

**Aluerakentaminen – haasteet ja mahdollisuudet
erityisryhmärakennuttamisen näkökulmasta
Rakennuttajakoulutus R37**

Sanna Kujansuu
Suomen Aluerakennuttaja Oy
22.9.2015

Tiivistelmä

Tässä tutkimuksessa on selvitetty aluerakentamista erityisryhmärakennuttamisen näkökulmasta. Tutkimuksessa on selvitetty, mitä haasteita erityisryhmät tuovat suurempien kokonaisuuksien rakentamiseen ja toisaalta mitä mahdollisuuksia toteutuksessa voi olla.

Tutkimus on toteutettu kirjallisuus- ja haastattelututkimuksena. Tutkimuksen tarkoituksena on ollut tuoda uusia näkökulmia Suomen Aluerakennuttaja Oy:n ydinliiketoimintaan.

Tutkimuksessa on käyty läpi niitä asioita, joilla lait, asetukset ja määräykset vaikuttavat erityisryhmien asuntotuotantoon. Maankäyttö- ja rakennuslaki luonnollisesti antaa omat ohjeensa. Tutkimukseen on poimittu em. lainkohtia, joilla erityisesti aluerakentamista ohjataan. Lisäksi valtion rahoittamissa ARA-kohteissa on noudatettava ARA:n ohjeita. Kuntien rakennusvalvontaviranomaisilla ja pelastusviranomaisilla on oma sanansa sanottavana virkansa puolesta.

Tarkemmin on käsitelty kahta aluerakentamishanketta. Toinen on SARA Oy:n yhdessä yhteistyökumppaneiden kanssa laatima kilpailutyö Tampereen Tammelan korttelikilpailuun. Työssä on tuotu esiin kilpailutyön vahvuuksia ja niitä ideoita, mitä on tarkoitus tulevaisuudessa toteuttaa.

Toisena esimerkkikohteena on yrityksessä käynnissä oleva Lohjan Saajoksen korttelialue. Hanke on kaavoitusvaiheessa ja sitä myöten ideointi ja suunnittelu on käynnissä. Tässä tutkimuksessa on ollut tarkoitus tuottaa tavoitteita tälle hankkeelle ja myös selvittää, miten hankkeen tavoitteiden asettamista voidaan seurata.

Tutkimuksen lopussa on esitetty johtopäätöksiä siitä, onko erityisryhmien aluerakentamiselle ylipäänsä tarvetta ja halua.

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Tausta	1
1.2	Tavoite ja rajaukset	1
1.3	Tutkimusmenetelmä	1
2	Aluerakentaminen	2
2.1	Historiaa	2
2.2	Nykytila	3
3	Lait, asetukset, määräykset	5
3.1	Maankäyttö- ja rakennuslaki aluerakentamisessa	5
3.2	Määräykset erityisryhmärakentamisessa	10
4	Aluerakentamishankkeita	12
4.1	Tammelan kortteli ”Side”	12
4.2	Lohjan Saajos	15
4.2.1	Tavoitteet	16
4.2.2	Toteutus	16
4.2.3	Seuranta	17
5	Johtopäätökset	18

1 Johdanto

1.1 Tausta

Tutkimus liittyy Suomen Aluerakennuttaja Oy:n toimintaan erityisryhmärakennuttajana. Yrityksen pitkän aikavälin tavoitteena on rakennuttaa alueita, joissa erityisryhmien asuminen integroituu saumattomasti muuhun yhteiskuntaan asumisen ja palvelujen kautta.

1.2 Tavoite ja rajaukset

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää toteutettujen aluerakentamiskohteiden mahdollisuuksia ja haasteita rakennuttamisen, ja erityisesti erityisryhmärakennuttamisen näkökohdista. Tavoitteena oli myös selvittää ja täsmentää yrityksessä käynnissä olevan Lohjan Saajoksen hankkeen tavoitteet ja niiden seuraaminen.

Tutkimus on rajattu koskemaan aluerakentamishankkeita, joissa on mukana erityisryhmärakentamista.

1.3 Tutkimusmenetelmä

Tutkimusmenetelminä on käytetty kirjallisuusselvitystä, haastatteluja ja tapaustutkimusta.

2 Aluerakentaminen

2.1 Historiaa

Aluerakentamisella on Suomessa pitkät perinteet kuntien ja rakennusliikkeiden yhteistoimintamallina. Aluerakentaminen on alkanut 1960-luvun puolivälin jälkeen ns. maaltapaon aiheuttamana. Pääkaupunkiseudun kunnat olivat heikosti varautuneet muuttoaaltoon ja olivat vaikeuksissa kasvavan väestömäärän kanssa. Rakennusliikkeet hankkivat tässä vaiheessa suuria määriä maa-alueita ja alkoivat kehittää niitä. Esimerkiksi Espoossa ja Vantaalla laadittiin mittavia aluerakentamissopimuksia. Tampereella esimerkiksi käyköön Hervanta, jonka rakentaminen aloitettiin 1970-luvun alussa. Päätäjillä oli visiot tytärikaupungista tai satelliittikaupungista, joksi Hervanta sitten muodostuikin 30 000 asukkaan määrällään.

Aluerakentamista kohtaan osoitettu kritiikki vauhditti osaltaan maapoliittisen lainsäädännön uudistusta. Uusien lakien myötä kuntajohtoinen maapoliitiikka koettiin yleisesti oikeaksi tavaksi toimia. 1980-lukuun mennessä kaavoitus- ja tonttiosopimusten merkitys oli vähentynyt ja kuntien maanhankintaa ja tontinluovutusta pidettiin yleisesti parhaana tapana hoitaa maapoliitiikkaa.

Kiinteistömarkkinoiden kuumeneminen 1990-luvun taitteessa aiheutti sen, että kunnat halusivat oman osuutensa kiinteistöjen arvonnoususta ja alkoivat tehdä ns. arvonleikkaussopimuksia. Tietty prosentuaalinen osuus laskennallisesta arvonnoususta vaadittiin kunnalle asemakaavan hyväksymisen ehtona. Tämän tyyppinen sopiminen laantui laman myötä. Laantumiseen vaikuttivat myös oikeuden päätökset, joissa sopiminen asetettiin kyseenalaiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain säätämisen yhteydessä eduskunta edellytti lain tarkistamista tältä osin ottaen huomioon myös ongelmat kuntien infrastruktuurin rahoituksessa. V. 2003 astui voimaan maankäyttö- ja rakennuslain muutos, jolla maankäyttö- ja rakennuslain oikeudellinen asema määriteltiin.

2.2 Nykytila

Edellisessä kappaleessa käsiteltiin aluerakentamisen historiaa ja tuotiin esiin, mistä syystä ja milloin varsinainen aluerakentaminen on Suomessa alkanut. 1960-luvun maaltapako on nyt kääntynyt näiden samojen, nyt jo ikääntyneiden ihmisten asumisen järjestelyyn.

Valtioneuvosto on päätöksissään linjannut, että laitoshoido päättyy Suomessa vuoteen 2020 mennessä. Laitoshoidon purku on alkanut sekä kehitysvammaisten että ikääntyneiden ihmisten osalta. Valtioneuvosto on myös linjannut, miten ko. ryhmien asuminen tulisi järjestää. Linjauksessa todetaan, että laitoshoidosta tulevia ihmisiä ei pidä asuttaa erilleen muusta väestöstä. Asuntojen pitäisi sijaita muun asutuksen joukossa ja palvelujen lähellä. Alla olevissa kappaleissa on esitetty sekä kehitysvammaisten että ikääntyneiden asumiseen liittyviä valtioneuvoston linjauksia.

Asuntojen ohella myös asuinympäristön huono suunnittelu ja ylläpito ja etenkin liikkumisesteet heikentävät ikääntyneiden ihmisten itsenäisen selviytymisen mahdollisuuksia merkittävästi. Lisäksi asuinalueen sosiaalinen turvattomuus vähentää halua liikkumiseen, kuten myös erilaisten kohtaamispaikkojen puute.

Ikääntyneiden palvelutarpeita ovat mm. kauppa-, posti- ja terveystalot sekä myöhemmin kotipalvelut. Kaupallisten palvelujen tarjonnassa on suuria eroja eri alueiden välillä. Parhaiten ruokakauppa- ja muita lähipalveluja löytyy suurista keskuksista, tiiviisti rakennetuilta asuinalueilta ja kerrostaloalueilta. Heikoin palvelutaso on pientaloasutuksen alueilla. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on keino vähentää liikennetarvetta sekä parantaa palvelujen ja joukkoliikenteen saatavuutta. Ylipäänsä asumisen vaivattomuus ja palvelujen saatavuus ovat tärkeitä ikääntyneille.

Kuntien strategiat ja keinot yhdyskuntarakenteen ja asuinalueiden kehittämisessä vaihtelevat suuresti. Suuret ja pienet kunnat sekä taajamat että haja-asutusalueet ovat hyvin erilaisessa tilanteessa. Monissa maaseutukunnissa on paljon ikääntyneitä ja siten niillä on tarve lisätä heidän tarvitsemiaan palveluja. Myös väestöltään supistuvissa kunnissa ikääntyneen väestön toiveena on, että saisi asua kodissaan pitkään. Haja-asutusalueella etäisyydet palveluihin saattavat olla kuitenkin hyvin pitkät, mutta julkinen liikenne vähäistä.

Ikääntyneiden asumiseen ja palveluihin liittyviä strategioita kunnissa ovat lähinnä ikääntymispoliittiset strategiat ja viime aikoina yleistyneet palvelustrategiat, jotka kuvaavat kunnan palveluiden järjestämiseen liittyviä kysymyksiä. Heinäkuussa 2013 voimaan tuleva ns. vanhuspalvelulaki velvoittaa kunnat laatimaan suunnitelman ikääntyneen väestön hyvinvoinnin ja itsenäisen suoriutumisen edistämiseksi sekä iäkkäiden tarvitsemien palvelujen järjestämiseksi. Suunnittelussa painotetaan kotona asumista, ja esimerkiksi asuinolot, liikennepalvelut ja ympäristön esteettömyys ovat osa tätä suunnitelmaa. Siinä tulee myös määritellä kunnan ikääntymispoliittiset tavoitteet ja toimenpiteet. Tämä edellyttää laajaa yhteistyötä sekä kunnan eri toimialojen kesken että muiden tahojen kanssa.

3 Lait, asetukset, määräykset

3.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki aluerakentamisessa

Aluerakentamista ohjaa vahvimmin maankäyttö- ja rakennuslaki. Lain yleisenä tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestäväää kehitystä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki asettaa alueiden käytön suunnittelulle tavoitteet.

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:

- 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista;
- 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta;
 - 2 a) riittävän asuntotuotannon edellytyksiä;
- 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista;
- 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;
- 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä;
- 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä;
- 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista;
- 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta;

9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä;

10) palvelujen saatavuutta; sekä

11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Aluerakentamista ohjataan laissa mm. maankäyttösopimusten laatimiseen liittyvillä pykälillä. Laki ottaa melko voimakkaasti kantaa kuntien sopimuksiin muiden osapuolten kanssa kaavoitusvaiheessa.

Kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (*maankäyttösopimus*). Maankäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä.

Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Tämä ei koske sopimusten tekemistä kaavoituksen käynnistämisestä.

Maankäyttösopimuksilla voidaan tämän luvun kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.

Maankäyttösopimuksesta tiedotetaan kaavan laatimisen yhteydessä. Tarkoituksesta tehdä maankäyttösopimus on tiedotettava osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Jos tarkoitus tehdä maankäyttösopimus tulee esille vasta sen jälkeen, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu, asiasta tulee kaavan laatimisen yhteydessä tiedottaa osallisten tiedonsaannin kannalta sopivalla tavalla.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa määritetään ns. kehittämiskorvaus. Tämä tarkoittaa kunnan oikeutta periä maanomistajalta yhdyskuntatekniikan rakentamisesta aiheutuvia kustannuksia.

Jos maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi periä maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-

alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioituista kustannuksista (*kehittämiskorvaus*).

Tontin arvonnousu määritellään noudattaen soveltuvin osin, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977), jäljempänä lunastuslaki, säädetään korvauksen perusteista.

Kehittämiskorvauksesta vähennetään 104 §:n nojalla korvauksetta luovutettavan katualueen arvo ja 105 §:n nojalla maanomistajalta perittävä katualueen korvaus.

Kehittämiskorvausta ei saa määrätä maanomistajalle, jonka omistamille alueille osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeuden tai rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylitä 500 kerrosneliometriä. Muulle maanomistajalle kehittämiskorvaus saadaan määrätä, jos asemakaavasta aiheutuu hänelle 91 a §:ssä tarkoitettua merkittävää hyötyä. Kunta voi päättää kunnassa tai tietyllä kaava-alueella sovellettavasta korkeammasta rajasta.

Kunnalle aiheutuu yhdyskuntarakentamisesta kustannuksia. Edellä tarkoitettuina kaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksina voidaan ottaa huomioon sekä kaava-alueella että sen ulkopuolella sijaitsevien kaava-aluetta merkittävässä määrin palvelevien katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset sekä maanhankintakustannukset kaava-aluetta merkittävässä määrin palvelevien yleisten rakennusten rakentamiseksi siltä osin kuin ne palvelevat kaava-aluetta. Lisäksi voidaan ottaa huomioon kunnalle kaava-alueen maaperän kunnostamisesta ja kaava-alueen välttämättömästä meluntorjunnasta aiheutuvat kustannukset sekä kunnalle aiheutuvat kaavoituskustannukset, joita ei ole peritty 59 §:n nojalla.

Kustannuksina otetaan huomioon sekä arvioidut hyväksytyin kaavan toteuttamisen edellyttämät kustannukset että kaavan toteuttamiseksi ennalta suoritetuista toimenpiteistä kunnalle aiheutuneet kustannukset. Kustannusten tulee olla alueen luonteeseen ja olosuhteisiin nähden kohtuullisia.

Kunnan on pyrittävä toteuttamaan ne toimenpiteet, joiden kustannukset on otettu huomioon kehittämiskorvausta määrättäessä, viimeistään 10 vuoden

kuluessa siitä, kun kehittämiskorvauksen määräämistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Edellä mainituissa lain kohdissa korostetaan vuorovaikutteisuutta ja eri osapuolten intressien huomioimista. Laissa otetaan myös vahvasti esille kunnan oikeus kehittämiskorvaukseen. Suomen Kuntaliitto suosittelee ensisijaiseksi toimenpiteeksi neuvottelutien ja tätä kautta maankäyttösopimusten tekemisen. Seuraavissa kappaleissa on kuvattu Kuntaliiton ohjeita maankäyttösopimuksen toteuttamiseen. Ohjeissa todetaan, että kehittämiskorvauksen pitäisi aina olla toissijainen vaihtoehto.

Maankäyttösopimukset ovat vakiintuneet vallitsevaksi käytännöksi erityisesti alueilla, joilla kaavoitettuihin kiinteistöihin kohdistuva kysyntä nostaa niiden arvoa ja mahdollistaa kaavojen toteuttamiskustannusten kattamisen ainakin osittain kiinteistöjen arvonnousulla.

Sopimusmenettely on edelleen säilytetty ensisijaisena keinona kaavan toteuttamisen aiheuttamien hyötyjen ja kustannusten jakamiseksi kunnan ja maanomistajan kesken yksityisessä omistuksessa olevaa maata kaavoitettaessa.

Jos maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi periä kehittämiskorvauksena maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista MRL 91 c §.

Sopimusneuvottelut käydään sopijapuolten intressien pohjalta punniten kummallekin osapuolelle tulevia kustannuksia ja hyötyjä. Kunnan tulee varautua perustelemaan ja todentamaan, että maankäyttösopimuksesta on neuvoteltu, mutta sopimusta ei ole syntynyt. Riittävästä sopimuskumppanin informoisesta tulee huolehtia ottaen huomioon sopimuskumppanin tausta, kuten onko kyseessä ammattirakentaja vai yksityinen maanomistaja.

Jos kunta katsoo maankäyttösopimuksen tekemisen kunnan kannalta tarkoituksenmukaiseksi, kehittämiskorvausmekanismi varmistaa, että kunta voi kohdella kaikkia maanomistajia tasapuolisesti kaavan toteuttamisesta sovit-

taessa ja päätettäessä riippumatta siitä ovatko kaikki kaavoitettavan alueen maanomistajat halukkaita yhteistyöhön maankäyttösopimusmenettelyn pohjalta.

Mahdollisuus kehittämiskorvauksen perimiseen täydentää kunnan maapoliittista keinovalikoimaa. Sen käyttömahdollisuudet suhteessa muihin toimintamalleihin ovat monipuoliset. Kehittämiskorvausmenettelyä voidaan käytännössä soveltaa rinnan muiden maapoliittisten toimintamallien kanssa. Se ei sulje pois kunnan mahdollisuutta tarvittaessa lunastaa alueita.

Kunnan on ensisijaisesti pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa tämän osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin ks. MRL 91 a.1 §. Maankäyttösopimuksessa voidaan sopia osapuolten kesken kehittämiskorvaussäännöstöä laajemmista oikeuksista ja velvoitteista MRL 91 b.3 §. Vasta jos maanomistajan ja kunnan kesken ei ole päästy sopimukseen osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi periä jäljempänä kerrotuin määräytymisperustein maanomistajalta kehittämiskorvauksen. On syytä korostaa, että kehittämiskorvausmenettely on aina toissijainen keino periä maanomistajalta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvia kustannuksia. Koska ensisijaisesti kustannusten jakamisesta tulisi sopia, molempien sopimusneuvotteluosapuolten kannalta on hyvä, että epäonnistunut neuvotteluyritys todetaan yhteisesti.

Tässä tutkimuksessa käsitellään erityisryhmärakentamista ja siihen liittyvää aluerakentamista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA antaa omat ohjeensa rakentamiseen silloin, kun hankkeeseen on haettu rahoitusta ARA:sta. ARA myöntää erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi avustuksia, joilla lisätään asumiskustannuksiltaan kohtuullisten ja käyttötarkoitukseensa soveltuvien vuokra-asuntojen tarjontaa. Erityisryhmien investointiavustuksen piiriin kuuluvat esimerkiksi vammaiset henkilöt, muistisairaat ja huonokuntoiset vanhukset, asunnottomat, pakolaiset, opiskelijat sekä mielenterveys- ja päihdeongelmaiset.

Tonttien sijainti ARA-näkökulmasta on haasteellista. ARA:n ohjeistuksen mukaan tonttien tulee sijaita muun asutuksen lomassa, hyvien palvelujen ja hyvin kulkuyhteyksien varrella. Kunnilla taas joko ei ole tontteja tähän tarkoitukseen tai ei ole halua niitä antaa. Iso osa tonttivarannoista on rakennusliikkeillä. Tällöin tulee kyseeseen kumppanuushanke.

3.2 Määräykset erityisryhmärakentamisessa

Maankäyttö- ja rakennuslaki ei suoraan ota kantaa siihen, mikä asukasryhmä on kyseessä, kun lakia luetaan. Ongelmaksi muodostuu se, miten eri viranomaiset tulkitsevat erityisryhmäasumista.

ARA:n selkeä kanta on, että vammaisen asukkaan tai muistisairaana vanhuksen kohdalla kyse on asuinrakennuksesta. Asukas tekee oman vuokrasopimuksen ja yhteistilat jyvitetään vuokraan. Myös Ympäristöministeriö on selkeästi ottanut tämän kannan.

Monilla paikkakunnilla esim. rakennusvalvontaviranomainen tai paloviranomainen tulkitsee, että kyseessä on hoitolaitos ja tällöin rakentamista ohjataan sen mukaisesti.

Lain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla paloturvalliseksi.

Myös esteettömyysvaatimus on selvästi määritelty laissa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan niiden käyttötarkoituksen, käyttäjämäärän ja kerrosluvun edellyttämällä tavalla siten, että esteettömyys ja käytettävyys otetaan huomioon erityisesti lasten, vanhusten ja vammaisten henkilöiden kannalta.”

Kaavamääräysten tulkinnassa on eroja. Eri tulkintojen mukaan esimerkiksi hoivakoteja voi rakentaa A-tontille (asuinrakennus), Y-tontille (hoitolaitos) tai L-tontille (majoitusrakennus).

Erilaiset tulkinnat aiheuttavat päänvaivaa rakennuttajalle. Paikkakunnasta riippuen tulkinta voi olla käytännössä mitä vaan ja eri viranomaisten tulkinnat ristiriidassa keskenään. Esimerkiksi ARA edellyttää erityisryhmärakentamisessa kodinomaisuutta (joka sekin on tulkinnanvarainen asia; mitä itse kukin kokee kodinomaisena), jolloin ryhmätilat pitää olla mahdollisimman avoimia ja helposti saavutettavissa. Paloviranomainen taas vaatii samaan kohteeseen osastointia siten, että ryhmäkodit ovat omat palo-osastonsa ja käytävillä pitää olla palo-ovet. Kenen tulkinta on oikea ja kenen ohjetta pitää noudattaa?

Erilaiset määräysten tulkinnat aiheuttavat luonnollisesti lisäkustannuksia. Useissa hankkeissa on käynyt niin, että toisella paikkakunnalla toteutettu ratkaisu ei missään nimessä onnistu toisella paikkakunnalla. Kokenutkaan rakennuttaja ei voi tulkintoja ennalta aavistaa siitäkään huolimatta, että suunnitelmat on toimitettu hyvissä ajoin eri viranomaisten lausunnoille. Määräyksiin on yritetty saada yhtenäistä tulkintatapaa mutta toistaiseksi tuloksetta. ARA järjesti pari vuotta sitten kyselyn erityisryhmärakennuttajille erityisesti palomääräysten tulkinnoista. Kyselyn tulokset toimitettiin Ympäristöministeriöön.

Aluerakentamisessa viranomaismääräysten tulkinta tulee eteen, kun samaan kortteliin tai rakennukseen rakennetaan erityyppisiä asuntoja. Osa asunnoista voi olla senioriasuntoja, jotka poikkeavat ns. normaalista asunnoista ainoastaan apuvälineiden ja kiintokalusteiden sijoittelun osalta (esim. matalamat keittiökaapit). Osa voi olla palveluasumista, jossa palvelua tuotetaan asukkaan kotiin. Osa voi olla tehostettua palveluasumista, jossa hoivaa on tarjolla ympäri vuorokauden. Kysymys kuuluu, miten viranomaiset tulkitsevat samassa korttelissa tai samassa rakennuksessa olevia eri tyyppisiä asumismuotoja? Koskevatko esim. tiukat palomääräykset kaikkia asuntoja, vai vain osaa asunnoista? Rakennuttajan kannalta kyse on viime kädessä kustannuksista.

4 Aluerakentamishankkeita

4.1 Tammelan kortteli ”Side”

Suomen Aluerakennuttaja Oy osallistui Tampereella Pohjolankadun arkkitehtikilpailuun ehdotuksella ”Side”. Ehdotuksen tavoitteena oli ”nollasata, 24/7”, eli asukaskunta koostuisi kaikenikäisistä asukkaista ja toimintaa olisi vuorokauden ympäri.

Ehdotus ei voittanut kilpailua mutta siinä oli niitä ideoita, joita jatkossa on tarkoitus tuottaa ja joille toivotaan olevan tilausta. Kilpailun voitti perinteisempi malli, jossa ikäihmisten asunnot on ryhmitelty korttelin toiselle puolelle ja muut asunto-osakeyhtiöt toiselle puolelle.

”Siteen” ideana oli integroituminen, jossa palveluasuminen ja hoiva-asuminen ovat ns. normaalin asumisen lomassa. Alla kuva hankkeeseen laaditusta esittelylehdestä.

HUONEISTOTYYPIT JA ESIMERKKIHINNAT 3.KRS (IRIS)

As. tyyppi	m ²	Krs.	Arvo
1h+kt	32,0	2	Ensikoti
2h+kt	44,0	3	Ihan oma
3h+k+s	73,5	2	Kohta meidän
2h+kt+s	47,0	6	Kokonaan maksettu
2h+kt+s	53,0	4	Mummin koti
3h+k+s	67,0	7	Uusi koti

Kuva 1 Asumista ”nollasta sataan”.

Korttelisuunnitelman pääideana on ollut koota toiminnallisesti monipuolinen ja asukkailtaan kattava kokonaisuus. Eri ikäiset ihmiset ja sosiaaliset

ryhmät käyttävät samaa ympäristöä. Palvelut ovat lähellä. Kortteli on sellaisenaan virikkeellinen ja sillä on oma identiteetti.



Kuva 2 Siteen idea.

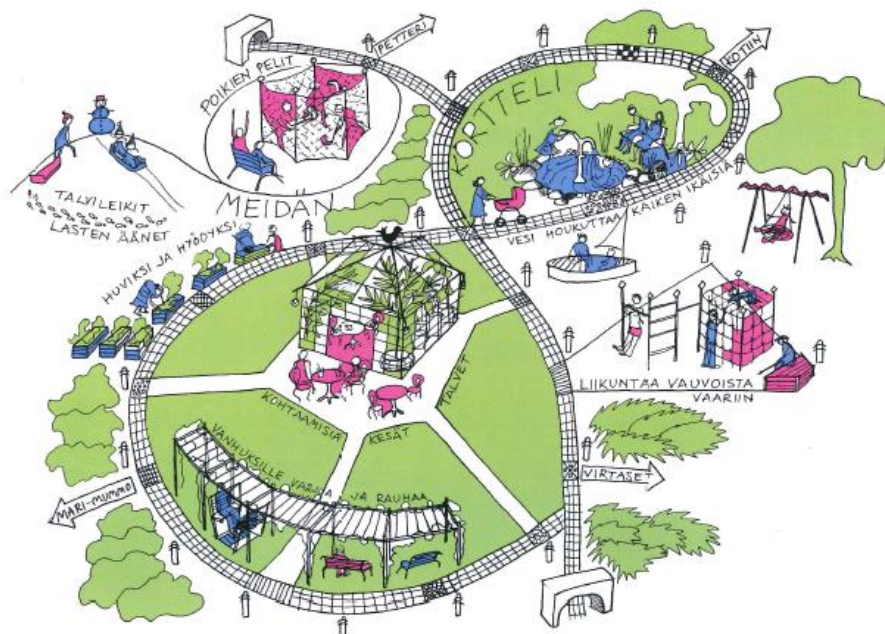


Kuva 3 Korttelinäkömä.

Korttelin siteenä on piha. Pohjolankadun täydennysrakentamista suunniteltaessa asukkaiden turvallisuus nousi yhdeksi työryhmän pääaiheista. ”Kaikki, mikä inspiroi erilaisia ja eri-ikäisiä asukkaita viettämään aikaa yhdessä ulkona ja sisällä taatusti lisäävät yhteisöllisyyttä ja sitä kautta turvallisuutta”, todetaan hankkeesta tehdyssä esittelylehdessä.

Piha tarjoaa erilaisia kohtaamispaikkoja; siellä kohtaavat niin lapset, nuoret ja aikuiset, työssäkäyvät, eläkeläiset sekä kotona lapsia hoitavat. Seuraa vailla oleva voi vilkaista ikkunasta, onko korttelikahvilassa ketään. Kahvilassa istuessaan puolestaan näkee hyvin hiekkalaatikolle ja keinuille. Naapurin kanssa seurustellessa voi toisella silmällä seurata lapsensa touhuja.

Meidän PIIHA



Kuva 4 Kohtaamisia kesät talvet.

”Pojat menkää muualle pelaamaan”. Tämä lause on tuttu yhteispihoilla. Jotta energiaa lapsia ei tarvitse häätää muualle, heille rakennetaan pelipaikka. Ympäri istutetaan runsasta kasvillisuutta vaimentamaan pelin äänet. Katsumoon voi sijoittaa penkit, jotta vanhemmat, ikääntyneet ja naapurit voivat tulla seuraamaan matsia.

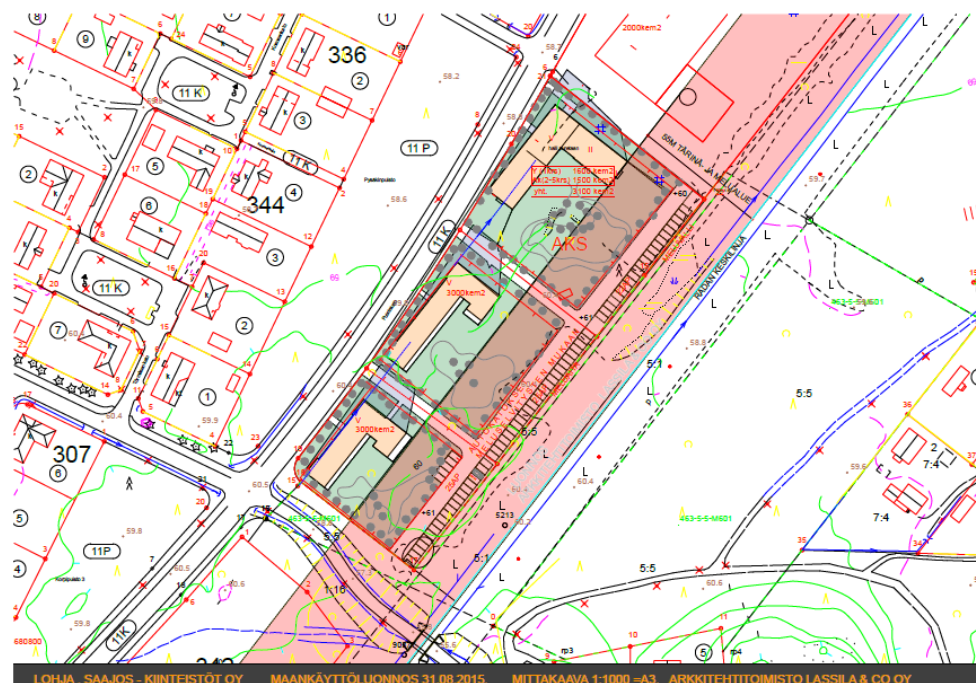
Lasten omien leikkivälineiden lisäksi osa voi olla suunnattu myös aikuisille. Samalla, kun oma lapsi kiipeilee kiipeilyverkossa, voi isä tai äiti venytellä puolapuissa. Liikuntavälineistä osa suunnataan erityisesti vanhuksille.

Usein palvelukortteleista puhuttaessa syntyy mielikuva vanhusghetosta; alueesta, joka henkii kaikkea muuta kuin positiivista elämäniloa. Tuon mielikuvan murtaminen on yksi suurimmista tavoitteistamme, sanoo Sara-rakennuttajan toimitusjohtaja Tino Nurmi.

Hyvä ruokapalvelu on edellytys loistavalle vanhustenhoidolle, mutta yhtä lailla se palvelee kiireistä perheenäitiä. Tilojen käytön kannalta on tunnistettavissa paljon synergioita: esimerkiksi vanhustenhoidolla ja lasten päivähoidolla on eri tarpeita tilojen käytölle. Yhdistämällä usean ryhmän tarpeet voidaan tiloihin panostaa enemmän.

4.2 Lohjan Saajos

Suomen Aluerakennuttaja Oy on yhdessä KOy Artun Hoiva-asuntojen kanssa rakennuttamassa Lohjan Saajokselle korttelialuetta, joka koostuu palveluja senioriasunnoista sekä ns. normaalista asunnoista (vuokra- tai omistus-asunnoista).



Kuva 5 Saajoksen korttelialue.

Kuvassa ylimpänä näkyvään rakennukseen on tarkoitus tehdä tehostettua palveluasumista. Muihin rakennuksiin tulee kevyempää hoiva-asumista, joka voidaan toteuttaa kotihoidon turvin sekä vuokra- tai omistusasumista senioreille.

Saajokselle pyritään ainakin osittain toteuttamaan niitä ideoita, mitä em. Tammelan korttelikilpailussa saatiin aikaiseksi. Ns. nollasta sataan rakentaminen ei toteudu, mutta yhteinen toiminta ja erilaisten asukkaiden integroituminen voidaan toteuttaa.

4.2.1 Tavoitteet

Hankkeen tavoitteena on luoda korttelialue, jossa yhdistyvät seniori- ja palveluasuminen siten, että asukkaan ei tarvitse muuttaa alueelta pois siinä vaiheessa, kun hän mahdollisesti tarvitsee ympärivuorokautista hoivapalvelua. Asukkaille tulee turvallisuuden tunne siitä, että palvelut ovat saatavilla silloin, kun niitä tarvitsee. Tavoitteena on myös luoda kortteliin ”moderni kylätalo”, joka kokoaa alueen asukkaat palvelujen ääreen. Kylätalo toimii koko alueen kohtaamispaikkana ja houkuttelee myös viereisiä omakotiasukkaita kokoontumaan. Tehostettu hoivayksikkö synnyttää tämän palvelun, jota myös muut voivat käyttää.

Ongelmana on, että tehokkaat kaavaneliöt rajoittavat tällaisten korttelialueiden suunnittelua. Riittävän kokoisille pihuille ei jää tiloja, jolloin piha ei houkuttele erityisryhmiä ulkoiluun. Sisäpihakortteleilla ulkoilu onnistuisi paremmin.

4.2.2 Toteutus

Hanke toteutetaan yhteistyössä Koy Artun Hoiva-asuntojen, Suomen Aluerakennuttaja Oy:n ja rakennusliikkeen kanssa. Korttelialueen rakennusoikeus on n. 9 000 kem²:ä.

Korttelialueen kaavoitus on parhaillaan käynnissä. Yhteistyö eri osapuolten kesken on sujunut hyvin ja hyvässä yhteishengessä ja henkilökemiat toimivat erinomaisesti. Suurin näkemysero koostuu palveluiden tarpeesta. Kaavoittajan ”kaavamainen” näkemys on, että kortteli täytyy kaavoittaa myös muille kuin hoivaan liittyville palveluille. Rakennuttajan näkemys on, että kaava voisi olla sen verran väljä, että palveluja on mahdollista rakentaa, jos niille on tarvetta, mutta että ne eivät varsinaisesti ohjaisi rakentamista.

Hankkeen tavoiteaikatauluna on, että kesällä 2016 päästäisiin rakentamaan. Toteutustavasta riippuen korttelin rakentaminen vie aikaa 1 – 1,5 vuotta.

4.2.3 Seuranta

Hankkeen seuranta koostuu kahdesta vaiheesta: itse hankkeen toteutuksen seuranta (kaavoitusprosessi, rakentamisprosessi, palvelutoiminnan käynnistämispöytäkirja) sekä hankkeen idean toimivuuden seuranta. Kaiken perustana on toki liiketoiminnan kannattavuus.

Toteutuksen seurannassa kiinnitetään huomiota yhteistyön sujuvuuteen eri osapuolten kesken ja miten siihen voidaan vaikuttaa. Kaavoituksen aikataulu on yksi kriittisimmistä asioista hankkeen toteutuksen kannalta. Hoivapalveluissa kilpailu on kireää ja kärjistetysti ”ensimmäinen rakentaja saa mummit”. Rakentamisprosessin seurannassa kiinnitetään huomiota kustannusraameissa ja aikataulussa pysymiseen. Palvelutoiminnan käynnistyminen riippuu palvelutuotannon operaattorista.

Idean toimivuuden seuranta tapahtuu palvelutoiminnan käynnistämisen jälkeen muutaman vuoden ajanjaksolla.

5 Johtopäätökset

Erityisryhmien aluerakentamisessa yhtenä isona haasteena on tontinhankinta. Kuten tutkimuksessa on mainittu, koetaan vanhusten tai muiden erityisryhmien asunnot ”ghettoina” tai joka tapauksessa eräänlaisena erillisenä saarekkeena muusta asumisesta. Myöskään ns. nimby-ilmiö ei ole vierasta (not in my backyard). Tämä tulee esiin erityisesti mielenterveyskuntoutujien ja kehitysvammaisten asuntojen rakentamisessa. Vanhukset suvaitaan paremmin. Käytäntö on kuitenkin osoittanut, ettei erityisryhmien integroiminen muun asutuksen joukkoon lisää ongelmia alueella lainkaan eikä laske asuntojen hintoja (mikä on useimmiten nimby-ilmiön taustalla pelkona). Naapureiden valituskyynnys on melko matalalla silloin, kun alueelle on tulossa erityisryhmäasuntoja.

Erityisryhmärakentaminen on jonkin verran kalliimpaa kuin normaali asuinrakentaminen mm. apuvälineiden ja esteettömyysvaatimusten vuoksi. Myös palomääräystulkinnat aiheuttava lisäkustannuksia. Integroimisella ja toimintojen yhdistämisellä voidaan mahdollisesti saada myös kustannussäästöjä ja tehokkuutta rakentamiseen.

Yhtenä kysymyksenä nousee esiin, onko ryhmien integroimiselle ylipäänsä tarvetta ja halua. Haluavatko muistisairaat tai kehitysvammaiset asua muun asutuksen lomassa, vai tuntuuko se ehkä turvattomalta? Halutaanko vanhuk- sia tai mielenterveyskuntoutujia omaan asuinympäristöön? Jos molemminpuolinen halu puuttuu, ei hienoilkekaan ideoille ole silloin kysyntää. Asuk- kaan näkökulmaa ei aina huomioida, kun visioidaan uutta. Ja kuka on se ”asukas”? Toiveita ja haluja on yhtä paljon kuin ihmisiäkin.

Jatkotutkimuksen aiheena voisi olla, miten muualla maailmassa on toteutet- tu erityisryhmien aluerakentamista ja integroitumista. Millaisia hankkeita on toteutettu, mistä tarve on lähtöisin, mitkä ovat olleet tavoitteet, miten ne ovat toteutuneet? Lisäksi selvityksen kohteena voisi olla, onko Suomessa tai

suomalaisuudessa jotain erityispiirteitä, jotka ovat aiheen puolesta tai vastaan. Suomi on tunnetusti harvaanasuttu maa. Lisääkö vai vähentää esimerkiksi se halua asua erilaisten ihmisten kanssa. Onko täällä jo totuttu siihen, vai koetaanko se pelottavana?

Lähdeviitteet ja kirjallisuusluettelo

Eerolainen Jussi. 2005. Maankäyttösopimukset – aitoa kumppanuutta?.
Maankäyttö 4/2005. s. 12-14.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132.

Holopainen Matti. 2012. Kunnat.net, Maapolitiikan opas. Saatavissa:
http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkko-opaat/maapolitiikan_opas/Sivut/default.aspx.

Ympäristöministeriö, Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelma vuosille
2013-2017, Valtioneuvoston periaatepäätös 18.4.2013. Saatavissa:
http://www.ara.fi/fi-fi/rahoitus/avustukset/Erityisryhmien_investointiavustus/Periaatteita_ja_suosituksia

Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskuksen julkaisu 2012-2015, Valtioneuvoston periaatepäätös kehitysvammaisten henkilöiden yksilöllisen asumisen ja palvelujen turvaamisesta, ISSN 1797-9854 (verkkajulkaisu). Saatavissa:
http://www.ara.fi/fi-fi/rahoitus/avustukset/Erityisryhmien_investointiavustus/Periaatteita_ja_suosituksia

Haastattelu: Tino Nurmi, toimitusjohtaja, Arttu-asunnot Oy, 21.9.2015

Haastattelu: Juri Pelkonen, arkkitehti, hankekehitys, Arttu-asunnot Oy, 22.9.2015

Pohjolankadun arkkitehtikilpailu, Side-konseptilehti, nro 1/2012.