



ASUMINEN & YHTEISKUNTA

3/2018

**Asumiskulut
nousevat
s. 4-5**

**Fiksu
Assa
s. 3**

**Hampusta
taloksi
s. 7**

**Rovaniemen
markkinoilla
s. 10**



Asukasliitto ry
Vuosaarentie 6 a B, 00980 Helsinki
p. 045 132 8404 (toimisto)
asukasliitto@asukasliitto.fi
www.asukasliitto.fi

Asukasliitto on vuonna 1974 perustettu valtakunnallinen, kaikkia asumismuotoja edustava järjestö. Liitto neuvoo vuokra-asukkaita, osakeyhtiön osakkaita, asumisoikeusasukkaita, asukkaiden yhdistyksiä sekä asukas- ja talotoimikuntia. Liitto tuo esille asukkaiden näkökulman ja reagoi asuntopoliittikan muutoksiin mm. antamalla lausuntoja. Liitto tarjoaa koulutusta, järjestää seminaareja ja asukastapahtumia.

Jäsenmaksu vuonna 2018 on 28 euroa/henkilöjäsen. Yhdistyksen jäsenmaksu jäsenmäärästä riippuen 40-45 euroa.

Asukasliiton puhelinneuvonta kaikille
p. 0600 972 72 (puhelun hinta 1,69 e/min + pvm)

Jäsenten oma neuvontapuhelin
p. 050 339 1150

Puhelinneuvonta arkisin klo 10–14.

Puheenjohtaja
(tiedotus ja lehdistö)
Hans Duncker, puh. 050 308 2321

Varapuheenjohtaja
Tarja Rantanen

Toiminnanjohtaja
Carita Kärkinen

Asukasliiton hallitus 2017–2018
Pasi Anttonen, Katja Karjalainen, Carita Kärkinen, Unto Nikula, Martti Poutanen, Tapani Raatikainen, Jari Tasanen

ASUMINEN & YHTEISKUNTA

Asuminen & yhteiskunta 3/2018

Päätoimittaja: Risto Kolanen
P. 0400 204 844
risto.kolanen@pp.inet.fi (juttuideat, tekstit)
Toimituksen kuva- ja uutisposti:
asuminyhteiskunta@gmail.com
Toimitus: Unto Nikula, Riitta Salasto
Kuvaaja: Katja Karjalainen
Kuvaaja & oikoluku: Carita Kärkinen
Kierrätysidean kuvat ja teksti: Mari Varronen



Numerossa avustivat: Hans Duncker, Sarianna Forsström, Paula Kangasniemi, Martti Komulainen, Sari Laine, Noora Norokytö, Daniel Paul, Mikko Perkko, Henri Ramberg, Arto Salmela, Arto Toivonen, Pia Tynys ja J. H.K. Virtanen.

Kannen kuva: Katja Karjalainen. Vanhankaupunginlahti, Helsinki.

Painopaikka: Salon Lehtitehdas 2018
Painosmäärä: 3 500 kpl

Kun koittaa uusi aika

Heti kesälomakauden päätyttyä alkoi kohtuullisen voimakas uutisointi: "Asumiskulujen nousu hidas-tuu". Asian ydin ja kärki kuuluu, siis pohjoiskorealainen tiedotusohjus toi viestin, että palkat nousevat asumiskuluja nopeammin, Hienoa huomata että osataan sitä meil-läkin, siis levittää tietoa, joka on totta, kunhan jätetään reunaehdot pois.

Siis kenelle koittaa uusi aika?

Vastauksen voi pelkistää näin; "Velattomassa, peruskorjatussa omassa omistusasunnossaan asuvalle ruokakunnalle". Kaikki indikaattorit kertovat, että asumi- seen tulee lähivuosina kohdistu- maan korotuspaineita, joita palk- kainflaatio ei pysty mitätöimään. Katsotaanpa asiaa hieman tarkem- min.

Varmaa on se, että asumisen sykleihin verrattuna tulevat korot nousemaan aivan pian. Jos vuo- tuinen korko nousee odotetut 2 %, merkitsee se keskimääräiseen asuntolainaan 2 400 €:n vuotuista kululisiä. Arvailujen varaan jää, paljonko seuraavan viiden vuoden aikana kiinteistö- ja energiaverot nostavat asumisen kustannusta.

Kirjoittajalla ei ole kristalli- kuulaa käytössään, mutta tuskin maahan tulee ensi hallituskaudella sellainen hallitus, joka nostaa palk- kaveroja tai esimerkiksi liikevaihto- kantoja. Siis kulutuksen kimppuun

toista kautta. Energiaveron on itse asiassa vekkuli vero. Maantieteel- linen sijaintimme ja suuret etäi- syydet suhteessa väestön määrään, luovat harhakuvan. Tällaisen veron maksaa loppupelissä aina kuluttaja eikä se tunnu niin pahalta, kun tätä pajunköyryä syötetään meille senti- ti kerrallaan.

Kiinteistövero taas ei ole oike- astaan vero, se on konfiskaatio eli ulosmittaus. Et voi laittaa kiinteis- töä ja tonttia reppuun ja muuttaa naapurikuntaan. Siksi kiinteis- töihin voidaan vuodesta toiseen kohdistaa vero, joka ei perustu lii- säarvoon eikä aina edes arvonn säi- lymiseen. Kun maakunnat tulevat, tulee myös peruskunnille lisätarve hankkia tilalle rahaa keinolla millä hyvänsä.

Asumiskustannus saattaa siis alentua joidenkin osalta.

Lähiaikojen kehityksestä hyöty- vät ensisijaisesti vielä työelämässä mukana olevat, jotka asuvat ve- lattomassa omistusasunnossa. Eläkeläiset pääsevät mukaan, kun eläkkeet nousevat samaa tahtia kuin palkat. Oikolukija huomauttaa tässä kohtaa, että asumme Suomes- sa – ei Utopiassa.

On tapana sanoa laman olevan sitä, että rahat palautuvat niiden oikeille omistajille – ennestään rik- kaille. Nyt olemme löytäneet uuden oikeutetun ryhmän eli omistuselii- tin, joka on työelämän kestäessä maksanut tai perinyt itselleen ve- lattoman omistuskodin.

Muut ryhmät; vuokralaiset,

Puheenjohtajan palsta

asumisoikeus-väki ja velkaiset osakkeen omistajat eivät joudu kummeksimaan tilannetta. Asu- misen kustannusnousu saattaa hi- dastua hieman, mutta nyt annettu kuva tilanteen helpottumisesta on suuri illuusio.

Asumisen horisontissa siintää kuitenkin todellinen apu velkaisille asujille. Inflaatio tulee nousemaan lähivuosina, toki nousevat korot seuranaan. Velkapääoman lyhen- täminen saattaa onnistua nykyistä paremmin.

Loppukevennyksenä neuvosto- liittolaisen tietosanakirjan määri- telmä horisontista: – Oletettu viiva, joka loittonee sitä kohti kuljetta- essa.

Syksyisin asumisterveisin

Hans Duncker

*Asukasliiton puheenjohtaja
PS Toivottavasti tapaamme
mahdollisimman monta lukijaamme
Tampereen syysseminaarissa.
Katso ohjelma takasivulla.*



Katja Karjalainen

Ordförandes spalt

En ny tid är här

När vi talar om boendekost- nader är 3-5 år en lämpligt lång period för, att bedöma sina kommande boendekostnader. Därför är det även om en positiv företeelse, också något komiskt när medierna berättar på bred front, att nu ökar boendekostnaderna mindre än lönerna stiger. I klar- text betyder det att infationen nu koncentreras till konsumtionsvaror och bränsle.

Om vi ser närmare på dessa nyhetsbulletiner är substansen, att denna glädjenhet gäller skuldfria, helenoverade eller nya aktielägen- heter. För allt ägande med skuldbe- lastning, bostadsrätter och hyres- bostäder är detta ett mellanår, då dessa invånare får pusta ut. Alltså, ett helt år och sedan fortsätter det

gamla rallyt.

Hur stor är männe andelen fas- tigheter som är renoverade från takås till kallare och som gjort detta med egna medel? Eller nybyggnation som inte har fastighets- eller aktionärsrätt på nacken? M.a.o är det ett mycket smalt segment som verkligen får en lättnad nu när vi har nått konjunkturtoppen.

Det är ganska så tragiko- miskt att några veckor senare berättar trendsniffarna, även analyti- ker kallade, att i slutet av nästa år stiger räntorna med 1-2 %. Det är inte en obetydlig extraslant vi talar om här. I huvudstadsregionen är det nya boendekostnader i klass 2 400 € per år. Om sote-paketet blir av enligt nuvarande målsättningar, kommer kommunerna att från näs-

ta decenniernas början måsta samla in nya skatte- och accismedel.

Allt är i dag rörligt. Det enda som ännu är immobilt är fastighe- terna. Dem kan man inte packa ner i sin rygsäck och ta med sig till grannkommunen. Härav följer, att fastigheter, läs ditt hem, kan bes- kattas efter behov. Fastighetsskat- ten och energikostnaderna kommer att vara drivkrafterna för boendets kostnadshöjning.

Vi skall ändå vara tacksamma för en än så kort andhämtningspaus.

Jag tillönskar alla läsare en fort- satt varm höst – då sparar man i alla falla energikostnader.

Med vänlig hälsning,
Hans Duncker
ordförande

Asemia kokeilualustoiksi ja markkinapaikoiksi?

Fiksu Assa – kaivattua uudistusta asemille

Miten suuri taloudellinen merkitys asemanseduilla on? Miten asemien hyödyntämättömät potentiaalit saadaan parhaiten käyttöön synnyttämällä vetovoimaisia asemansetuja. Asemansedut ovat monitoimijaympäristöjä, joten kehittäminen tulee tehdä laajana julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyönä.

Voisivatko asemansedut todella muuttua kolkoista, turvattomista ja luotaantyöntävistä läpikulkupaikoista elinvoimaisiksi ja viihtyisiksi palvelujen keskittymiksi ja verkostomaisen kaupungin ytimiksi, joille ihmiset pysähtyvät mielellään viettämään aikaa ja hyödyntämään monipuolisia palveluja osana vähähiilistä matkakettua?

Laaja asemansetujen kehittäjien yhteistyöverkosto on jo muutaman vuoden ajan tehnyt työtä tämä visio mielessään. Asemansedut ovat hyvä alusta vähähiiliseen kaupunkikehitykselle. Nyt käynnistyvä **Fiksu Assa** -hanke kokeilee uusia palveluja asemille asukkaiden arjen helpottamiseksi pääkaupunkiseudulla. Hanketoimijana **Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)**.

Asemanseduista vähähiilisiä kotikyliä

Tavoitteena on kehittää asemista kaupunkilaisten vähähiilisiä kotikyliä: vetovoimaisia alueita elää, liikkua ja työskennellä. Asemilla ihmiset kohtaavat arjessa, ne ovat asumisen keskittymiä ja liikkumisen solmukohtia, joten ne ovat luontaisesti vähähiilisen ja kestäväen yhteiskunnan kehittämisen aloituspesteitä.

Asemansetu tai asemayhteisö, kuten ruotsalaiset ihmisläheisemmin ilmaisevat, voisi optimaalisimmillaan olla kuin kaupunki pienoisuudessa – tiiviisti rakennettu keskusta-alue ja sitä ympäröivä väljemmän asuminen vyöhyke. Siellä on helppo kävellä ja pyöräillä ja joukkoliikennevälineiden käyttö on sujuvaa. Henkilöautoa ei tarvita päivittäiseen liikkumiseen. Myös alueen rakennukset ovat energiatehokkaita ja älykkäitä. Asemanseduilla on palveluja arjen tarpeisiin mahdollistaen myös jakamistalouden.

Pääkaupunkiseudulla on viitisenkymmentä lähiliikenteen asemaa eli juna- ja metroasemaa, mikä tarjoaa laajan kehittämissäilyksen. Ne vaihtelevat maankäytöltään, asukasmäärältään, junaliikenteen palvelutasoltaan ja ne ovat eri vuosikymmenillä rakennettuja. Monet pääradan asemat tarvitsevat kaupunkiympäristön uudistamistoimenpiteitä, kun taas Kehäradan uutuuttaan hohtavat asemat odottavat lisärakenta-

mista ja asuntokannan vahvistamista. Lisää palveluja kaipaavat erityisesti pienet ja keskiuuret asemat, mutta uudet digipalvelut sopivat mihin vain.

Palvelut, matkakettut ja kaupunkiympäristö kuntoon

Toimivan ja turvallisen asemansedun perustana on hyvä, yhteen sovitettu runko- ja syöttöliikenne, jota täydentävät viimeisen kilometrin ratkaisut, pyöräpysäköinti ja uudet liikkumisen palvelut. Ihmisen arjen tukena voivat olla kotiinkuljetus- ja noutopalvelut, jakamistalouden palvelut sekä vaikkapa kaupungin palvelupiste, joka voisi tuoda julkiset palvelut lähelle kotiovea. Tavoitteena on, että työpaikat ja asukasmäärät kasvavat kaupunkien asemien lähiympäristössä, jolloin joukkoliikenteen matkustajamäärät kasvavat ja yritysten asiakaspotentiaali lisääntyy.

Syyskuussa käynnistynyt kaksivuotinen Fiksu Assa -hanke kehittää myös uusia digitaalisia ratkaisuja ja teknologian hyödyntäminen asukkaiden arjen helpottamiseksi on yksi hankkeen päätavoitteista. Hankkeen toteuttajina ovat koordinoija HSY:n lisäksi **Helsinki, Espoo, Vantaa, Hämeenlinna ja Riihimäki** (Riihimäen Tilat ja Kehitys Oy), jotka tarjoavat asemaan yritystoiminnan alustaksi. Hanke tukee **ympäristöministeriön** laajempaa asemansetujen kehittämisen kokonaisuutta. Kehittäjäverkostossa on mukana useita julkisen sektorin avaintoimijoita, kuten Liikennevirasto, MAL-verkosto, Smart&Clean-säätiö, HSL ja Sitra.

Tapahtumat ja kokeilut

Hanke avaa kaupunkien valitsemat asemat yritysten kehittämien ilmastofiksujen kokeilujen paikoiksi huhtikuussa 2019 ja uudestaan huhtikuussa 2020. Fiksu Assa -ilmastopäivät toteutettiin kokeilumielessä ensimmäisen kerran keväällä 2018, jolloin mm. Oulunkylän, Leppävaaran, Tikkurilan ja Aviapoliksen asemat muutettiin yrityksille avoimiksi markkinapaikoiksi muutaman päivän ajaksi.

Hanke toi kaupunkilaisten ulottuville vähähiilisiin matkakettuihin liittyviä kokeiluja. Esimerkiksi **Liikkuva pyörähuolto** Yeply Oy toi asemille huoltoauton, johon pyörällä asemalle tu-

leva matkustaja voi jättää pyöränsä kevähuoltoon. Kevyitä sähköajoneuvoja koeajettaviksi tarjosivat mm. Memtech Europe Oy ja Eego Oy. Bikefy ja Kultaiset Pojat Oy toivat pendelöijille kokeiltavaksi kätevästi matkalle mukaan otettavan taittopöydän.

Kokeilusta saatiin arvokasta tietoa asemien käyttäjien tarpeista ja kokemuksia asemista markkinapaikoina. Suuri osa osallistuneista yrityksistä oli kiinnostunut osallistumaan vastaavaan tapahtumaan jatkossa. Yritykset ja kaupungit tunnustivat palveluja, jotka voisi tuoda asemille pysyvästi. Kaupungit olivat tyytyväisiä yritys yhteistyön rakentamiseen. Haasteena oli mm. kävijöiden pysäyttäminen kiireisinä hetkinä, vaihteleva kävijämäärä, asemien kolkkaus, sekä asemien erilaiset puitteet ja kehittämisintressit.

Pilotti todella rohkaisi – monet yritykset näkivät asemilla potentiaalia. Tapahtumaa toistamalla pyritään saamaan sille näkyvyyttä ja pysyvyyttä ja vakiinnuttaa palveluja asemille. Kokeilusta vastasi ympäristöministeriö yhdessä HSY:n ja asemansedun kehittämisverkoston kanssa.

Asemien taloudellinen potentiaali esiin

Kööpenhaminassa on todettu aseman läheisyyden lisäävän asuntojen arvoa viitisen prosenttia. Suomessa on vasta viime vuosina herätty siihen, miten suuri taloudellinen merkitys asemanseduilla on, ja käytys keskustelua siitä, miten asemien hyödyntämättömät potentiaalit saadaan parhaiten käyttöön synnyttämällä vetovoimaisia asemansetuja. Asemansedut ovat monitoimijaympäristöjä, joten kehittäminen tulee tehdä laajana julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyönä.

Pia Tynys



Fiksu Assa -hanke avaa asemat yritysten kehittämien ilmastofiksujen kokeilujen alustaksi ja toteuttaa ilmastopäivät vuosina 2019 ja 2020.

Faktaruutu

Kirjoittaja toimii projektipäällikkönä HSY:n ilmastoyksikössä ilmastomuutoksen hillinnän tehtävissä. Työtehtäviin kuuluu vähähiilisten asemansetujen kehittäminen SMART-MR- ja Fiksu Assa -hankkeissa sekä ilmastotyön seuranta pääkaupunkiseudulla. Hän edistää työssään ilmastomuutoksen hillintää maankäytön suunnittelussa. Tätä ennen hän työskenteli YTV:ssä suunnittelijana seutukehitysyksikössä ja Uudenmaan liitossa maakuntakaavan vuoroaikutus- ja arviointitehtävissä.

Hankkeesta lisää:

www.asemansetu.fi/fiksuassa tai www.hsy.fi/fiksuassa

Lukijalle: Tuleeko mieleesi ideoita aseman uusista palveluista? Laita ideasi osoitteeseen pia.tynys@hsy.fi



Vipuvoimaa EU:lta 2014–2020



Asunnottomien yötä vietetään 17.10. YK:n köyhyyden ja syrjäytymisen vastaisena päivänä ympäri Suomea. Tapahtumia on ainakin 21 paikkakunnalla. Oulussa Asunnottomien yötä vietetään **Rotuaarin aukiolla**. Tapahtuma **Turun torilla** jatkuu aamuun asti. Vantaan tilaisuus on **Hiekkaharjun Puistokulmassa** klo 17–22.

Helsingissä päätapahtuma on **Dallapénpuistossa** klo 16–22. Ohjelmassa on musiikkia, puheita

sekä soittoa ja tuliesitys. Järjestötoimijat tarjoavat palveluita hiustenleikkua magneettiku-punktioon, tarjolla on myös ruokaa ja vaatejakoa. Aukion laidalle kohoaa telttasauha.

Asunnottomien yön kansalaisliike kutsuu kaikki mukaan osallistumaan. Tule puolustamaan kaikkien oikeutta omaan kotiin! **Enemmän:** <http://asunnottomienyo.fi/> <https://www.facebook.com/asunnottomienyo/>

Auta asunnottomia - lahjoita lapaset



Asumismenoennuste 2017–2019

Asuminen kallistuu – kansa velkaantuu

Suomen kotitaloudet velkaantuvat kovaa vauhtia. Ruokakuntia rasittava talouden taakka muodostuu suurelta osin asumiseen liittyvistä menoista.

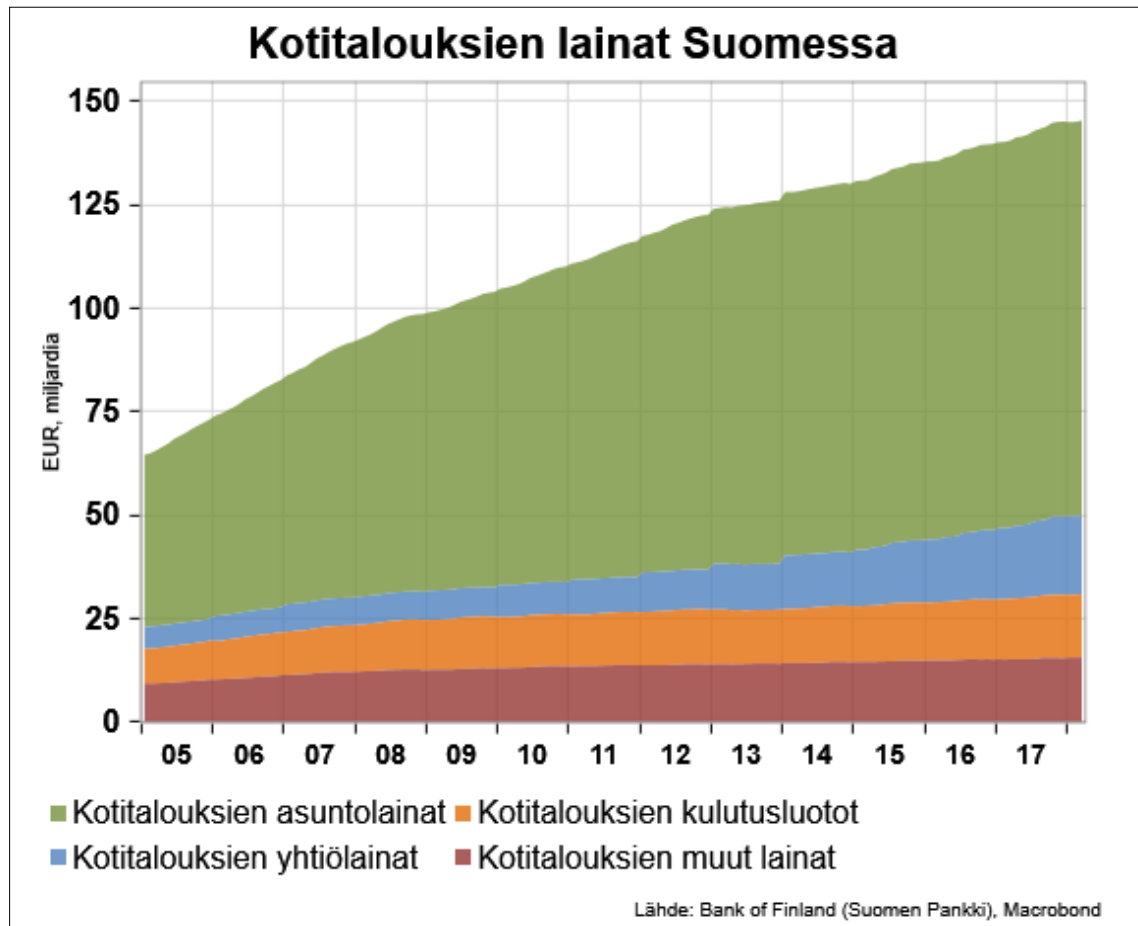
Elokuussa julkaistiin **Kiinteistöliiton** ja **Omakoti-liiton** teettämä tutkimus, jossa teemana on kotitalouksien velkaantuminen. Tutkimuksessa selvitettiin kotitalouksien velkaantumisen tasoa nyt, ja pyrittiin hahmottamaan asumismenojen kehitystä ja asuntovelkaisten kansalaisten talouden kantokykyä vuoteen 2020 asti. Tutkimuksen toteutti **Pellervon taloustutkimus (PTT)**.

Kolmen vuoden tutkimusperiodin lähtötilanteessa, vuoden 2018 alussa suomalaisilla kotitalouksilla oli velkaa 145 miljardia euroa. Tuossa summassa asumiseen liittyviä lainoja oli 114 miljardia. Viime aikoina lainakantaa on nostanut myös omistusasumiseen kuuluvat asunto-osakeyhtiöiden nimissä otetut lainat. Kotitalouksien kulu- ja muut luotot ovat pysyneet jo pitkään suunnilleen samalla, ehkä jopa kohtuullisella tasolla. Sen sijaan asuntolainojen yhteen laskettu euromäärä on lähes kolminkertaistunut runsaassa kymmenessä vuodessa (**Kuvio 1**).

Tässä käsitellyissä tilastoissa eivät näy niin sanotut pikavipit.

Velkaantumisaste

Usein julkilausuttuna huolen aiheena on kotitalouksien velkaantumisaste. Se lähentelee tällä hetkellä 130 prosentin tasoa. Perinteisesti on pidetty kohtuullisena velkaantumisen tasona 100 prosenttia. Selkokielellä tämä tarkoittaa, että sata prosenttia on se rahan määrä, mi-



Kuvio 1

kä kotitaloudella on vuoden aikana käytettävissä. Mikään luonnonlaki ei tietenkään aseta tässä kriittistä pistettä juuri tuolle tasolle, mutta perheen vuotuinen tienesti on ehkä kaikkien helposti ymmärrettävissä oleva talouden mittatikka.

Riski, mikä tähän velkakehitykseen liittyy, muodostuu oletus-

ta korkotasosta. Myös nykyisten työmarkkinoiden ailahtelevaisuus, ja talouden suhdanteiden muutosten vaikea ennustettavuus, niiden kohdentuminen ja voimakkuus vaikeuttavat talouden hallintaa pitkällä tähtäimellä.

Nyt on eletty pitkään poikkeuksellisen matalien korkojen kautta,

mutta kaikki talouden ennustajatahot pitävät selvänä ettei nykyinen korkotaso jatku enää pitkään.

Myyntihinta – velaton hinta

Yksi tekijä, mikä uudisasunnon ostaja voi joissakin tapauksissa kokea yllätyksenä, on markkinoinnissa käytetty asunnon hinnan

jakaminen luovutushintaan ja velattomaan hintaan.

Uusia asuntokohteita laitetaan myyntiin näyttävästi, ja myyntihinnat vaikuttavat äkkiseltään jopa kohtuullisilta. Yllätys piilee siinä, jos ostaja ei ole täysin sisäistänyt, mitä merkitsee se myyntihinnan perässä oleva vh. -lyhenne käytännössä. Siinä kun on ynnättyä yhteen asunnon oikea kokonaishinta. Velattomassa hinnassa on mukana taloyhtiön lainaosuus talon perustamiskustannuksista. Kokonaishinta voi olla jopa kolminkertainen markkinoinnin kärkenä käytettyyn luovutushintaan nähden.

Uuden kodin kynnsyn on matala, mutta jos talous jostakin syystä sakkaa – koti- tai valtiontalouden tasolla – voi asumisen kokonaiskustannus muodostaa yllättävän suuren menoerän kotitalouden kantokykyyn nähden. Maksettavaksi tulee vapaavuosien jälkeen oman asuntolainan lisäksi taloyhtiön laina vastikkeen muodossa.

PTT:n selvityksen mukaan taloyhtiöt voivat saada lainaa jonkin verran edullisemmin, kuin tavallinen kuluttaja. Yhtiölainat voivat olla edullisempia suurempien ja turvatumpien vakuuksien vuoksi, mutta mahdollinen korkojen nousu uhkaa myös näitä luottoja.

Varautuminen

Asumisen järjestelyn rahoituksessa on tullut myös tavaksi, että asunto-osakeyhtiön nimissä otetun yhtiölainan lyhennys alkaa täysi-

Kommentti

Velkaantumisesta

Kotitalouksien nykyinen velkaantumisaste ylittää jo reippaasti 1990-luvun alun suuren laman aikaisen tason (**Kuvio 2**). 90-luvun lamassa monet joutuivat ahdinkoon ylisuurten vakuuttelainojen vuoksi. Lainoja olivat monet ottaneet muussa valuutassa, kuin Suomen markkoissa.

Suurinumeroinen devalvaatio – markan arvon lasku – muutti lainojen markkamääriä huomattavasti korkeammiksi yhdessä yössä. Nyt lainat ovat yhteisvaluutta eurossa, ja tästä johtuu, että myöskin **Euroopan keskuspankin (EKP)** on kiinnittänyt huomiota suomalaisten velkaantumiseen.

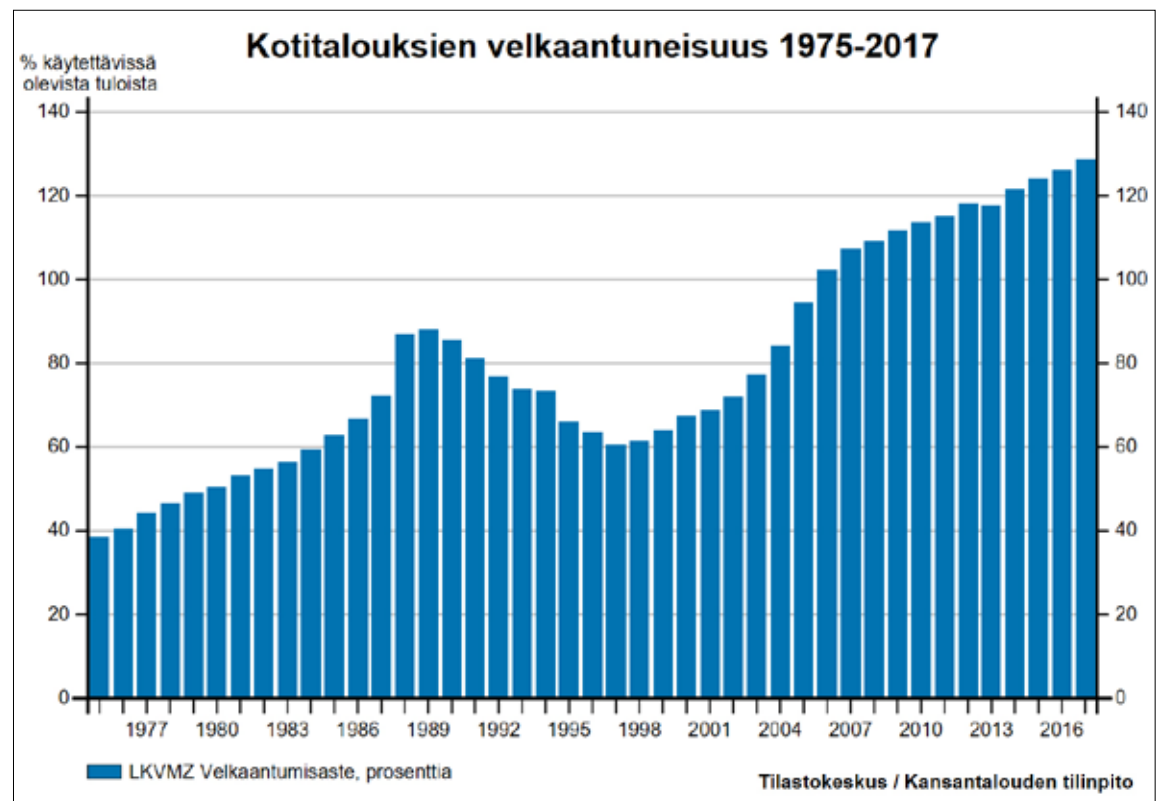
Kuten **PTT:n Asumismenot 2018** -selvityksestä käy ilmi, koostuu kotitalouksien velka pääosin asuntolainoista.

Tämä kertoo myös siitä, että omistusasuminen on edelleen suomalaisen asumiskulttuurin kivijalka, toisin kuin esimerkiksi muualla Euroopassa.

Omistusasumisen edellytyksiä, – ja houkutusta – pidetään yllä rakentamalla koko ajan lisää kovan rahan omistusasuntoja. Asunnon ostaminen ei kuitenkaan ole välttämättä omistamisoikeuteen mahdollisesti liittyvä viehätys, vaan se on pakotilanne jos mielihäpästä edes kohtuullisten palvelujen ja ansaintamahdollisuuksien ääreen.

ARA-rahoitteinen vuokra-asuntotuotanto ei ole juurikaan mukana tässä suuressa asuntorakentamisen buumissa, mikä on meneillään pääkaupunkiseudun lisäksi muissakin kasvavissa asutuskeskuksissa.

Hallitus korostaa työ-



Kuvio 2

painoisesti vasta muutaman va-
paavuoden jälkeen. Jos asukas ei
ole tähän varautunut, ja korko- tai
työmarkkinoilla – usein molem-
missa samaan aikaan – tapahtuu
muutosta asuntovelkaisen kan-
nalta negatiiviseen suuntaan, voi
asunnon oikean hinnan rasite iskeä
asukkaan talouteen ehkä useissa-
kin tapauksissa yllättävän kovaa.

Asuntolainojen korkojen ja
marginaalien nousun aiheuttamaa
riskiä voi PTT:n mukaan pienentää
ottamalla vain kohtuullisen ko-
koisen lainan, lyhentämällä lainaa
säännöllisesti, ottamalla lainaan
korkosuoja, joka sekkin on hin-
noiteltu erikseen tai säästämällä
ennakkoon riittävän henkilökohtai-
sen puskurirahaston.

Kuinka moni asunnonhankkija
on mahtanut toteuttaa nämä var-
muustoimenpiteet?

Unto Nikula

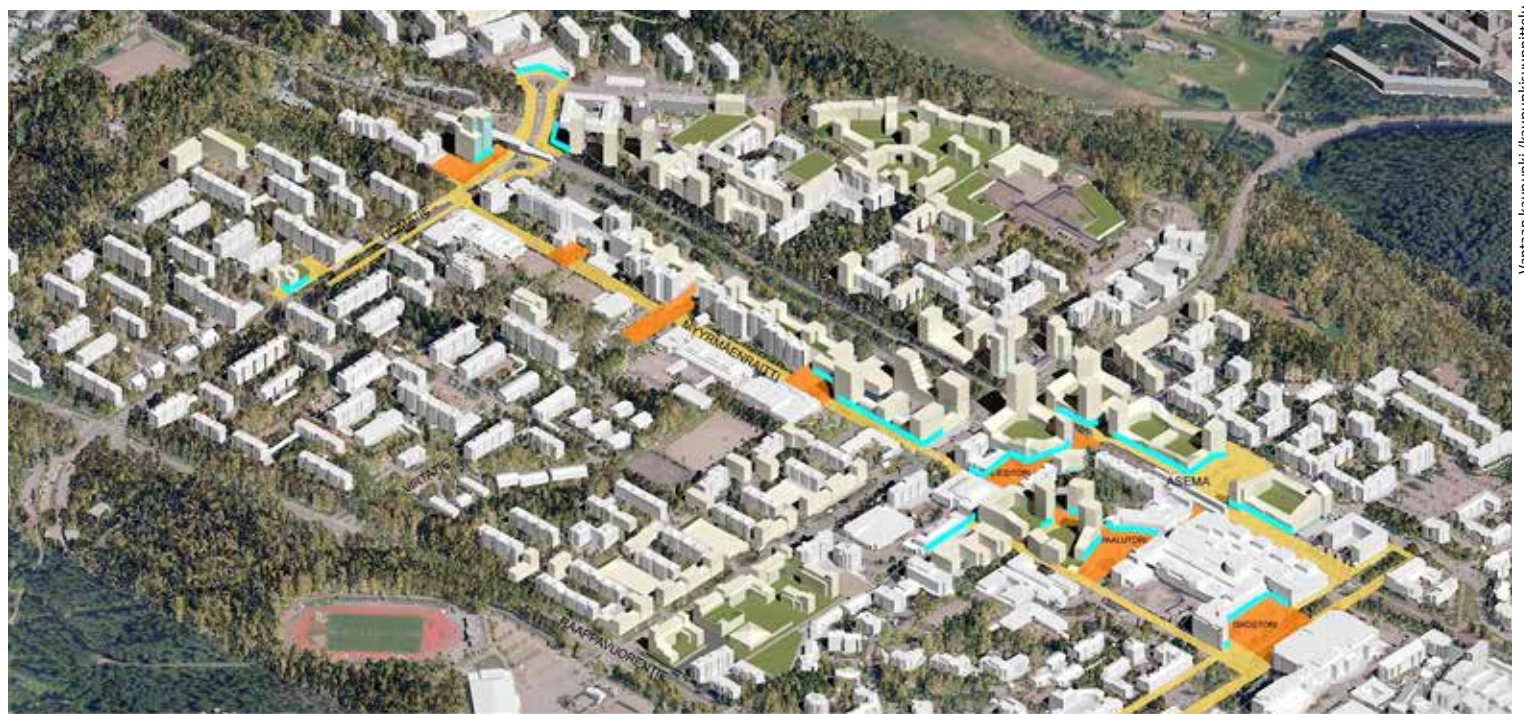


Katja Karjalainen

peräisen maassamuuton
edellytysten parantamisen
merkitystä ratkaisuna työttö-
myyden, ennen kaikkea pit-
käaikaistyöttömyyden ongel-
maan. Ruuhka-Suomen vilkas
asuntorakentaminen on kyllä
synkronissa hallituksen pyrki-
myksen kanssa, mutta muutto
maalta kaupunkiin edellyttää
muuttajalta asettumista
alttiiksi suuren asuntovelan
aiheuttamaan henkilökohtai-
seen riskiin ja pankin velka-
orjuuteen.

Velkaantumistasteen kor-
keaan tasoon liittyvä uhka-
kuva on asia, johon Suomen
nykyinen, eivätkä seuraavat-
kaan hallitukset voi vaikuttaa,
koska korkotason määrää Eu-
roopan keskuspankki. Margi-
naalit määrää jokainen pankki
erikseen asiakaskohtaisesti.

UN



URBAANIN SYKKEEN ALUE TÄRKEÄ KEHITETTÄVÄ AUKIO KIVIJALKAKERROKSET: LIIKE-, TYÖ- JA PALVELUTILAA

Myyrmäki asemanseutu.

Myyrmäen asemanseudun kehittäminen Vantaalla

Myyr York Downtown –
kutsukilpailu on tulossa.
Kaavarunko on asema-
kaavaa yleispiirteisempi suunnitel-
ma, jossa määritellään tavoitteet
ja keinot ohjaamaan Myyrmäen
alueen kokonaisuunnittelua. Kaav-
votyön mahdollistaa aseman vie-
reen korkeatasoisen ja elävän kau-
pungikorttelin, jossa yhdistyvät

urbaani asuminen, palvelut, työ ja
vapaa-aika sekä laadukas julkinen
ulkotila. Pysäköintijärjestelyt ja
ajoyhteydet toteutetaan kokonai-
suuden kannalta järkevästi.

Korttelin suunnittelusta jär-
jestetään kutsukilpailu syksyllä
2018. Lähtökohtana on korttelin
nykyisten rakennusten purkami-
nen, mutta verrataan ostoskeskuk-

sen säilyttävä ja osin säilyttävä
suunnitteluvaihtoehto. Täyden-
nysrakentamista keskitetään ole-
massa oleville alueille, erityises-
ti radanvarsien keskustoihin ja
joukkoliikennevyöhykkeille, joissa
infrastruktuuri on valmiina. Maa-
politiikalla pyritään monipuolisen
ja kohtuuhintaisen asuntotuotan-
non toteutumiseen. Alueelle saa-

daan noin 8 000–11 000 uutta
asukasta.

Taide, erityisesti katutaide, on
tärkeä osa Myyrmäen identiteettiä.
Kortteleiden suunnittelussa
tutkitaan taiteen sijoittamisen
mahdollisuuksia ja riittävää veh-
reyttä vihertehokkuuslaskennan
avulla.

RS

Nuorisosäätiö ahdingossa

Asumisen rahoitus- ja
kehittämiskeskus (ARA)
on päättänyt 4.6.2018
peruuttaa Nuorisosäätiön yleis-
hyödyllisyysaseman, koska säätiön
toiminta ei täytä lain yleishyödyllisyydelle
asettamia vaatimuksia. Nuorisosäätiö ei ole toiminnassaan
noudattanut arava- eikä korkotuki-
lakeja. Säätiöllä on laajamittaisesti
sellaista toimintaa, joka on arava-
lain ja korkotukilain vastaista.

Keskustapuoluetta lähellä ole-
va Nuorisosäätiö on muun muassa
harjoittanut korkean riskitason
toimintaa myöntämällä ulkopuo-

lisille toimijoille merkittäviä laino-
ja ja takauksia. ARA:n lukuisista
huomautuksista huolimatta säätiö
ei ole tehnyt lakien edellyttämiä
toimenpiteitä asiantilan korjaami-
seksi.

ARA irtisanoo Nuorisosäätiön
aravalainat ja lakkauttaa korkotuet
lain vaatiman puolen vuoden kulu-
essa 4.12.2018.

– Yleishyödyllisyysstatuksen pe-
ruuttamisella ei ole välitöntä vaiku-
tusta Nuorisosäätiön asukkaiden
asemaan. Tilanne on kuitenkin
vakava ja poikkeuksellinen, sanoo
ARA:n ylijohtaja **Hannu Rossi-**

lahti.

Julkisuuteen annettujen tieto-
jen mukaan Nuorisosäätiön epä-
määräiset, yleishyödyllisyysään-
nosten ulkopuoliset toiminnot
ovat olleet esimerkiksi toiminnan
laajentaminen Tallinaan. Säätiö on
siis tehnyt asuntobisnestä suoma-
laisten verorahoilla Viron asunto-
markkinoilla.

Viime keväänä säätiö vaihtoi
johtoaan ja kaikki synnit laitettiin
vanhan johdon nimiin.

Nuorisosäätiö oli ajautunut
riskibisneksissään niin pahaan
talouden ahdingkoon, että tilan-

teesta selviytyäkseen säätiö myi
alkukesästä useita kerrostaloja
pääkaupunkiseudulla ja muissa
Etelä-Suomen isoissa kaupun-
geissa.

Välitöntä vaikutusta ei entisiksi
nuorisosäätiöasukkaiksi muuttu-
neille nuorille pitänyt tälläkään
toimella olla, mutta jo keskikesällä
alkoivat uusien isäntien määrää-
mät vuokrien korotukset. Korot-
tusten tasoa näyttää rajoittaneen
vain yleinen sääntö 15 prosentin
kertakorotuksesta vuosittain.

ARA, UN

Löytöretki Metsään

Ainutlaatuinen lasten oma
luontopolku avattiin **Sol-
torpin luonnonsuoje-
lualueelle** Länsi-Vantaan Hä-
meen kylään syyskuulla. Puolen
kilometrin luontopolku on suun-
niteltu erityisesti 4–9 vuotiaille.
Polulla on kauniisti kuvattua tie-
toa ja toiminnallista tekemistä
monenlaista kaikenikäisillekin.
Tieto- ja puuhataulujen kuvi-
tukset on laatinut kuvittaja-
graafikko **Matti Pikkujämsä**.
Metsä kuhisee kiehtovaa elämää.
Lisätietoja: www.vantaa.fi/luontopolu



Maaperä kuhisee pikkuväkeä

Riitta Salasto

Asumisen viimeaikainen hintakehitys Helsingissä

Halu asua lähellä Helsingin keskustaa on johtanut asuntojen krooniseen ylikysyntään, joka on nostanut asuntojen hinnat ja vuokrat huomattavasti rakennuskustannuksia korkeammiksi. Vuokrien reaalinousua on tapahtunut koko ajan, vaikka vuokriin sisältyvien kustannusten hinnannousu on ollut vaatimatonta, viime vuonna sitä ei tapahtunut lainkaan.

Asuntojen hinnat eivät reaalisesti nousseet alkuvuosina juurikaan, mutta nyt taluskasvun nopeuduttua asuntojen hinnannousu on nopeampaa kuin vuokrien nousu: vanhojen vapaarahoitteisten kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat olivat Helsingissä vuoden 2018 toisella neljänneksellä keskimäärin 3,6 prosenttia korkeammat kuin vastaavana ajankohtana vuonna 2017.

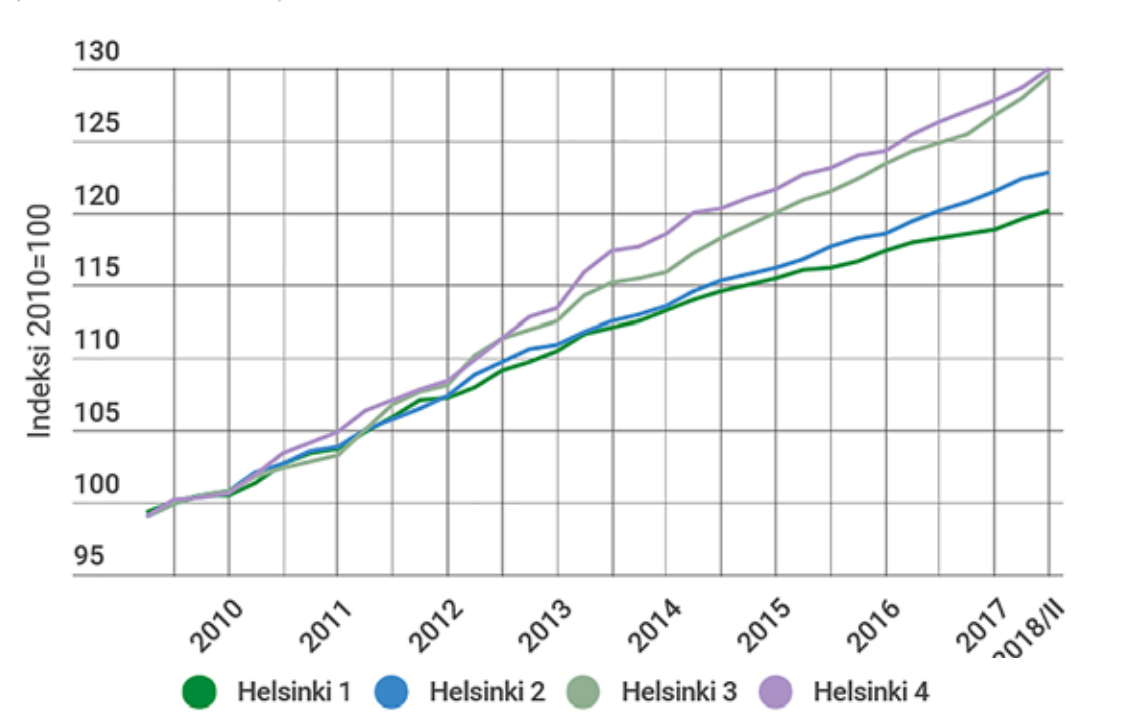
Hintojen nousun veturina ovat toimineet keskeiset kalleusalueet 1 ja 2, joiden hinnat ovat nousseet nopeammin koko jakson ajan vuodesta 2010. Asuntojen hinnat ovat nousseet vuoden takaiseen verrattuna kalleusalueilla 1 ja 2 keskimäärin noin 4,6 ja 5,5 prosenttia, mutta kalleusalueilla 3 ja 4 maltillisemmin, keskimäärin noin 1,7 ja 1,4

prosenttia. Helsingin kalleimmalla kalleusalueella, kalleusalueella 1, vanhat asunto-osakkeet maksoivat vuoden 2018 toisella neljänneksellä keskimäärin 6 980, alueella 2 5 470, alueella 3 3 680 ja alueella 4 vain 2 890 euroa neliöltä.

Asuntojen vuokrat ovat kasvaneet tasaisesti koko tarkasteluajanjaksoilla vuodesta 2010 alkaen kaikilla kalleusalueilla. Vuokrat ovat nousseet eniten kauempana Helsingin keskustasta ja tämä trendi jatkuu edelleen. Asuntojen vuokrat ovat nousseet vuoden 2018 toisella neljänneksellä kalleusalueilla 3 ja 4 keskimäärin 3,6 ja 3 prosenttia vuoden 2017 vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Kalleusalueilla 1 ja 2 vuokrat ovat nousseet vuoden takaisesta 1,6 ja 2,2 prosenttia. Ensimmäisellä kalleusalueella vuokrat olivat keskimäärin 21,3 euroa, toisella 21 euroa, kolmannella 17 euroa ja neljännellä 16,6 euroa neliöltä.

Mikä selittää kehityksen? Talousromahduksen 2008 jälkeen alkoivat asuntojen hinnat laskea koko maassa, paitsi Kantakaupungissa. Kun uusilla ruokakunnilla ei ollut enää varaa ostaa asuntoja entiseen vauhtiin, oli suuren osuuden pakko tyytyä vuokra-asuntoon. Markkinasään-

Vanhojen osakehuoneistojen vuokrien kehitys Helsingin kalleusalueilla (Indeksit 2010=100)



Kuviossa on vuokrakehitys 2010–2018. Lähde: Tilastokeskus

tö toimi, vuokrat nousivat.

Kaupungin sisäinen kehitys puolestaan selittyy seuraavasti: uusilla, usein pienituloisilla asutokunnilla ei yleensä ollut varaa maksaa Kantakaupungin vuokria,

vaan he etsivät asuntoa reunempaa, jossa suhteellinen nousu oli nopeampaa, mutta eroa vuokratasossa on edelleen.

Asuntojen hinnannousu Kantakaupungissa oli nopeampaa

kuin reuna-alueilla siksi, että varakkaat asutokunnat, jotka pystyivät ostamaan asunnon, painottivat hyviä liikenneyhteyksiä ja hyviä lähipalveluja.

Arto Salmela

ARA-tuotanto 2000–2019

Suomessa aloitettiin vuonna 2017 43 000 uuden asunnon rakentaminen. Yhtä vilkasta asuntorakentaminen on ollut viimeksi 1980–90-lukujen taitteessa.

ARA-vuokra-asuntojen rakentaminen ei ole mukana nyt käynnissä olevassa rakennusbuumissa, vaan viime aikoina valmistuneet asunnot ovat hyvin voittopuolisesti olleet niin sanottuja kovan rahan omistus- tai vuokra-asuntoja.

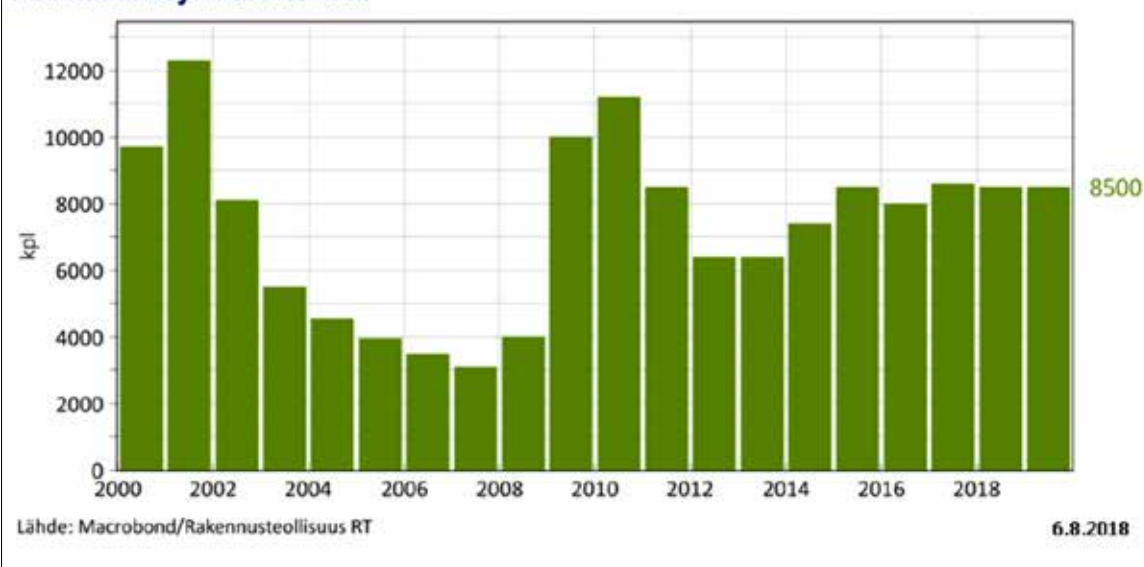
Kuviosta voi nähdä, että ainaakaan nykyisen hallituksen yksi kärkihakkeista eli kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentamisen lisääminen ei ole toteutunut.

Rakentaminen – myös asuntorakentaminen – on kyllä vilkastunut, mutta vain ruuhkaisimman Suomen vapaarahoitteinen asunto- ja erilainen liiketilöiden rakentaminen on lisääntynyt.

Myöskään yksittäinen hallituksen markkinoima uudistus, niin sanottu lyhyen korkotuen malli, ei näy mitenkään säännellyn vuokra-asuntotuotannon (ARA-tuotanto) lisääntymisenä. Tämän toimen piti vilkastuttaa kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantoa, ja houkutellessa asuntotuotantoon uusia toimijoita. Näin ei ole tapahtunut.

Unto Nikula

ARA-asuntojen aloitukset



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

6.8.2018

Tulevatko ARA-vuokra-asunnot osaksi markkinataloutta?

Asukasliitto ei ole suoraan osallisena Helsingissä käytävässä keskustelussa, yhteiskunnan tukemien kunnallisten vuokra-asuntojen hinnoitteluperusteista.

Yleisenä tehtävänä on kuitenkin tarkastella toteutuuko asumisen hintatason sosiaalinen oikeudenmukaisuus. Koska **Helsingin kaupungin asunnot Oy** on maamme moninkertaisesti suurin kunnallisten ARA-asuntojen vuokranantaja, on syytä antaa tilaa myös vuokralaisten kannan ilmaisulle.

Vuokranantaja kyllä saa tilaa mediassa, ja Helsingin ratkaisulla on lisäksi valtakunnallista merkitystä, HEKAN näkyvän järjestöllisen roolin kautta. Erittäin pelkistettynä on **Asukasliiton kanta tämä:** – Kunnallisten vuokra-asuntojen vuokrantasauksen tulee lähteä asukkaista, ei esimerkiksi meren rannan läheisyydestä. Asukkaat näihin asuntoihin valitaan tiukoin sosiaalisiin perusteisiin, eikä heillä ole mahdollisuutta arvioida onko asunnon sijainnin status hienompi kuin jonkin toisen. Markkinahinnoittelu on suurimman



Heka Muusantori talokohde.

hyödyn saavuttamista, asumisen taas pitäisi olla kansalaisen perusoikeus.

AY

Tosiasioita ja tapahtunutta

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka) hallitus on 12.12.2017 päättänyt uudistaa vuokrantasausmallinsa ottamalla 1.1.2019 käyttöön kokonaisvuokran, jossa pääomavuokraa ja hoitovuokraa ei enää eritellä. Heka omistaa lähes 49 000 asuntoa ja ne muodostavat noin 480 vuokranmääritysyksikköä (vmy), joissa asuu n. 90 000 asukasta. Heka on Suomen suurin vuokranantaja. Joka kuudes helsinkiläinen asuu Hekan asunnossa.

Kaikkia Hekan asukkaita edustava **Hekan vuokralaisneuvottelukunta** (vnk) lausui 24.8.2018, että alueiden keskivuokrien muodostaminen **KTI-tilastojen** markkinavuokriin verraten ei ole vnk:n mielestä asukkaille oikeudenmukaista ja siksi siitä tulee luopua. Heka ei ole pystynyt avaamaan asukkaille, miten KTI (**KTI-kiinteistötietokeskus Oy**) kerää tietonsa ja miten sitä verrataan Hekan vuokriin. Katso enemmän aiheesta: www.hekalaiset.fi



www.nanofinland.fi
info@nano4life.fi

Mirko Balvik
Myynti- ja markkinointipäällikkö
puh. 0400 152 167

Henri Kangas
Kehitys ja markkinointi
puh. 0400 275 885

Nano Finland Oy

Nano Finland Oy 2015 perustettu ekologisten **Nano4Life** -tuotteiden maahantuonti- ja korjausyritys.

Nano4Life-pinnoite mahdollistaa märkätiloille pidemmän elinkaaren.

Nano4Life-tuotteilla käsitellyt pinnat hylkivät vettä ja likaa. Laattapinnat, laattasaumat, lavuaarit, WC:t, peilit ja hanat ovat helposti puhdistettavia käsittelyn jälkeen.



Ennen käsittelyä

Nano Finland Huolto

Palautamme tehopesulla ja tarvittavilla kunnostustöillä kylpyhuoneen entiseen loistoonsa vain 1–2 päivässä. Tämä mahdollistaa työn suorittamisen pienellä häiriöllä myös asuissa huoneistoissa.

Käsittelyllämme saamme likaa ja kosteutta hylkivän pitkäkestoisen suojan. **Nano4Life**-pinnoite estää kalkin, ruosteen ja kasvustonmuodostumista sekä kiinnittymistä pinnoille ja saumoihin.



Käsittelyn jälkeen

Hampusta taloksi

Suomen ensimmäinen lämmitetty hampurakennus on noussut Turun ammattikorkeakoulun kampukselle. Kymmenen neliön koerakennuksessa on testattu erilaisia rakenteita osana Rakeneratkaisuja hampusta –hanketta.

Tavoitteena oli testata kotimaisten raaka-aineiden toimivuutta ilmastossamme ja tuoda tietoa uudesta materiaalista rakennusalalle. Koerakentaminen toi arvokasta käytännön kokemusta jatkokehittämistä varten.

Maailmalla hampurakentamista kehitetään ja markkinoidaan etenkin sen ilmastoystävällisyyden vuoksi. Materiaalin hiilinegatiivisuus ja positiiviset vaikutukset sisäilmanlaatuun ovat nostaneet kiinnostusta sitä kohtaan. Kalkki on maailman tunnetuimpia rakennusmateriaaleja. Hampun kanssa sitä on alettu yhdistämään Ranskassa 80-luvulla, kun vanhojen puupalkkirunkoisten rakennusten entisöimiseen tarvittiin toimivia ratkaisuja.

Materiaali sopii tukemaan energiatehokkaan rakentamisen ja kierron talouden tavoitteita. Maailmalla onkin ympäristöpalkintoja voittaneita hampurakennuskohteita, kuten kerrostalo Italiassa ja juuri palkittu omakotitalo Australiassa.

Ekologisia ratkaisuja alusta loppuun

Hampurakentamisen kehittämisen lähtökohdaksi on huomioida rakentamisen elinkaariaikaiset ympäristövaikutukset aina raaka-aineen tuotannosta lähtien. Kotimaassa kasvanut hampun parantaa maaperän laatua



Hampurakentäminen syntyy kalkista, hampusta ja vedestä valettavasta massasta. Rakenteen pintaan sopivat hengittävät rappaukset, maalit sekä puuverhoilu.

ja sitoo pellolla runsaasti hiilidioksidia itseensä. Hiilidioksidin sitominen jatkuu seinässä kalkin kovettuessa. Murskattuja koerakenteita on palautettu hankkeen testeissä pellolle, sillä ne eivät sisällä haitallisia lisäaineita.

Hankkeessa ei suoritettu virallisia teknisiä testauksia, sillä sidosaineen kehittäminen ja testaaminen koetalon avulla muodostuivat ensisijaisiksi tehtäviksi. Lukuisten kansainvälisten tutkimusten sekä hankkeissa saatujen käytännön kokemusten perusteella materiaalin etuja ovat muun muassa sen keveys (noin 400 kg/kuutio), hengittävyys, luonnonmukaisuus, äänieristävyys ja paloturvallisuus.

Pilotti tuotta tietoa

Eristävät hampurakenteet tasaa- vat sisäilman kosteus- ja lämpötilan vaihteluita. Hampurakentaminen soveltuu korjausrakentamiseen ja uudisrakentamiseen. Itseään kantava ja muotoiltava materiaali vaatii kantavan rungon ja sääsuojauksen. Massiivinen rakenne mahdollistaa saumattoman rakentamistavan, eikä se painu ajan kanssa.

Koerakennus rakennettiin hyvin sateisena vuonna 2017. 400 mm paksuisissa rakenteissa oli kosteutta jäljellä talven tullessa, mutta rakenteissa ei havaittu jäätymisen aiheuttamaa rapautumista. Kuivuminen jatkui lämpötilojen noustessa ja rakennus

sai sisäpintaan kalkkirappauksen kesäkuussa 2018.

Paikallaanvalu on rajoittunut Suomessa lämpimään vuodenaikaan. Jatkokehittettäviä tuotteita ovat muun muassa harkot ja elementit. Suomessa materiaalien kuutiohintana on kaupan kuluttajainnoilla ja piensäkkitarvittavina laskettuna n. 200 euroa. Ulkoseinäpaksuus tulee olemaan

350–400 mm.

Yksityiset toimijat ja terveellisestä rakentamisesta kiinnostuneet kuluttajat ovat osoittaneet suurta mielenkiintoa materiaalia kohtaan. Rakeneratkaisuja hampusta hankkeessa tuotetaan vielä julkaisu, joka tulee olemaan vapaasti ladattavissa Turun ammattikorkeakoulun julkaisuissa.

Noora Norokytö



Noora Norokytö

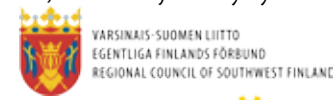
Faktaruutu

Ympäristösuunnittelija Noora Norokytö on toiminut vuodesta 2010 hampun alan kehittämistyön parissa. Vuosina 2016–2018 hän on toiminut Rakennetaan hampusta (Leader) ja Rakeneratkaisuja hampusta -hankkeiden projektipäällikkönä. Norokytö toimii myös Suomen Teollisuus- ja hyötyhampun ry:n puheenjohtajana. **Yhteystiedot:** noora.norokyto@gmail.com

Turun ammattikorkeakoulu

Olemme 10 000 osaajan yhteisö – tulevaisuuden teknillinen korkeakoulu ja hyvinvoinnin kehittäjä. Koulutamme käytännön huippuosaajia. Meidät tunnustat sloganista **#ExcellenceInAction**. Meillä voit hakea monen eri alan ammattikorkeakouluopintoihin, päivittää osaamistasi avoimessa ammattikorkeakoulussa tai saada uutta virtaa työhösi täydennyskoulutuksessa.

#Innopeda on kehittämämme innovaatiopedagogiikkaoppimismenetelmä Se perustuu kokeilulle, tiedon ja osaamisen jakamiselle sekä erilaisten näkökulmien yhdistämiselle. Innopeda-menetelmällä linkitämme opetuksen, tutkimus- ja kehitystyön sekä työelämäyhteistyön.



TURKU AMK

Vipuvoimaa
EU:lta
2014–2020



Euroopan unioni
Euroopan aluekehitysrahasto

Ruokaa vai lääkkeitä – ei molempia

Kesällä julkistettiin **Kelan asumistukitilastot** vuodelta 2017. Yli kansalaisten oman kantokyvyn meneviä asumiskustannuksia maksettiin viime vuonna yli 2 miljardia euroa. Kahdesta asiasta sekä Kela, että ennen kaikkea **asunoministeriö** (=ympäristöministeriö) ovat kovin tyytyväisiä. Asumistuen jatkuva nousu on taittunut, ja asettunut näillä näkymin tuohon kahden tuhannen miljoonan tasoon. Toisena riemun aiheena uutisoidaan, ettei läheskään kaikki asumistuen saajat jää loppuelämäkseen nauttimaan tuosta yhteiskunnan tarjoamasta edusta.

Kelan ja asunoministeriön tilastoja ja käyriä katselemalla asumistukimenojen kasvu tosiaan näyttää pysähtyneen. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että kansalaiset olisivat yht'äkkiä vaurastuneet niin, etteivät asumiskulut tuottaisi enää ongelmia kenellekään. Eikä se tarkoita myöskään sitä, että asumiskulujen nousu olisi pysähtynyt. Ei, näin ei pidä kenenkään luuleman!

Asumistuen jatkuva kasvu taittui, kun hallitus asetti puoliväliriihessä vuoden 2017 keväällä asumistuelle neliövuokrakaton. Tällä rajataan ylihintaisten vuokra-asuntojen asumistuki paikkakunnittaiseen normitasoon. Tämän päätöksen seurauksena katon yli menevä osa asumiskulua kulkeutuu tulonsiirtoketjussa rasittamaan viimesijaista tulonsiirtomomenttia, eli tämä uuden normin aiheuttama aukko asukkaalle maksukyvyssä paikkautuu toimeentulotuella. Se toinen myönteiseksi muutokseksi uutisoitu asia on, että asumistuki olisi vain hetkellisestä, ohi menevästä talouden kapeikosta selviämiseksi muodostunut apu. Tämä on harhanäky, sillä ylihintaissa asunnossa asuvaa kansalaista kehoitetaan hakeutumaan halvempaan asuntoon. Siinä se kapeikko vasta onkin. Varsinkin pääkaupunkiseudulla.

Tosiasiasa tällä katon asetamisella piti torpata keskustelu siitä, että meneekö asumistuki vuokranantajille, ja nostaako se jopa vuokria. Asumistuen vaikutusta vuokrien tasoon on vaikea osoittaa. Sitähän ei nousseista toimeentulotuista oikein pysty erittelemään. Ei siis voi mennä toimeentuloeuron perässä seuraamaan, mihin ahdinkoon kansalainen niistä tukirahoja käyttää. Mutta menehän se ylisuureen vuokraan myönnetty tuki de facto vuokranantajalle. Ainahan

se menee sinne. Minne muualle se voisi mennä?

Samassa kehysriihessä hallitus satoi asumistuen elinkustannusindeksiin. Tämä päätös taas aiheutti asukkaalle ongelman sitä kautta, että kun vuokrat ovat nousseet huomattavasti nopeammin ja enemmän kuin yleiset elinkustannukset, joutuu asukas käyttämään mahdollisesta toimeentulotuesta yhä suuremman osan asumisen kustannuksiin. Onko se sitten pois ruoasta, lääkkeitä, vai mistä? Se on kansalaisen vapaassa valinnassa.

Asunoministeriö asettaa ARA:lle ensi vuoden budjetin perusteluissa ohjeistuksen ja tavoitteet asumiseen suunnatun määrärahan käytöstä. Asunoministeriö kehottaa ARAa "...painottamaan toiminnassaan kohtuuhintaisen ARA-vuokra-asuntotuotannon edistämistä erityisesti Helsingin seudun... osalta." Valtiollinen vuokra-asuntotuottaja **A-Kruunu** sai budjetissa 50 miljoonaa euroa pääomituksella käytettäväksi kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuottamiseen Helsingin seudulle. Eli tänne napapiirille ei ole luvassa helpotusta ainakaan asumisen kohtuuhintaisuuden muodossa.

Unto Nikula

Rovaniemi, Korkalovaara



Kuvia Suomesta

Neuvoontaamme tulee monenlaista yhteydenottoa ja tiedustelua. Joskus nämä viestit kuvastavat laittamattomasti maamme tilaa. Elokuun puolella tuli erityisen puhutteleva tiedustelu. Päivystäjä toistaa alla kirjeenvaihdon sellaisenaan. Kiireessä kirjoitettu vastaus ei aina välttämättä ole kovinkaan hiottu, mutta asiathan siinä ovat ne oleelliset. Paikkakuntanimet ovat tietysti muutettuja.

Jäsenen viesti

"Hei! Kysyisimme neuvoa seuraavalla kertalla ongelmassa:

Omistamme Aarrelinnan kaupunkiin kuuluvassa Onnenrannan kylässä kerrostalohuoneiston, jonka olemme hankkineet vuonna 2014. Talo on rakennettu vuonna 1956. Asunto tällä seudulla ei ole minkään arvoinen. Maksoimme itse asunnosta 17 000 €. Asumme itse Vantaalla ja käytämme asuntoa kakkoskotina.

Taloon tehtiin keväällä hankesuunnitelma linjasaneerausta varten. Talon kunto huomattiin niin huonoksi, että edullisimmaksi vaihtoehdoksi esitettiin talon purkua. Omalla kohdallamme tuo putkiremontti olisi tullut maksamaan 60 000–70 000 €.

Paljastui myös, että talossa on ollut jo vuosia tiedossa ollut öljyvuoto, jota ei ole tutkittu. Viime kevään yhtiökokouksessa vaadimme, että öljyvuoto on nyt tutkittava. Kokous oli huhtikuussa ja odotamme vieläkin tutkimusraportteja. Uusi yhtiökokous päätettiin pitää raporttien valmistuttua.

Nyt tietysti olemme enemmän seuranneet talon asioiden ja tilojen hoitoa. Tulimme tänne viime viikolla ja paljastui, että talon alakerrassa olevan "pannuhuoneen" lattia oli veden vallassa. Soitimme huoltomiehelle, joka kertoi, että vettä on lattialle tullut jo kymmeniä vuosia ja, että sitä on pumpattu viemäriin ja nyt ilmeisesti pumppu on taas rikki. Todel-

lisuudessa pumppu oli jo poistettu käytöstä niin, että vesi saa ilmeisesti olla lattialla niin kauan, kun sitten ajan myötä haihtuu pois jonnekin. Olimme yhteydessä isännöitsijään, jolla ei ollut mitään käsitystä koko vesiasiaista.

Miten voisimme ja mistä saada apua tällaisiin asioihin? Vaikuttaa siltä, ettei taloyhtiön asioita hoideta asianmukaisesti. Liitän tähän muuttaman kuvan tilanteesta pannuhuoneesta.

Ystävällisin terveisin Maija ja Matti"

xxx

Päivystäjä mietiskeli viestiä hetken. Itse asiassa se kertoo tuhansien asuinkiinteistöjen tilanteesta maamme harvaan asutuissa osissa. On ylitetty kynnyksen, jonka sillä puolella ei enää kannata "heittää hyvää rahaa huonon perään". Purkaava korjaaminen, joka on pääkaupunkiseudulla varteen otettava vaihtoehto, ei ole täällä ratkaisu.

Tulevaisuudessaakaan ei ole nähtävissä tilannetta, jossa tällaisilla paikoilla oleva uudisrakennuksen myyntihinta kattaisi vanhan talon purku- ja uuden rakennuskustannukset. Kysymyksessä on siis yhtälö, jossa lomaosakkeen tavoin rahat ovat menneet "Kankkulan kaivoon".

Päivystäjän vastaus Maijalle ja Matille

"Hei, Kysytte neuvoa asiassa, johon neuvoa ei oikein löydy.

Iso kuva on se, että purkaakaan ei oikein kannattaisi – koska ei uuteen rakennukseen löydy ostajia, jotka maksaisivat lähellekään sitä hintaa, mitä purkamalla tehdystä korjauksesta tulee kustannuksia. Helsingissä ja osin pääkaupunkiseudulla tämä on ratkaisu – varsinkin vuokra-asuntojen kohdalla – kun vuokran voi laittaa sellaiselle tasolle, että yli 4 000 €/m² rakennuskustannukset saa aikanaan katetuksi.

Onnenranta on viehättävää seu-

Päivystäjän pakina

tu, mutta ei sinne muuta sellaista määrää ihmisiä, että asuntojen hintataso millään muotoa nousisi tuntuvasti.

Olemme tarkastelleet muutamia vastaavanlaisia tapauksia Pohjois-Karjalassa ja Savossa – eikä tuohon oikein ole ratkaisua.

Hallitusta on tässä tapauksessa aika vaikeaa yrittää vetää vastuuseen, koska eivät he ole toimineet tuottamuksellisesti väärin. Linjasaneerauksesta mainitsemanne luvut kertovat kaiken. Laitetaan kiinteistöön kiinni Teidän asuntonne osalta vaikkapa 60 000 €. Se on summa, jolla saa uudiskohteestakin pari nykyisen asuntonne kokoista huoneistoa.

Eihän taloa hoideta asianmukaisesti, mutta siihen kiinni pääseminen on kyllä, valitettavasti, monen mutkan takana.

Pahoittelen, että emme voi parempia neuvoja tarjota.

Ystävällisin terveisin
Asukasliitto ry"

Ei tämä neuvontatyö ole pelkkää synkkyä. Keski-Suomesta tuli avunpyyntö, jossa vastikään eläköitynyt kerrostalo-osakas kertoo, että hänen yläpuolella asuu ammattimurikka, trumpettisti, joka harjoittelee päivittäin. Nyt hallitus on laittanut syysyhtiökokouksen (vanha Arava-yhtiöjärjestys) esityslistalle, että trumpettistille annettaisiin lupa harjoitella päivittäin, siis jokaisena viikon päivänä, kello 12–16. No, tässä tapauksessa oli aika helppoa kertoa, mikä on soveliaista ja mitä ei saa tehdä.

Päivystäjässä asuva poikaviikari pisti kuitenkin ehdottamaan osakkaalle, että tämä kysyisi yhtiökokouksessa: – Voisiko hallitus harkita sitä, että myöntäisi ammattikoripalloilijalle luvan harjoitella pallon pommittamista asunnossaan – päivittäin 4 tunnin ajan?

Hyvää syksyä

Hans Duncker

Kauklahti vuoden kaupunginosa

Suomen Kotiseutuliitto valitsi Lappeenrannan ja Etelä-Karjalan kotiseutupäivillä yhteisöllisen **Kauklahden Vuoden kaupunginosaksi 2018**. Kauklahti on Espoon ensimmäinen tämän tunnuksen saanut kaupunginosa. Asukasaktiivisuus on ollut poikkeuksellisesti kasvussa jo usean vuoden ajan.

– Kauklahti on vireä kaupunginosa, joka on toisaalta säilyttänyt kylähengen ja kylämäisyyden, Kauklahti-seuran puheenjohtaja **Susanna Rahkonen** kertoo. Paitisi asukkaat, myös yrittäjät ovat mukana. Leipomo, kalakauppias, ravintola ja ruokakauppa ovat perustaneet kotiseutuhenkisen **Herkkukatu**-sivuston facebookiin, **REKO-lähirookapiiri** toimii, Joulukalenteri-tapahtumasarja ilahduttaa joulun alla, samoin vilkas koulujen vanhempaintoiminta. Reilun meiningin ja hyvä ilmapiirin tunnistaa monikulttuurisuudessa ja tasa-arvoisessa kohtelussa. Vuo-



Kauklahti-seuran palkitut ja antajat Lappeenrannan kaupungintalolla Tuula Salo, Heidi Hatakka, Susanna Rahkonen, Heli Halava (kukkamekon helmaa näkyy), Hanne Österberg, Juha Hatakka ja Janne Vilku. Salo ja Vilku Kauklahden edustajina.

den 2006 asuntomessut toivat uutta rakentamista ja lapsiperheitä.

Kotiseutuyhdistys Totto ry valittiin vuoden kotiseutuyhdistykseksi 2018. Sana totto tarkoittaa merkkituloa, ja yhdistyksen jäsenet käyttävät sanaa kuvaamaan suurta innostustaan.

– Tällä hetkellä olemme aivan tottona Kirpusta. Kotiseututyö

kutsuu ihmisiä, tiivistää **Eeva-Liisa Ylinampa**. Yhdistys on saanut myös **Museoviraston** Kulttuuriperinnön eurooppalaisen teemavuoden rahoituksen lasten ja erityisryhmien museo-opastuksen kehittämiseen. Toiminnassa on mukana aktiivisesti noin sata henkilöä.

Riitta Salasto

Rovaniemen vuokrataso maan huippua

Kohtuuhintaisuudesta ja omakustannusperiaatteesta huolimatta **Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen** (ARA) tuella tuotettujen vuokra-asuntojen neliöhinnoinnissa on paikkakunnittain suuriakin eroja. Karkeasti hintataso asettuu siten, että muuttovoittopaikkakunnilla vuokraneliön hinta on korkea, ja taantuvilla muuttotappioalueilla vuokra on alhaisempi. ARA-asuntojen hinnoittelussa lähdetään siitä, että tuetun asunnon neliöhinta noudattelee eri puolilla maata kullakin paikkakunnalla saman tasoisten kovan rahan asuntojen hintoja.

Suomi on, varsinkin viime aikoina, jakaantunut voimakkaasti ja populaation taloudellisessa suoriutumiskyvyssä on ääripäiden välillä suuria eroja. Maassa on selkeästi erotettavissa kehittyviä ja taantuvia alueita. Yhtenä keinona näiden alueiden sosioekonomisten erojen tasaamiseksi sovelletaan valtion tukemaan asuntokantaa eräänlaista solidaarisuuslausetta, sopimusta vuokrien tasaamisesta.

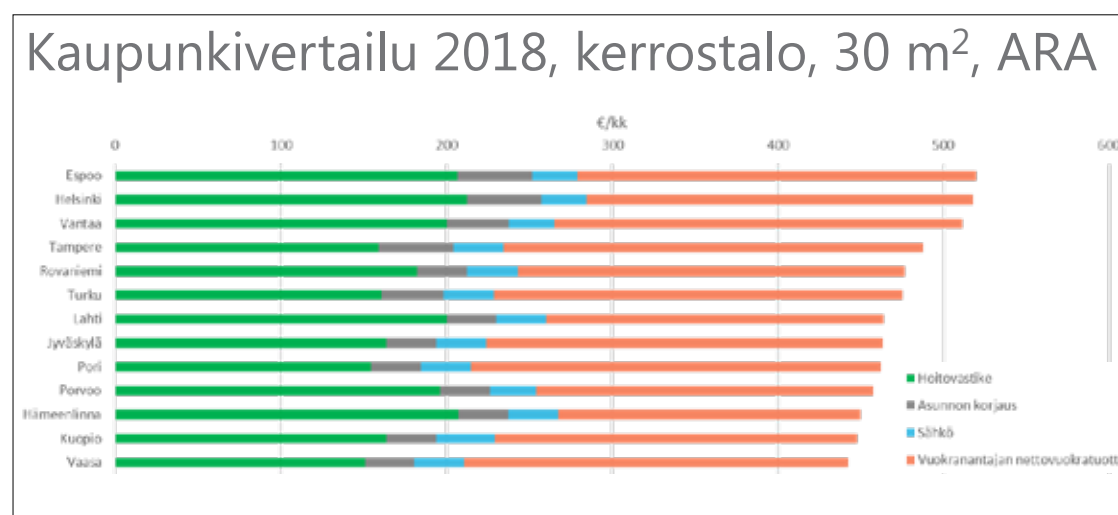
Maassa on paikkakuntia, joilla poismuuton vuoksi yhtenä ongelmana on asuntojen vajaakäyttö. On siis asuntoja tyhjillään. Hyvinä aikoina on rakennettu vuokra-asuntoja isompaa asukasmäärää varten, ja paikkakunnan ainoan tehtaan

lopetettua poismuutto on tyhjentänyt asuntokantaa siinä määrin, että taloyhtiö ei selviydy velvoitteistaan ehtyneillä vuokratuotoilla. Tällöin kasvualueen paikkakunnan korkeamman asumisen hintatason vuokralaiset maksavat vuokrien valtakunnallisen tasauksen kautta osan taantuvan alueen ARA-talojen ylläpitokustannuksista.

Rovaniemen markkinat

Miksi Rovaniemi on noussut aivan viime aikoina maan korkeimpien asumiskustannusten kategoriaan? Rovaniemelle rakennetaan enemmän asuntoja, kuin kaupungin asukasluvun kasvu edellyttäisi. **Pel-lervon Taloustutkimuksen** (PTT) **Asuntomarkkinat 2018** -selvityksessä tämän vuoden tammikuulta todetaan: – Rovaniemellä asuntojen uudisrakentamisen määrä ylitti väestönlisäyksen vuonna 2016, ja kysytään: – Riittääkö kaupungissa asukkaita kaikkiin valmistuneisiin asuntoihin? (**A&Y 1/2018**).

Markkinatalouden lakien mukaan lisätarjonnan – Rovaniemen tapauksessa ehkä liikatarjonnan – pitäisi laskea hintoja. Näin ei ole käynyt vaan elokuussa julkistetun, **Kiinteistöliiton** ja **Omakotiliiton** tilaamassa tutkimuksessa saadun tuloksen mukaan erityisesti pienten asuntojen vuokrat ovat Rova-



niemellä nousseet niin, että kaupungin yksioiden neliöhinnat ovat maan korkeimpien tasolla.

Rovaniemeläisen ARA-yhtiön korkea hinta ei selitä niin sanottua käyttökustannukset. Kaupungin päätävällässä olevat asumisen kulut kuten sähkö, vesi, lämpö ja kiinteistövero ovat nekin kaupungissa maan huippua, mutta niiden osuus asumisen kokonaiskustannuksesta ei ole kaupungin vuokratasolla se merkittävin tekijä.

Merkittävää tässä on kuvion osoittama nettovuokratuotto, mikä on Rovaniemellä noin 7,5 euron luokkaa per neliö. Vuokra kokonaisuudessaan on noin 16 euroa

neliötä, josta paikallisessa päätävällässä oleva osio on noin kolme euroa. Rovaniemellä pienen ARA-kerrostaloasunnon nettovuokratuotto on suhteettoman korkea.

Rovaniemeläisen ara-asukkaan kuukausittain maksamasta vuokrasta riittää tasauksen kautta kattamaan hyvinkin jonkin toisen paikkakunnan tyhjän asunnon aiheuttamaa vajetta siellä.

Koska ARA-säädösten mukaan säännellyn vuokra-asunnon neliöhinta asetetaan paikkakunnan yleisen, vastaavan asunnon hintatasoon, ja kun Rovaniemellä juuri pienten kerrostaloasuntojen vuokrataso on maan huippua, on myös

valtion tukeman, periaatteessa kohtuuhintaisen vuokra-asunnon neliöhinta pääkaupunkiseudun hintatasoa.

Rovaniemeläisen vapaarahoitteisen, pienen vuokra-asunnon hintaa nostaa koko maan mitassa erittäin voimakas asuntosijoittajien mielenkiinnon kohdistuminen paikkakunnan asuntokannan potentiaaliseen vuokratuottoon. Asuntosijoittajat ovat haistaneet tuottoisan sijoituskohteen liittyen nimenomaan Rovaniemen turistikaupunkina. Sijoitusasunto ja sen lyhytaikainen vuokraus ovat tämän hetkisen asuntobisneksen varma tärppi.

Unto Nikula

Asukasaktivismia Rovaniemellä

Rovaniemi on pinta-alaltaan Euroopan suurin kaupunki, lähes Uudenmaan läänin kokoinen.

Keskustajamassa, siis vanhan Rovaniemen kaupungin alueella, asuu neljä viidestä kaupungin asukkaasta. Rovaniemen päättäjillä on jonkin asteinen pakkomielle saada rakennettua Ounasjoen ja Kemijoen yhtymäkohdan muodostama niemi – siis Rovaniemen ”ydinkeskustan” alue – mahdollisimman täyteen, ja palvelemaan nimenomaan turismia, ei niinkään kaupunkilaisia.

Rovaniemen keskustassa vielä jäljellä oleva, sodan hävityksen jälkeisen jälleenrakennuksen aikainen vanha **Lääninhallituksen** rakennus ympäristöineen on toistaiseksi säästynyt turismirakentamisen hävitykseltä. Nyt Lääninhallituksen aluetta ollaan valtion kiinteistöhallintayhtiö **Senaatti-kiinteistön** aloitteesta uhraamassa oletetun, jatkuvan turismivirran toivossa hotellin- ja muulle liikerakentamiselle.

Rovaniemeläiset asukasaktiivit ovat nousseet kapinaan hanketta vastaan, ja saaneet kaupunkilaiset kiinnostumaan asiasta. Alueen hävitystä vastustavan adressin nimien keräys oli asukasyhdistykselle menestys. Adressi luovutettiin kaupunginhallitukselle syyskuun alussa.

Kulttuurihistoriallinen kohde suojeltava

Tässä Rovaniemen 1. kaupunginosan **asukasyhdistyksen kannanotto** kaavamuutoshankkeeseen:

Rovaniemen 1. kaupunginosan asukasyhdistys vaatii Rovaniemen kaupunkia suojelemaan kulttuuri-



Asukasyhdistyksen järjestämät kaupunkikävelyt uhanalaisessa rantamaisemassa ovat kiinnostaneet rovaniemiläisiä.

historialliset kohteet asemakaavassa. Asukasyhdistys ei hyväksy osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä lisärakentamista, eikä myöskään minkäänlaista lisärakentamista Lääninhallituksen alueelle. Alue tulisi suojella kauttaaltaan niin, ettei alueen kokonaiskuva muutu.

Asukasyhdistys on huolissaan siitä, että nyt mahdollinen lisärakentaminen tulee tuhoamaan täysin kaupunkikuvallisen kulttuurimaiseman sekä halventaa kyseisen ajan arvokasta rakennusperintöä. Esimerkiksi Koskenrannan puolelle suunniteltu hotelli- ja liiketila peittäisi alleen kokonaisen puiston, ja jättäisi alueen

historialliset rakennukset varjoonsa. Saman tekevät Uitonkadun puoleiset lisärakennukset, tuhoavat alueen toisenkin puiston.

Tällä hetkellä Rovaniemellä on käynnissä useita hotellihankkeita (City-hotelli, Valionranta, Oppipolka), lisäksi majoituskapasiteettia tuo yhä laajeneva **AirBnB**-toiminta. Asukasyhdistyksen mielestä lisämajoitusta ei tule rakentaa yhdelle kaupungin historiallisesti tärkeimmistä alueista, joka on rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas.

Lääninhallituksen alue tulee säilyttää esimerkkinä jälleenrakennuksen tulevaisuudenuskosta; oli-

han Lääninhallituksen päärakennus ensimmäinen sodan jälkeinen hallintorakennus 1947 Rovaniemellä. Sen merkitystä voisi verrata Helsingin Senaatintoriin, joka myös on historiallinen kokonaisuus, esimerkki julkisesta rakentamisesta 100 vuotta aikaisemmin. Molemmat aikansa ehyet miljööt ovat merkityksellisiä niin asukkaille, kuin turisteillekin, nyt ja tulevaisuudessa.

Asukasyhdistys painottaa, että Rovaniemen keskustaa tulisi kehittää kaupunkilaisten ehdoilla. Useat asukaskyselyt todistavat, että korttelialue on merkittävä viihtyisyyttä ja hyvinvointia edistävä tekijä kau-

puungissa. Nyt ehdotettu muutos yksityistäisi aiemmin kaikkien kaupunkilaisten käyttämän julkisen tilan.

Senaattikiinteistön suunnitelmat vaarantaisivat niin Rantareitin kuin Kansallisen kaupunkipuistonkin toteutumisen. Siksi esitämme arvovalintana koko Lääninhallituksen alueen suojelemista. On viimeinen aika alkaa arvostaa oman kaupungin kulttuuriperintöä myös arkkitehtuurin muodossa. Arkkitehtuurissa elää paikkakunnan historia, jonka kokeminen on oltava oikeus tulevillekin sukupolville.

Tupakointi ongelmana kerrostaloissa?

Kulunut kesä oli Suomessa poikkeuksellisen lämmin. Kerrostalojen asukkaat pitivät ikkunoita ja parvekkeiden ovia auki saadakseen helpotusta helteeseen. Monissa taloissa tilanne on johtanut ongelmiin, koska naapurissa tupakoidaan. Savu kulkeutuu ylöspäin ja tuulen mukana pitkiäkin matkoja naapurin asuntoon saakka. Vakavimmillaan tilanteet ovat johtaneet siihen, että tupakansavusta kärsivä naapuri on joutunut muuttamaan pois asunnostaan – ainakin tilapäisesti.

Tilanne lain valossa

Uuden tupakkalain (ja myös vanhan!) mukaan tupakointi huoneistojen ulkotiloissa, kuten kerrostaloasuntojen parvekkeilla ja terasseilla, voidaan tarvittaessa kieltää ilman sen kummempaa syytä. Ennen kiusa oli todistettava terveyshaitoin, mutta nyt perusteeksi riittää tupakansavun kulkeutuminen tilasta toiseen.

Jos naapurin tuprutelu on haitaksi, asukkaan on käännyttävä isännöitsijän tai taloyhtiön hallituksen puoleen, sillä yksittäinen henkilö ei voi laittaa hakemusta vetämään. Tupakointikiellon hakeminen on asuntoyhteisön vastuulla.

Kiellon hakeminen vaatii taakseen yhtiökokouksen enemmistön. Mikäli asuntoyhteisö katsoo ongelman aiheelliseksi, tulee sen seuravaksi kuulla ongelman aiheuttavan tilan haltijaa ennen hakemuksen laittamista.

Hakemusten hyväksyminen kuntien kontolla

Tämän jälkeen hakemus suunnataan kunnan terveysviranomai-

sille, jotka tekevät päätöksen sen hyväksymisestä. Syyksi tupakoinnin kieltämiselle riittää savun kulkeutuminen parvekkeelta toisen asunnon parvekkeelle, terassille tai sisätiloihin.

Tupakointikieltoa ei voida määrätä, jos savun kulkeutuminen voidaan estää pienillä rakenteellisilla muutoksilla. Myös asunnon haltijalla on oikeus yrittää pysäyttää savuhaitat omilla toimenpiteillään.

Terveysviranomaisen katsottavaksi jää, ovatko haitat riittävät tupakointikiellon määräämiseen. Satunnaisen sauhuttelun juhlien yhteydessä ei tulisi johtaa tupakointikieltoon.

Taloyhtiö voi hakea parveketupakointikieltoa – mutta sekään ei aina riitä!

Siksi jo uudenkin lain muutosta valmistellaan. Jatkossa kiellon määrääminen olisi helpompaa, jopa vain yhtiökokouksen päätöksellä. Tämä siis koskisi ainakin parveketupakointia.

Kokemus kertoo ainakin meille isännöitsijöille, että kieltöjen tie ei ole se paras. Kieltämällä luodaan jännitteitä taloissa asuvien ihmisten välille ja pahimmillaan ne johtavat jopa vuosia jatkuvan vihanpitoon.

Ei oikeuksia ilman velvollisuuksia

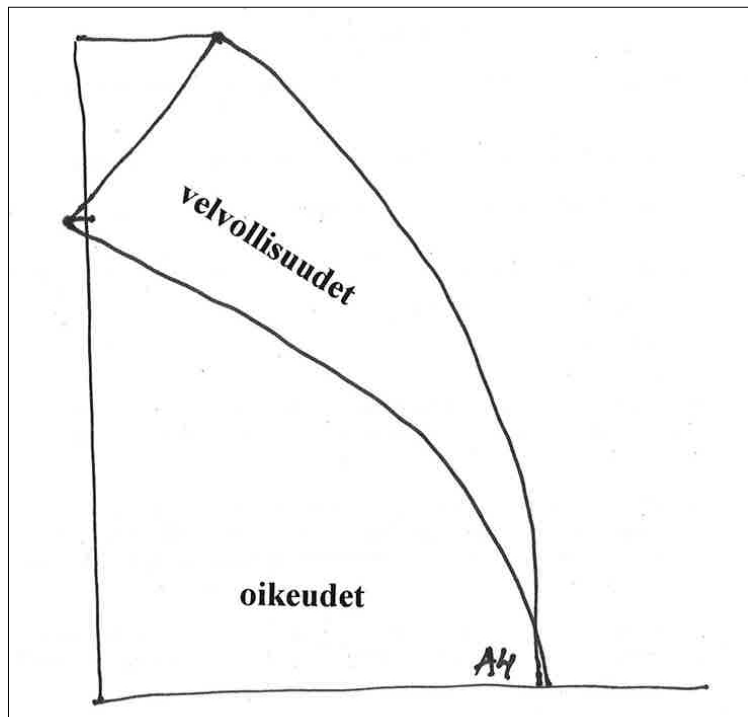
Tupakointi ja sen rajoittaminen herättävät joskus kiivastakin keskustelua taloyhtiöissä. Yhtäältä on kyse jokaisen oikeudesta savuttomaan asumiseen ja elämään. Toisaalta tupakointi nähdään henkilökohtaiseen vapauteen ja yksityiselämän suojaan liittyvänä asiana, jonka rajoittaminen koetaan perusoikeu-

teen puuttumisena.

Tupakointi sinänsä on sallittua toimintaa, joskin 15.8.2016 voimaantulleen tupakkalain tavoitteena on tupakkatuotteiden käytön lopettaminen maassamme vuoteen 2030 mennessä.

nut tupakoida enää pitkään aikaan. Maassamme on täysin hyväksyttyä, että savuttajat menevät ulos ja puhaltelevat savut taivaan tuuliin ja näin kaikkien muiden ilma säilyy puhtaana.

Voi olla, että isoimmassa kerros-



El ole olemassa oikeuksia ilman velvollisuuksia!

Oheisesta kuvasta havaitsemme ei ihmisen oikeuksia voida erottaa hänen velvollisuuksistaan. Ne ovat kuin saman paperin kaksi puolta – ei toista ilman toista! Tämän me unohdamme liian usein ja hyvin helposti.

Mikä ratkaisuksi?

Asuintaloissa voidaan mielestäni ottaa mallia esimerkiksi työpaikoilta ja ravintoloista, joissa ei ole saa-

taloissa on mahdollista rakentaa myös erityisiä tupakointihuoneita esimerkiksi talojen ala-aulaan tai niiden lähetyville. Tässä ongelmaksi nousee tietenkin kustannukset eli kuka maksaa tupakkahuoneen rakentamisen? Kun näin on jossain tehty, tulee ongelmaksi hissien käytön voimakas lisääntyminen ja usein myös vikojen yleistymisen hisseissä.

Yleinen tilanne, jonka isännöit-

Isännöitsijän ilot ja ihmeet 5

sijä myös usein kohtaa ovat liikuntarajoitteiset ikäihmiset, jotka ovat tottuneet tupakoimaan kotonaan – joskus jopa viimeisten 50–60 vuoden ajan! Nämä henkilöt ovat valittavan usein myös varsin halluttomia keskustelemaan – mistään muutoksista elämässään.

Suosituksia huomaavaisuuteen ja suvaitsevaisuuteen

Suomessa asumisalan järjestöt ovat julkaisseet yhdessä oikeusministeriön kanssa Suosituksen vuonna 2016. Sen nimi on TALOYHTIÖN HYVÄ HALLINTOTAPA. Laina tässä erittäin mielelläni sen sivulta 10:

– Osakkaiden ja asukkaiden välisellä huomaavaisuudella ja suvaitsevaisuudella on erittäin suuri merkitys asunto-osakeyhtiömuotoisessa yhteisöasumisessa (– tämä on totta kaikessa kerrostaloasumisessa, huom. JVi). Se vaikuttaa kaikkien asukkaiden asumisen laatuun sekä yhteiseen päätöksentekoon ja toimintaan.

Osakkaan ja asukkaan on käytettävä huoneistoaan ja taloyhtiön tiloja niin, ettei siitä aiheudu merkittävää haittaa muille asukkaille tai taloyhtiölle. Asukkaan on toisaalta suvaittava sitä, että toisten asukkaiden tavat voivat poiketa hänen tavoistaan. Poikkeavista tavoista ei kuitenkaan saa aiheutua objektiivisesti arvioiden merkittävää häiriötä tai muuta haittaa (ASOYL 8luvun 2§ =Asunto-OsakeYhtiöLaki).

J. H. K. Virtanen

Kirjoittaja on ammatti-isännöitsijä ja filosofian maisteri, joka aloitti vuonna 2017 lehdessä Isännöintisarjansa.

Nuorten kriisiasumisyksikkö tarvitaan Itä-Uudellemaalle

Porvoon kaupunginvaltuutetut tekivät kesäkuussa valtuustoaloitteen haastavassa asemassa olevien nuorten asunto-olojen parantamisesta. Nämä nuoret eivät vielä ole pääsemässä kiinni muihin asumismuotoihin ja tarvitsevat tukea. Tarvitaankin nuorten väliaikaista tuettua kriisiasumispaikkaa. Porvoossa on tilastojen mukaan 21 nuorta asunnottomana. Nuorten asunnottomuus ei aina näy tilastoissa, sillä asunnottomat nuoret majoilevat kavereilla tai ovat kirjoilla lapsuuden kodissaan. Itsenäistyminen ilman omaa kotia on monesti mahdotonta. Erillisen asumisyksikön suunnitelmia on kaupungilla tehty, mutta asia ei ole edennyt. Porvoossa toimivassa Koivulassa on 48 asumispaikkaa aikuisille ja kahdeksan yöpymispaikkaa päihtyneille. Koivulan

yöpymistilat ovat todella pienet. Arviolta vuonna 2019 asiakkaita on 90 eli reilusti enemmän kuin paikkoja. Nuoret ovat erityisen haavoittuvia ja alttiita vaikutuksille, jonka vuoksi olisi tärkeää, että heillä on aikuisista erillinen täysin oma ensisuoja. Lisäksi Porvooseen tarvitaan haastavassa tilanteessa oleville nuorille oma asumisyksikkö.

Porvoon ohella myös Sipoolta ja Loviisalta puuttuu nuorten ensisuoja, jonka tarve olisi ilmeinen. Naapurikuntien kanssa olisi järkevää neuvotella yhteisistä kustannuksista ja yöpaikkojen jaosta. Valtuustoaloitteesta allekirjoittajia **Anette Karlssonin** (sd) ohella yli puoluerajojen on yhteensä 38. Valtuustoaloite osoitteessa: www.anettekarlsson.fi/2018/06/valtuustoaloite-ensisuoja.html

AY

Kierrätysidea

Kierrätysideat facebookissa on saanut suuren suosion, jäseniä reilusti yli 34 000.

Pussukka kanavatyöstä

Tarvikkeet: Kanavatyö, taustakangasta työlle, nahkapaloja, vetoketju, ompelukone ja kestävä ompelulankaa.

Valmis etu- (kanavatyöstä) ja takakappale (nahasta) tulee olla sivun korkuinen+leveys+pohjan saumavara. Sivukappaleet (nahasta) tulee olla pussukan levyiset ja korkuiset. Kanavatyöstä leikataan tarvittaessa sopivan kokoinen pala pussukkaa varten. Leikkaa taustakangasta saman kokoinen pala, kuin kanavatyöstä. Ompele nämä oikeat puolet vastakkain, jätä kääntöaukko pussukan pohjaan.

Leikkaa nahkasta saman kokoinen kappale, kuin valmiiksi käännetty kanavatyökappale on. Leikkaa sivukappaleet jkaksinkertaisena Aseta etu- ja takakappaleet alareunoistaan toistensa päälle noin 1cm ja ompele ne päälitikkauksella yhteen. Valitse



Mari Varonen

n. 5cm leveämpi vetoketju kuin pussukan leveys on. Aseta vetoketjun avautuva pää etu- ja takakappaleen toiseen päähän ja taita vetoketjun kangasosa sen alle piiloon. Vetoketjun umpinaisen pään kangasosuuuden voi huolitella piiloon taittamalla nahkapala kangasosan molemmin puolin ja tikkaamalla ne nahkan sisään.

Tässä on käytetty vanhaa kanavatyötaulua, jonka koko leveys on käytetty hyväksi, mutta alaosasta on n.1/3 leikattu pois. Nahkana on vanhasta nahkasohvasta talteenotettua nahkaa ja kanavatyön taustakangasta on tukevaa puuvilla-polyesterikangasta.

Mari Varonen

Kotiseutu Miu mau mukkaa

Olipa kerran kauppala – Lauritsala

Kaupunkielämä
kulttuurissa

Vahvaksi mielenmaisemaksi jäi kesän kotiseutupäiviltä dokumentaristi **Pekka Kolin** elokuvallinen aikamatka Lauritsalan itsenäiseen historiaan vuodesta 1932 vuoteen 1967, jolloin kauppala liitettiin osaksi Lappeenranta. Kehruuhuone linnoitusalueella on tupaten täynnä. Jo kaunis perinnetalo vetää puoleensa. Kulttuuriperintöä on vaalittu ja ränsistynyt urheilutalo, myös 1800-luvulla naisvankilana toiminut talo on kunnostettu ja saanut uuden elämän, neljännen kerrotaan, toimien nyt kulttuuri- ja tapahtumakeskuksena. Lämmin elokuun ilta sykkii elämää, kun **Lauritsala-dokumenttifilmi** saa ensi-iltansa.

Lauritsalasta kotoisin oleva Pekka Koli palasi vanhaan kotimaiseen. Hän on tehnyt televisio-ohjelmia 40 vuotta ja hänen kameransa on kuvannut paljon eri puolilla maailmaa Amerikassa ja Euroopassa. Kauppalan rikas ja ansiokas historia saa ikään kuin siivet maailmalta – filmin tekijä osaa nähdä ja kuulla ihmisten tarinoita. Tekijä kuvaa kauppalan tärkeitä tukipilareita **Saimaan kanavaa**, **Kaukaan** tehtaita ja yhteiskoulua, mutta ennen kaikkea ihmisten yhteishenkeä, josta **Lauritsalan Kauppalan Pojat** jättävät hienon kädenjälkensä tuleville polville. Kädenjäljistä on pystytetty muistomerkki Lauritsa-

laan. Senioripoikia on 120. Mennyt aika muistelevat monet entiset kauppalan asukkaat ja pohditaan, mitä itsenäisestä kauppalasta on jäljellä ja mitä kaupungistuminen tuo tullessaan. Saadaanko hilloa leivän päälle? Lauritsalasta ovat kotoisin myös kotiseutupäivien suojelijat **Arvi Lind** ja piispa emerita **Irja Askola**.

Kerrotaan Saimaan kanavan merkityksestä ja Kaukaan rullatehtaan vaikutuksesta kauppalan syntyyn, hengen luojana **Casimir Ehrnrooth**. Ennen tehtaata patruunoinen olivat vahvasti osa yhteiskunnan kehitystä. Kauppalalla on omat koulut, kirjasto, terveystalo, linja-autolinjat ja uimalaitos. Urheiluseuroista tunnetuimpia olivat **SaiPa** ja **Lauritsalan Kisa**. Kauppala on ollut monelle ylivoimainen paikka ja siihen liittyy tunne lämmöstä, ystävällisyydestä ja turvallisuudesta.

Saimaan kanava 50 vuotta

Poimintana palanen Saimaan kanavan historiaa, osana filmiä ja kotiseutupäiviä. Kun Arvi Lindiltä on kysytty, missä on Lauritsala, hän on tokaissut: – Siellä, mistä Saimaan kanava alkaa.

Sanan Lennätin-lehti kertoo 15.9.1856 Saimaan kanavan aukaisemisesta. – Ääretön kansan paljous oli kokoontunut Lauritsalassa, syyskuun 7 p. 1856 kauniilla ilmal-

la, suureen riemujuhlaan. Saiman kanava aukaistiin. Suomen suurin vesistö yhdistettiin meren kanssa. Suomen sivistykselle raivattiin tietä.

Kanava oli avoinna vuodet 1856–1944. Sotien jälkeen neuvottelut avaamisesta aloitettiin jo vuonna 1946 Neuvostoliiton kanssa ja vihdoinkin vuonna 1968 kanava aukaistiin uudelleen. Alussa 58 km pitkän kanavan suurkäyttäjäksi oli saateollisuus, myös moni maalaistavara kulki Eurooppaan ja sieltä Suomeen ulkomaanhyvät mm. kahvi, suola, viini, tupakka, huonekalut. Nykyään Saimaan kanavan kahdeksan sulkua ovat jäämässä liian pieniksi uusille rahti- ja matkustaja-aluksille. 50-vuotiaan kanavan liikenne on yhä kasvussa.

Aikamatka asukasdemokratian juurille

Yleisö on vaikuttanut. Dokumenttifilmin esityksen jälkeen jäädään **Kehruuhuoneen** pihamaalle juttelemaan, vielä hetki tunnelmassa. Elokuun illassa ymmärrämme, että Itsenäisestä kauppalasta on jäljellä ainakin aktiivinen, kotiseututyötä tekevä **Lauritsala-Seura**, eteläkarjalainen kulttuuri ja kansanluonne, toisen huomioon ottaminen ja yhdessä tekeminen. Ihmisten tarinoilla on merkityksensä myös ajankohtaisessa kaupunkisuunnittelussa ja tutkimuksessa. Idän ja



Pekka Koli ja kamera.

lännen rajamailla elämän virtaa, vastuuta ja vapautta.

Riitta Salasto



Sari Laine, Ely



Mikko Perkkio

Arvi Lind puhuu kotiseutupäivillä 10.8.2018 Lappeenrannan satamatorilla.

Faktaruutu:

Olipa kerran Lauritsala, käsikirjoitus ja ohjaus Pekka Koli, freelance tuottaja ja kuvaaja. Asuu Helsingin Punavuoreessa. Dokumenttifilmi on saatavissa jatko-osia. Tuotanto: Visible. DVD tilaukset: koli.pekka@gmail.com

Vahvaa musiikkiteatteria Valkeakoskella ja Vantaalla

Valkeakosken kesäteatterissa musikaali **Rakkautella merkitty** on hieno läpileikkaus **Jari Sillanpään** elämästä, pohjoisruotsalaisesta nuoruudesta, perheestä ja läheisistä ihmisistä. Tajuntaan meneviä laulusuorituksia ja silmää hiveleviä tanssikoreografioita koimme upeassa Apian kesäteatterissa. Lämmintä oli, mutta vieno tuuli järveltä piti olon mukavana. Jokainen koki varmas-

ti tutun artistin vaiheet ja kauniit laulut omalla tavallaan.

Huikkea, kaksi Jaria, nuorempi ja vanhempi: **Martti Manninen** nuorempi ja **Jari Ahola** vanhempi, esiintyivät rooleissa luontevasti, lomittain taitavasti. Manninen osaa olla nuori ja epävarma, Ahola taas elämää nähneenä, uskottavia molemmat. Myös muut laulusuoritukset olivat hyviä, erityisesti **Linda Kirves** äidin osassa. Tanssit olivat

yöshow-tasoa.

Tarina kertoo vertauskuvallisesti, millaista tähden elämä on oikeasti ollut. Liian tiukat aikataulut, ylinopeudet ja huumeskandaalikin vilahtavat. Eräs nainen katsomossa sanoi tulevansa katsomaan toisen kerran, ja että voisi katsoa uudestaan ja uudestaan. Tähti on tähti, ja hänen laulunsa koskettavat. **Satulinna**, **Oot täydellinen**, **Kaduilla tuulee**. Vuoden 1995 tangokuningas elää. Tarinassa Jarin rinnalla matkaa kulkevat vahvat naiset, äiti ja managerit. Monet ammattilaiset ovatkin luotsanneet häntä tunteiden myrskyjen ja tyyrienen suvantojen matkalla. Matkalla, joka jatkuu edelleen, vaikka isoja mutkia on nyt tullut. Esityksen mukaan tähti kertoi Helsingin Sanomille varhain poikaystävästään, mutta valtaalehti sensuroi asian.

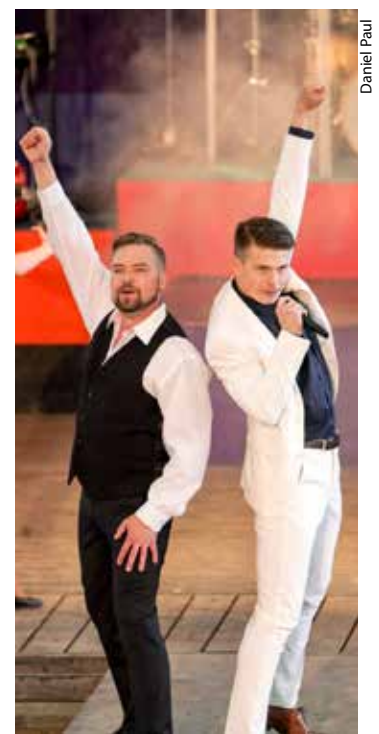
Tämä viihdemailman kruunattu kuningas on omana itsenään sulattanut suomalaisten sydämet ja kiilannut tulkinnoillaan artistilistan ykköseksi useaan otteeseen. Hän täytti Olympiastadionin kahdesti 50v-juhlakonserttiin. Inhimillisellä huumorilla ja vastustamattomalla koskettavuudella käsitelty elämäkerrallinen musikaali vie katsojan ensimmäistä kertaa musiikin, laulun ja tanssin siivittämänä tämän taiteilijan tarinaan.

Vantaan Näyttämö esitti kesäestradiillaan **Hiekkaharjun Navethaliassa** koko kansan tun-

teman **Juice Leskisen** tarinan. **Ollaan ihmisiksi** -rock-kupletti saa katsojan arvostamaan rocktähtirunoilijaa aivan uudella tavalla. Kaikki tunnustavat laulajan nimeltä ja lauluista, mutta eivät välttämättä tiedä mitään hänestä itsestään ihmisenä. Kuolemastahan on kymmenen vuotta. Teatteri Kultsa ja moni muu on tehnyt lauluiltoja, koska materiaaliahan on. Kaikki ovat kuulleet **Marilynin** ja **Viides-toista yö** -biisit, mutta Vantaalla saatiin paljon tuntemattomampia kappaleita ja lyriikkaa Juicen tuotannosta. Juice oli monitahoinen ja sosiaalisesti erikoinen persoona, hyvä ihminen.

Näyttelijät onnistuvat ja laulavat joukolla hyvin **Kimmo Tähti-virran** vierailuohjauksessa. **Musta aurinko nousee** iskee yhä, myös vähemmän tunnetut **Odyseus** ja **Olipa kerran**. Nuori **Henna Karekari** tulkitsee herkin ja eristyneen teinipojan erinomaisesti. Jotenkin sopii, että keinussa yksin viihtyvä runotyttö tulkitsee Juicea lapsena. **Eino-Heikki "Hekku" Jokelainen** astuu aikuisen Juicen saappaisiin näytelmässä, joka kattaa Leskisen elämänsä kaiken lapsuudesta kuolemaan.

Vaikka esittäjä vaihtuu, molemmat Juicet ovat lavalla ja laulavat vuorollaan. **Terhi Kaunismäki** vetää bändäriin roolissaan **Syksyn sävelen** lopuksi sydäntä riipaisevasti. **Ia Nissinen** tekee taitavasti



Daniel Paul

Siltsuja oli Valkeakoskella kaksi: Jari Ahola (vas.) ja Martti Manninen lauloivat myös yhdessä.

mm. Mikon osan. Myös **Saara Sillanpään** pappi on hienovarainen tulkinta, ja tulee liki Juicea. Esityksessä oli paljon fyysisistä ilmaisua, tanssia ja ilma-akrobatiaa.

Yhteistä näille kesän parhailla musiikkiteatteriesityksille oli se, että laulut sujuivat taidolla todella hyvin.

Risto Kolanen



Aito Toivonen

Juiceen tarvittiin Vantaalla myös kaksi, Hekku Jokelainen (oik., varttuneena) ja Henna Karekari (nuorena).

ASUKASLIITON NEUVONTAPUHELIN

p. 0600 972 72 arkisin klo 10-14

Liitto neuvoo:

- ▲ vuokra-asukkaita
- ▲ osakeyhtiöiden osakkaita
- ▲ asukkaiden yhdistyksiä
- ▲ asukas- ja talotoimikuntia
- ▲ asukkaiden oikeuksissa
- ▲ sopimus- ja vastuasioissa
- ▲ asumisterveysasioissa
- ▲ asuinympäristöasioissa

Puhelun hinta 1,69 e/min + pvm

Koulutettu henkilökuntamme
takaa korkean laadun ja
aikataulussa pysymisen.

Tinkimätöntä laatua vuodesta 2008.



YHTEYSTIEDOT

Martti Toukola
p. 040 747 8846
maratoukola@gmail.com

Aarne Toukola
p. 0500 438 863

**OMAKOTITALOJEN
TALOTEKNIikka
-SANEERAUKSIA**

ASUKASLIITON VALTAKUNNALLINEN ASUMISALAN SEMINAARI 3.-4.11.2018

**Scandic Tampere Koskipuisto
Koskikatu 5**



OHJELMA

Lauantai 3.11.2018

- | | |
|---------------|---|
| 10.30 – 11.25 | Ilmoittautuminen, tervetulokahvi |
| 11.25 – 11.30 | Tervehdyspuhe, pj. Hans Duncker |
| 11.30 – 12.00 | Tampereen kaupungin tervehdys |
| 12.00 – 12.30 | Tampereen asumisen kehitys
Elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualue,
asunto- ja kehityspäällikkö Auli Heinävä |
| 12.30 – 13.30 | Kuinka asuminen samassa yhteisössä eri kulttuurien välillä onnistuu?
Vuokralaiset ry, toiminnanjohtaja Anne Viita |
| 13.30 – 15.00 | Buffet-lounas |
| 15.00 – 15.30 | Pystymmekö aidosti vaikuttamaan asumisen hintaan?
Kansanedustaja, ympäristövaliokunnan vpj., Silvia Modig |
| 15.30 – 16.00 | Asumisneuvojan arki
Herttoniemen alueen sekä Heka Kaakko Oy:n
asumisneuvoja Marianne Merikanto |
| 16.00 – 16.30 | Keskustelua päivän aiheista |
| 16.30 – 17.00 | Vuoden asukastoimijan julkaiseminen |
| 19.00 | Illallinen hotellilla |

Sunnuntai 4.11.2018

- | | |
|---------------|---------------------------------|
| | Aamiainen |
| 10.00 – 11.30 | Tampereen opastettu kiertoajelu |
| 11.30 – 12.00 | Huoneiden luovutus |
| 12.00 – 13.00 | Vuokrantasauksen tarina |
| 13.00 – 14.00 | Buffet-lounas |
| 14.30 | Lähtö kotiin |

**Ilmoittautuminen
5.10. mennessä liiton
nettisivujen kautta
asukasliitto.fi**