöistä ja toimenpiteistä täydennysrakentamisen prosessien sujuvoittamiseksi. Samalla kootaan tietoa täydennysrakentamisen prosessien kuvaamista varten.

Aika: Keskiviikko 13.4.2016 klo 13–15.30

Paikka: Uudenmaan liitto, Esterinportti 2 B, 00240 Helsinki
Maakuntasali, 4. kerros

Osallistujat: Suunnittelupäällikkö Leena Kaasinen, Espoon kaupunki
Arkkitehti Matti Liukkonen, Espoon kaupunki
Kaupunkikuva-arkkitehti Anne Nurmio, Espoon kaupunki
Projektipäällikkö Mervi Romppanen, Espoon kaupunki
Palvelumuotoilija Anni Hapuoja, Aalto-yliopisto
Arkkitehti Salla Mustonen, rakennusvalvonta, Helsingin kaupunki
Projektipäällikkö Pia Sjöroos, Helsingin kaupunki
Projektinjohtaja Ritva Tanner, Helsingin kaupunki
Arkkitehti Laura Viljakainen, Helsingin kaupunki
Kehittämispäällikkö Anitta Pentinmikko, Vantaan kaupunki
Lupapäällikkö Ilkka Rekonen, Vantaan kaupunki
Maakunta-arkkitehti Kristiina Rinkinen, Uudenmaan liitto
Erityisasiantuntija Satu Åkerblom, Uudenmaan liitto

Sisältö

1. Tervetuloa! Uudenmaan liiton täydennysrakentamisen kuulumiset

Uudenmaan liitto järjesti **2.11.2015** Espoon, Helsingin ja Vantaan virkamiehille **ensimmäisen täydennysrakentamisen prosessit-keskustelufoorumin**, jossa jaettiin tietoa käynnissä olevista toimenpiteistä ja koottiin tietoa prosessien kuvaamiseen liittyvistä töistä. Tilaisuuden muistio toimitettiin kaikille 2. pyöreään pöytään kutsutuille.

Keväällä 2015 Uudenmaan [kuntajohtajien kannanotossa](#) yhtenä asiana oli: ”Kunnat voivat parantaa yhteistyötä ja hankkeiden ennakoitavuutta laatimalla eri täydennysrakentamis-tilanteisiin

prosessikuvaukset yhtenäisellä esitystavalla. Ne auttavat näkemään kuntien välisiä eroja ja selkeyttävät tarvittavia työvaiheita kaikille toimijoille.”

Uudenmaan liitto järjesti 11.11.2015 **Täydennysrakentaminen onnistuu -seminaari** –missä olemme tänään ja mitä voisimme tehdä vielä paremmin? Seminaarin aineistoon voi tutustua nettisivun http://www.uudenmaanliitto.fi/hyva_asuminen kautta. Seminaarin anti vakuutti että täydennysrakentamisen edistämiseksi tapahtuu paljon monella suunnalla.

Kuusi kohtaa, jossa TRn edistämisen asiat ovat etenemässä:

- 1) **Infra-avustuksella** tuetaan erityisesti täydennysrakentamista. Tästä on tulossa 14.4.2016 hallituksen päätös. Avustusta myönnetään täydennysrakentamisen vaatimiin rakentamistoimenpiteisiin, joiden arvioidaan olevan välttämätön edellytys täydennysrakentamishankkeen toteutumiselle. [http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Hallitukselta_paatos_taydennysrakentamis\(38933\)](http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Hallitukselta_paatos_taydennysrakentamis(38933))
- 2) Ympäristöministeriön **valitusoikeuden rajaamista** koskevan selvityksen mukaan kunnallisvalituksen muuttaminen hallintovalitukseksi ei jouduttaisi merkittävästi kaavoitusta. http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Selvitys_valituslajin_muutos_ei_vauhditt%2838532%29
- 3) Valtioneuvoston päätöksentekoa tukevana selvitystyönä tullaan vuoden 2016 aikana selvittämään, mitkä ovat **purkavan lisärakentamisen** helpottamisen vaihtoehdot ja vaikutukset?
- 4) **Kehittämislauemenettelyn** mahdollisuuksista on valmistunut Newsecin tekemä selvitys, jossa analysoitiin menettelyä ja tehtiin kehitysehdotuksia. Työtä tehtiin yhteistyössä Kuntaliiton, Ympäristöministeriön, Uudenmaan liiton, MAL-verkoston ja kuntien pilottialueiden kanssa.
- 5) Uudenmaan liitossa on koottu tietoa pk-sektorin toimijoilta **kilpailun edistämisestä asuntorakentamisessa**. Sen yhtenä tulemana oli se, että kilpailun edistämisessä on kysymys kohtuuhintaisen asumisen edistämisestä. Maaliskuussa pidetyn keskustelufoorumin yhteenveto on liitteenä.
- 6) **Täydennysrakentamisen prosessikuvaustyö** etenee kunnissa ja liitossa. Tässä pyöreän pöydän tilaisuudessa kuullaan ajankohtaista prosessien kuvaustyöhön liittyen.

2. Esittäytymiskierros ja ajankohtaiset asiat teemaan liittyen

Vantaalla täydennysrakentamisen edistäminen on ollut viime vuosina ja on edelleen merkittävää. Vauhti on ollut alkuvuonna hurja: toteutettu jo 1250 asuntoa ja työ alla on 4500 asuntoa. Asuntorakentaminen keskittyi kehäradan varteen Tikkurilaan, Myyrmäkeen ja Martinlaaksoon. Tikkurilassa on tehty purkavaa täydennysrakentamista. Tiivistäminen on kaupunkisuunnittelussa arjen työtä ja siihen etsitään tehokkaampia prosesseja yhdessä rakennusvalvonnan kanssa. Tavoitteena on avata prosessit hankkeiden alusta rakennuslupien saantiin.

Helsingissä täydennysrakentamiseen liittyviä kysymyksiä käsitellään useissa virastoissa. Tavoitteena on, että asuntorakentamisesta vähintään 30 % toteutuu täydennysrakentamisena. Kaupunginkansliassa on esikaupunkialueiden aluerakentamisprojekti ja kaupunkisuunnitteluvirastossa on täydennysrakentamisprojekti. Em. projektit tekevät kiinteää yhteistyötä. Aluerakentamisprojektiin kuuluu kaikki vanhat alueet lukuun ottamatta keskustaa. Rakennusvalvonta on mukana täydennysrakentamisen prosessien määrittelytyössä. Aalto-yliopistossa tehdään KSV:lle diplomityötä palvelumuotoilusta liittyen prosessien kuvaukseen.

Espoosta paikalla oli edustus kaupunkisuunnittelukeskuksen yleis- ja asemakaavoista pientalopilottityöhön sekä rakennusvalvonnasta kaupunkikuva-arkkitehti. Espoon konserniesikuntassa on käynnistynyt täydennysrakentamisen prosesseja kehittävä työ. Siinä tarkastellaan prosessia aina ensimmäisestä aikeesta, päätöksenteon vaiheiden kautta toteutukseen.

Uudenmaan liitto on järjestänyt maalikuussa 2016 kiinteistö- ja rakennusalan toimijoille keskustelutilaisuuden kilpailun edistämisestä asuntorakentamisessa. Siinä koottiin asiantuntijoiden kokemuksia Uudenmaan markkinoilla toimimisesta ja kuultiin yritysten näkemyksiä siitä, miten kunnat voisivat nykyistä paremmin helpottaa pienten ja keskisuurten toimijoiden pääsyä Uudenmaan markkinoille tai auttaa siellä jo toimivien markkinaosuusien kasvua. Yritykset toivat tilaisuudessa esiin mm. sen, että kilpailun edistämisessä on kysymys kohtuuhintaisen asumisen edistämisestä. Liite 1

Keskustelusta poimittua:

Todettiin, että pks-kunnissa on selvästi nähtävissä, että pk- toimijoita on saatu alueelle ja että ne pystyvät rakentamaan kohtuuhintaisempia asuntoja kuin suuren rakennusliikkeet. Rahoitus on kuitenkin pienille toimijoille aina kriittinen tekijä, rahoitus järjestyy helpoiten n 2000 kerrosneliön kokoluokan tai sitä pienempiin hankkeisiin.

Kuntien on oltava joustavia ja autettava pk-toimijoita, koska aikataulujen venyminen vaikeuttaa heidän toimintaansa. Vantaalla on hyviä kokemuksia pk-sektorin toimijoista ja Helsingissä esimerkiksi Helsinki-kerrostalon tavoitteena on saada pienen koon hankkeita liikkeelle. Helsingin kiinteistövirastossa pk-toimijat otetaan hyvin huomioon. Tonttien sopivan koon ohella tonttien sijainti vaikuttaa pk-toimijoiden määrään.

Pk-yritykset nostivat esiin sen että rakennuslupavaiheessa vaaditaan yksityiskohtaisia selvityksiä, jotka voitaisiin tehdä myöhemmin. P-yrityksiä helpottaisi kolmivaiheinen prosessi, jossa olisi 1. lupavaihe pääpiirustuksineen, 2. aloitusilmoitusvaihe, jota ennen tarvittavat selvitykset 3. loppukokous tarkastuksineen.

Muualta maasta tuleville toimijoille avoimet päätöksentekojärjestelmät voisit olla avuksi erilaisten vaatimusten ymmärtämisessä. Tiedon hyödyntämisessä tulisi kuitenkin ehkä ongelmaksi se, että täydennysrakentamiskohteet ovat yleensä uniikkeja ja poikkeavat tosistaan monessa suhteessa.

3. Helsingin kaupungin toimenpiteitä

- **Täydennysrakentamisen prosessien määrittelytyö, projektipäällikkö Pia Sjöroos, Helsingin kaupunki (Liitteet 2 ja 3)**

Prosessikuvaustyön taustalla on yleiskaavan tavoite, että kaupungin kasvusta 1/3 toteutuu nykyisten alueiden täydennysrakentamisella. Työtä on tarkoitus tehdä etenemällä montaa eri polkua ja työhön kytkeytyy konkreettisia alueita (Meri-Rastila, Malminkartano, Siltamäki ja pientalovaltainen Pakila). Ensin on lähdetty asunto-osakeyhtiöiden lisärakentamisesta tontilla ja saatu siihen yhdeksän perusvaihetta. Tärkeää on vielä saada vaiheiden rinnalle aikajana. Sopimuksia ja korvauksia koskeva ohjeistuksesta tulee lakitekstinomaista kuvausta. Rakennuslupavaiheen kuvaus on käännetty niin, että siinä näkyy oleellisin hakijoille. Oleellista on, että myös sen sisällä oleviin vaiheisiin saadaan aikataulu. Osa prosesseista on rinnakkaisia. Vuorovaikutus kaupungin ja rakennusliikkeiden välillä olisi tapahduttava riittävän ajoissa. Nettisivut on yksi kanava, mihin tietoa tuotetaan.

Keskustelusta poimittua:

Täydennysrakentamisen asiamiehen mahdollista roolia on pohdittu niin, ettei voisi olla yhtä asiamiestä, koska hänen pitäisi osata kaikki. On tunnistettava haastavimmat asiapostit ja niissä voisi olla asiamies; esimerkiksi täydennysrakentamisen pysäköintiasiamies. Asiamies voisi osallistua tarvittaessa yhtiökokoukseen. Joka tapauksessa yhdenluokun palveluperiaate auttaisi toimijoita paljon.

Asunto-osakeyhtiöt ovat maallikoita ja heidän ongelmana on se, mistä löytävät hyvät suunnittelijat ja toteuttajat. Yhtenä vaihtoehtona voisi olla että SAFA ryhtyisi tekemään samantapaista rekisteriä kuin on pientalosuunnittelijoista olemassa. Toisena vaihtoehtona mietittiin Kiinteistöliittoa. RAKLIn TR-klinikalla nousi esiin, että ympäristöministeriöllä voisi olla täydennysrakentamisen sivusto samaan tapaan kuin ovat tehneet korjausrakentamisen <http://www.korjaustieto.fi/> -sivuston.

Toimistotiloista asunnoiksi on Helsingin keskusta-alueilla erilainen kysymys kuin alueilla, jossa on paljon tyhjää toimisto- ja liiketilaa. Tilanekartoituksen kautta voidaan saada tietoa siitä, mitkä rakennukset voitaisiin muuttaa asuinkäyttöön. Viime kädessä on kysymys tyhjillään olevien rakennusten sijainnista ja palveluiden saavutettavuudesta. Rakennusten pitkään tyhjillään olemisenkin on ongelma. STM:n uusi asumisterveysasetus selkeyttää asumiseen soveltuvien tilojen arviointia.

- **Käyttäjälähtöinen täydennysrakentamisprosessi – TR-käytäntöjen kehittäminen palvelumuotoilun keinoin, palvelumuotoilija Anni Hapuoja, Helsingin kaupunki (Liite 3)**
Helsingin strategisessa ohjelmassa on avoin ja osallistava Helsinki. Täydennysrakentamiseen liittyy paljon termejä, jotka pitää avata. Palvelumuotoilun avulla voidaan tehdä kuvitettuja prosesseja. Tärkeää on että prosesseissa on mahdollisimman vähän askeleita ja että syy-seuraussuhteet ovat selviä.

Riku Lehtiö on tehnyt Tampereen teknillisessä korkeakoulussa Asunto-osakeyhtiölähtöisen täydennysrakennuttamisen mallista diplomityön 2015.

Tavoitteita kuvaukselle etsitään kohderyhmittäin kaupunki, palvelun käyttäjät ja vaikuttajat.

- **Tonttikohtaisen lisärakentamisen kartoittaminen Helsingissä, projektipäällikkö Pia Sjöroos, Helsingin kaupunki (Liite 4)**

Helsingin lisärakentamisen kartoittamistyö liittyy paikkatietojärjestelmän kehittämiseen. Kaavoittajille ja rakennusvalvontaan tulee paljon kyselyitä lisärakentamisesta kiinnostuneilta taloyhtiöiltä. Lisärakentaminen tonteilla -kyselyn kautta kohteet tietoisuuteen saadaan kartalle. Pohdinnassa on, voiko kerätty tieto olla julkinen esimerkiksi Uutta Helsinkiä-sivustolla. Toisaalta valmisteluvaiheessa olevat asiat koetaan vielä arkaluonteisiksi.

Keskustelusta poimittua:

Kaupunkitasoisen kyselyn voi hyvinkin tehdä, mutta ongelmana on kuka saa kyselyyn vastata? Vantaalla aluearkkitehdeillä on tietoa kohteista aika paljon. Asiakkaiden kyselyt kanavoituvat heille.

Yksi ratkaisu voisi olla se, että kartalla näkyvien täppien tiedot näkyisivät vain virkamiehille. 3D-mallien kehitystyö on meneillään. Esimerkiksi Oulunkylässä on vuorovaikutuspilotti. Espoossa on aluemalli esimerkiksi Leppävaarassa.

4. Vantaan omakotitaloalueiden täydennysrakentamisen prosessityö

Kehittämispäällikkö Annitta Pentinmikko esitteli työn ajankohtaisen tilanteen pientalokoordinaattori Maria Hyövältin tekemien diojen pohjalta (Liite 5)

Vantaan pientaloprojekti on kolmivuotinen hanke, jossa on mukana kaupunkisuunnittelu, rakennusvalvonta ja kiinteistö- ja mittausosasto. Vantaalla noin 40 % väestöstä asuu pientaloissa. Viiden viimeisen vuoden aikana kaavoitus on keskittynyt kerrostalorakentamiseen.

Hankkeen kolmas vaihe on käynnistymässä. Se koskee osallistamista ja markkinointia. Järjestetään tiedotustilaisuuksia pientaloalueille ja tehdään yhteistyötä omakotiyhdistysten kanssa.

Selvitetty keskimääräiset tonttitehokkuudet pientaloalueilla, joita on 79. Karttatarkastelu, johon kuuluu toteutunut rakentaminen ja kaavavaranto. Tulevissa kehittämisalueissa huomioidaan lentomelu ja joukkoliikennevyöhykkeet.

Vapaalan pientaloalue on toiminut ensimmäisenä pilottina. Sen täydennysrakentamis-selvitykseen kuuluu OAS, suunnitteluperiaatteet (yksi A4) ja niiden selvitysosa. Tonttitehokkuutta ehdotetaan nostettavan 0,2sta 0,25een. 3D-mallinnuksella esitetään toteutusvaihtoehtoja.

Maria on tekemässä nettisivustoa, josta rakentajat löytävät tietoa ja sieltä on tarkoitus avautua ohjeellinen prosessi, jossa asioita tarkastellaan pientalorakentajan näkökulmasta.

Kunnan sisäisiä prosesseja kehitetään samalla täydennysrakentamiseen sekä lyhyen aikavälin että pitkän aikavälin toimenpiteitä varten. Tavoitteena on toimiva yhteistyö eri yksiköiden välillä sekä yhden luukun toimipiste.

Keskustelusta poimittua:

Vaihe-, taso- tai teemakaava olisi toimiva pientaloalueiden täydennysrakentamisessa entä kerrostaloalueilla?

Poikkeamistarpeet tulevat vanhentuneista kaavoista. Asemakaavojen systemaattisempi päivittäminen auttaisi. Täydennysrakentamisen näkökulmat pitäisi yhdistää kaavojen uudistamistyöhön.

Asuntojakauman hallinta. Vantaalla korostuu kerrostalorakentaminen. Helsingissä paikka vaikuttaa nykyään enemmän; ihmiset valitsevat tarkemmin. Espoossa metron tulo on vaikuttanut tiivistämiseen. Espooseen halutaan kuitenkin lisää omakotitaloja.

Facebookin hyödynnetään asukkaiden vaikutusmahdollisuuksissa kaavaprosessin eri vaiheissa.

5. Espoon Friisilän ja Nöykkiön alueiden täydennysrakentaminen asukkaiden kanssa

Arkkitehti Matti Liukkonen (Liite 6)

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus toteuttaa pientaloalueiden tiivistämiseksi kaksi pilottia, joissa selvitetään asukkaiden, maanomistajien ja muiden intressitahojen kanssa tonttikohtaisesti mahdollisuuksia täydennysrakentamiseen, esitetään vaihtoehtoisia ratkaisuja. Lisäksi tarkastellaan suunnittelun ja päätöksen teon menettelyjä.

Friisilän ja Nöykkiön asuin ympäristön kehittämistä, tonttien täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja lähiluonnon ja pihojen kehittämistä ideoitiin marraskuussa 2015 asukkaiden kanssa työpajoissa

Työtä tehdään yhteistyössä Aalto-yliopiston ja TEMn puurakentamisen edistämishjelman kanssa. Hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan Tampereen teknillisen yliopiston arkkitehtuurin laitoksella tehtyjä typologioita urbaaniin pientaloasumiseen. Talopaletti-hankkeessa on esitetty ratkaisumalleja, joita voi yhdistellä ja sekoittaa tarpeen mukaan. Hankkeessa on tehty opas idealähteeksi kaavoittajille ja rakennusten suunnittelijoille.

Taustaselvityksinä ovat asemakaavavaranto ja asemien vaikutusalueet ja niiden laajenemissuunnat 3 kilometrin pyöräilyreittien näkökulmasta katsottuna.

Pientalopilottien osalta on tehty aloitustoimenpiteet viestintään ja tiedottamiseen liittyen. Hankeklonikan tavoitteena on hankkeeseen ryhtyvien, kaupungin ja yhteiskumppaneiden yhteispuvelun kehittäminen. Toteutustapoina tarkastellaan neljää tapausta: hanke on kaavan mukainen, hanke voidaan toteuttaa rakennusvalvonnan myöntämänä vähäisenä poikkeamisena, hanke voidaan toteuttaa poikkeamispäätöksellä, hanke vaatii kaavamuutoksen.

6. Yhteistyötarpeet ja jatkotoimenpiteet

Uudenmaan liitto järjestää yhteistyössä Ryhmärakentajat ry:n kanssa kesäkuun alussa tilaisuuden, jossa kartoitetaan ryhmärakentamiseen erikoistuneiden yritysten ja kuntien viranomaisten kanssa ryhmärakentamisen toteuttamisen yleistymisen edellytyksistä.

Sovittiin että tilaisuuden kutsu lähetetään TR-prosessit pyöreään pöydän tilaisuuksiin osallistuneille, koska monet ovat kiinnostuneita osallistumaan. Lisäksi Helsingistä kutsu lähetetään Tuomas Hakalalle ja Tuukka Linnakselle.

Muiden tulevien yhteistyötapaamisten järjestämisestä sovitaan myöhemmin.

Jakelu: Kaikki kutsutut

TÄYDENNYSRAKENTAMISEN TERMIT

TYÖPAJA 3.11.2016 klo 13-16, LAITURI, Narinkkatori, Helsinki

- 25** osallistujaa asiantuntijaroolissa
- 18** eri tahon näkökulmien yhteensaattaminen
- 4** kaupungin edustus (Helsinki, Espoo, Vantaa, Tampere)
- 1** Kiinteistö- ja rakentamisalan sanastotyön esittely
- 3** tuntia intensiivistä jakamista ja sisäistämistä
- 209** kpl täydennysrakentamiseen (TR) liittyvää käsitettä, joista
- 66** termiä valikoitui työpajaan asiantuntijoiden käsittelyyn, joista
 - 43** termiä määriteltiin osana täydennysrakentamista
 - 33** termiä äänestettiin TR:een liittyen oleellisiksi,
 - 23** termiä äänestettiin TR:een liittyen epäoleelliseksi,
 - 18** termiä ehdotettiin kokonaan poistettavaksi käytöstä TR:n yhteydessä

Kiitos järjestäjille Uudenmaan liitolle ja Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastolle!

OSALLISTUJAT

- | | | |
|-----|-----------------------|--|
| 1. | Tiina Antila-Lehtonen | Helsingin kaupunki |
| 2. | Antti Autio | Helsingin kaupunki |
| 3. | Tuomas Eskola | Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto |
| 4. | Valteri Halla | Helsingin kaupunki |
| 5. | Karoliina Hartiala | Anttinen Oiva Arkkitehdit |
| 6. | Päivi Hellman | Helsingin lähiöprojekti |
| 7. | Maria Hyövälti | Vantaan kaupunki |
| 8. | Leena Jaskanen | Espoon rakennusvalvontakeskus |
| 9. | Tuomas Johansson | Vahanen Oy |
| 10. | Anri Linden | KSV, Helsingin kaupunki |
| 11. | Matti Liukkonen | Espoon kaupunki |
| 12. | Salla Mustonen | Helsingin rakennusvalvontavirasto |
| 13. | Hanna Montonen | Kaupunkiympäristö ja maankäytön
suunnittelu, Tampereen kaupunki |
| 14. | Ilkka Rekonen | Vantaan rakennusvalvonta |
| 15. | Tero Santaoja | Helsingin lähiöprojekti |
| 16. | Pia Sjöroos | Täydennysrakentamisprojekti, Helsingin
kaupunki |
| 17. | Max Takala | Helsingin kaupunginkanslia |
| 18. | Satu Tarula | KSV, Helsingin kaupunki |
| 19. | Sanne Varpanen | Asuntotuotantotoimisto |
| 20. | Lea Varpanen | Vantaan kaupunki |
| 21. | Laura Viljakainen | Helsingin kaupunki |
| 22. | Sirpa Suhonen | Sanastokeskus TSK ry |
| 23. | Piritta Hannonen | Palvelumuotoilija |
| 24. | Anni Hapuoja | Aalto-yliopisto |
| 25. | Satu Åkerblom | Uudenmaan liitto |

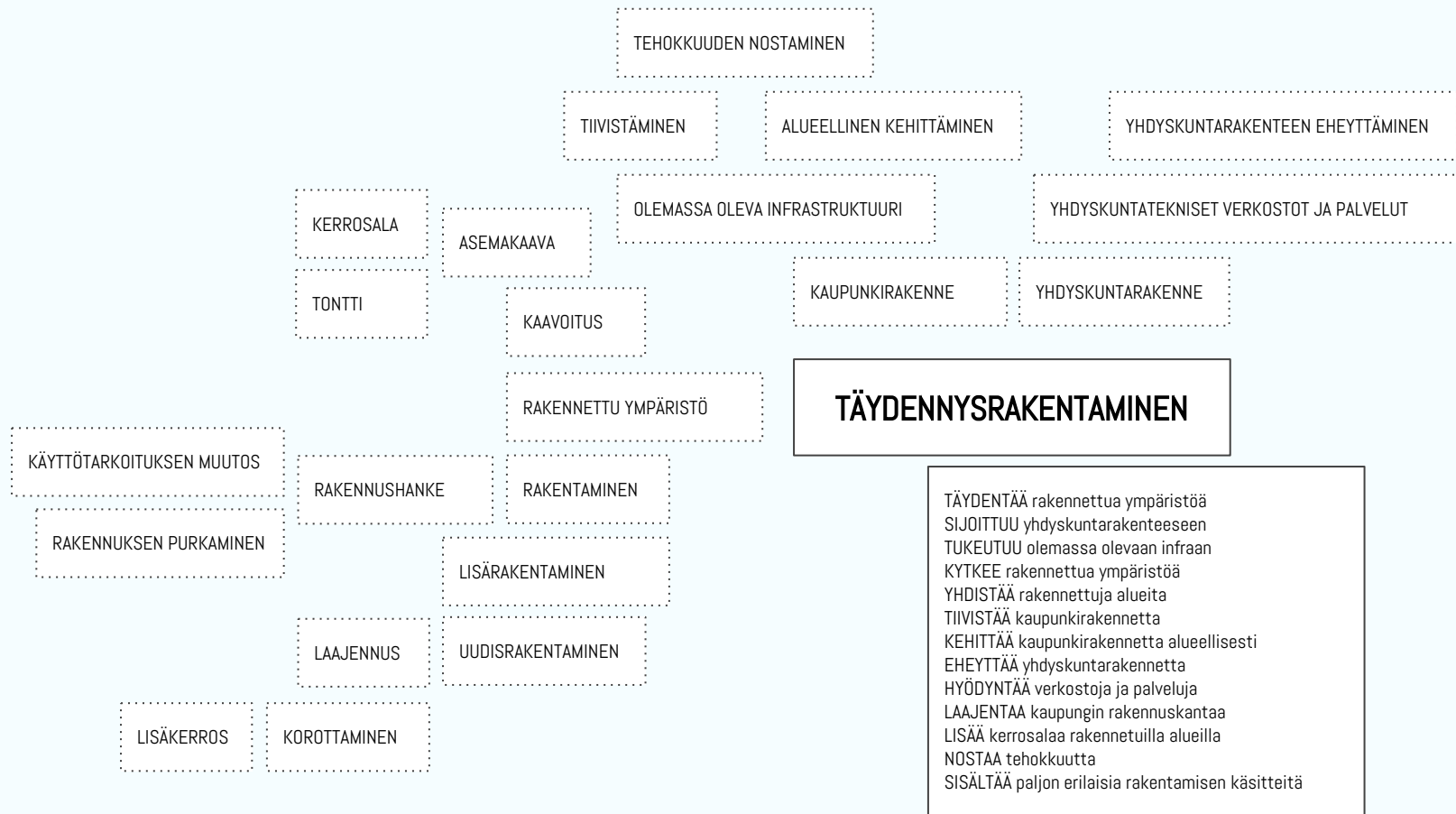
Kaikki työpajassa esitetyt tulkinnat yhteisestä käsitteestä "TÄYDENNYSRAKENTAMINEN" (vastauksista poimittu **avainsanoja** ja niihin liittyviä **toimintoja**):

- ❑ **Kattotermi**, joka **sisältää** olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tehtävää **rakentamista** ja siihen liittyviä asioita.
- ❑ **Yläkäsite**, joka koskee aluetta, ei välttämättä yksittäistä tonttia. **Rakentaminen** alueella, joka on **kaavan** osalta jo "valmis". Tehdään tiettyjen määriteltyjen periaatteiden puitteissa. **Käsittää** laajempaa rakentamista, kuin vain olemassa olevien rakennusten laajennukset.
- ❑ Olemassa olevan **kaupunkirakenteen alueellista kehittämistä**, jota **ohjaa** pääsääntöisesti kunta tai kaupunki.
- ❑ **Asemakaavoitetulla** ja rakennetulla alueella tapahtuva **lisärakentaminen**.
- ❑ Olevan **yhdyskuntarakenteen** alueella tehtävä rakentaminen ja sen **suunnittelu** mm. **kaavoittamalla**.
- ❑ **Rakentamista** olemassa olevalle rakennuspaikalle tai jo rakennetulle alueelle, yleensä **kaavoitetun alueen** korttelialueen ulkopuolelle.
- ❑ Olemassa olevan **kaupunkirakenteen sisään kohdistuvaa rakentamista**, joka **hyödyntää** nykyistä **infraa**.
- ❑ Olemassa olevaa **rakennuskantaa täydentävä** rakentaminen, joka **tukeutuu** olemassa olevaan infraan.
- ❑ Olevaan rakennuskantaan ja rakennettuun **ympäristöön kytkeytyvä** rakentaminen.
- ❑ Olemassa olevan, **rakennetun ympäristön täydentämistä** eri tavoin, joko kerrosalaa tai **tontille** rakentamista **lisäämällä**.
- ❑ **Valmiin kaupunkirakenteen tiivistäminen lisärakentamalla tontteja, kaavoittamalla** uusia täydennysrakentamisalueita.
- ❑ Olevan ympäristön tai **rakennuskannan täydentäminen uudisrakentamalla, laajentamalla** tai **käyttötarkoituksen muutoksin**.
- ❑ Jo rakennetuilla alueilla **kerrosalan lisääminen / tehokkuuden nostaminen** rakentamalla uusia rakennuksia / **laajentamalla** tai **korottamalla** olevia rakennuksia.
- ❑ **Talonrakentamista** rakennetuilla alueilla, **uudisrakentaminen**, rakennuksen **laajentaminen**, rakennuksen **purkaminen**.
- ❑ **Uudisrakentaminen** olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Voidaan **toteuttaa** joko **uudelle tontille** tai **tonttikohtaisena lisärakentamisena**.
- ❑ **Uudisrakentaminen** olemassa olevan **rakennuskannan yhteyteen**. **Sisältää** tonttikohtaisen lisärakentamisen sekä uudet **tontit**.
- ❑ Rakentaminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. **Kaupunkirakenteen tiivistäminen lisärakentamisella**. Voidaan toteuttaa uudelle **tontille tonttikohtaisena** lisärakentamisena.
- ❑ Rakentaminen, joka **sijoittuu** olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen.
- ❑ Rakentamista jo ennestään rakennetun alueen mahdollisille rakennuspaikoille tai rakentamista **tukeutuen** kiinteästi olemassa olevaan **infrastruktuuriin**.
- ❑ **Rakennetaan lisää** alueelle, joka on jo rakennettu (tai rakennettujen alueiden väliin, jolloin alueet **yhdistyvät / kytkeytyvät** toisiinsa, **yhdyskuntarakenne eheytyy**).
- ❑ Olemassa olevaan kaupunkimaiseen ympäristöön sijoittuva rakennusten rakentaminen (joka **hyödyntää** olemassa olevia **yhdyskuntateknisiä verkostoja** ja **palveluja**).
- ❑ Rakennettuun ympäristöön sijoittuva **rakennushanke**, joka **tukeutuu** oleviin **palveluihin** (koulut, päiväkodit, terveystalvet).

Löytyykö näistä mielestäsi sopivin määritelmä? Jos ei, kuinka kiteyttäisit käsitteen "täydennysrakentaminen"?

TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

poimintoja termin tulkinnoista:



"Yksinkertaisimmat käsitteet ovat yleensä kaikkein vaikeimmin määriteltävissä." - terminologi Sirpa Suhonen

Yhteenvetona täydennysrakentamisen käsitteen tulkinnoista:

- TR:n prosessi on monisyinen ja monen tekijän summa
- TR:n käsite on monialainen, siihen liittyy monen eri alan asiantuntijuutta ja näin ollen monia eri käytäntöjä; tarkempi määrittely paljastaa hyvinkin eri painotuksia, riippuen näkökulmasta
- Monet määrittelyt keskittyivät kaavoitukseen sekä jo rakennettua ympäristöä täydentävään rakentamiseen
- Määrittelyissä korostui olemassa olevaan yhdyskunta- ja kaupunki-rakenteeseen tukeutuminen sekä siitä hyötyminen
- Määrittelyissä ei otettu lainkaan kantaa arvonnousuun, lupaprosessiin, kustannuksiin tai korvausmahdollisuuksiin
- Määrittelyissä ei mainittu eri tahojen vuorovaikutusta tai asukasysteistyötä, eikä kaupungin strategiaa, visiota tai tavoitteita
- Yhdessä määrittelyssä huomioitiin kaupunkirakenteen alueellinen kehittäminen, toisessa yhdyskuntarakenteen eheytyminen - muuten TR:een liitettävät toiminnot liittyivät tekniseen määrittelyyn asemoinnista ja vaihtoehtoisista toteutustavoista, sen sijaan että niillä viestittäisiin uudistumisen tavoitteita mielikuvin tai uusien mahdollisuuksin.

Useimmin toistuvat sanat täydennysrakentamisen tulkinnoissa:

- rakentaminen (15)
- olemassa oleva (13)
- rakennettu alue / ympäristö (9)
- lisärakentaminen (6)
- yhdyskuntarakenne (5)

(turkoosit työpajassa lisättyjä, ylläviivat ehdotettu poistettavaksi käytöstä):

Alueellinen lisärakentaminen

Alueellinen täydennysrakentaminen

Arvonnousu (TR:ssa)	Uusi tilanne miinus olemassa oleva tilanne. / Arvo nousee.
Asemakaava	Yksityiskohtainen maankäytön suunnitelma eli maankäytön sitova oikeusohje (MRL).
Asemakaavaehdotus	Asemakaavatyön lopputuote (monta eri vaihetta)
Asemakaavaluonnos	(parempi määritelmä kuin kaavaehdotus)

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoshakemus

Asuin ympäristö	Asukkaan kokemaa päivittäinen asumisen, lähipalvelujen ja virkistysalue.
Asumisviihtyvyys	Asukkaan kokemaa tyytyväisyys asuin ympäristöönsä.
Autopaikkaohjeistus	
Hallintamuoto	1. Kiinteistön 2. Rakennuksen
Hankesuunnitelma	Hankesuunnitelmassa määritellään hankkeen laadulliset, kustannus- ja aikataulutavoitteet, jotka hyväksytetään jatkosuunnittelua varten.
Kaupunkiympäristö	Kaupunkialueen, rakennetun ympäristön ja toimintojen kokonaisuus.
Kehittämiskorvaus	
Kerrosala	Asemakaavassa määrätty rakennuksen kerrosten yhteenlaskettu enimmäismäärä.
Kiinteistöarvo (PTS)	PTS on kiinteistön lain vaatima, pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma, joka liitetään kuntoarvioon. Se antaa kokonaiskuvan kiinteistön kunnosta ja korjaustarpeista. Hyväksytettävä taloyhtiön päättävillä tahoilla.

Kiinteistöhuolto

Kiinteistön ylläpito

Konversio

Korjausrakentaminen	Vastaava ylätermi kuin uudisrakentaminen, ks. MRL.
Korottaminen	Rakennuksen kattokoron nostaminen.

Korvausinvestointi

Korvauslaskelma

Korvausmenettely

Käyttötarkoitus Asemakaavassa määritelty alueen toiminto.

Käyttötarkoituksen muutos Asemakaavan määräämän käyttötarkoituksen muuttaminen toiseen tarkoitukseen, esim. liiketila asunnoksi.

Laajennus (rakennuksen) Rakennuksen pinta-alaa lisäävä toimenpide.

Lainvoimainen kaava Tarvitaanko kaavamuutos vai poikkeamispäätös? Kaavamuutos > pitkä aika lainvoimaiseksi

Lisäkerros Uuden kerroksen rakentaminen olemassa olevan rakennuksen päälle.

Lisärakentaminen (Korttelikohtainen tai tonttikohtainen) Rakennetulle tontille tai kortteliin rakentaminen.

Lisärakentamismahdollisuudet

Lisärakentamisvaihtoehdot mm. käyttötarkoituksen muutos, korottaminen ja jatkaminen, uusi rakennus.

Lisärakentamisoikeus

Luonnos Luonnos on alustava suunnitelma keskustelun pohjaksi.

Lupaprosessi Rakentamisen eteenpäinviemiseksi tarvitaan lupia. Merkittävin niistä on rakennuslupa. Lupaprosessiin tarvitsen rakennusalan ammattilaisen apua.

Maankäyttöneuvottelut Maankäyttökorvaus, maankäyttösopimus.

(Maankäyttökorvaus - liittyy maankäyttöneuvotteluihin) Hgissä yksityiset asunto-osakeyhtiöt omistavat tonttinsa tai ovat vuokralla kaupungin tontilla. Tämä vaikuttaa oleellisesti

(Maankäyttösopimus - liittyy maankäyttöneuvotteluihin) taloyhtiön saaman lopullisen hyödyn suuruuteen.

Merkittävä rakentaminen Vain asemakaavan muutoksella. Määrittelee poikkeamispäät. ja asemakaavan rajan. Ks. MRL. (*"Mikä on raja käytännössä?" -osallistujan kommentti*)

Muutoslupa (ei liity täydennysrakentamiseen, ks. rakennuslupa)

Poikkeaminen Rakennushanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta. Vaatii erillisen luvan.

Poikkeamispäätös Poikkeamispäätöshakemus: poikkeaminen asemakaavasta ja muista määräyksistä. Päätös on määräaikainen.

Purkava lisärakentaminen Rakentamista, jossa olemassa olevaa puretaan osittain tai kokonaan ja samalla rakennetaan uutta.

Purkava saneeraus

Rakennusala (asemakaavamerkinnot) Asemakaavassa määrätty alue, jolle saa rakentaa rakennuksen.

Rakennuslupa Rakennuslupa on edellytys kaikelle täydennysrakentamiselle.

Rakennusoikeus (kaavassa) Rakennusoikeudella tarkoitetaan sitä kaikkea, mitä rakennuspaikalle saa rakentaa joko asemakaavan, MRL:n tai rakennusjärjestyksen perusteella.

Rakennusoikeuden myynti ja esisopimus Esisopimus tehdään rakennusoikeuden myyntiä varten taloyhtiön ja rakennuttajan kesken. Kun uuden rakentamisen mahdollistava asemakaava on lainvoimainen, tehdään lopulliset kaupat. Tämän jälkeen valta ja vastuu rakentamisesta siirtyy rakennuttajalle.

Tiivistäminen

Tontinkäyttösuunnitelma

Tonttijako 1. Asemakaava (suunnitelma sitova tai ei). 2. Kiinteistörekisteri (lohkominen = hallinnan jako > pitäisi kieltää).

Toteutussuunnitelma Rakentamiseen tähtäävä yksityiskohtainen suunnittelu.

Toteuttamissuunnitelma

Täydennysrakentaminen ks. osallistujien tulkinnot, s.2

Täydennysrakentamiskorvaus Koskee kaupungin vuokratontteja - vrt. maankäyttö Sopimusneuvottelut omistustonteista. Kaupunki maksaa vuokralaiselle (kaupungin vuokratontilla) täydennysrakentamiskorvausta, jonka suuruus on $\frac{1}{3}$ kaavamuutoksen tuomasta rakennusoikeuden nettoarvon noususta. Korvaus voi olla suurempikin, enimmillään $\frac{2}{3}$ nettoarvon noususta, jos nykyisten autopaikkojen toteutus aiheuttaa merkittäviä korvausinvestointeja (esim. maantasossa olevat autopaikat siirretään laitokseen tai maan alle). Korvaus maksetaan vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä sen jälkeen, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

Ullakkorakentaminen Rakennuksen kylmän ullakkokerroksen muuttaminen käyttötilaksi.

Viitesuunnitelma Luonnosta edeltävä, viitteellinen suunnitelma, usein kolmiulotteinen kuva. ("*Vaarallinen dokumentti!*" -osallistujan kommentti)

Visio Yhteinen näkemys tai tahtotila tulevasta.

Vuorovaikutus Eri tahojen välinen kommunikaatio, tavoitteena näkemysten yhteensovittaminen, priorisointi ja kompromissien löytäminen. Keskustelu.

Vähäinen / vähäistä suurempi poikkeaminen Poikkeamisen suuruudesta riippuu sen myöntäjä. Vähäinen poikkeaminen voidaan myöntää rakennusluvan yhteydessä.

Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Yhdyskunnan toimintojen ylläpidon ja kehittämisen mahdollistaminen rakennuskantaa lisäämällä.

Yleiskaava Yleiskaava on pitkän aikavälin maankäytön suunnitelma, jolla ohjataan kaupunginyhdyskuntarakenteen, asumisen, liikenteen ja yritystoiminnan kehittämistä. (Ks. myös MRL)

Suojeluun liittyvät termit: *rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvotetut rakennukset ja ympäristöt*

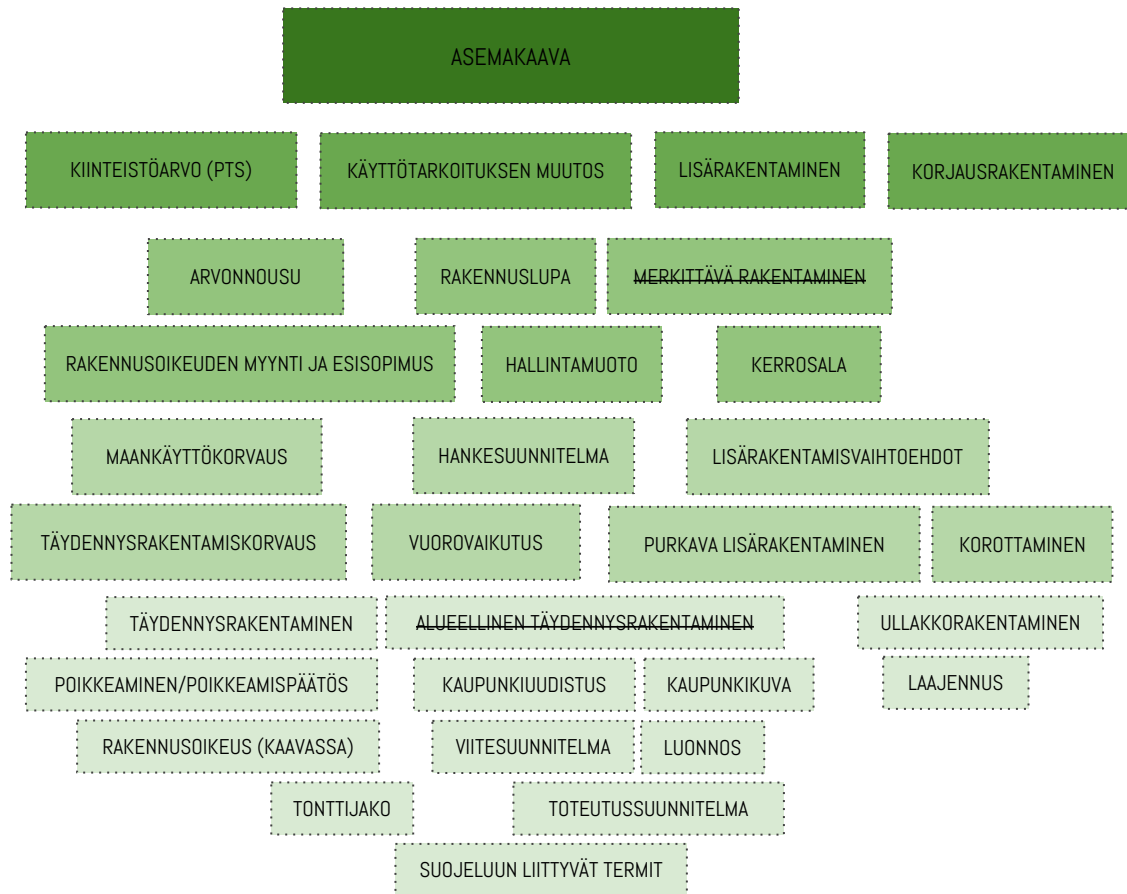
Suunnittelijoihin liittyvät termit: *pääsuunnittelija, rakennussuunnittelija, jne.*

Suunnittelutehtävän vaatavuus ja siihen liittyvät luokitukset: *poikkeuksellisen vaativa, vaativa, tavanomainen, vähäinen*

TYÖPAJAN ÄÄNESTYSTULOKSET: Äänestystulosten listauksessa on huomioitu vain ne käsitteet, jotka oli äänestyksessä merkitty vihreällä (oleellinen käsite) tai punaisella (ei oleellinen käsite) tarralla.

< ei oleellinen	(ylivuittu ehdotettu poistettaviksi käytöstä)	oleellinen >
	Asemakaava	7
	Kiinteistöarvo (PTS)	4
	Korjausrakentaminen	4
	Käyttötarkoituksen muutos	4
	Lisärakentaminen	4
	Arvonnousu	3
	Hallintamuoto	3
	Kerrosala	3
	Merkittävä-rakentaminen	3
	Rakennuslupa	3
	Rakennusoikeuden myynti ja esisopimus	3
	Korottaminen	2
	Lisärakentamismahdollisuudet	2
	Hankesuunnitelma	2
	Maankäyttökorvaus	2
	Täydennysrakentamiskorvaus	2
	Alueellinen täydennysrakentaminen	1
	Kaupunkikuva	1
	Kaupunkiuudistus	1
	Laajennus (rakennuksen)	1
	Rakennusoikeus (kaavassa)	1
	Suojeluun liittyvät termit	1
	Toteutussuunnitelma	1
	Täydennysrakentaminen	1
	Ullakkorakentaminen	1
	Viitesuunnitelma	1
-1	Tonttijako	1
-1	Kaupunkibulevardi	
-1	Kehittämiskorvaus	
-1	Kehittämissuunnitelma	
-1	Korvausinvestointikustannukset	
-1	Lupaprosessi	
-1	Purkava saneeraus	
-1	Toteutussuunnitelma	
-1	Yhdyskuntarakenne	
-2	Asuinympäristö	
-2	Korvausinvestointi	
-2	Luonnos	1
-2	Tiivistäminen	
-2	Viitesuunnitelma	1
-2	Visio	
-2	Poikkeaminen	1
-2	Poikkeamispäätös	1
-3	Purkava lisärakentaminen	2
-3	Vähäinen/vähäistä suurempi poikkeaminen	
-4	Asumisviivytyys	
-4	Kaupunkiympäristö	
-4	Vuorovaikutus	2
-5	Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen	

OLEELLISIMMIKSI ÄÄNESTETYT KÄSITTEET KOSKIEN TÄYDENNYSRAKENTAMISTA:



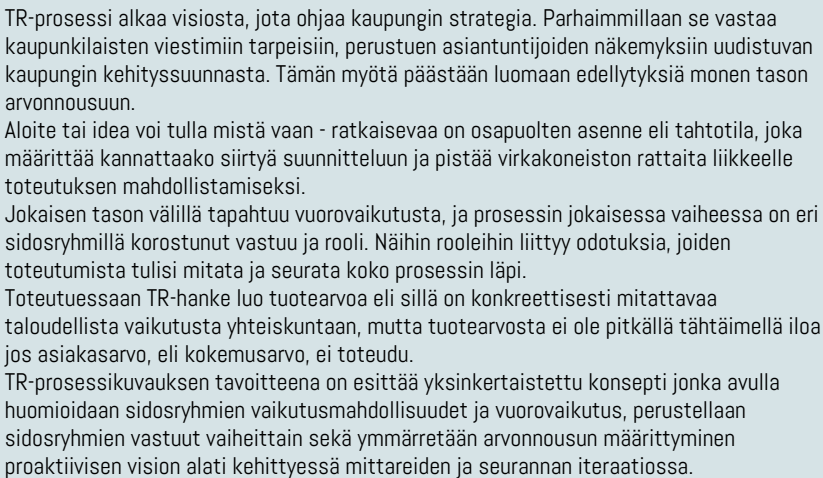
"Mikä on merkittävän rakentamisen raja käytännössä?"

- osallistujan kysymys käsitteiden ja lakien tulkinnanvaraisuudesta

Yhteenvedot **täydennysrakentamiseen liittyvien termien** tulkinnoista:

- Termeistä äänestettäessä asemakaava otti selvän kärkisijan, minkä voi tulkita niin että asemakaava edustaa monelle asiantuntijalle lähtökohtaa eli visiota - vaikkei "visio" käsitteenä saanut suosiota, tärkeimmäksi noussut käsite "asemakaava" määrittää vision reunaehdot suunnittelussa.
- Kiinteistöarvon sekä arvonnousun yhteissuosioista voi päätellä että on tunnistettu arvomuodostuksen tärkeys TR-hankkeiden kannattavuuden perustelussa - tulisi kuitenkin muistaa ettei tämä koske vain tuotearvoa, vaan myös kokemustason asiakasarvoa aina palvelukokemuksesta asumisviihtyvyyteen.
- Täydennysrakentaminen on lisärakentamista.. ja toisin päin!
- Vuorovaikutus on sana jota vastustetaan sekä puolletaan, mutta vuorovaikutuksen vaikutus prosessin eri vaiheissa on ratkaisevaa hankkeen toteutumiselle. Kaupungilla on korostunut rooli ja tärkeä vastuu eri osapuolien osallistamisessa prosessin tietyissä vaiheissa.
- Ryhmätyöskentelyssä tuli ilmi erilaisia tulkintoja samoista käsitteistä. Eri suunnitelmat (esim. viite-, hanke-, ja tontinkäyttö-) ymmärrettiin eri yhteyksissä hieman vaihtelevin sisällöin; näitä tulisi pyrkiä yhtenäistämään valtakunnallisella tasolla.
- Työpaja osoitti yhteisymmärryksen tärkeyden monimutkaisten käsitteiden sisällönmäärittämisessä - tahtotila on yhteinen, mutta kokonaisuuden hahmottaminen ja siitä kommunikointi on haastavaa käsitehierarkian ollessa epäselvää jopa asiantuntijatasolla. Paljon on vielä työsarkaa!

Prosessikuvaus, arvonmuodostus ja roolit



Kiinteistö- ja rakentamisalan keskeinen sanasto, terminologi Sirpa Suhonen
(RAKLI:n ja Sanastokeskus TSK:n käynnistämä hanke 2016)
versio 1: http://www.tsk.fi/tiedostot/pdf/kira-sanasto_v1.pdf

Työpajan jälkipuintia..

Miten ja missä täydennysrakentamisen terminologian yhtenäistämiseen ja selkeyttämiseen tähtäävää työtä tulisi mielestäsi jalkauttaa?
Mitä tahoja sanastotyö käytännössä koskee?

Mitkä ovat ne TR-termit joiden tulisi olla ymmärrettäviä "tavallisille kaupunkilaisille", mitkä termit taas liittyvät asiantuntijatyöhön?
Vastaako työpajan äänestystulos näkemystäsi oleellisimmista ja vähiten oleellisista termeistä?

Mikä merkitys kaupungin visiolla on täydennysrakentamisen houkuttelevuuteen kiinteistön edustajan näkökulmasta?
Miten visiota voisi käyttää työkaluna täydennysrakentamisen houkuttelevuuden edistämiseksi?
Edustaako asemakaava parhaiten kaupungin visiota täydennysrakentamisen suhteen?

Millä täydennysrakentamisen osa-alueella on mielestäsi eniten kehitettävää, ja miksi?

Mikä on mielestäsi paras kiteytys käsitteestä "täydennysrakentaminen"?

Vastauksia ja palautetta voi lähettää osoitteeseen anni.hapuoja@aalto.fi

Suurkiitos aktiivisuudesta ja arvokkaasta sisällöntuottamisesta!

Talvisin terveisin,
Anni



Uudenmaan liitto
Nylands förbund

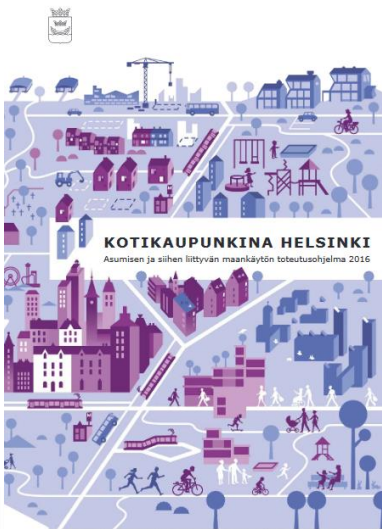
Liite 8

Uudenmaan asuntopoliittiset ohjelmat

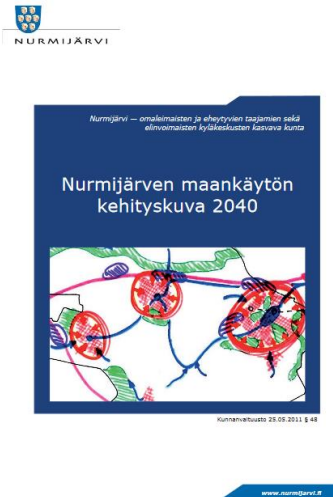
Yhteenveto kyselystä kunnille syksy 2016

Erityisasiantuntija Satu Åkerblom,
Uudenmaan liitto

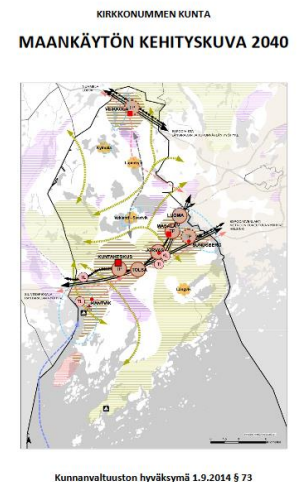
Uudenmaan asuntopoliittisten ohjelmien tilannetta kartoitettiin syyskuussa 2016



ASUNTOPOLIITTINEN OHJELMA 2012-2015



Vastauksia 23.9.2016 23 kunnasta



maan liitto

ia Re

Onko teillä asuntopoliittinen ohjelma?

on 14
ei 10

Mille vuosille ohjelma on laadittu?

- ajanjaksot vaihtelevat
- dokumenttien nimet vaihtelevat:
 - asunto-ohjelma
 - asuntopoliittinen ohjelma
 - asuntopoliittinen toimenpideohjelma
 - asuntostrategia
 - asuntotuotanto-ohjelma

2014-2016
2012 - 2016 (2020)
2012-2016
2009-2017
2016-2025
2012-2015
2010-2013
2013-2018
2015-2018
2014-2018
2016-2020
2016-2019
vuoteen 2013
laadittu 2012



Onko ohjelman päivitys käynnissä?

on 7
ei 17

Mille vuosille ohjelma päivitetään?

- ajanjaksot vaihtelevat

2017-2020
2017-2021 (2025)
2017-2020
2016-2019 (tarkennuksia)
2016-2019
2017-2021
MAL kaudelle



**Suunnitteilla
ohjelman
tekeminen?**

on 4
ei 20

**Mille vuosille
ohjelma
tehdään?**

2018-2022 (alustavasti)
2017 - 2050
2017
Kuuma kuntayhteistyönä 2025



Onko maankäytön ja asumisen kehityskuva?

on 10

ei 14

Mille vuosille se on tehty?

- ajanjaksot vaihtelevat
- kolmesta puuttuu ajanjakso

2015 - 2025

2025

Asuntorakentamisennuste 2016-2025

2010 - 2040

2016-2020 (MATSU)

2011-2040

2013-2037



Sisältyvätkö asuntopolitiikkaan
kuuluvat asiat teillä maankäytön
strategiaan, kehityskuvaan tai
maapolitiikan ohjelmaan?

kyllä 9

ei 15



Lisätietoja käytännöistä 1/4

Asunto-ohjelma pohjautuu maankäytön ja asumisen kehityskuvaan. Ohjelma tarkentaa kohteet, asuntotuotannon määrät ja aikataulut tavoitteellisella tasolla.

Kunta ennustaa MAL-työssä tavoitekuvaan vuodelle 2050 ja siinä tehdään arviot tulevasta asuntotuotannosta alueittain vuoteen 2050 asti. Tämä voisi olla maankäytön ja asumisen yhdistävä suunnitelma.

Asuntopolitiikkaa on määritelty asunto-ohjelmassa, maapoliittisessa ohjelmassa ja asuntopoliittisissa linjauksissa 2016-2019. Ne laadittiin täydentämään asunto-ohjelmaa, jonka tavoitteet ovat asuntotuotannon määrän sekä rahoitus- ja hallintamuotorakenteen osalta vanhentuneet (MAL-sopimus 2016-2019).

Vuosittain laadittavalla maankäytön toteuttamisohjelmalla ohjataan osaltaan asuntopoliittisen ohjelman käytännön toteutusta.

Lisätietoja käytännöistä 2/4

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma laaditaan valtuustokausittain. Ohjelma linjaa kaupungin asunto- ja maapoliittiset päämäärät ja tavoitteet 10 vuodeksi eteenpäin. Tavoitteita päivitetään tarvittaessa ohjelmakauden aikana mm. seurannan ja kaupungin strategiaohjelman laadinnan yhteydessä. Maankäytön pitkän aikavälin kehityskuvaa ei ole erikseen laadittu. Pitkän aikavälin maankäytön tavoitteet käsitellään yleiskaavassa.

Ylläpidetään lautakuntatasolla vuosittain hyväksyttävää maankäytön toteuttamissuunnitelmaa (MATSU), joka pohjautuu yleiskaavoihin, kaupungin strategiaan, asuntopoliittiseen ohjelmaan, maapoliittisiin linjauksiin, kylärakenneohjelmaan, elinkeino- ja kilpailukykyohjelmaan. Suunnitelma ohjaa asuntotuotantoa ja työpaikkarakentamista mahdollistavaa maankäytön toteuttamisketjua.

Asuntopoliittiset tavoitteet on linjattu maankäytön toteutusohjelmassa, joka päivitetään vuosittain tuleville viidelle vuodelle.

Lisätietoja käytännöistä 3/4

Uudistamme asuntotuotanto-ohjelmaamme osana maapoliittista ohjelmaa. Ohjelma ja väestöennuste tehdään yhteistyössä maankäytön, kaavoituksen ja kunnallistekniikan vastuuhenkilöiden kanssa, jotta eri ohjelmien aikataulutus lyö yksiin.

KUUMA-kunnilla on yhteinen kehityskuva, joka löytyy KUUMAN kotisivuilta. Kuumalla on kuntayhteistyönä oma asuntoasiakirja (kaksi valtuustokautta sitten tehty), joka on myös päivityskohteena.

Maapoliittinen ohjelma ja asuntopoliittinen ohjelma ovat vanhoja, niitä on päivitetty kunkin vuoden TA -TTS yhteydessä tuotantotavoitteina. Tuotanto-ohjelmointi on osa talousarviota. MAL-sopimusasiakirja on valtuuston ao. kaudelle hyväksymä. Yleiskaavaan sisältyy väestötavoitteita. Rakennusjärjestykseen sisältyy asuntojen kokoa ja ominaisuuksia koskevia tavoitteita. Kaupunkistrategiassa on asunto- ja maapoliittiset osiot ja niihin liittyy toimenpideohjelma valtuustokaudelle.

Lisätietoja käytännöistä 4/4

Kunnalla ei ole asuntopoliittista ohjelmaa, mutta kunnalla on asuntopoliittinen strategia 2002.

Olemme laatimassa maankäyttöpoliittista ohjelmaa ja asuntopoliitiikkaan kuuluvia asioita tulee siihen. Ohjelma valmistunee ensi vuoden aikana.

Kaupungin asuntopoliittinen ohjelma painottuu vuokra-asumiseen sosiaalisesta näkökulmasta nivoen sen konsernin omistajaohjaukseen.

Ainoastaan maapoliittinen ohjelma voimassa vuodesta 2008 lähtien. Kunta ei omista riittävästi rakentamattomia maita keskustassa eikä lunastusta ole harkittu. Asumiseen liittyviä laskelmia ja arvioita tehty vain osayleiskaavatyön yhteydessä (2011).



