



Tarkastusmuistio

**Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA
omistusasumisen ja puukerrostalorakentamisen
edistäjänä**

Liittyy tarkastukseen: 2/2023 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA
asuntopoliitikan toimeenpanijana
Tekijä: Matti Vedenkannas
Päivämäärä: 16.1.2023
Diaarinumero: D/683/04.07.02/2021

Sisällys

1	Johdanto.....	3
2	ARA on pyrkinyt edistämään omistamiseen perustuvien hallintamallien käyttöönottamista	4
3	Puukerrostalorakentamisen edistämiseksi on asetettu kunniahimoisia politiikkatavoitteita	7
	Viitteet.....	10

1 Johdanto

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) toimeenpanee asuntopolitiikkaa. ARA myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä.

Yhtenä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tehtävänä on asumisen kehittäminen. Kokemukset ARAn kehittämistoiminnasta ovat pääsääntöisesti myönteisiä, ja ARAn roolia asumisen kehittäjänä on myös mahdollista vahvistaa.

Tarkastushavaintojen perusteella asunnon omistamisella on vuokra-asumiseen verrattuna monia etuja. ARA on pyrkinyt edistämään omistamiseen perustuvien hallintamallien käyttöön ottamista. Omistusasumista voidaan edistää välimuodon malleilla (esimerkiksi asunto-osuuskunnilla tai vuokra-asunnon omaksi lunastamisella), joissa on sekä vuokra-että omistusasumisen piirteitä. Tällaisten hankkeiden toteuttaminen ei kuitenkaan ole ongelmaton. Rahoituslaitokset ovat haluttomia rahoittamaan asunto-osuuskuntia. Toisaalta ARAn rahoitusvälineiden käyttäminen mallissa, joka perustuu vuokra-asunnon omaksi lunastamiseen, on vaikeaa.

Suuri osa Suomeen rakennettavista puukerrostaloista on pilottihankkeita. ARA myöntää korotettua käynnistysavustusta puuasuinkerrostalorakentamiseen. Tarkastushavaintojen perusteella korotetulla käynnistysavustuksella on sinällään ollut puurakentamista edistävä vaikutus ja avustus koetaan myönteiseksi. On kuitenkin vaikea sanoa, kuinka merkittävä korotetun avustuksen vaikutus on rakennushankkeen materiaalia valittaessa. Pääosa puukerrostaloista on ARA-rahoitettua asuntotuotantoa. ARA-tuotannolla on ollut keskeinen merkitys puukerrostalojen rakentamisen edistämässä.

Puukerrostalojentalojen yleistymistä rajoittavat monet eri syyt. Keskeinen rajoite on puurakentamisen betonirakentamista korkeammat rakennuskustannukset. Puurakentamisen edistämiseen on kuitenkin olemassa keinoja.

Puukerrostalorakentamiselle on Suomessa asetettu kunnianhimoisia määrällisiä politiikkatavoitteita. Tarkastushavaintojen perusteella näitä tavoitteita ei saavuteta. Puukerrostalohankkeet voivat olla myös referenssejä, jotka avaavat puurakentamiselle vientimahdollisuuksia. Toistaiseksi vienti on kuitenkin ollut vähäistä.

2 ARA on pyrkinyt edistämään omistamiseen perustuvien hallintamallien käyttöönottamista

Omistusasumisen tukemiseen suhtaudutaan ARAssa myönteisesti, joskin sen edistäminen on haasteellista. Kielteistä suhtautumista omistusasumisen tukemiseen voidaan perustella sillä, että valtion tulee suhtautua neutraalisti eri hallintamuotoihin eikä sen tule ottaa kantaa asumismuodon valintaan. Tarkastushavaintojen perusteella omistusasumisella ja siihen perustuvilla asumisen hallintamalleilla on kuitenkin useita myönteisiä puolia. Vuokra-asuminen on pitkällä ajanjaksolla omistusasumista kalliimpi asumismuoto. Omistusasunto on myös pysyvä, eikä sen maksuja tasata toisten kohteiden kanssa. Omistamalla asunnon ihmiset pystyvät keräämään itselleen varallisuutta. Samalla asunnon omistaminen voi luoda yhteiskuntaan vakautta ja kotouttaa maahanmuuttajia.

Omistusasumisen edistäminen voi olla tapa estää niin sanotun väliinpuotoajaongelman syntymistä. Tällä tarkoitetaan sitä, että osa pieni- ja keskituloisia ei pääse valtion tukemiin vuokra-asuntoihin, eivätkä he toisaalta pysty ostamaan omaa asuntoa. Väliinpuotoajaongelma on tunnistettu useissa suurissa kaupungeissa (Helsingissä, Espoossa, Vantaalla, Tampereella). Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla tietyillä alueilla pystyvät asumaan yhtäältä vain varakkaat henkilöt ja toisaalta pienituloiset, tuettuun vuokra-asumiseen oikeutetut henkilöt.

Omistusasumiseen liittyy myös riskejä, kuten pienituloisten ihmisten rajalliset mahdollisuudet huolehtia korjauskuluista. Väestöltään vähenevillä alueilla riskinä voi olla myös asunnon arvon aleneminen. Lisäksi tarkastushaastatteluissa esitettiin, että uusien hallintamallien kehittämistä tärkeämpää on olemassa olevien mallien (kuten asumisoikeusasumisen) kehittäminen nykyistä toimivammiksi.

Uudet asuntojen hallintamuodot voivat olla niin sanottuja välimuodon malleja, joissa on sekä vuokra- että omistusasumisen piirteitä. Tällaiset asuntomallit voivat soveltua myös niille pieni- ja keskituloisille ihmisille, jotka eivät pääse valtion tukemiin vuokra-asuntoihin eivätkä toisaalta pysty ostamaan omaa asuntoa. Uusien hallintamallien avulla voidaan siten pyrkiä ratkaisemaan väliinpuotoajaongelmaa.

Tarkastuksen yhteydessä on tarkasteltu esimerkkeinä välimuodon malleista Suomen Asuntomessujen ja Lohjan kaupungin Lohjan asuntomessualueelle vuonna 2021 rakennuttamaa Asunto-osuuskunta Hiidenkotia sekä Lakea Oy:n ja ARA:n yhteistyössä kehittämää Omaksi-rahoitusmallia.

Asunto-osuuskunta Hiidenkodissa ja Omaksi-asunnoissa on sekä vuokra- että omistusasumisen piirteitä

Asunto-osuuskunnat voivat olla asunto-osakeyhtiöitä muistuttavia hallintaosuuskuntia tai malleja, joissa jäsenet maksavat asumisestaan vuokraa. Asunto-osuuskunta Hiidenkodissa asukkaat maksavat 1 000 euron osuusmaksun sekä 6 000 euron liittymismaksun. Lisäksi he maksavat osuuskunnalle vuokraa 1 350 euroa kuukaudessa.

Hiidenkoti on rahoitettu sen perustajajäsenen, Suomen Asuntomessujen 85 874 euron osuudella (5 prosentin osuus) ja niin ikään Suomen Asuntomessujen myöntämällä 1 560 000 euron lainalla (95 prosentin osuus). Asukkaat lyhentävät osuuskunnan lainaa kuukausivuokrillaan. Osuuskunta voi laskea asukkaiden vuokria, kun osuuskunnan yhteinen laina on maksettu. Jos asukas lähtee pois osuuskunnasta, saa hän sijoittamansa 6 000 euron liittymismaksun takaisin, 1 000 euron osuusmaksu jää osuuskunnalle.

Lakean Omaksi-rahoitusmallissa asukas maksaa ennen vuokrasuhteen alkamista asunnosta maksun, joka on 7 prosenttia asunnon kokonaishinnasta. Asunnon hinnan loppuosa (93 prosenttia) on taloyhtiön nimissä olevaa yhtiölainaa (takauslaina). Asukas maksaa asunnosta sopimuskauden ajan kokonaisvuokraa, joka koostuu lainanlyhennyserästä, korosta ja muista lainanhoitokuluista sekä hoito- ja erillismaksuista. Noin 20 vuotta kestävä sopimuskauden päätyttyä alkuperäisestä lainasta on pääsääntöisesti jäljellä 40 prosenttia. Maksamalla yhtiölainan loppuosuuden asukas voi lunastaa asunnon omakseen. Tämän jälkeen asunto on osakehuoneisto asunto-osakeyhtiössä. Asunnon voi vapaasti jälleen- tai alivuokrata. Sen voi myös myydä koska tahansa, ja myyjä ja ostaja voivat vapaasti määrittää kauppahinnan. Uusi omistaja saa hyväkseen myyjän kerryttämän pääoman.

Eräs keskeinen asunnon omistamista rajoittava tekijä on omistusasunnon hankkimisen edellyttämä pääoma. Asunto-osuuskunta Hiidenkoti ja Omaksi-rahoitusmalli on toteutettu siten, että asunnon hankkimiseen ei tarvita suuren asuntolainan ottamista.

Asunto-osuuskuntamallin yleistymistä rajoittaa tällä hetkellä se, että pankit ovat haluttomia rahoittamaan niiden rakentamista. Myös Kuntarahoitus on haluton antamaan lainaa tällaisille hankkeille. Kuntarahoituksen näkemyksen mukaan syynä kielteiseen suhtautumiseen on puutteellinen lainsäädäntö, joka ei aseta selviä puitteita rahoitustoiminnalle ja osapuolten vastuulle eri tilanteissa. Asunto-osakeyhtiölain kaltaista sääntelykehikkoa ei ole olemassa. Lisäksi asunto-osuuskunnat lähestyvät kuluttajien ja omistaja-asukkaiden rahoitusta. Kuntarahoituksen liiketoimintamalliin ei kuulu kuluttajarahoiutus.

Alun perin Hiidenkodin rahoittamisessa kohteissa oli tarkoitus käyttää ARAn täytetäkausta. Takausta ei kuitenkaan voitu hyödyntää, koska pankit eivät olleet halukkaita rahoittamaan hanketta. Pankkirahoituksen puute myös johti siihen, että Hiidenkoti päätettiin syksyllä 2022 muuttaa asunto-osakeyhtiöksi. Suomen Asuntomessujen kannalta ongelmallista oli se, että se joutui pankkirahoituksen puuttumisen vuoksi rahoittamaan Hiidenkodin toimintaa myös rakennusvaiheen jälkeen. Vaihtoehdoksi jäi osuuskunnan muuttaminen asunto-osakeyhtiöksi.

Asunto-osuuskunnat ovat tällä hetkellä pilottihankkeita. Osuuskuntien yleistymistä voisi edistää se, että niitä toteuttamassa olisi jokin suuri toimija, joka ottaisi hankkeissa vetovastuuta. Suuri toimija voisi olla esimerkiksi suuri kaupunki tai valtakunnallinen osuuskunta. Suuri taustatoimija voisi myös ottaa vastuun asukkaiden oikeusturvasta. Ongelmana on Suomen Asuntomessujen näkemyksen mukaan myös se, että Suomessa ei ymmärretä asunto-osuuskunnan kaltaista kollektiivista omistamista.

Omistusasumista voidaan edistää useilla välimuodon hallintamalleilla

Lakea Oy:n mukaan Omaksi-mallin ongelmana tällä hetkellä on se, että asukkaat eivät voi maksaa ARA-rajoitteiden vuoksi loppulainaosuutta pois ennen 20 vuoden sopimuskauden päättymistä. Mallin vähimmäissopimusaika perustuu vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston antamaan lakiin (856/2000), jonka 10 §:n 1 momentin mukaan asunton on oltava vuokra-asuntolina vähintään 20 vuotta takauslainan ensimmäisen erän nostamisesta. Ongelmallista on myös se, että rakennushankkeen hinnan hyväksyttävyyttä arvioiessaan ARA huomioi rakentamisen kokonaishinnan ja tulevan vuokran mutta ei asukkaan hyväksi tulevaa lainan lyhennysosuutta. Kolmas ongelma Lakean mukaan on se, että asunnon hinnan loppuosan (93 prosenttia) lainaus on Lakea-konsernin velkaa ja heikentää sen omavaraisuusastetta. Rahoittajat näkevät omavaraisuuden alentumisen riskiksi, mikä heikentää Lakean luottoehtoja. Tämä puolestaan heikentää Lakean mahdollisuuksia rakentaa uusia kohteita. Lakealla on käynnissä kehityshanke, jossa Omaksi-mallia kehitetään vapaa-rahoitteiseksi malliksi.

Asunto-osuuskunnan ja Omaksi-rahoitusmallin ohella omistusasumista voitaisiin tukea myös muilla tavoin. Useissa asiantuntijahaastattelussa ja kuntakyselyn vastauksissa perinteisen ARAVA-lainan ottamista uudelleen käyttöön pidettiin mahdollisena tapana rahoittaa omistusasumista.

ARAVA-lainamallin toteuttamisessa ongelmallista olisi kuitenkin se, että Valtiokonttoriin tulisi perustaa pankki, jos aravalainoja alettaisiin jälleen myöntää yksityisasiakkaille. Lisäksi lainoja myönnettäessä tarvittaisiin asiakkaiden tuntemiseen (esimerkiksi maksukyvyyn arviointin ja stressitestit) liittyvää osaamista. Kielteistä suhtautumista ARAVA-lainamalliin puoltaa myös se, että malli on aikoinaan kehitetty toisenlaisiin olosuhteisiin, joissa rahoituksen saatavuus oli rajattua.

ARAN näkemyksen mukaan omistusasumisen tukeminen ARAn omistusasumisen takauslainalla voisi olla tarkoituksenmukainen malli. Tällaisen mallin etu olisi se, että laina ei aiheuttaisi suuria kustannuksia valtiolle. ARA ja rakennusyhtiö Pohjola Rakennus ovat syksyllä 2022 esitelleet kaksiosaisen rahoitusmallin, joka perustuu markkinaehtoiseen tasalyhennyslainaan ja valtion takaamaan tasaerälainaan. Eräs haastatelluista asiantuntijoista piti mahdollisena vaihtoehtona korkotukimallia, jonka avulla nuori perhe pääsisi kiinni omistus-asuntoon ilman omarahoitusosuutta ja suurta markkinaehtoista lainaa.

Myös nykyisin laajasti käytössä oleva asumisoikeusasunto on monille ihmisille askel kohti omistusasumista. Pienituloisen henkilön on mahdollista saada rahoitus asumisoikeusmaksulle, ja hän voi asumisoikeusaikana säästää omistusasuntoon. Lisäksi luopuessaan asunnosta asukkaalla on oikeus saada asumisoikeusmaksulle (15 prosenttia rakennuskustannuksista) rakennuskustannusindeksin muutokseen sidottu tuotto.

Joissakin asiantuntijahaastattelussa kiinnitettiin huomiota myös omistusasumisen tukemisen riskeihin. Omistusasunnon hankkiminen paikkakunnalta, jossa asuntojen arvot laskevat, ei välttämättä paranna asunnon omistajan taloudellista tilannetta. Eräs haastatelluista asiantuntijoista piti riskinä myös sitä, että pienituloisten ihmisten voi olla vaikea selviytyä asuntojen peruskorjauksista.

3 Puukerrostalorakentamisen edistämiseksi on asetettu kunniahimoisia politiikkatavoitteita

Suomessa on jo pitkään asetettu politiikkatavoitteita puurakentamisen edistämiseksi. Hallitusohjelmissa puurakentamista on pyritty edistämään 1990-luvulta alkaen. 1990-luvulla luotiin ensimmäiset puurakentamisen edistämishjelmat, joita on sen jälkeen ollut useita erilaisia. Ohjelmista viimeisin on valtioneuvoston yhteinen, ympäristöministeriön hallinnoima Puurakentamisen ohjelma 2016–2022. Sen painopisteitä ovat puun käytön lisääminen julkisessa ja kaupunkirakentamisessa, suurten puurakenteiden rakentamisen lisääminen, alueellisen osaamisen kasvattaminen sekä puurakentamisen viennin tukeminen. Puurakentamisen ohjelmassa puisten asuinkerrostalojen markkinaosuutta pyritään kasvattamaan ARA:n myöntämällä korotetulla käynnistysavustuksella. Ohjelmaan kirjattu puurakentamisen tavoite asuinkerrostalojen rakentamisessa on 21 prosenttia vuonna 2022 ja 46 prosenttia vuonna 2025.¹

ARA:n tulossopimuksessa puurakentamisen edistäminen mainitaan yhtenä yleisenä toiminnan tuloksellisuuden tavoitteena (kohta 3.1), mutta sen edistämiseksi ei ole sopimuksessa asetettu konkreettisia tavoitteita. Käytännössä ARA on edistänyt puurakentamista ennen kaikkea korotetulla käynnistysavustuksella.

Alkuvuonna 2021 valmistuneen puurakentamisen ohjelman väliarvioinnin mukaan puun käyttö on lisääntynyt erityisesti julkisessa ja kaupunkirakentamisessa. Myös alueellista osaamista on kasvatettu onnistuneesti. Sen sijaan tulokset suurten puurakenteiden, kuten siltojen ja hallien, rakentamisessa ja viennin tukemisessa ovat jääneet muita vähäisemmiksi. Väliarvioinnissa todetaan, että ARA-rahoitetut puukerrostalot ovat vaikuttaneet merkittävästi puukerrostalojen rakentamisen yleistymiseen. Pääosa puukerrostaloista on edelleen ARA-rahoitettua asuntotuotantoa. Viime vuosina myös vapaarahoitteisen puukerrostalorakentamisen määrä on ollut nousussa.² Vuonna 2025 puukerrostalorakentamisen suhteellisen osuuden kaikesta kerrostalorakentamisesta arvioidaan nousevan vähintään 10 prosenttiin ja asuntojen vuosituotannon noin 3 000 kappaleeseen.³ Puukerrostalorakentamiselle edistämishjelmassa asetettua 46 prosentin suhteellista tavoitetta ei siten tulla saavuttamaan.

Myös tarkastuksessa tehtyjen havaintojen perusteella ARA-tuotannolla on ollut keskeinen merkitys puukerrostalorakentamisen yleistymisessä. ARA-rahoitettuja puukerrostaloja on vuodesta 2015 alkaen toteutettu vuosittain 2–5 hanketta (200–300 asuntoa). Vuonna 2020 toteutettiin kuitenkin poikkeuksellisesti seitsemän hanketta (780 asuntoa). Puukerrostalojen osuus ARA-tuotannosta on ollut noin 2–4 prosenttia, korkeimmillaan osuus oli 8 prosenttia vuonna 2020.

Tarkastushavaintojen perusteella puurakentamisen yleistymistä rajoittavat monet erisyyt. Rakennusosalalla on taipumus pitäytyä koetelluissa materiaaleissa. Myöskään puurakentamisen teolliset prosessit eivät vielä ole riittävän tehokkaita. Usein suuret puukerrostalohankkeet ovat niiden toteuttajille ensimmäisiä koerakentamiskohteita. Pienten puukerrostalojen rakentaminen on teknisesti helpompaa kuin isojen talojen, ja tällaisesta rakentamisesta Suomessa on kokemusta. Lisäksi puurakennusosien toimittajat ovat tällä hetkellä varsin pieniä yrityksiä, joiden kyky vastata mahdollisista virheistä on rajallinen. Toimittajien konkurseista on aiheutunut vastuita myös valtiolle ja ARA-yhteisöille.

Puurakentamisen yleistymistä rajoittavat myös betonirakentamista korkeammat rakennuskustannukset. Erityisesti pääkaupunkiseudulla puurakennushankkeet voivat nykyisellä korkealla kustannustasolla olla liian kalliita toteutettaviksi ARA-rahoituksella. Ongelmana on myös se, että kilpailu ei toimi puukerrostalorakentamisessa. Käytännössä ARA hyväksyy puukerrostalohankkeet neuvottelu-urakoina. Puurakennusten ylläpitokustannuksista esitettiin asiantuntijahaastattelussa erilaisia näkemyksiä. Joissakin haastattelussa katsottiin, että puurakentamisen ylläpitokulut ovat betonirakentamista korkeampia. Toiset haastattelijat katsoivat puolestaan, ettei ylläpitokuluilla ei näitä materiaaleja käytettäessä ole merkittäviä eroja.

Suurten rakennusliikkeiden nykyistä suurempi kiinnostus puukerrostalourakoihin vakiinnuttaisi todennäköisesti rakentamisen käytäntöjä ja edistäisi puun hyödyntämistä materiaalina. Myös standardoidun rakennustekniikan kehittyminen voisi lisätä tarjontaa. Tällä hetkellä puurakentamisessa on käytössä paljon erilaisia vakiintumattomia teknisiä ratkaisuja. On työlästä varmistaa, että tällaiset ratkaisut ovat kestäviä koko rakennuksen elinkaaren ajan. Haasteena on myös puukerrostalohankkeiden pitkä läpivientiaika. Sen lyhentäminen tehostaisi puurakentamista ja alentaisi rakennuskustannuksia.

Puukerrostalorakentamista voitaisiin mahdollisesti edistää myös kehittämällä kilpailutuksen käytäntöjä ja hyödyntämällä tällaisiin hankkeisiin hyvin soveltuvia sopimusmalleja. Eräs mahdollisuus on laatia tarjouspyyntö siten, että hankinnan kohteen kuvaus ja tekniset vaatimukset eivät ole liian tarkkarajaisia. Kohteen tarkan kuvauksen asemasta tarjouspyynnössä voi määrittää hankintayksikön tavoitteet, jolloin tarjoajille jää mahdollisuus valita kohteeseen parhaiten soveltuva toteutustapa. Hankkeet voidaan myös toteuttaa kokonaisvastuurakentamisen urakoina (KVR), joissa urakoitsija huolehtii koko rakennushankkeen toteuttamisesta, myös kokonaiskoordinoinnista ja suunnittelusta.

ARA myöntää korotettua käynnistysavustusta puuasuinkerrostalorakentamiseen. Lahden, Jyväskylän ja Kuopion MAL-alueille rakennettaville puurunkoisille asuinkerrostalokohteille myönnetään 5 000 euron lisäavustus asuntoa kohden. Helsingin seudun MAL-kunnissa avustus on 15 000 euroa ja Turun, Tampereen sekä Oulun seudun MAL-kunnissa 8 000 euroa. Tarkastushavaintojen perusteella korotetulla käynnistysavustuksella on sinällään ollut puurakentamista edistävä vaikutus ja avustus koetaan myönteiseksi. On kuitenkin vaikea sanoa, kuinka merkittävä vaikutus on rakennushankkeen materiaalia valittaessa. Asiantuntijahaastattelussa yhtäältä katsottiin, että korotetulla käynnistysavustuksella voi selvästi olla merkitystä hankkeen käynnistämistä suunniteltaessa. ARAn kokemusten perusteella avustuksen kannustinvaikutus on ollut vähäinen. Myös Lahden seudun MAL-sopimuksen seurantaraportin 2021–2022 mukaan käynnistysavustus ei ole riittävä kannustin puurakentamisen edistämiseen.

Puukerrostalohankkeet voivat olla myös referenssejä, jotka avaavat puurakentamiselle vientimahdollisuuksia. Hiilineutraaliustavoitteet ovat myös lisänneet puurakentamisen kysyntää vientimarkkinoilla. Toistaiseksi vienti on kuitenkin ollut vähäistä. Puurakentamisessa voidaan käyttää myös hirttä. Pudasjärven kuntastrategian linjauksen mukaan kaupunki on julkisen hirsirakentamisen edelläkävijä. Kaupunkiin on rakennettu useita julkisia hirsirakennuskohteita. Pudasjärven Vuokratalot Oy on rakennuttanut Pudasjärven keskusta-alueen ensimmäiset hirsikerrostalot ARAn korkotukilainainalla. Yhtiön kokemusten mukaan ARA-rahoitus soveltuu hirsikerrostalojen rakentamiseen.

Keskeinen puukerrostalorakentamisen yleistymistä rajoittava tekijä on betonirakentamista korkeammat rakennuskustannukset. Eräs esimerkki toimintamallista, jolla puurakentamisen kustannuksia pyritään laskemaan, on Helsingin kaupungin puurakenteinen täydennysrakentamisen mallikerrostalohanke.

Mallikerrostalohankkeessa kehitetään edullista puukerrostalokonseptia

Mallikerrostalohankkeessa pyritään kehittämään täydennysrakentamiseen soveltuva ja kustannuksiltaan kohtuuhintainen puukerrostalo, joka voidaan rakentaa ARA-rahoituksella. Täydennysrakentamisessa haasteena on rakennushankkeiden ja -paikkojen pieni koko, jolloin hankkeiden suunnittelu on työlästä ja toteuttaminen yleensä kallista.

Mallikerrostalohankkeen tavoitteena on saada puurakentaminen osaksi Helsingin perusasuntorakentamista, jolloin se ei perustuisi enää yksittäisten pilottihankkeiden toteuttamiseen. Puurakentamisen määrän lisääminen on yksi Helsingin asumisen ja maankäytön ohjelman (2020) tavoitteista. Puurakenteisen kerrostalon hiilijalanjälki on Helsingin kaupungin arvion mukaan noin 40 prosenttia alhaisempi kuin vastaavan tyyppisellä betonikerrostalolla.

Mallikerrostalon konsepti on monistettava ja muunneltavissa erilaisiin täydennysrakentamiskohteisiin. Se on myös sovitettavissa eri puurakentamisen tuotantomuotoihin.⁴ Mallikerrostalossa voidaan käyttää erilaisia lämmitysjärjestelmiä, lämmönlähteitä (maalämpö ja kaukolämpö), puurakennejärjestelmiä ja vaihtoehtoisia asuntoratkaisuja.

Kerrostalon prosessi ja suunnitelmat ovat avoimia kaikille toimijoille, jotka voivat myös jatkokehittää konseptia. Kerrostalomallia voidaan hyödyntää myös muualla Suomessa.

Hankkeessa on myös tarkoitus sujuvoittaa mallikerrostalon tontinluovutus-, kaavoitus- ja lupaprosessia.

Uutta mallikerrostaloa varten on tutkittu referenssikohteita useista maista ja hyödynnetty vuosina 2014–2016 toteutetusta betonimallikerrostalohankkeesta (Make-talo) saatuja kokemuksia. Mallikerrostalohanke on saanut rahoitusta ARA:ltä ja ympäristöministeriöltä.

Viitteet

¹ Julkisen puurakentamisen kansalliset tavoitteet. Puurakentamisen toimenpideohjelma 2016–2022. Ympäristöministeriön julkaisu 9/2020 s. 7.

² Ks. Puurakentamisen ohjelman kehittävä väliarviointi 2020–2021 s. 45. https://api.han-keikkuna.fi/asiakirjat/c6a6a9dc-0592-494e-82cd-00ec8d20065e/522a90ec-68f9-4cb0-b178-25f6c95b6e70/JULKAISU_20210209090147.pdf.

³ Ks. Puurakentamisen ohjelman kehittävä väliarviointi 2020–2021 s. 26.

⁴ Make 2.0 Puinen mallikerrostalo. Konsepti ja viitesuunnitelma 31.5.2022 s. 5.