

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

ARA-asuntotuotanto asumisen laadun edistäjänä

Vesa Ijäs, yliarkkitehti

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)



ara Vuoden parhaat ARA-neliöt



2017

Sukupolvien kortteli, Helsinki

- Asuntosäätiö, Settlementtiasunnot, HOAS
- Mari Matomäki, Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy



2018

Magneettikatu 15, Espoo

- Espoon Asunnot Oy
- Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy

- Valtion tukema ARA-asuntotuotanto on ollut jo vuosikymmenien ajan asumisen ja asuntorakentamisen kehittämistyön suunnannäyttäjä.
- Tuettaessa rakentamista yhteiskunnan taholta, on asunnoille ja rakennuksille voitu asettaa myös vaatimuksia.
- Samalla normit ja ohjeet ovat kehittyneet vastaamaan aikakautensa käsitystä hyväksyttävästä rakentamistavasta ja vähimmäislaatusosta.
- Yleisesti tunnettu tosiasia kuitenkin on, että normien edellyttämästä minimitasosta on tullut toteutuksessa myös maksimitaso.
- ARA palkitsee laadukkaasta rakentamista Vuoden parhaat ARA-neliöt -tunnustuspalkinnolla.
- Tunnustuksen keskeisenä myöntämisperusteena on hankkeessa osoitettu esimerkillinen kehittämisote, jossa tavoitellaan ”vähimmäistasoa korkeampaa laatua” ja samalla elinkaarikustannuksiltaan kohtuuhintaista asumista.

2019



Puukuokka 1-3, Jyväskylä

- Lakea Oy
- OoPEAA

2020



Myllytien palvelu- ja senioritalo, Järvenpää

- Tyvene Oy
- Siren Arkkitehdit Oy

Vuoden parhaat ARA-neliöt -palkinto

TA-Yhtymä Oy / Pohjantikankuja 4, Oulu

**Painovoimalla
massiivitiilestä**

TA-yhtymä Oy:n Oulussa sijaitseva kohde Pohjantikankuja 4 on palkittu Vuoden Parhaat ARA-neliöt 2021 -laulupalkinnolla ARA-päivässä 11.11.2021. Innovatiivisessa kehittämissuunnitelmassa on kaksi kolmikerroksista ARA-vuokrakerrostaaloa, joissa on painovoimainen ilmanvaihto ja massiivisäilyvyys. Joissakin huoneistoissa on kokeiltu kokeissa savirappausta ja savimaalauksia. ARA oli alusta lähtien roolinsa mukaan mukana suunnittelussa.

2021



Pohjantikankuja 4, Oulu

- TA-Yhtymä Oy
- Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy

Rakentamisen ohjaus

ARA

- Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29.6.2001/604
 - sosiaalinen tarkoituksenmukaisuus
 - taloudellinen tarve
 - kilpailutettu laina
 - hankintalaki
 - hakijan kelpoisuus
 - (kehittäminen)

- Tuettavien asuntojen on oltava
 - asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia
 - asuinympäristöltään toimivia
 - uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia.
 - kilpailumenettely

Hankkeeseen ryhtyvää

EU-taso ja kansallinen taso

- Direktiivit
- Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)
 - Kaavoitus- ja rakennuslaki (7.12.2021)
- Maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA)
- Rakentamismääräykset (RakMk)
- Rakennusjärjestys
- RT-kortisto/ KH-kortisto/ RYL / YSE
- Tuotestandardit ja valmistajien ohjeet
- Tuotestandardit: EN ja CE
 - Eurokoodi ja Conformité Européenne
- Arviointimenetelmät: CO₂, esteettömyys, sisäilma, kosteudenhallinta jne.

Tontti

- Sijainti
 - Kulkuyhteydet
 - Palvelut
- Turvallisuus
 - Tontilla jalankulku erotettu ajoneuvoliikenteestä
 - Pysäköintiä ei tuoda piha-alueelle
- Viihtyisyys
 - Valo ja suojaisuus
 - Leikki- ja oleskelupaikat
 - Julkinen, puolijulkinen ja yksityinen tunnistettavissa
- Esteettömyys

Rakennus

- Porrashuoneen valoisuus
 - helppokulkuinen porras
- Porrassyöttö
- Kerrosluku
- Asuntojen määrä/kerros
- Parvekkeet
- Yhteiset tilat
- Esteettömyys
- Energiatehokkuus
- Hiilijalanjälki
- Liiketilat
- Esteettömyys

Asunto

- Asuntojakauma
 - Ei alle 30 m² asuntoja
- Keskipinta-ala
- Asunnon muoto
- Asunnon käytettävyys
- Valoisuus, näkymät
- Yksityisyys
- Kalusteet, varusteet, materiaalit
- Esteettömyys

Hankkeen osapuolet

- Luotettavuus
 - Kyky suoriutua hankkeesta
 - Hankkeen ominaisuudet
 - Kilpailuttaminen
- #**
- Uudet toimijat
 - Harmaatalous
 - *Konkurssit ja muut häiriöt*

ara

Saadaanko sitä mitä mitataan?

Subjekttiivinen
laatu

Mitattava
laatu

- Tarve
- Kohtuuhintaisuus
- Arkkitehtuuri
- Ympäristösuorituskyky

Mitataanko sitä mitä saadaan?

Kaavoitus ja maan omistus - sijainti

Kaavoitus

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- Maakuntakaava
- Yleiskaava
 - Osayleiskaava
- Asemakaava
 - Rakennussuunnittelu
 - Poikkeamiset
 - Lupa

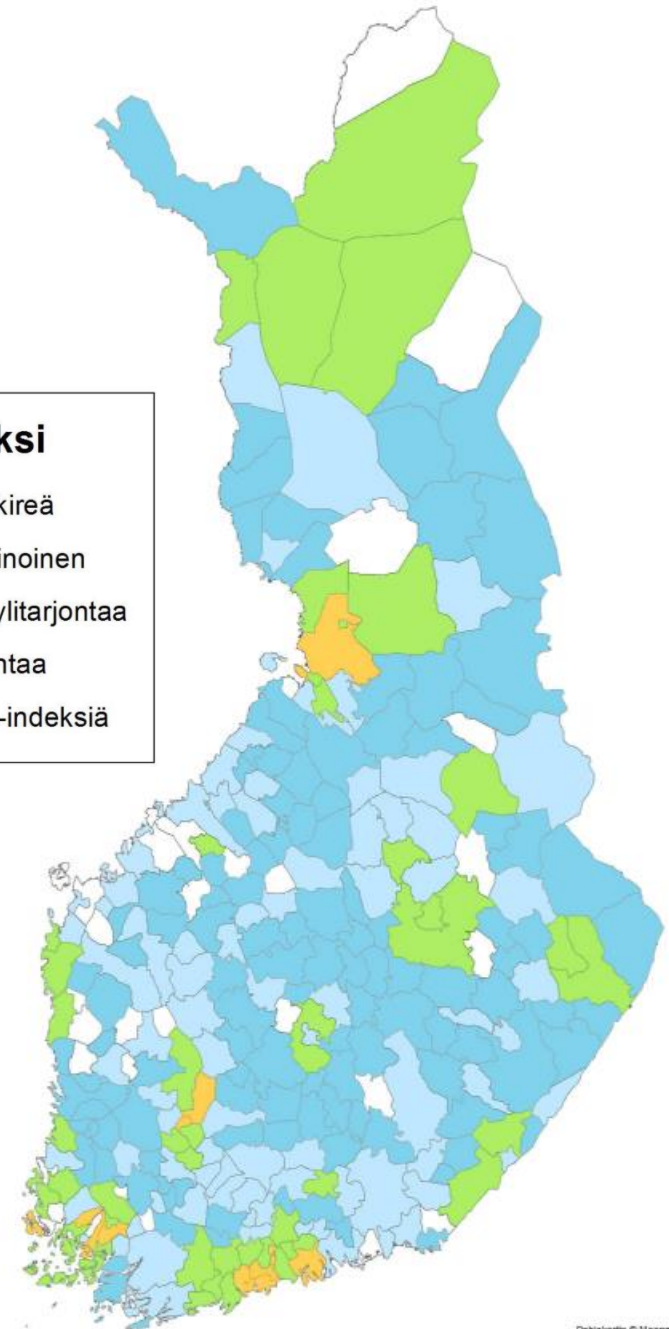
Maan omistus

- Yksityinen ja julkinen maanomistus
- Maankäytösopimus
- Maan hinta ja rakennusoikeuden hinta
 - Markkinahinta
 - ARA-hinta
- Tontin rakennettavuus
- Tontin hinta AK/AP: €/k-m²

ara ARAn asuntomarkkinakatsaus 2020

- ARA-asuntoa jonotti keväällä 2020 koko maassa 120 000 kotitaloutta. Hakijoista 56 % oli pääkaupunkiseudulta.
- Kasvukeskusten ulkopuolella ARA-asuntojen kysyntä on heikkoa.
- Lievää ylitarjontaa oli 83 kunnassa ja ylitarjontaa 119 kunnassa.
- Vähintään 6 kuukautta tyhjänä olleiden ARA-asuntojen määrä kuitenkin kasvoi 5 300 asuntoon.

Hannu Ahola, asuntomarkkina-asiantuntija, ARA

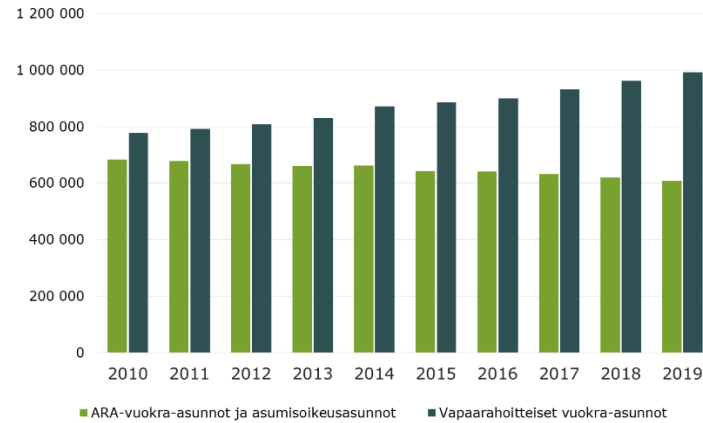


ara

399 000
tav. ARA-
vuokra-
asunnossa

993 000
VAP. RAH.
VUOKRA-
ASUNNOSSA

607 000 ARA-asukasta (31.12.2019)

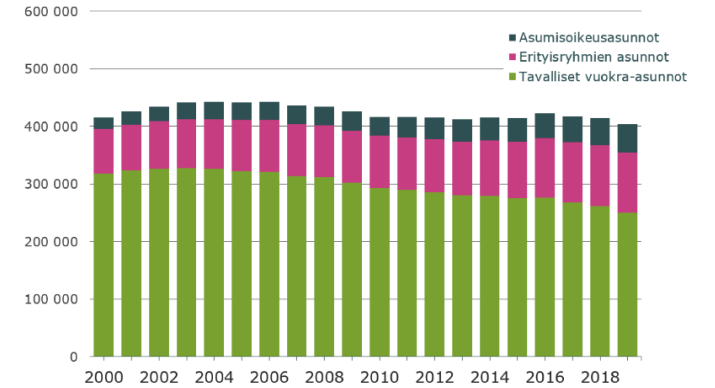


ara

MARKKINA-
EHTOISIA
VUOKRA-
ASUNTOJA
ON 795 000

TAVALLISIA
ARA-VUOKRA-
ASUNTOJA ON
250 000

ARA-vuokra-asuntojen määrä laskee



ara

Ennätys

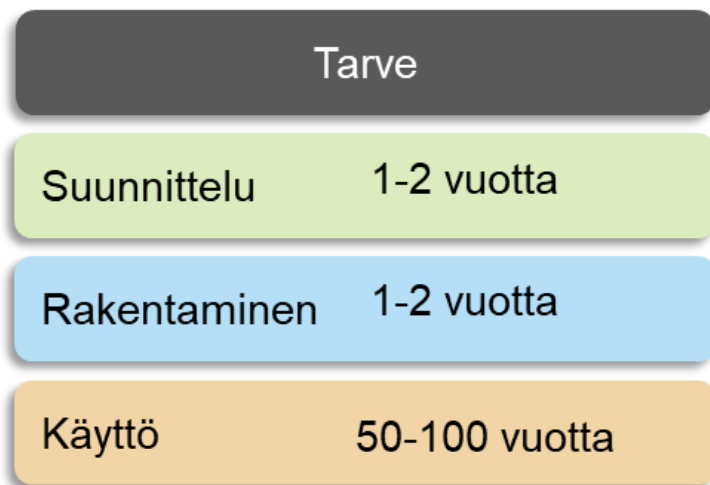
9 286
TYHJÄÄ
ARA-
ASUNTOA

Tyhjien ARA-asuntojen määrä kaksinkertaistui 10 vuodessa



ara Elinkaariajattelu

- YSE: 29 § Urakoitsijan vastuu takuuajana – 2 vuotta
- YSE: 30 § Urakoitsijan vastuu takuuajan jälkeen – 10 vuotta
- ARAn peruskorjauslainoitus – 20 vuoden jälkeen
- ARAn pitkäaikainen korkotukilaina 40 vuotta



- ARAn neuvonta ja hankkeen ohjaus
- Hinta ja laatu
- Urakkamuoto



ara

Kiitos

Lisätietoja

Vesa Ijäs

[vesa.ijas\(at\)ara.fi](mailto:vesa.ijas(at)ara.fi)

0505651934