



Kerrostalojen korjaaminen – klinikan aloitustilaisuus

Turku 27.5.2014

Kestävä kiinteistökannan kehittäminen ja energiatehokkuus

Kehittämispäällikkö Marianne Matinlassi



Kestävä kiinteistökannan kehittäminen ja energiatehokkuus

- I Toimintaympäristön muutoksia
- II Kuntien kestävästä asumisen suunnittelusta
- III Kestävä kiinteistökannan kehittäminen ja energiatehokkuus



Asumisen suunnittelu pirstaloitunut

- Jatkuvan **kasvun** suunnittelua korostaen uudistuotantoa
- Vuokra-asuntojen määrän ja sijainnin tasapainottaminen ?
- Vanhojen asuntoalueiden asuntokannan sopeuttaminen ja korjausrakentamisen suunnittelu ennakoiden jäänyt vähemmälle >> **projektityhteiskunta** (pyrkien määrääjain korjaamaan erityisillä projekteilla asumisen suuntaa)
- *Arkkitehti Matti Rautiola: "Asuntorakentamisen laatu korkeaa eurooppalaisittain mutta asumisen typologiat pysyneet samoina jo vuosikymmeniä: omakotitalo, rivitalo, kerrostalo."*
- "Asumisen suunnittelussa vaje"? -alue- ja yhteiskuntasuunnittelussa
- **Mikä olisi tilanne jos tilannetta olisi arvioitu aika- ajoin?**
- ... haasteita

ARVO

Kuntarakenteen
muutokset

ara

Toimintaympäristön muutoksia

Kuntien
eriytyminen

Asuntomarkkinat – sijainti

Energiantuotanto



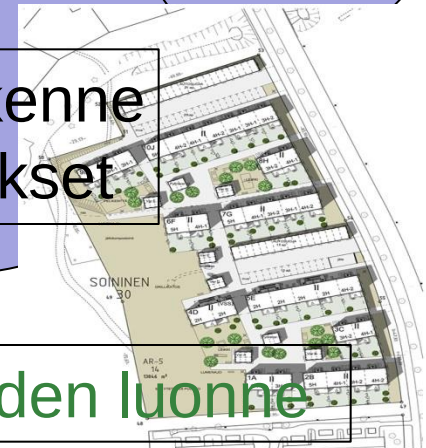
Asuinalueiden
eriytyminen

Energiatehokkuus

Asuntokannan
rakenne -kysyntä

Suunnittelu pirstaloitunut

Asukasrakenne
ja vaatimukset



70-luvulta
...korjausvelkaan



Vanha ARA-lainakanta

Omistajuuden luonne



Sahatie 2 ennen korjausta.. Kuva: VTT, Pekka Huovila



Asuntokanta

- Suomessa noin 2,7 miljoonaa asuntoa,
-
- joista ARA-asuntoja 430.000 as.
- joista ARA –vuokra-asuntoja 390.000
- ja ASO-asuntoja 40.000
-
- Kunnilla aravavuokra-asuntoja 220.000 (2010-lopussa)



Kestävän yhdyskuntarakenteen kehittäminen- asuminen ja ympäristö

- yhdyskuntarakenteen energia- ja ekotehokkuuden parantaminen,
- hiilijalanjäljen pienentäminen –kustannustehokkuus ?

Ekologinen
kestävyys

Taloudellinen
kestävyys

Sosiaalinen ja
kulttuurinen
kestävyys

- kehityksen ennakointi, arviointi ja vaikuttaminen ?

ara

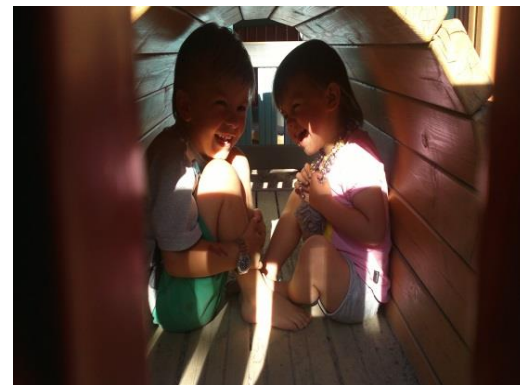
Rakennetun ympäristön strateginen ja kestävä kehittäminen



Kunta
90% kaupunki



Vuokraloyhtiö
As Oy, OK



Asukas

Alue- ja yhdyskuntasuunnittelussa kaavoituksella nivouttaa yhteen :
Energia- ja ilmastostrategia (Energiakaava), maankäyttö-, elinkeino-,
liikenne strategia , ympäristö- ja kulttuuriarvot,... ja asumisen
kokonaisvaltainen suunnittelu...

Kuntien asumisen strateginen suunnittelu? Ml. vuokra- ja
erityisryhmät, ... vanhat asuntoalueet ...yleissuunnitelmat



Kuntien asumisen suunnittelusta vuokra-asuntokannan **kestävään** kehittämiseen

- I Toimintaympäristön muutoksia
- II Kuntien kestävästä asumisen suunnittelusta
 - asumisen suunnittelun kestävät kokonaisratkaisut
- III Kestävä kiinteistökannan kehittäminen ja energiatehokkuus
 - vuokra-asuntokannan kehittämiseen - keinoja ja mahdollisuuksia



Kuntien kestävästä asumisen suunnittelusta

- *asumisen suunnittelun kestävät kokonaisratkaisut*
- *Yhteenvedoa: jatkuvaa, ennakoivaa, arvioivaa ja toimenpiteitä toteuttavaa*
- *Strategioiden avulla määritellään yhteiset tavoitteet ja linjaukset*
- **1. Kunnissa erilaisia suunnitelmia ja ratkaisuja – strategioita ja toimenpideohjelmia**
 - 2018... 2020 ...2050
 - MAL-aiesuunnitelmat
- - asumisen kokonaisvaltainen suunnitelma ja kytkeytyminen maankäyttöön ja kaavoitukseen
- **Yleissuunnitelmat kehitettäviltä/sopeutettavilta vanhoilta asuntoalueilta: uudistettavat, täydennysrakennettavat ja peruskorjattavat alueet**
- - eko- ja energiatehkkyyden parantaminen ja alueellinen kokonaisvaltainen kehittäminen (mm. uusiutuvan energiatuotannon mahdollisuudet)
-



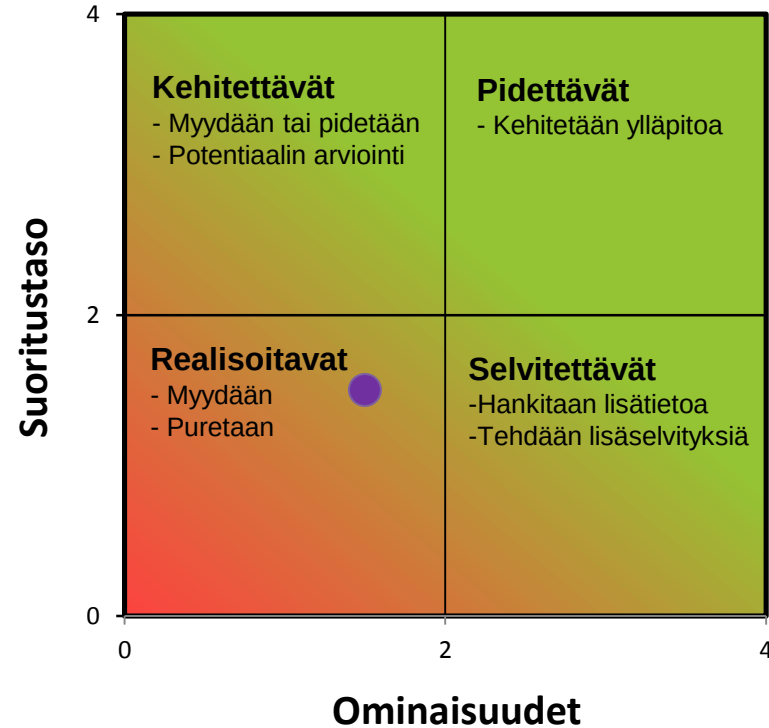
Kuntien kestävästä asumisen suunnittelusta

- **2. Kokonaisvaltainen asuntoalueiden suunnittelu – alueiden suunnittelun priorisointi (salkuttaminen)**
- -yleissuunnitelmat ja kokonaisuuden hallinta
- - rakennusten – ja alueiden energiatehokkuuden parantaminen ja CO2 päästöjen vähentäminen
- - uusiutuvan energiantuotannon ratkaisut ja varastointimahdollisuudet
- - muuntojoustavuus
- - rakennuskannan yhtiökohtaiset strategiset suunnitelmat
-

- *Yhteenvedona: jatkuvaa, ennakoivaa, arvioivaa ja toimenpiteitä toteuttavaa*
- **3. Vuokrataloyhtiöiden kiinteistökannan kehittäminen suunnitelmat ja toimenpideohjelmat**
 - - salkuttaminen
- 4. Erityisryhmien kiinteistökannan kehittäminen
 - – esim. käyttötarkoituksen muutokset
- 5. Alueelliset kehittämishankkeet (yleissuunnitelma)
 - - ympäristön uudistaminen
 - - energiatehokkuus
 - - energiantuotanto uusiutuvilla
 - - kiinteistökannan uudistaminen

3-4. Kohdekohtainen **salkutus** tilannekartoituksen luojana ja päätöksenteon tukena

- Salkutuksella saa hyvän kokonaiskuvan kiinteistömässasta ja auttaa oikeiden toimenpiteiden arvioinnissa ja valitsemisessa
- Lainojen salkutus
- Päätösten perustuminen kokonaisvaltaiseen näkemykseen hallinnoitavasta asuntokannasta:
 - kasvava vajaakäyttöaste
 - suuri korjausvelka.
 - asuntojen koot eivät vastaa kysyntään
- Lähtökohtana toimenpideohjelmalle:



PIDETTÄVÄT
KEHITETTÄVÄT
SELVITETTÄVÄT
REALISOITAVAT

Keinoja ja mahdollisuuksia

- **3. Vuokrataloyhtiöiden kiinteistökannan kehittäminen suunnitelmat ja toimenpideohjelmat**
- **Aluekehityshankkeet**
- - kehittäminen ja sopeuttaminen – kysyntä ja kilpailukyky
- - kierrättämällä voidaan rahoittaa toimenpiteitä - asuntokannan uusiutuminen
- - korjausrakentamisen ohjelmointi ja suunnittelu
- Peruskorjaaminen, käyttötarkoituksen muutos, huoneistokokojen muutokset, muuntojoustavuus
- Kierrättäminen, myyminen, purkaminen, osittain purkaminen, uudelleen rakentaminen, lisärakentaminen

3. ARA vuokra-asunto- ja erityisasuntokannan kehittäminen ja sopeuttaminen varallisuutta kierrättämällä”

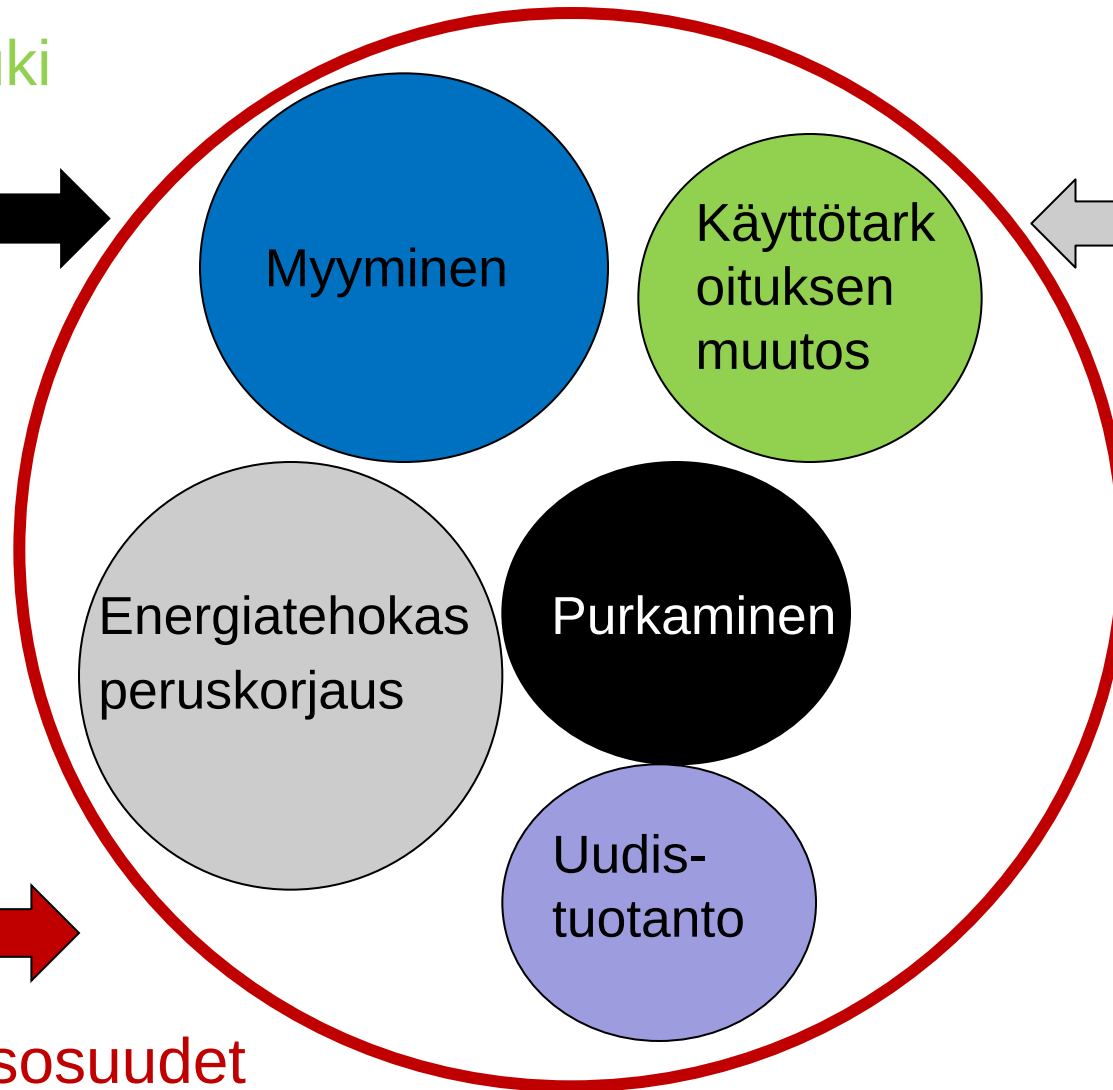
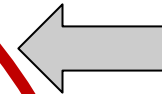
ara

Valtion tuki

Lainat



Ostaminen



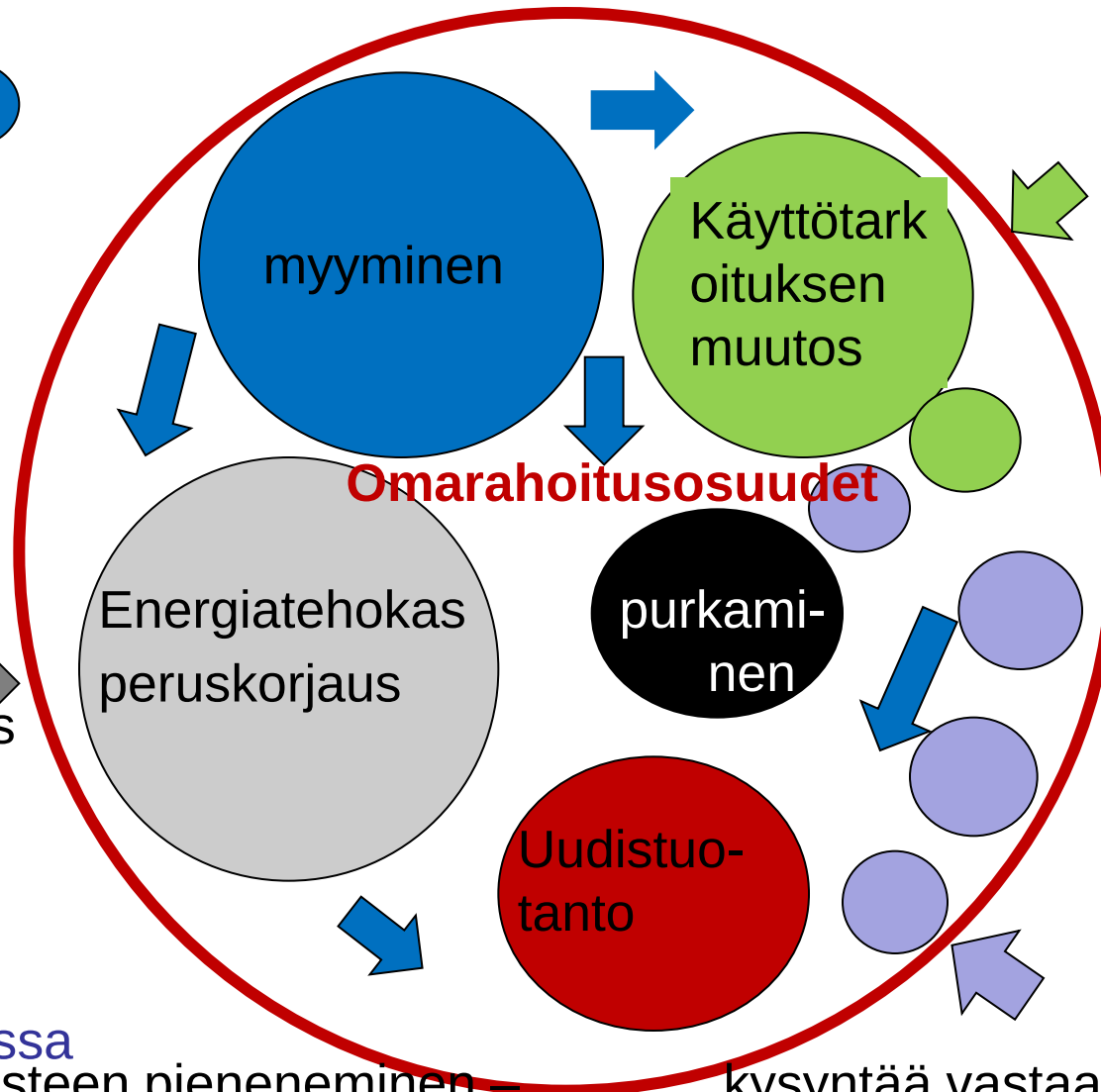
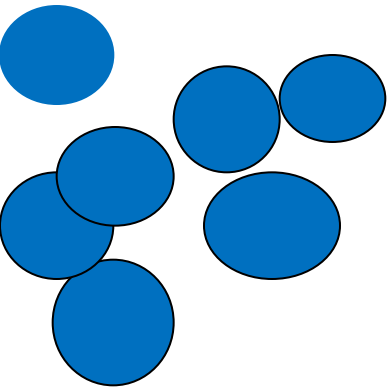
Omarahoitusosuudet

28.5.2014

3. ARA vuokra-asunto- ja erityisasuntokannan kehittäminen ja sopeuttaminen varallisuutta "kierrättämällä"

>> mm. omarahoitusosuudet

ara



Perusparannus
laina (sijainti)

Perusparannus
laina (sijainti)

Rakennuslainat
(sijainti)

Talouskunnossa

Velkaantumistasen pieneneminen –

kysyntää vastaava asuntokanta

5. Alueiden eko- ja energiatehokkaat ratkaisut



- Pirstaleisesta suunnittelusta – kokonaisuuksien hallintaan
- Aluesuunnittelu vanha/uusi - kokonaistaloudelliset ratkaisut
- Esim. asuinalueen energiatehokkuuden parantaminen ja päästöjen vähentäminen yhdellä asuntoalueella ...

ara

5. Kokonaisvaltaiset asuinalueratkaisut asumisen suunnittelussa



...ja
energiatehokkuuden
parantaminen
asuntoalueella

Yllä: alueleikkaus. Alla: aluejulkisivu.



Yllä: aksonometria.



Havainnekuva ja valokuva: Arkkitehtuuritoimisto Kimmo Lyykangas Oy



ara

5. Yksittäisen asuntoratkaisun kehittämisestä koko asuntoalueen rakentamiseen –uudistamiseen



Yllä alueleikkaus. Alla: aluejulkisivu.



Tampereen Vuores

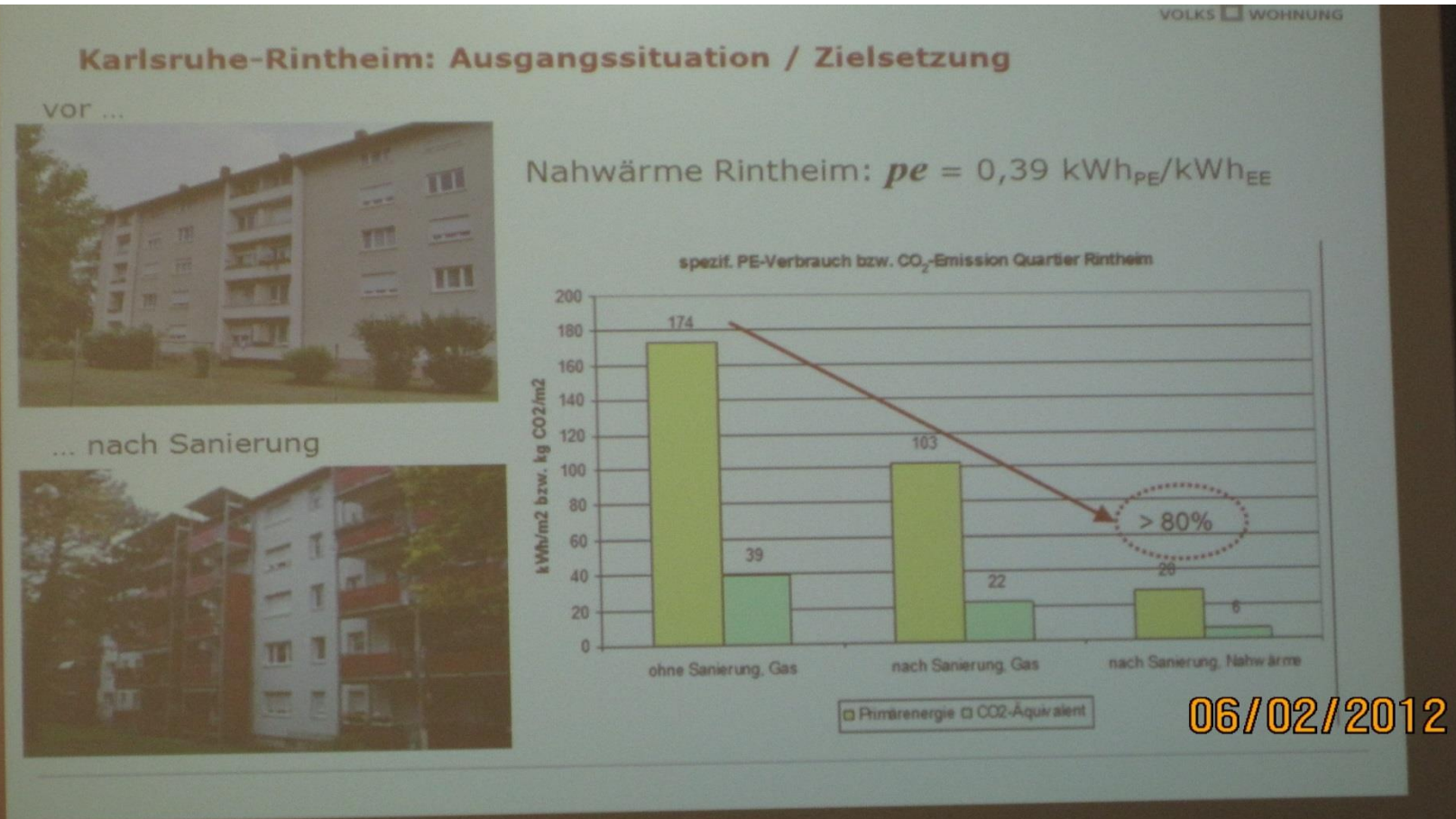


Yllä: aksonometria.

Aalto Lantti
nollaenergiatalo
Treen
asuntomessuilla
2012

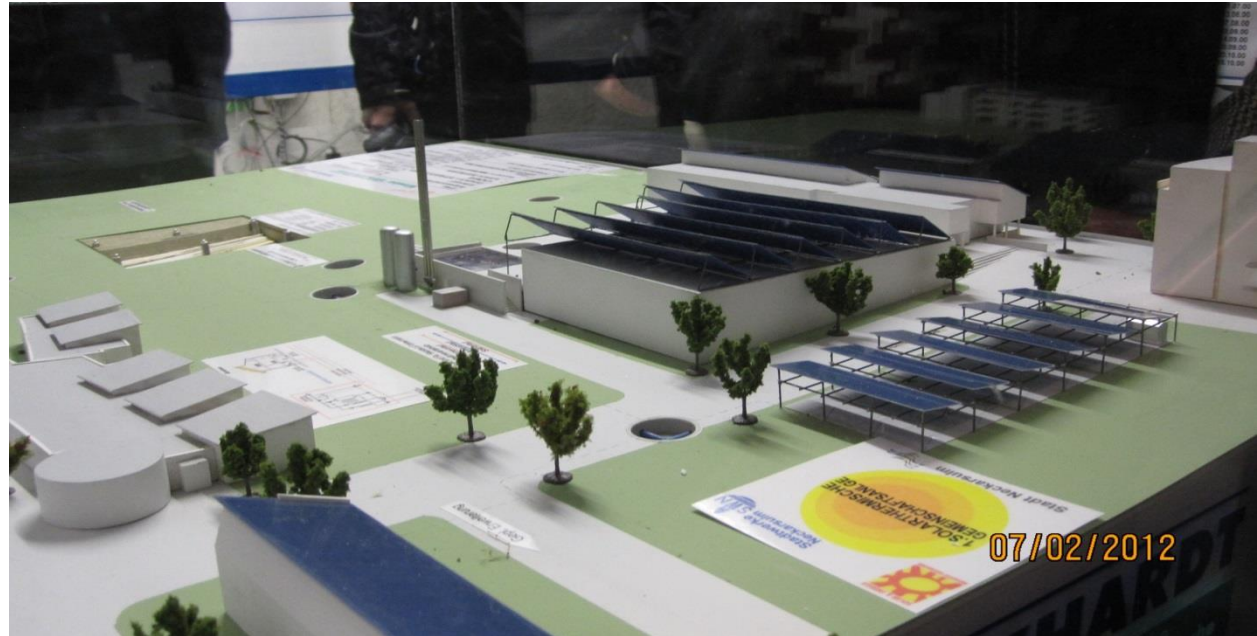
28.5.2014

Alueellisia energiatehokutta parantavia kehittämishankkeita ja CO₂ -päästöjä vähentäviä ratkaisuja (esim. Saksassa (2012))



Alueelliset energiantuotanto- ja varastointi ratkaisut: esim Neckarsulm - Amorbach (2012)

ara



ara

Graisheim 7.2.2012



07/02/2012

ara

Neckarsulm- Amorbach 7.2.2012



Esimerkkejä kehittämisestä

- *Riihimäen Peltosaari : arkkitehtikilpailulla – yleissuunnitelmaan – rakennuttamisen kilpailuttaminen*
- *Mallitalo – kerrostalon sähkölämmityksen*
- *Innova –talon peruskorjaaminen passiivitaloksi (TES-elementeillä)*
- *VAV Asunnot, Vantaa Sahatie peruskorjaus ja energiankulutuksen puolittaminen*
- *Järvenpään Mestariasunnot ja Kuopion opiskelija-asunnot (Kuopas) : purkaminen ja uudelleen rakentaminen nollaenergia erityisryhmien asunnoiksi (rakennusoikeuden lisäys 24 as> 47 as)*
- *LVAS Onnelanpolku vuokra-asuntoja ja palveluasuntoja (3 kerrostalon purkaminen ja esteettömien – energiatehokkaiden – elinkaari asumiseen soveltuvia asuntojen rakentaminen – rakennusoikeutta 2.7x valmistuu 18.6.2014*
- *Raahen Kummatti (osittain purkaminen ja peruskorjaaminen – vähentää 120 asuntoa)*

Julkisivuyhdistyksen seminaari Hanasaassa 28.5.2007

ara

Raahen Kummatti – PURA JA RAKENNA – suomalainen pilottikohde



ara

RAAHEN KUMMATIN ASUINALUE

- ▶ Alueella nyt 13 kerrostaloa, joista 3 matalaa (3krs) ja 10 korkeaa (6 krs)
- ▶ Asuntoja nyt 364 kpl, asuntoja jätetään 244 kpl, purettavia asuntoja 120 kpl eli joka kolmas asunto
- ▶ Asuntojen keskipinta-alatavoite 50 h-m²
- ▶ Alue on rakennettu vaiheittain vuosina 1967-1980
- ▶ Ideakilpailun taustalla Valtion asuntorahaston ja 40 kunnan yhteinen Käyttöasteprojekti















- ARAn kuntien kokonaisvaltainen asumisen suunnitteluun apua Kassu- työkirja (vuokra-asunnot ja erityisasunnot) sekä kiinteistökohtainen ja asuntoalueiden salkutusmalli:

- <http://www.ara.fi/fi-FI/Kehittaminen/Kehittamistyykalut>



- Asumisen uudistaminen -loppuraportti:
- [http://www.ara.fi/fi-FI/ARAtietopankki/ARAn_julkaisut/Erillisjulkaisut/Asumisen_uudistaminen_20092012_Loppurap\(17265\)](http://www.ara.fi/fi-FI/ARAtietopankki/ARAn_julkaisut/Erillisjulkaisut/Asumisen_uudistaminen_20092012_Loppurap(17265))

- Kiittäen