

Asuntoreformi 2018 — Asumisen seitsemän teesiä

Asuntomarkkinoiden nykytila on syntynyt vallitsevien määräysten, kaavoituskäytäntöjen ja teknistaloudellisten reunaehtojen puitteissa. Asunnot ovat juuri sen kokoisia, muotoisia ja laatuista, kuin millä saavutetaan paras mahdollinen tuotto käytetyille pääomalle. Tästä seuraa, että ainoa tapa tehdä asuntoreformi on muuttaa asuntomarkkinoiden reunaehtoja; pelkällä arkkitehtisuunnittelulla muutosta ei voida tehdä.

Jo tämän kilpailun järjestäminen itsessään osoittaa tarpeesta uudistaa asuntomarkkinoita. Tällä hetkellä asuntotuotanto ei kykene vastaamaan asuntojen kysyntään; asukkaat haluavat parempaa niin asuntojen koon kuin rakentamisen laadun sekä arkkitehtuurinkin puolesta. Asukkaat ovat myös valmiita maksamaan asunnoista hintaa, joka on enemmän kuin riittävä halutunlaisen laadun rakentamiseen. Asuntoreformin tärkeimpänä tavoitteena on muuttaa rakentamisen käytäntöjä aina maankäyttö- ja rakennuslaista kaavoitus- ja tontinluovutuskäytäntöihin, rakennuttamistapoihin sekä hallintamuotoihin saakka siten, että asukkaiden tarpeet ja toiveet tulisivat nykyistä paremmin toteutetuksi.

Tässä kilpailuehdotuksessa nostamme esiin syitä, miksi edellä kuvattu kohtaanto-ongelma on olemassa, ja ehdotamme ratkaisuksi konkreettisia muutoksia asumisen seitsemän teesiä myötä. Nämä teesit edustavat reformin jälkeisiä asumisen tavoitteita, joiden pohjalta olemme suunnitelleet asuntokokonaisuuden Jyväskylään, Kuokkalan kilpailualueelle.

Teesi 1: Rakentaminen on asukaslähtöistä ja laadukasta

Nykyisessä markkinatilanteessa asukkaiden tarpeiden ja toiveiden täyttäminen rakennushankkeessa ei ensisijaisesti toteudu. Tyypillisessä asuintalohankkeessa suunnittelijat eivät ole minkäänlaisessa kontaktissa tulevien asukkaiden kanssa. Kaikki suunnitteluratkaisut tehdään joko rakennuttajan markkinanäkemyksen, tiukan talousohjauksen tai suunnittelijoiden visioiden perusteella.

Asukkailla ei ole myöskään realistisia mahdollisuuksia arvioida rakentamisen laatua. Valmiin rakennuksen laadun arvioiminen on vaikeaa ammattilaisillekin, kun mahdolliset rakennusvirheet tai riskirakenteet ovat usein piilotettu viimeistelyjen pintakerrosten alle. Laadun arvioimisen vaikeus näkyy myös markkinoilla: kun laatua on vaikea arvioida, laadulla on myös erittäin vaikea kilpailla asiakkaista.

Tulevaisuudessa asukkaiden tarpeiden ja toiveiden täyttäminen on itsestäänselvä ja ensisijaisin tavoite asuntorakentamisessa. Asukkaat osallistuvat rakennuksen suunnitteluvaiheeseen aktiivisesti, suunnitelmia havainnollistetaan muun muassa virtuaalimallien avulla työkaluilla, joiden myötä asukkaat voivat tarkastella tilavaihtoehtoja ja materiaaleja realistisessa mittakaavassa. Ryhmärakentamisessa sekä muissa asukaslähtöisissä rakentamisen muodoissa hankkeen valta ja vastuu luovutetaan loppukäyttäjälle. Osallistaminen niin suunnitteluun kuin rakentamisen seurantaan johtavat tyytyväisiin lopputuloksiin; rakennuksen todellinen laatu on tiedossa kaikilla ja hankkeen aikana asukkaille muodostuu omakohtainen suhde kiinteistöön, joka sitouttaa heitä pitämään huolto kiinteistöstä myös jatkossa. Sen sijaan, että rakentamisessa tehdyt päätökset perustuvat perustajaurakoitsijan seuraavan osavuositarkoituksen tuloslukuihin, rakentamisen kvartaaliksi muodostuu vähintään 25 vuoden mittainen ajanjakso.

Laadukkaan rakentamisen takaa laadunvalvonnan sertifiointijärjestelmä, joka toimii nykyisen energiatodistuksen tapaan; puolueeton kolmas taho tarkastaa suunnitelmat, käytetyt työtavat ja materiaalit, ja kirjoittaa rakennuksen laatusertifikaatin, mikä mahdollistaa laadulla kilpailemisen myös perinteisempien toteutusmuotojen yhteydessä.

Teesi 2: Tarjonta kohtaa kysynnän

Suomi on pinta-alaltaan suuri maa, jossa asuu pieni kansa. Menneiden vuosikymmenten kaavoituskäytännöt ovat johtaneet siihen, että tiiveimmätkin kaupunkiseudut ovat suhteellisesti harvaan asuttuja.

Tästä huolimatta kasvukeskuksissa kärsitään asuntopulasta, ja asumisväljyys on pohjoismaisittain vertailtuna ahdas. Lisäksi markkinoita hiertävät korkeat hankinta- ja vuokrahinnat sekä korkeasta hinnasta huolimatta ala-arvoinen asuntojen laatu. Tarjonta ei vastaa kysyntää, vaikka kaikki edellytykset siihen ovat olemassa.

Lähtökohtaisesti kaavoitus perustuu rakentamisen rajoittamiseen. Kaavoitus ja kaavoituksen käytäntöjen muuttaminen onkin paras keino lisätä tarjontaa. Sen sijaan että kaavassa rajoitetaan talon kokonaiskerrosalaa mikä kannustaa mahdollisimman pienten asuntojen rakentamiseen, kaavassa tulisi rajoittaa asuntojen määrää ja sallia asumisväljyyden kasvattaminen. Sen sijaan, että kaavoitus rajoittaa rakentamista tai pakottaa rakentamaan määrätyn määrän pysäköintipaikkoja markkinaehtoisesta kysynnästä huolimatta, keskittyy kaavoitus ulkoisvaikutusten hallitsemiseen. Sen sijaan, että asuntotontit luovutetaan rakennettavaksi valtavan suurina, jopa useamman korttelin suuruisina kokonaisuuksina, hankkeet paloitellaan pienemmiksi osiksi mikä mahdollistaa asukaslähtöiset rakennushankkeet, ja takaa monimuotoisemman kaupunkikuvan.

Pienemmissä rakennushankkeissa myös rakentamisen riskit pysyvät hallinnassa. Pienempi riski mahdollistaa kokeilevan, innovatiivisen toiminnan ja lisää kilpailua, jonka myötä kustannukset laskevat ja laatu paranee.

Teesi 3: Asumisen eri muodot ovat keskenään yhdenvertaisia

Nykyinen verotus ei ole asumismuotojen suhteen neutraalia. Asumistulo on verotonta toisin kuin vuokratulo, ja asuntolainan korkoja saa vähentää verotuksessa. Toisaalta varainsiirtovero luo tulpan tarkoituksenmukaisempaan asuntoon vaihtamiselle. Epätasainen verotus luo kannustimia, jotka vääristävät markkinoita ja nostavat asumisen hintaa kauttaaltaan.

Asuntoreformiin kuuluukin myös asumisen verottamisen reformi. Varainsiirtoveron poisto ja korvaaminen kiinteistöverolla lisää asuntomarkkinoiden joustavuutta ja helpottaa kysynnän ja tarjonnan kohtaamista. Myös vuokra- ja omistusasumisen suhteelliset verokannustimet voidaan poistaa, poistamalla korkovähennysoikeus ja joko verottamalla asumistuloa tai tekemällä vuokratulo verottomaksi.

Selkeintä olisi verottaa asumista ainoastaan yleisellä kiinteistöverolla.

Asumisen eri muotojen suhteen neutraali verotus helpottaa uusien ja innovatiivisten asumispalveluiden kehittämistä, kun verotus ei kannusta yhden tietyn valinnan suuntaan.

Teesi 4: Palvelut ovat sujuvasti saatavilla

Väljän kaavoituksen myötä hajalleen sijoittuvat asuinrakennukset kärsivät vähäisestä palveluiden tarjonnasta. Kaupalliset palvelut tarvitsevat riittävän asiakaspuhjan pysyäkseen kannattavina, ja julkisetkin palvelut kärsivät kustannuspaineesta mikäli asukaspuhja ei ole riittävä. Myös uudet palvelumuodot ja tietotekniset järjestelmät haastavat vanhan rakennuskannan rakenteellisia ja tilallisia ratkaisuja. Sen sijaan tiiviisti rakennettu asuinalue luo mahdollisuuden kilpailukykyisille palvelumarkkinoille.

Asumiseen liitetään yhä laajempi palvelujen verkosto. Palveluita tarjotaan koskien niin rakennuksen ylläpitoa, huoltoa, ja turvallisuutta kuin asumista, hyvinvointia sekä liikkumista. Kodit ovat älykkäitä; rakenteisiin ja talotekniikkaan liitetyt palvelusovellukset keräävät tietoa käytöstä ja olosuhteista sekä sopeuttavat asuinympäristöä optimaaliseksi käyttäjille.

Reaaliajassa välittyvän tiedon perusteella sovellukset ilmoittavat myös muun muassa kiinteistön, yksittäisen huoneiston tai rakennusosan ylläpidon tai huollon tarpeista. Kotipalvelusovellusten ja internet-ostosten toimitus on sujuvaa, sekä vastaanoton että lähetyksen tapahtuessa kodin lähelle, porrashuoneeseen sisäänkäynnin yhteyteen sijoitettavalla pakettiautomaatilla.

Teesi 5: Tilaratkaisut ovat joustavia

Hyvä rakennus kestää aikaa ja mukautuu vaihteleviin tarpeisiin. Demografian muutokset, väestön ikääntyminen, perhekokojen muutos, työn ja kodin rajaviivan hämärtyminen ja toisaalta maahanmuuttajien mukanaan tuomat uudet asumisen kulttuurit tekevät muutosten ennakoimisesta vaikeaa, jolloin rakentamisen äärimäinen muuntojoustavuus tulee tarpeeseen.

Asumisella ilmaistaan niin omaa kuin perheen tai yhteisön identiteettiä. Kotiympäristö rakentuu asujiensa harrastusten, elämäntarvojen ja kiinnostuksen kohteiden tai toisaalta mahdollisten erityisvaatimusten kuten liikuntaesteellisuuden kautta. Äärimäinen muuntojoustavuus mahdollistaa asukkaiden toiveiden mukaiset tilamuutosten ja massakustomoinnin jo uudisrakennusvaiheessa.

Tässä kilpailuehdotuksessa joustavuuden tavoite on toteutettu modulaariseen asuntojakoon, pilarilaattarakenteeseen, ei-kantaviin seiniin ja tilojen vyöhykkeisyyteen perustuvalla ratkaisulla. Myös muunlaiset tekniset ratkaisut mahdollistavat joustavuuden toteutumisen, ja tekniset ratkaisut onkin syytä valita tapauskohtaisesti.

Teesi 6: Asuinmiljö on viihtyisä

Rakennusliikejohtoisen urakoinnin myötä asukkailla on vain vähän jos ollenkaan vaikutusvaltaa rakennusten ulkonäköön. Asuntoarkkitehtuurista kansalaiskeskustelussa yleisimmin käytetyt adjektiivit ovatkin “ruma” ja “tylsä”. Näin siitä huolimatta, että jo Maankäyttö- ja rakennuslaissa lain tavoitteeksi on asetettu esteettisesti tasapainoisen ympäristön laatiminen.

Lain henki saati asukkaiden toiveet eivät toteudu nykyisillä rakentamisen pelisäännöillä. Päätösvalta ei ole asukkaalla, eikä edes viranomaisilla ole nykyisen oikeuskäytännön puitteissa mahdollisuuksia vaatia lain noudattamista. “Esteettisyyden” käsitteen subjektiivisuuden vuoksi kauneuden ainoaksi ohjenuoraksi onkin vakiintunut kaavamääräykset, vaikka asemakaava ei olekaan tarkoituksenmukainen työkalu ulkonäön valvontaan.

Huomattavan paljon tarkoituksenmukaisempaa on huolehtia arkkitehtuurin korkeatasoisuudesta arkkitehtisuunnittelun yhteydessä. Vastuun ja vallan siirtäminen nykyistä laajemmin asukkaalle auttaa jo paljon, mutta myös viranomaisvalvonnalla on rooli jatkosakin. Maankäyttö- ja rakennuslakiin tulisikin yksiselitteisesti

kirjata kunnille oikeus käyttää kaupunkikuvatoimikuntien kaltaisia elimiä nykyistä voimakkaammassa roolissa arkkitehtisuunnittelun ohjaamisessa. Tällöin kaavoituksesta voidaan tehdä kevyempää ja joustavampaa, mikä lisää tonttitarjontaa ja helpottaa innovatiivisten ideoiden tuomisen asuntomarkkinoille.

Esteettisesti miellyttävä ympäristö lisää asuinalueen viihtyisyyttä ja asukkaiden hyvinvointia, joihin myös luonnonmukaisella rakentamisella on vaikutusta. Ympäröivien luontoyhteyksien lisäksi luonnonmukaisuutta asumiseen lisätään rakenteellisilla ratkaisuilla kuten viherkatoilla ja -seinien sekä vertikaali- ja terassiviljelmillä. Viihtyisällä ja toimivalla asuinalueella on vaikutus kaupunkikuvaan, nostaten kaupungin laatua ja kilpailukykyä.

Teesi 7: Asuminen on kestävä

Kestävä kehitys on jo nykypäivänä oleellinen osa rakentamista, ja energiatehokkuus on huomioitu kiitettävällä tavalla rakennusmääräyksissä. Asuntoreformi jatkaa tätä trendiä ottamalla vielä nykyistä paremmin huomioon rakennusten ja rakentamisen elinkaaripäästöt.

Kestäväan laatuun tähtäävät kaavoituskäytännöt ja rakennuttamistavat ovat tärkeä osa kestävää rakentamista. Lisäksi energiatehokkaiden teknologioiden ja uusiutuvan energian käyttö vaativat investointeja rakennuksiin ja talotekniikkaan. Esineiden internet ja ns. älykkään sähköverkot mahdollistavat energiankulutuksen kysyntäjoustop esimerkiksi sähköautojen akkujen tai taloyhtiöiden sähköpääkeskusten yhteyteen rakennettavien energiavarastojen hyödyntämisen kysyntä- ja tarjontapiikkien tasaamiseen. Vesikiertoisen lämmitysjärjestelmä mahdollistaa erilaisten lämmönlähteiden käytön maalämmöstä aurinkolämpöön ja lämpöpumppuihin, ja toisaalta myös asuintilojen viilentämisen mikäli hellejaksot muuttuvat Suomessakin tukaliksi ilmastonmuutoksen myötä.

Kestäväkehityksen valinnat alkavat jo asukkaita osallistavasta suunniteluvaiheesta, vastuullisen rakentamisprosessin läpi asumiseen sekä rakennuksen huoltoon ja ylläpitoon. Laadukas tilasuunnitelu, terveelliset, turvalliset ja huollettavat rakennusmateriaalit ja rakennusratkaisut ja asukkaiden tyytyväisyys lisäävät kestävää hyvinvointia.

Loppusanat

Suunnitelmassa rakentaminen on haluttu tehdä asukaslähtöisesti ja laadukkaasti, huomioiden rakenteellisen ja luonnon ympäristön. Tavoitteena on vastata kysyntään laadukkaalla suunnittelulla ja rakentamisella, luoden monimuotoista kaupunkikuvaa. Asumisen eri muotojen verotusarvon tulisi olla yhdenvertainen, jotta verotus ei kannusta yhden tietyn valinnan suuntaan. Palvelutarjonta kehittyi tulevaisuudessa kattaen mm. rakennuksen elinkaarta, huoltoa ja asukkaiden kotipalvelua tukevaksi toiminnaksi.

Rakennuksen muuntojoustavuus huomioi tulevaisuuden asumisen kehitystä ja asukaskohtaisia valintoja huomioiden erilaiset lähtökohdat. Asumista tukeva viihtyisä luonnollinen ja rakennettu ympäristö tukee hyvinvointia ja yhteisöllisyyttä. Kestävän ja energiatehokkaan asuinympäristön suunnittelu on asukkaalle oikeus ja investointi tulevaisuuteen.

Rakentaminen on viimekädessä melko yksinkertaista ja helppoa toimintaa. Mullistavia teknologisia harppauksia ei rakentamisessa olla otettu sitten rakenneteräksen keksimisen, eikä suurille harppauksille ole suurempaa tarveakaan. Tekniikka, osaaminen, ja pääomat ovat olemassa; nyt tarvitaan vain kannustimet ja pelisäännöt, jotka tekevät sosiaalisesti, esteettisesti, ekologisesti ja taloudellisesti kestävästä rakentamisesta myös kaikkein parhaiten kannattavaa rakentamista.