

**VUOKRALAISTEN OSALLISUUS  
ASUNTOALUEIDEN  
TÄYDENNYSRAKENTAMISESSA**

Tässä ehdotettu *täydennysrakentamisen konsepti* on suunnattu erityisesti kaupungin vuokralaisille, mutta se on sovellettavissa myös muihin asukasryhmiin.

Tavoitteena on varata vanhan alueen täydennykseksi rakennettavat uudet vuokra-asunnot ensi sijassa saman yhtiön tai alueen vanhoille vuokra-asukkaille. Vanhoihin, vapautuviin ja peruskorjattuihin asuntoihin valittaisiin asukkaat uusien vuokralle hakijoiden joukosta.

Uusiin asuntoihin muuttavat ovat tiedossa asuntojonoissa jo hyvissä ajoin, joten heidät voi kutsua asukaslähtöiseen, vuorovaikutteiseen suunnitteluprosessiin hankkeen alusta lähtien. Menetelmä tuottaisi monenlaisia kestäviä hyötyjä eri osapuolille.

Varsinkin mm. ikääntyville ihmisille, lapsiperheille ja erityisryhmille voi olla mieluisampaa muuttaa saman alueen sisällä kuin kauemmaksi.

Koordinaattorina tulisi olla kaupunki, koska muilla tuottajaryhmillä ei näytä olevan resursseja tai intressiä ohjelman toteuttamiseen.

Omistusasumisen ja erityisesti vapaarahoitteen asuntotuotannon hinnat määräytyvät satunnaisesti markkinoiden mukaan. Siksi saman omistajan täydentämISRakentamiskohteiden tarjoaminen vanhoille vuokralaisille, jotka ovat hoitaneet asiansa hyvin, ja ovat ilmoittaneet muuttohalukkuutensa, toimii parhaiten yleishyödyllisessä rakentamisessa,

ja erityisesti vuokra-asuntotuotannossa, jossa asunto ei ole sijoituskohde, omistus on yksissä käsissä, ja muuttohalukkaat vuokralaiset usein vieläpä valmiiksi asuntojen hakijoina.

**Ongelmia ja haasteita**

*Segregaatio*

Kerrostaloalueiden uudistaminen, peruskorjaukset tai täydentäminen tuovat asuinalueelle usein muutoksia, joiden seurauksena kustannustaso nousee, ja monet asukkaat joutuvat muuttamaan alueelta.

Toisaalta uudisrakentamisen hinta on tänä päivänä vaikeasti hallittavissa varsinkin vapaarahoitteisten, yksityisten asuntojen uudistuotannossa, joka on jo karannut keskituloistenkin ulottuvilta.

*Vuokralaisstatus ja juurettomuus*

Suomessa vuokralaisuus on vielä aliarvostettu asumismuoto, vuokralaiset leimataan helposti toisen luokan kansalaisiksi, jotka koetaan pikemminkin häiriötekijänä.

Toisaalta vuokralaiset ovat hyvinkin pitkäikäisiä asukkaita. Suurin osa on hoitanut asiansa hyvin, ja ansaitsivat asumisuralla etenemisen. Eräs kahvilayrittäjä kertoi, että vuokralaiset ovat parempia hänen kannaltaan, koska heillä on varaa kulutukseen enemmän kuin asuntolainan kanssa kamppailevilla omistusasukkailla. Monelle on vaikea kuvitella, että voisivat tämän päivän kustannuspaineissa ryhtyä asunnon omistajaksi.

Osallistumismahdollisuuksien puute ja vuokralaisuuden matala status lisää juurettomuutta. Jos asukkaat voivat vaikuttaa ympäristöönsä, sitoutuminen ympäristöstä huolehtimiseen lisääntyy. Vuokralaisuus ei välttämättä ole syy asuntoalueen epäviihtyisyyteen, vaan se on pikemminkin juurettomuus tai vaikutusmahdollisuuksien puuttuminen, mikä puolestaan lisää muuttohalukkuutta.

*Asumisura ja kohtuuhintainen asuminen*

Vuokralaisille tulisi turvata saman tapaiset mahdollisuudet asumisuralla kuin omistusasukkaillekin, myös asunnon omaksilunastamisen mahdollisuus. Konsepti parantaisi yleensäkin vuokralaisten statusta, lisäksi vuokra-asuntoalueiden turvallisuutta ja viihtyisyyttä, ja olisi omiaan vähentämään eriarvoisuutta.

Ehdotuksella voisi vähentää vähävaraisten asumismenoja, jos asuntojen kokoa sekä laatu- ja varustetasoa voisi säännellä kohderyhmän mukaisesti nykyistä tarkemmin.

*Pienet asunnot ja rakennuttajan etu*

Helsingin asuntokokojakauma on painottunut vahvasti pieniin asuntoihin. Eräässä ruotsalaisessa tutkimuksessa on selvitetty (*"Flyttar en flyttar två eller mera"*) että yksi vapautunut perheasunto vapauttaa kaksi tai useampia pieniä asuntoja muuttoketjussa. Kannattaisi rakentaa perheasuntoja, mutta pienet asunnot ovat tuottoisia rakennuttajille ja sijoittajille. Perinteiset yleishyödylliset rakennuttajat ovat lähes kadonneet markkinoilta.

*Muutosvastarinnasta muutosvoimaksi*

Uudessa täydennysrakentamisen prosessissa asukkaiden osallisuus voisi olla muutosvoima, kun asukkaat muiden silmin edustavat lähinnä muutosvastarintaa. Muutokseen tarvitaan kuitenkin kaupungin tukea ja päätöksiä, joilla rakennuttajia kannustetaan lisäämään osallisuutta asukkaita kohtaan. Kaupungin tulisi mahdollistaa tarvittavat hallintokäytännöt, tarvittavien työvälineiden kehitystyö sekä asumisen ja/tai rakentamisen tuki, ja tehdä tarvittavat päätökset, jotta hankkeita saataisiin käyntiin.

Koska alueen asukkaat ja vuokralaiset ovat tavoitettavissa jo ennen hanketta ja ovat ehkä jopa asunnonvaihtojonossa, asuntojen koko, laatu ja hintataso voitaisiin räätälöidä asukkaiden tarpeen mukaan osallistamalla heidät suunnitteluun alusta lähtien.

Mm. ikääntyville ihmisille, lapsiperheille ja erityisryhmille voisi olla mieluisampaa muuttaa saman alueen sisällä kuin kauemmaksi.

*Hallintokäytännön haasteita*

Haasteita aiheuttavat nykyiseen hallintokäytäntöön liittyvät käytännön asiat, kuten rakennuttajien yleiset asenteet asukassuunnittelua kohtaan, tarvittavien kaavamutosten hitaus, hankkeiden pienuus ja kalleus, kiinteistöveron nousu rakennusoikeuden lisääntyessä, talojen hallintamuodon joustamattomuus sekä muut täsmämarkkinointiin ja asukasvalintaan liittyvät säännökset sekä vielä hallintoelimiä oma muutosvastarinta.

**Vuorovaikutteisen suunnittelun työkalut***IT-hankeporttaali ja etätyöpajat*

Hanketta varten tulee kehittää tietoverkossa toimiva *IT-hankeporttaali*. Vuorovaikutteinen IT-porttaali auttaa yhteisöllistämään hankkeita. Se on käytännössä etätyöpaja, jossa koulutetaan osalliset hankkeeseen ja vaikuttamiseen niin että tietoa saadaan ja valinnat tehdään järjestelmällisesti ja oikea-aikaisesti ja että asukkaat voivat ottaa kantaa myös suunnitelmien kustannuksiin.

Näiden välineiden kehittäminen on kesken, osin siksi, että rakennuttajat, jotka ajattelevat ensi sijassa yrityksensä voittoa, haluavat asunnoista parhaan markkinahinnan, joka on satunnainen, ja näkevät asukkaiden osallistumisen etupäässä kustannuksena.

Hankkeiden toimintaketjua tulee tarkastella ennen kaikkea asukkaan, asiakkaiden ja loppukäyttäjän näkökulmasta, osallisuus on voimavara.

*Etätyöpajat ja kaavoituksen kehittäminen*

IT-porttaalin ja etätyöpajojen avulla saadaan asukaskohtaisia (tai pientalopuolella tonttikohtaisia) tarpeita yhdistettyä korttelisuunnitelmaan, jolla kaavoituksen tai poikkeuslupamenettelyn yhteydessä turvataan maankäyttö- ja rakennuslain mukainen tasapuolisuusmenettely. Sen tarkoituksena on myös nopeuttaa sekä poikkeamispäätös- että kaavoitusmenettelyä, kumpi sitten valitaankin.

Nykyisestä hallintokäytännöstä poiketen viitesuunnitelmilla ja poikkeamispäätöksillä voitaisiin edetä rakennuslupa- ilman asemakaavan muutosta, jos muutokset eivät

aiheuta merkittävää rakentamista. MRL:n perusteluissa merkittävää rakentamista on merkittävästi ympäristöstään poikkeava rakentaminen kuten kerrostalo pientaloalueella tai teollisuus tai varastorakennus asuinalueella. MRL ei tämän mukaan estä poikkeuslupamenettelyä täydennysrakentamisen perusteena, vaan kyse on useimmiten kaavoitusperinteeseen kuuluvasta kaupungin omasta linjauksesta käyttää kaavoitusmenettelyä.

*Kustannusohjauksen suunnan muutos*

Käyttäjänäkökulma ja IT-osallisuus avaavat uusia mahdollisuuksia myös kerrostalon arkkitehtuurin uudistamiseen, jos kustannusten ohjaus käännetään asunnon neliömetriperusteisesta ohjauksesta asukkaan määrittelemän kokonaistilankäytön ohjaukseen, mikä on IT-sovelluksen avulla täysin toteutettavissa nykyisillä sovellusalustoilla.

**Arvio konseptin hyödyistä**

*Konsepti antaa mahdollisuuksia monille hyvälle vaikutuksille* asukkaan, rakennuttajan, kaupungin ja yhdyskuntatalouden kannalta.

*Konseptin* toteutus johtaa kertaluontoiseen kokeiluprojektiin, jonka tulosten perusteella voidaan muuttaa käytäntöjä.

Hankkeiden laatu, asuntojen ja yhteisten tilojen ja työtilojen suhde voidaan räätälöidä tavallista paremmin asukkaiden tarpeiden mukaan.

Vuokralaistenkin kohdalla voi ja on lähdettävä siitä, että tavoitteena on vakautta

lisäävä pitkäaikainen asumismahdollisuus, jopa omaksi lunastaminen.

Kaavamuutoksia voitaisiin asukkaiden osallisuuden lisääntyessä korvata viitesuunnitelmilla ja poikkeamispäätöksillä, mikä sujuvoittaisi prosessia, vähentäisi valituksia ja säästäisi myös virkamieskunnan resursseja, ja siten nopeuttaisi merkittävästi hankkeiden toteuttamista..

Hankkeiden kokoa ja alueellisia rakentamissopimuksia voitaisiin lisätä, kun asukkaat ovat mukana valistuneina tilaajina ja osallisina.

Hintatason sääntely voitaisiin toteuttaa asukkaiden itsensä määrittelemänä suunnitteluvaiheessa, kaupungin laatimien ohjeiden mukaisesti.

Hallintavälineinä on tavallisten asukastyöpajojen lisäksi tietoteknologia, jossa käytetään hyväksi *avointa, maksutonta 3D-dataa, hinta-laatu- ja palvelusovelluksia sekä viitesuunnitteluun sopivia etätyöpajoja*. Kehittämismallit ovat olemassa, ja sopivia sovellusalustoja on jo useita valmiina.

Erityisryhmille on suunniteltavissa tarvittavia huolto-, hoito- ja kuntoutustiloja hajautetusti. Ne voivat olla kaikkien asukkaiden käytössä. Asuinympäristössä voidaan tarjota palveluita joustavasti asukkaiden ajan mittaan ikääntyessä, tai tilanteen muuten muuttuessa. Niin, että kotiympäristössä olisi mahdollista asua kauemmin. Suunnittelussa voitaisiin silloin ottaa huomioon hajakeskitetty palveluasumisen malli, mikä vähentäisi laitospaikkojen tarvetta.

Edellä kuvailtu menettely tuottaa lähidemokratiaa ja avoimuutta, nykyistä hallitumpia rakennuskustannuksia, asukkaille nykyistä paremmin sopivia asuntoja, ja yleensä vuokra-asumisen statuksen nousua - ja mahdollisuuksia kohtuuhintaiseen asumiseen.

Asukassuunnittelun polku voisi johtaa myös uusiin, entistä parempiin ekologisiin, omatoimisuutta lisääviin tai jakamistalouteen liittyviin ratkaisuihin.