

Suomen asuntorakentamisessa on meneillään murros kohti monimuotoisempaa asumisen kenttää. Tämä ilmenee muun muassa juuri valmistuneesta VTT:n tutkimuksesta, jossa tarkasteltiin asuntotuotannon laadun kehittymistä vv. 1990-2005<sup>1</sup>. Laatu muutokset kohdistuvat laajasti koko ominaisuuksien kirjoon, mutta ilahduttavaa on, että muutosten painopiste on vapaaehtoisessa, asukkaiden toiveiden mukaisessa kehityksessä. Aidosti asukaslähtöisiin asuntomarkkinoihin on kuitenkin vielä matkaa.

Asuntorakentamistamme pidetään kansainvälisesti hyvälaatuisena, mutta sitä on arvosteltu laadullisen vaihtelun puutteesta. Syynä tähän on pidetty muun muassa tiukoiksi luonnehdittuja rakentamismääräyksiä ja etenkin kasvukeskuksissa kysynnän ja tarjonnan epätasapainoa. Ostovoiman kasvu on ruokkinut kuitenkin myös vapaaehtoisin laadun kehittymistä. Objektivisemman päätöksen tueksi asukkaat kuitenkin tarvitsisivat lisää tietoa asunnon ominaisuuksista ja laadusta suhteessa hintaan. Tarvetta olisi esimerkiksi yhteismittaiselle asunnon "tuoteselosteelle", joka sisältäisi paitsi asunnon laajuus-, kustannus- ja kuntotiedot, myös tietoa mm. energiatehokkuudesta, esteettömyydestä, muuntojoustavuudesta.

Vaikka asuntojen laatu on siis tutkitusti parantunut, itse tuotevalikoima on edelleen suppea. Esimerkiksi kerrostalotuotannosta 99 % on lamelli- tai pistetaloja, vaikka tarjolla olisivat muun muassa sivukäytävä-, terassi- ja pienkerrostalotyypit. Pientalopuolella tiivis ja matala asuntorakentaminen on monipuolistanut tuotevalikoimaa, mutta painopis-

te on edelleen melko monotonisessa omakotituotannossa.

Asukaslähtöisyyden edistäminen edellyttää asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisäämistä myös itse asutosuunnitteluprosessissa. Parhaimmillaan asukkaat otetaan mukaan jo maankäytön suunnitteluvaiheessa, jolloin talo- ja asuntotyyppitarjonta voidaan räätälöidä alueelle kohdistuvan kysynnän mukaan. Käytännössä tämän mahdollistaa kaavoitus- ja toteutusvaiheen kytkeminen toisiinsa ja tähän liittyvä vuorovaikutteinen suunnitteluprosessi, jossa kaavoittaja, rakennuttaja, suunnittelijat, toteuttaja sekä asukkaat toimivat yhdessä.

Ympäristöministeriön päätehtävänä asuntorakentamisen kentässä on varmistaa tuotannon peruslaatu, jonka kivijalkoja ovat turvallisuus ja terveellisyys. Kolmanneksi kivijalaksi on viime vuosina vakiintunut ympäristöystävällisyys, jonka edistämiseksi painopiste on ollut vapaaehtoisissa keinoissa. Vaativat ilmastotavoitteet ovat kuitenkin ajaneet energiatehokkuuden edistämisen kiristyvän normiohjauksen tielle, mikä asettaa haasteen myös asuntorakentamiselle. Rakennusten energiatehokkuusvaatimukset tulevat vuonna 2010 tiukentumaan 30-40 % ja todennäköisesti 2012 vaatimuksia tullaan asettamaan myös energian tuotantotavalle. Alan kehitys on myös aktivoitunut; matalaenergiarakentamisen ohella puhutaankin jo passiivi- ja nol-laenergiataloista. Tarvetta tuotevalikoiman laajentamiselle ympäristöominaisuuksien osalla kuitenkin riittää. Esimerkiksi muuntojoustavuus loistaa asuntotuotannossa edelleen poissaolollaan.

Asuntorakentamisen painopiste on siirtymässä uudisrakentamisesta korjaamiseen. Uudisrakentaminen puolestaan painottuu enemmän täydennysrakentamiseen. Tämä tarjoaa paitsi haasteen alan toimijoille myös mahdollisuuden kohti monimuotoisempaa asumista ja monipuolisempia asuinympäristöjä. Olemassa olevan kannan kehittämistä edellyttävät lisäksi väestön ikääntymisen tuoma vaatimus asuinympäristöjen esteettömyydestä sekä palvelurakenteen kehittämisestä.

Maamme rakennusalan kehitystoiminta on pitkään ollut vaatimatonta. Nyt kehittämisen kentällä on havaittavissa ilahduttavaa liikehdintää, josta esimerkkeinä ovat mm. asumisen osaamisklusteri ja Helsingin kerrostalojen kehittämishanke. Keskeinen tekijä harppauksen saavuttamisessa kohti asukaslähtöisiä asuntomarkkinoita on rakennusalan ennakkoluuloton yhteistyö. Asuinrakennus on monimutkainen tuote, jossa hyvän lopputuloksen saavuttaminen edellyttää laaja-alaista osaamista. Alalle tarvitaan luovaa ilmapiiriä, jossa palaset asukastarpeita palvelevien mutta ekotehokkaiden asuntojen tuottamiseksi saadaan kohdalleen. Rakennusmateriaaliteollisuus olkoon omalta osaltaan vauhdittamassa tätä, materiaaliin katsomatta.

Harri Hakaste  
Yliarkkitehti  
Ympäristöministeriö

<sup>1</sup> Terttu Vainio, VTT: Kohti yksilöllisempää – Asuntotuotannon laatu muutokset 1990-2005  
[http://www.vtt.fi/inf/julkaisut/muut/2008/VTT\\_asuntotuotannon\\_laatu\\_muutokset.pdf](http://www.vtt.fi/inf/julkaisut/muut/2008/VTT_asuntotuotannon_laatu_muutokset.pdf)

## TOWARD MORE VERSATILE HOUSING CONSTRUCTION

*In Finland, a transition period is under way toward more versatile housing solutions. Changes in quality cover extensively the whole spectrum of properties, but it is particularly gratifying that the changes focus on voluntary development based on the residents' wishes. However, we are still far from a genuine resident-driven housing market.*

*Finnish housing construction is internationally praised for high quality, but criticised for lack of variety in quality. The tight building regulations and the imbalance between demand and supply, particularly in growth centres, have been listed as reasons for this. However, the increase in purchasing power has also reflected in the development of voluntary quality, but the residents need more information about the properties and the quality of the houses and apartments in relation to price, to be able to make decisions more objectively. Commensurate "housing product declarations", for example, would be useful, providing information not only on areas and volumes, costs and condition, but also on e.g. energy efficiency, accessibility, and modifiability.*

*Although studies prove that the quality of houses and apartments has improved, the actual selection of products is still limited. As far as apartment buildings are concerned, for example, 99% of the produced buildings are lamella buildings or point blocks, although there are several other alternatives, such as side-passage buildings, terrace buildings and low-rise blocks of flats. The dense, low-rise approach has expanded the product selection for home building, but rather monotonous single-*

*family houses still dominate the market.*

*Resident-orientation requires that the residents be given more say also in the actual housing planning process. In an ideal situation, the residents are involved already at the land use planning stage, making it possible to tailor the house and apartment types for a particular area according to the demand. This can be realised in practice by linking the planning stage and the implementation stage together and by an associated interactive design process realised in cooperation between the planner, the developer, the designers, the contractor and the residents.*

*In the field of housing development, the main responsibility of the Ministry of the Environment is to ensure the basic quality of production. The primary aspects include safety and health, and in recent years environmental issues have become the third important aspect. Environmental friendliness has mainly been promoted by voluntary means. Strict climate targets, however, have steered the promotion of energy efficiency into a road of ever tighter regulatory norms. This creates a challenge that housing production will also have to face. Energy-efficiency requirements for buildings will become 30-40% tighter in 2010, and in 2012 requirements will probably also be specified for the energy production methods. Development in this field has also become more active: in addition to low-energy building, also passive and zero-energy houses have been introduced. There is still a lot of room for further expansion of the product selection with respect to environmental properties, ho-*

*wever. Modifiability, for example, is still a completely unknown factor in housing production.*

*In housing construction, the focus is shifting from new projects to renovation projects. This is not only a challenge to the operators in the field, but also offers an opportunity to move toward more versatile living solutions and more diverse living environments. With the ageing of the population, requirements for easy accessibility and development of service structures also result in a great need for the renovation of the existing housing stock.*

*Development activities have for a long time been quite modest in the Finnish building industry. Now some encouraging signs can be seen of new efforts, including e.g. the housing expertise cluster and the project that focuses on the development of high-rise buildings in Helsinki. Unprejudiced cooperation within the construction business is a crucial factor in the promotion of a resident-driven housing market. A residential building is a complex product and a good end-result can only be achieved through multi-disciplinary expertise. What is needed is a creative atmosphere that makes it possible to produce all the pieces required to complete the puzzle of ecologically efficient housing that caters for the residents' needs. It is to be hoped that the building material industry will participate in this development, regardless of the material.*

Harri Hakaste  
Senior Architect  
Ministry of the Environment