



Yhteisöotalo

Hankkeen loppuraportti

Versio 28.10.2022

Pälkäneen kunta

Pelarcon Oy

Eläkeliiton Sydänhämeen yhdistys ry

YhteisöTALO.....	1
1. Hankkeen organisointi ja rahoitus.....	3
2. Projektin tavoitteet ja arvio tavoitteiden saavuttamisesta	4
3. Mitä yhteisöllisyys tarvitsee toteutuakseen - Pöllökartanon kokemukset.....	12
4. Pöllökartanon yhteiset tilat	13
5. Muita toteutusesimerkkejä yhteisistä tiloista	14
6. Yhteisten tilojen kytkeminen osaksi asuntoja	14
7. Yhteisötaloa varten suunnitellut tontit ja asemakaavoitus.....	17
8. Yhteisöasumisen konsepti ja suunnitelmien monistettavuus	18
9. Yhteisötalo-konseptin kehittäminen.....	19
10. Dokumentit työpaketeittain	21
11. Vuorovaikutus kuntalaisten kanssa	22
12. Hankkeessa syntyneet hyvät käytännöt, toimintatavat ja ratkaisut (2-4 kpl)	23
13. Kokemuksia hankkeesta	24

1. Hankkeen organisointi ja rahoitus

Pälkäneen kunta teki kesäkuussa 2021 päätöksen käynnistää hankkeen nimeltä Yhteisöotalo.

Hankkeen taustalla oli useita kunnan alueella toteutettuja asumisen kehittämisen liittyviä pilottiprojekteja. Niistä tärkeimmät olivat

- Mummonmökki
- ViherKostiala
- Minitalot
- Asunto-osuuskunta Pöllökartano.

Projektin toteuttamista varten haettiin rahoitusta Ympäristöministeriön Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelmasta.

Ympäristöministeriö myönsi hankkeelle avustuksen. Myönnetty avustus oli haettua summaa pienempi. Avustuspäätöksen perusteella projektisuunnitelmaa muutettiin ja selvitystyön fokusta tarkennettiin.

Hankkeen toimintaa on johtanut ohjausryhmä, johon ovat kuuluneet:

Sirkku Mäkelä	Elinvoimajohtaja	Pälkäneen kunta
Pauliina Pikka	Kunnanjohtaja	Pälkäneen kunta
Raija Hynynen	Asuntoneuvos	Ympäristöministeriö
Heli Mäntylä	Erityisasiantuntija	Ympäristöministeriö
Samuel Kopperoinen	Toimitusjohtaja	Pelarcon Oy
Ulla Leppänen	Kehityspäällikkö	Pelarcon Oy
Seppo Kääriäinen	projektivastaava	Eläkeliiton Sydän-Hämeen yhdistys ry
Markku Saarela	puheenjohtaja	Eläkeliiton Sydän-Hämeen yhdistys ry
Kimmo Laakia	varapuheenjohtaja	Eläkeliiton Sydän-Hämeen yhdistys ry

Ohjausryhmän puheenjohtajana on toiminut Sirkku Mäkelä ja sihteereinä Ulla Leppänen ja Samuel Kopperoinen.

Hankkeen käytännön toteuttamista varten Pälkäneen kunta teki seuraavat yhteistyösopimukset:

- Pelarcon Oy:n kanssa, joka on vastannut projektin tarkemmasta tehtäväsuunnittelusta ja asumiseen liittyvien rahoitusasioiden selvittämisestä,
- Arkkitehtitoimisto Akkunan kanssa, joka on vastannut yhteisöotalon luonnosten laatimisesta ja
- Arkkitehtitoimisto Helena Väisäsen kanssa, joka on vastannut valittujen tonttien asemakaavojen tarkastelusta.



2. Projektin tavoitteet ja arvio tavoitteiden saavuttamisesta

Tavoitteena on suunnitella ja **konseptoida** noin kymmenen asunnon **yhteisöllinen senioriasumisen suunniteltu talo**. Talossa jokaisella asukkaalla olisi käytössä oma asunto. Lisäksi mahdollisimman suuri osa talosta varattaisiin yhteiseksi oleskelu- ja käyttötilaksi.

Hankkeessa tutkitaan ja selvitetään, miten **yhteisiä tiloja** voidaan mahdollisimman tehokkaasti käyttää ja varustaa olemassaolevien rakennusmääräysten ja paloturvallisuutta koskevien sääntöjen puitteissa. Millaisia erilaisia suunnitteluratkaisuita voidaan käyttää, miten erilaisessa käytössä olevat tilat pitää osastoida, miten osastointi vaikuttaa tilojen käytettävyyteen (esteettömyys ja esteettisyys).

Hankkeessa on varattu erillinen tehtäväkokonaisuus selvitystyön tulosten **viestintään**. Selvitystyön tulokset ovat hyödynnettävissä erikokoisissa kunnissa ja erilaisissa yhteisöllisissä asumishankkeissa.

Yhteisöllisyyden lisäksi toinen tärkeä teema hankkeessa on **kohtuuhintaisuus**. Kohtuuhintaisuuteen pyritään tilojenkäytön tehokkuudella. Suunnitelmissa on toteuttaa rakennus elementtiratkaisuna ja hyödyntää hankkeessa mahdollisimman paljon paikallista osaamista.

Kunnalla on omistuksessa **kaksi tonttia**, joille talon voisi toteuttaa. Tonteille voidaan rakentaa yhteensä kolme taloa. Toinen tonteista sijaitsee kuntakeskuksessa eli Onkkaalan taajamassa ja toinen Luopioisten taajamassa. Selvitystyössä etsitään **toteutusmallia, joilla maaseutumaisiin taajamiin voitaisiin tuottaa kohtuullisin kustannuksin laadukkaita ja tarpeita vastaavia asuntoja**.

Osa asunnoista voisi olla asukkaiden omistuksessa ja osa suunnitellaan vuokra-asunnoiksi.

Tavoite 1: Tunnistetaan, mitä todellinen yhteisöllisyys tarvitsee toteutuakseen (asukkaat ensin)

Projektiorganisaation toimesta tunnistetaan yhteisöllisyyden syntymisen edellytykset sekä luodaan toimiva projektiorganisaatio tavoitteiden toteutumisen varmistamiseksi.

Tehdyt toimenpiteet:

Avoin kuntalaisille suunnattu työpaja ja Eläkeliiton Sydänhämeen yhdistyksen jäsenille suuntaama kysely.

Lisäksi järjestettiin kaksi yleisölle suunnattua infotilaisuutta, joissa kerrotiin projektin etenemisestä sekä kuultiin yleisön kommentteja.

Lisäksi hankkeessa tutustuttiin Osuuskunta Pöllökartanosta saatuihin kokemuksiin.

Arvio tavoitteen toteutumisesta: Tavoite saavutettu.

Tärkeimmät tulokset kuvattu tämän raportin kohdassa kahdeksan.



YHTEISET TILAT, MIKÄ TEKEE TALOSTA YHTEISÖTALON

VÄLTTÄMÄTTÖMÄT

- hissi
- esteettömyys, helposti kuljettavia tilat ja väylät
- kulku- ja pihavälineiden säilytys (kylmä)
- lämmin käsivarasto
- autopaikka vieraille (esim. kotihoito)
- sähköauton lataus
- pyykinpesu ja kuivaus
- palvelutila/hoituhuone
- olotila/olohuone/minikeittiö
- sauna (+pukuhuone, ph, wc)
- patio
- tilojen ja kulkuväylien valoisuus

KAAVOITUS

- asfaltoitu ja valaistu suora kävelytie keskustapalveluihin

TOIVEET

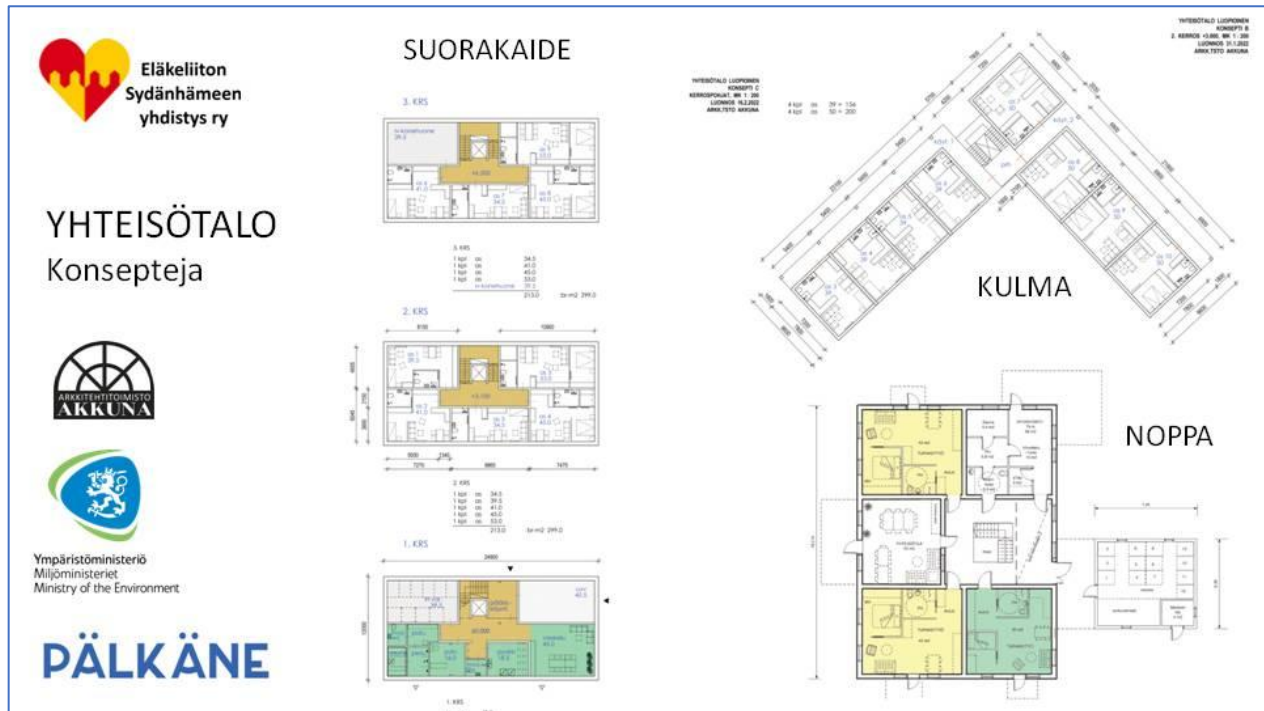
- ulko-oleskelumahdollisuus
- kasvihuone
- harrastehuone
- viilennys kesällä
- äänieristys
- pihasuunnitelma

Tavoite 2: Varmistetaan kohtuuhintaisuus hankkeen toteuttamisessa

Koko projektin ajan varmistetaan toteutuskustannusten pysyminen kohtuullisena.

Tehdyt toimenpiteet: Tunnuslukupohjainen tarkastelu rakentamisen kustannuksista ARA:n keskihintojen perusteella.

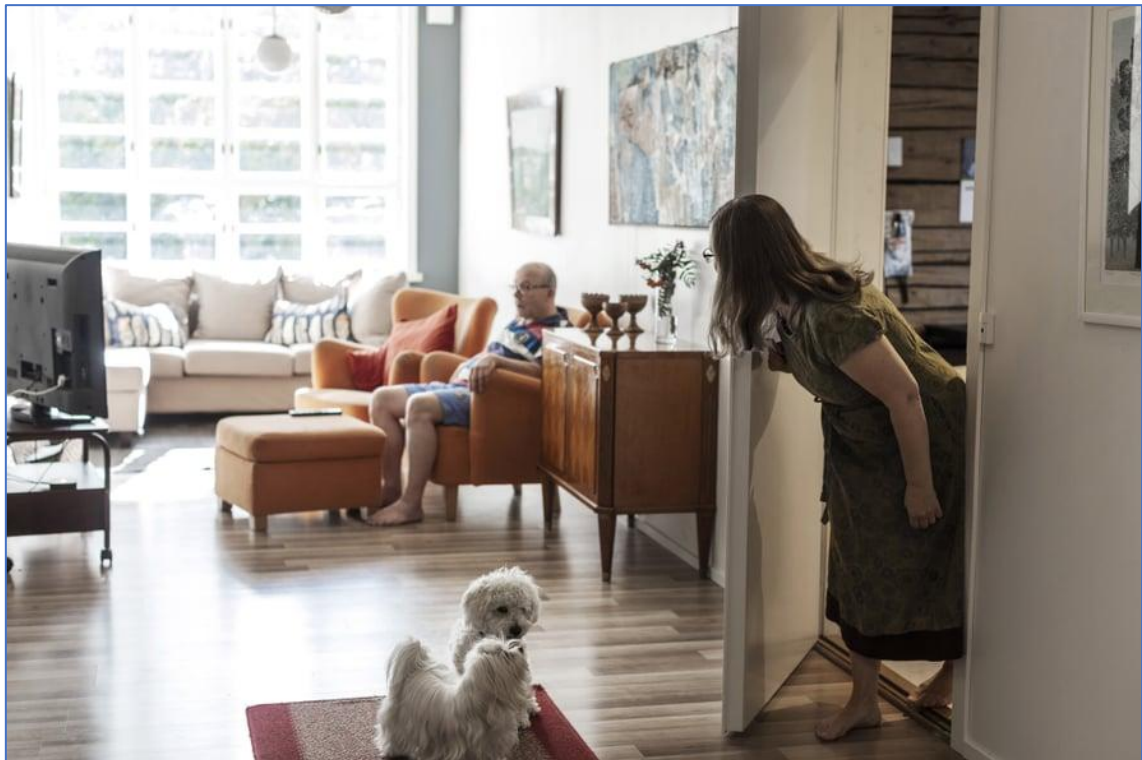
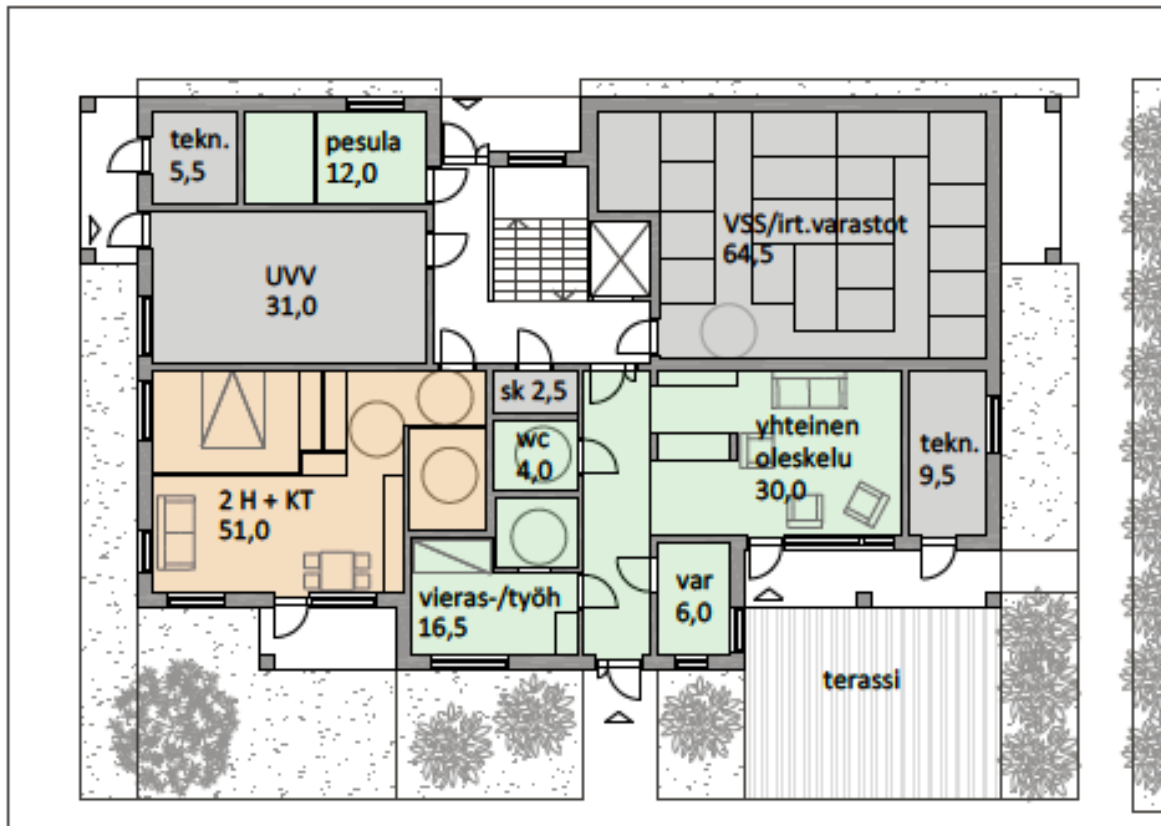
Arvio tavoitteen toteutumisesta: Tavoite toteutui osittain. Hankkeen aikana laadittiin useita suunnitelmia. Niiden tehokkuutta arvioitiin tunnuslukujen pohjalta. Projektiorganisaation toimesta hankkeen toteuttamiselle (rakentamiselle) ei ole laadittu kustannusarviota.



Tavoite 3: Luodaan teknisesti toteuttamiskelpoinen ekologinen yhteisöalomalli

Luodaan pienimuotoinen ja hajautettu malli yhteisölliseen asumiseen. Varmistetaan konseptin tekninen toteutettavuus ja pyritään luomaan se mahdollisimman ekologisesti.

Keskeistä yhteisöalomallissa on yhteisten tilojen ja asuntojen liittäminen yhteen. Tällä on vahva yhteys asumisen kohtuuhintaisuuden tavoitteisiin.

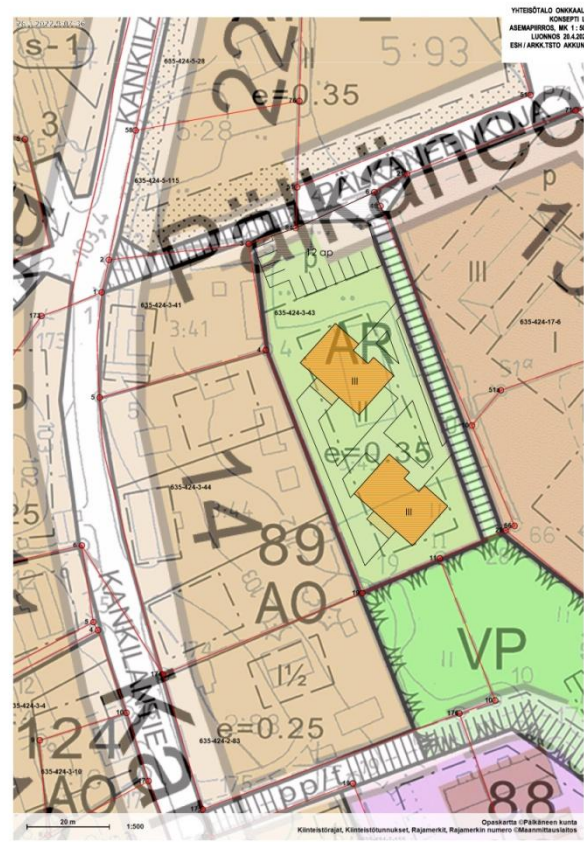
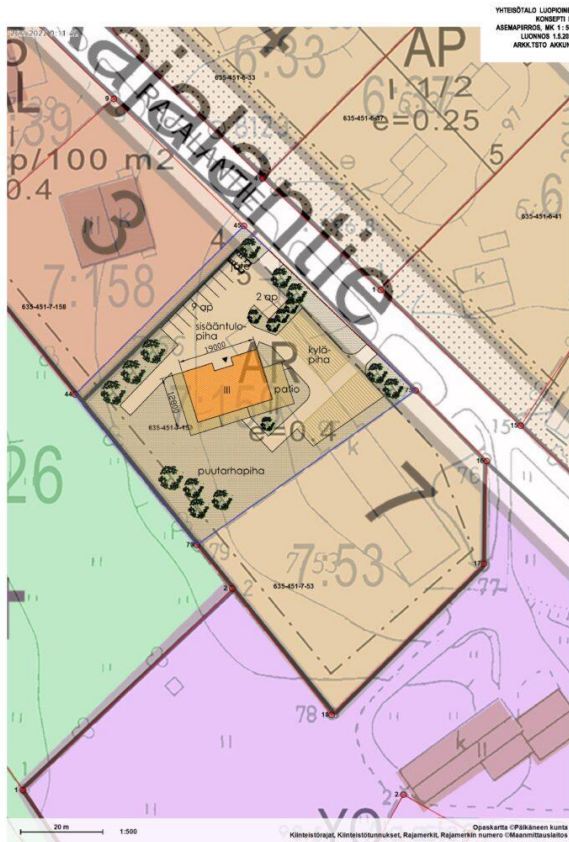


Lähde <https://www.etehti.fi/artikkeli/ihmiset/marianna-sai-haadon-kesken-syopahoitojen-uusi-koti-asumisyhteisossa-toi-turvaa>

Tavoite 3: Luodaan teknisesti toteuttamiskelpoinen ekologinen yhteisötalomalli (jatk.)

Tehdyt toimenpiteet: Kunnan hallinnassa olevien tonttien selvittäminen yhteisötalohankkeen kannalta. Asemakaavan muutoksen käynnistäminen kunnan omistamille tonteille osoitteissa Rajalantie 5 ja Pälkäneenkujä 3.

Yhteisötalon luonnosten laatiminen valituille tonteille.



Korttelialueelle saa sijoittaa asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

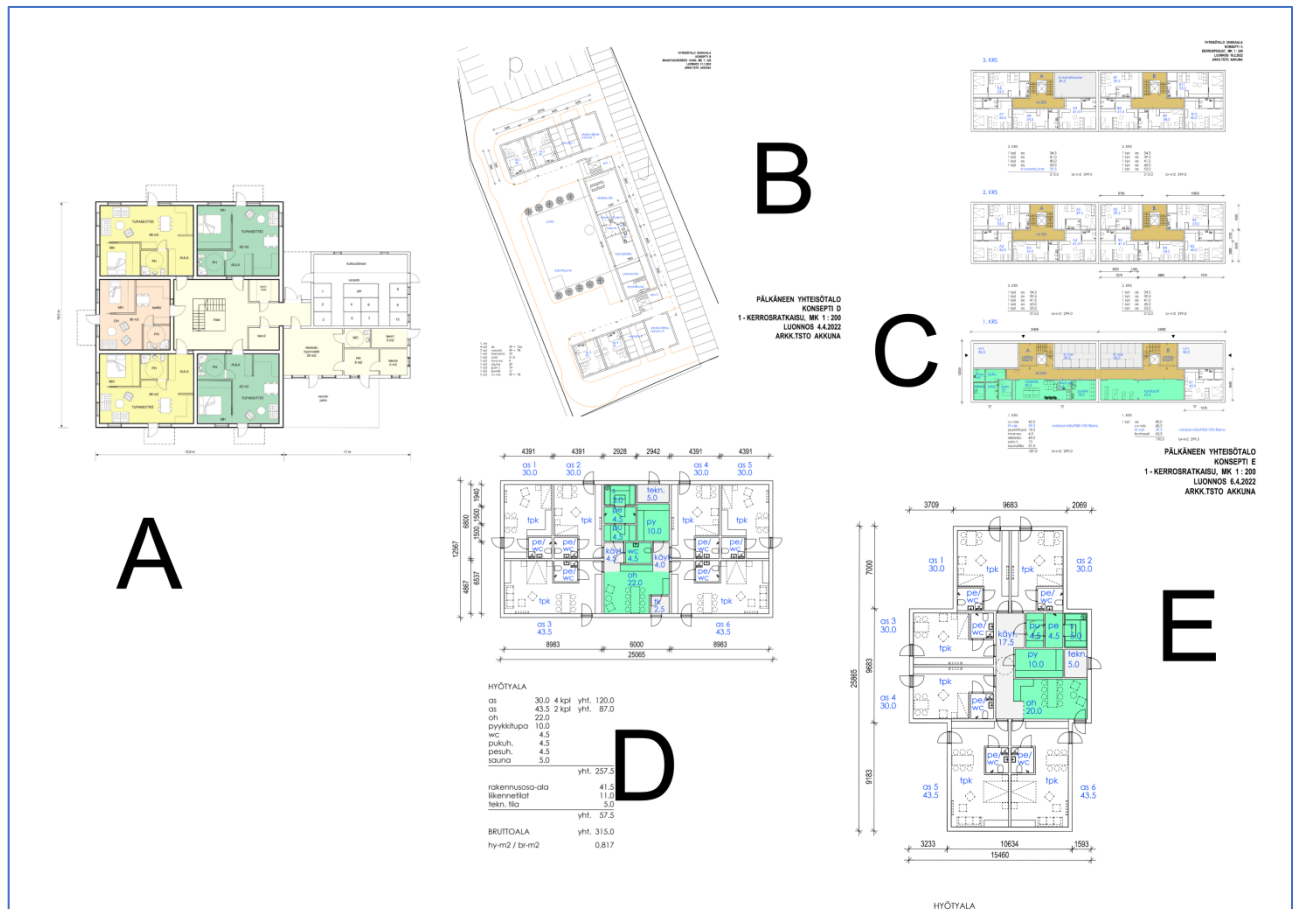
Kerrosalasta voidaan korkeintaan 20 % käyttää asumista tukevia yksityisiä tai julkisia lähipalveluja, hoivapalveluja tai tuetun asumisen palveluja varten. Perusteena kaavamääräykselle on, että se tukee yhteisötalon toteutumismahdollisuutta kortteliin ja kannustaa asukkaiden yhteisten tilojen rakentamiseen.

Kortteliin on mahdollista sijoittaa lähipalveluja, joita ovat esimerkiksi kampaamo, hieroja, kahvila, kioski tai kerhotila. Lähipalveluja voidaan rakentaa enintään 240 kerrosalaneliömetriä. Määrää on rajoitettu, jotta palvelujen liikenteelle ja pysäköinnille aiheuttavat tarpeet on mahdollista huolehtia rakennuspaikalla

Tavoite 3: Luodaan teknisesti toteuttamiskelpoinen ekologinen yhteisöalomalli (jatk.)

Arvio tavoitteen toteutumisesta: Tavoite saavutettiin.

Hankkeen aikana kyettiin luomaan viisi erilaista vaihtoehtoa. Osa vaihtoehtoista oli pienimittakaavaisia ja osa toteutukseltaan laajempia yhteisöllisiä asumishankkeita. Niistä kolme on toteutettavissa molemmille valituille tonteille.



Tavoite 4: Selvitetään yhteisöalomallin vaihtoehtoiset rahoitusratkaisut

Suunnitellaan yhteisöalomalli siten, että sama talo olisi mahdollista toteuttaa omistus- ja vuokra- ja osuuskuntamallilla.

Tehdyt toimenpiteet: Pelarcon Oy on laatinut selvityksen yhteisöasumisen rahoitusmuodoista. Kiinnostavimpia toteutusmuotoja ovat asunto-osakeyhtiö gryndimallilla tai ryhmärakennuttamishankkeena.

Arvio tavoitteen toteutumisesta: Tavoite toteutui. Hankkeen aikana muodostui kokonaiskuva käytössä olevista rahoitusmuodoista. Rahoituksen saaminen on hankkeen etenemisen kannalta tärkein pullonkaula. Siksi se on tärkein jatkokehittämisen kohde projektin päättyessä.

RAHOITUSVAIHTEHTOJA

1. Uusia asunto-osakeyhtiö grynderivetoisena
- 2 Asukaslähtöinen asunto-osakeyhtiö
ryhmärakennushankkeena
3. Asukaslähtöinen ryhmärakennushanke
kiinteistömuotoisena
- 4 Vapaarahoitteinen vuokratalo (yksityisen omistama)
5. Asukaslähtöinen asumisosuuskunta
ryhmärakennushankkeena

Tavoite 5: Vaikuttavuus ja hyödynnettävyys

Varmistetaan tulosten hyödynnettävyys myös muissa kunnissa.

Useissa selvityksissä on noussut esille yksinäisyyteen liittyvät välittömät ja välilliset terveyshaitat. Paras keino niiden vähentämiseen on yhteisöllisyyden lisääminen. Kunta hyötyy yhteisöllisyydestä. Yksinäisyyden vähenemisen on osoitettu pienentävän sosiaali- ja terveydenhuollon kustannuksia.

Lisäksi ihmisten asuminen lähempänä toisiaan helpottaa palveluiden organisoimista.

Tehdyt toimenpiteet: Hankkeesta on viestitty kunnan nettisivuilla ja somekanavissa.

Hankkeessa syntyvä materiaali on yhteisöllisestä asumisesta kiinnostuneiden hyödynnettävissä.

Arvio tavoitteen toteutumisesta: Asukastyöpajassa ja kyselyssä on selvitetty asumisyhteisön syntymisen edellytyksiä ja siihen liittyviä vaatimuksia rakennusten suunnittelulle. Nämä menetelmät ja tulokset ovat hyödynnettävissä vastaavanlaisissa hankkeissa.

Rakennusten suunnitelmat laaditaan yleensä kohteena olevalle tontille. Samoin hankkeiden tavoitteet voivat olla hyvinkin erilaisia. Tältä osin tämän hankkeen puitteissa ja hankkeessa käytössä olevilla resursseilla ei ole tuotettu konkreettista teknisestä ratkaisua. Kuitenkin luotuja malleja voidaan soveltaa erilaisiin suunnittelutilanteisiin.

3. Mitä yhteisöllisyys tarvitsee toteutuakseen - Pöllökartanon kokemukset

Eduskunnan tulevaisuusvaliokunta laati selvityksen *Hyvinvointiyhteiskunta 2030*. Sen valmisteluun liittyi Luopioisissa järjestetty työpaja. Siellä syntyi johtoajatus, joka johti osuuskunta Pöllökartanon perustamiseen.

Alusta asti keskeinen idea oli vanhan rakennuksen korjaaminen yhteisöllistä asumista varten. Kunnasta löytyi tyhjänä oleva vanhainkoti, jota oli käytetty myös mielisairaalaan. Kansan suussa rakennus tunnettiin nimellä Pöllölä. Osuuskuntaa varten nimeä vähän muutettiin ja nimeksi tuli Pöllökartano. Osuuskunnan toiminta-ajatukseksi kirjattiin ”ei pöllömpää asumista”. Vanhaan taloon ei tavoiteltu mitään luksusta vaan puitteet säälliseen elämään yhdessä.

Osuuskunta osti rakennuksen kunnalta. Kauppahinta oli yksi euro. Kaupat tehtiin vuonna 2015. Taloon toteutettiin valtavan suuri peruskorjaus, josta todella suuri osa tehtiin kylälaisten talkootyönä. Rakentamisen rahoitus saatiin paikalliselta Säästöpankilta ja osuuskunnan jäseniltä. Molempien osuus rakentamisen kustannuksista oli noin puolet.

Saneeraus oli erittäin vaativa projekti. Lopputulos on ollut onnistunut ja toimiva.

Osuuskunnassa on paljon muitakin jäseniä kuin asukkaat. Tarkoitus oli, että osuuskunnalla voisi olla myös aivan muunlaista toimintaa. Sen osuus on kuitenkin ollut suunniteltua vähäisempää.

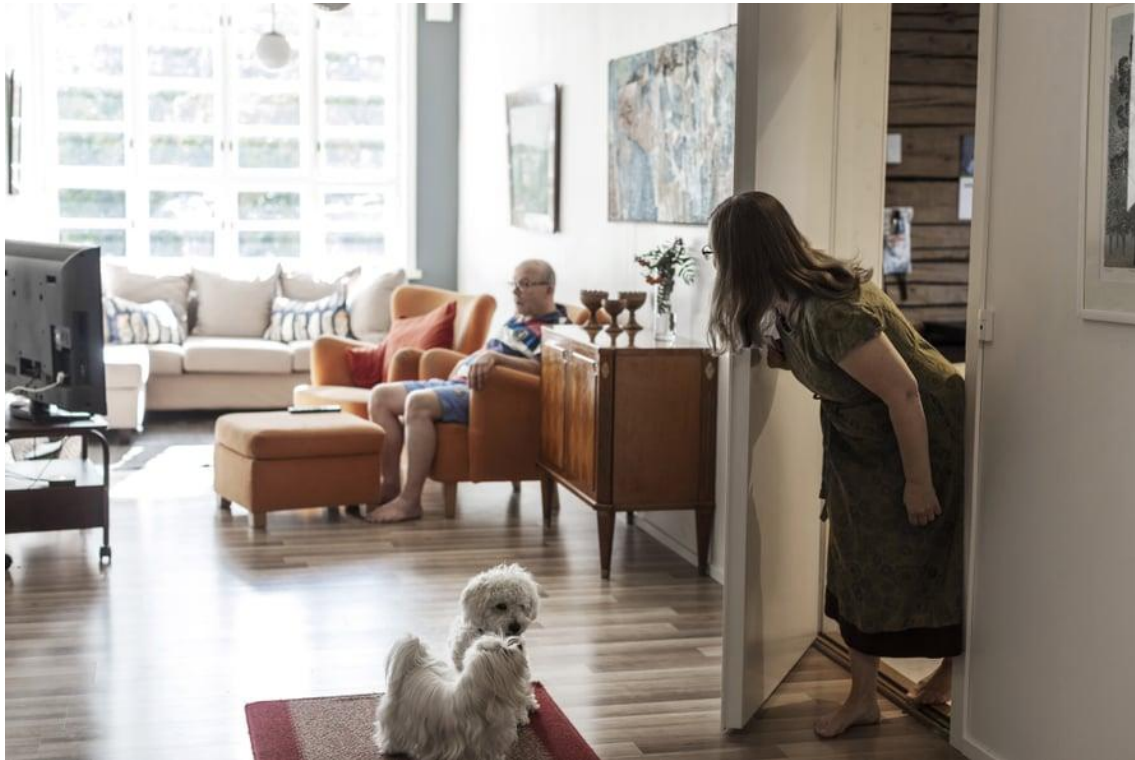
Pöllökartano on erittäin onnistunut hanke. Asukastyytyväisyys on huippuluokkaa ja uudet asukkaat taloon on ollut helppo saada. Tärkeimmät opit hankkeesta ovat seuraavat:

- Pienessä hankkeessa yhteisöllisyys toteutuu hyvin.
Seitsemän asunnon kokonaisuudessa kaikki asukkaat oppivat tuntemaan toisensa. Asukkaiden paikalliset verkostot rikastuttavat elämää yhteisöllisessä asunnossa.
- Yhteisöllisyyden lisäksi kaivataan myös yksityisyyttä.
Pöllökartanossa on seitsemän asuntoa ja noin 100 m² yhteistä tilaa. Jokaisen asukkaan käytössä on oma asunto, jossa on pieni keittiö ja WC. Sauna ja kylpyhuone ovat yhteisiä.

Riittävä koko ja hyvä ääneneritys ja takaavat sen, että asunnossa syntyy aidosti kokemus yksityisyydestä ja omasta rauhasta. Asukkaiden kokemuksen mukaan se on tärkeää.
- Yhteisten pelisääntöjen merkitys korostuu.
Keskeinen osa Pöllökartanon toimintaa on alusta asti ollut järjestyssäännöistä sopiminen. Ne muodostavat rungon yhteiselle toiminnalle. Keskeinen osa toimintamallia on säännöllisesti järjestettävät asukkaiden kokoukset. Niissä ääneen pääsevät myös hiljaisemmat asukkaat, jotka eivät saa välttämättä näkemyksiään esille päivittäisessä toiminnassa.
- Yhteiset tilat luovat yhteisöllisyyttä.
Noin kolmasosa Pöllökartanon tiloista on asukkaiden yhteisessä käytössä. Yhteinen hyvin varusteltu keittiö, saunat ja yhteiset ulkotilat ovat tärkeä osa kokonaisuutta. Pöllökartano kuvaa toiminta-ajatusta englanninkielisellä termillä extended home. Yhteiset tilat ovat oman kodin jatke. Pöllökartanossa yhteiset tilat ja asukkaiden omat tilat liittyvät yhteen todella saumattomasti.

4. Pöllökartanon yhteiset tilat

”Kun Marianne avaa huoneensa oven, hän on heti seitsemän asunnon yhteisessä olohuoneessa.”



Lähde <https://www.etelehti.fi/artikkeli/i ihmiset/marianna-sai-haadon-kesken-syopahoitojen-uusi-koti-asumisyhteisossa-toi-turvaa>

Yhteiset tilat eivät ole mikään uusi keksintö. Usein ne ovat rivitalon päässä tai kerrostalon alakerrassa oleva kerhotila. Asukkaista riippuen niiden käyttö voi olla hyvinkin aktiivista. Yleisin mielikuva kuitenkin on, että tilat ovat varsin vähällä käytöllä ja vähän turhia. Mitä pienemmät tilat ovat, sitä suurempi tällainen riski on.

Usein yhteisiä tiloja pidetään asukkaiden yhteisöllisyyden välttämättömänä edellytyksenä. Vaikka taloissa olisi yhteisiä tiloja, asunnot suunnitellaan yleensä täysin itsenäisiksi ja varustellaan hyvin. Tältä osin yhteiset tilat merkitsevät asuntoprojektin kustannusten lisäystä. Yhteiset tilat täytyy investoida. Lisäksi niitä pitää ylläpitää ja hoitaa. Jos yhteisiä tiloja on paljon suhteessa asuntoihin, kustannusrasite on suuri. Tämä voi merkittävästi haitata asuntojen kysyntää. Ratkaisu on usein ollut se, että yhteisöllisistä asumiskohteista suunnitellaan varsin suuria. Ne ovat kerrostalon ja joskus kokonaisen korttelin kokoisia. Silloin tiloille saadaan paljon käyttäjiä ja maksajia. Kustannusrasitusta voidaan pienentää myös asuntojen varustelua karsimalla. Jos yhteiset tilat ovat hienot ja hyvin varustellut, asunnot voivat olla kooltaan pienempiä ja heikommin varusteltuja.

Pälkäneelle toteutettu yhteisöllinen asuntoprojekti osuuskunta Pöllökartano on tässä merkittävä poikkeus. Talossa on vain seitsemän asuntoa ja lähes puolet rakennuksen tiloista on varattu yhteisiksi tiloiksi. Oma tilaa on sen verran, että se takaa jokaisen asukkaan yksityisyyden. Asunnon kokonaisuuteen yhteiset tilat kuitenkin kuuluvat erottamattomasti, ja sillä tavalla asumismuoto eroaa ratkaisevasti tavanomaisemmista asumismuodoista.

Sen sijaan, että yhteiset tilat olisivat pieni pimeä huone erillään muista tiloista, Pöllökartanossa asukkaiden omat tilat ja yhteiset tilat liittyvät saumattomasti yhteen. ET-lehti julkaisi 21.11.2021 jutun Pöllökartanosta. Siinä oheiseen kuvaan oli liitetty seuraava kuvateksti: ”Kun Marianne avaa huoneensa oven, hän on heti seitsemän asunnon yhteisessä olohuoneessa.” Tämä vastaa hyvin toivetta siitä, miten yhteisöllinen asutuskohde pitäisi toteuttaa. Onko tämä mahdollista uudiskohteena rakennetussa kerrostalossa?

Yhteisötalohanke keskittyi uudisrakentamisen vaihtoehtojen selvittämiseen. Hankkeessa olisi voitu tutkia myös sopivan vähälle käytölle jääneen kunnan omistaman ja mittakaavaltaan Pöllökartanoa vastaavan vanhan rakennuksen muokkaamista yhteisötaloksi. Uudisrakentaminen uuden aikakauden rakentamismääräyksineen maksaa joka tapauksessa paljon, mutta vanhan rakennuksen remontointi ei välttämättä.

5. Muita toteutusesimerkkejä yhteisistä tiloista

Monissa asuntohankkeissa on toteutettu yhteisiä tiloja asuntojen lisäksi. Yhteiset tilat eivät rakentamiseen liittyvien teknisten ratkaisuiden perusteella ole erityisen monimutkaisia suunnitella ja toteuttaa. Päävastoin yhteiset tilat monelta osin helpottavat hankkeen suunnittelua. Ensimmäiseen kerrokseen sijoitettavat yhteiset tilat tuovat rakennukselle ilmettä ja parantavat sen ulkonäköä. Lisäksi niillä voidaan ratkaista joitakin asuntopuunnittelun haastavia kysymyksiä, esim. rakennuksen sisällä olevien kulkuväylien ja rakennuksen ulkopuolella olevan pihan yhteensovittamiseen liittyviä kysymyksiä.

Jotta yhteisistä tiloista saadaan toimivat ja viihtyisät, niiden tulee olla riittävän suuret. Tähän liittyy yhteisten tilojen keskeinen haaste. Suuret yhteiset tilat tarkoittavat suurta investointia ja suuria ylläpitokustannuksia. Käytännössä tämä on johtanut siihen, että yhteisiä tiloja on asuntohankkeissa, jotka ovat kooltaan suuria. Vähintään yhden kerrostalon kokoisia joskus jopa kokonaisia kortteleita, joissa yhteisiä tiloja käyttää useampi talo.¹

Yhteiset tilat liittyvät tavallisesti myös hankkeeseen, joka on toteutettu palveluasuntoina tai tehostettuina palveluasuntoina. Tässä hankkeessa on alusta asti ollut selvää, että suunnittelun kohteena on tavallisia asuntoja vaikka kohderyhmänä ovat ikäihmiset.

Näistä kahdesta syystä suunniteltu hanke on ollut erilainen. Suunnittelun tavoitteena on ollut luoda toimivat yhteistilat hankkeeseen, joka on pieni asutuskohde. Pälkäneelle aikaisemmin toteutettu Pöllökartano oli lähin tätä vastaava esimerkki.

Toteutusesimerkit keskittyvät huomattavasti suuremman mittakaavan hankkeisiin tai ovat palveluasumisen hankkeita. Todennäköistä on, että yhteisöllisen asumisen hankkeita on erilaisina ”kommuuneina” toteutettu sekä peruskorjaus- että uudiskohteissa. Rakennuslupien ja hallintamuotojen näkökulmasta niitä on käsitelty omakotitaloina tai pientaloina. Omistusrakenne perustuu omistajien keskinäisiin sopimuksiin.

Kun tavoitteena on tehdä yhteisöllisen asumisen konsepti, omistamiseen liittyvät kysymykset tulee riittävällä tavalla ratkaista. Tavoitteena on ollut luoda malli, jossa asunnot voisivat olla eri tahojen omistuksessa. Tältä osin malli poikkeaa ratkaisevasti esimerkiksi soluasumisesta, jossa yksi omistaja omistaa koko solun ja vuokraa siitä huoneita, joihin liittyy yhteisten tilojen käyttöoikeus.

Käytännössä tällaisesta tilanteesta on kysymys myös A-Kruunun kehittämässä ryhmävuokrauskonseptissa. A-Kruunun kehittämä malli on tilaratkaisuidensa puolesta suunniteltu yhteisölliseen asumiseen. Mittakaavansa puolesta se on lähellä suunniteltua konseptia. Ryhmävuokraukseen suunniteltua asuntoa on toki mahdollista omistaa yhdessä samalla tavalla kuin asunto-osakeyhtiön osakesarjaa voidaan omistaa yhdessä.²

Periaatteellista estettä ei ole sille, että ryhmävuokrauksen piirissä olevat huoneet tehtäisiin asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen erilliseksi osakesarjaksi. Asunto-osakeyhtiön osakkeen ei tarvitse kohdistua huoneiston hallintaan. Asunto-osakeyhtiölain 3 §:n mukaan hallinnan kohteena voi huoneiston lisäksi olla kiinteistön tai rakennuksen osa. Asunto-osakeyhtiön osakkeeksi voidaan tehdä autopaikka tai varastotila. Käytännössä tällainen järjestely olisi erittäin poikkeuksellinen eikä vastaa vallitsevaa sopimuskäytäntöä.

6. Yhteisten tilojen kytkeminen osaksi asuntoja

Yhteisten tilojen kytkeminen asuntoihin ei suunnittelutehtävänä itsessään ole erityisen vaativa. Ensiksi arvioidaan tilojen tarve toiminnoittain. Sitten tilat asetellaan tontin määrittämän rakennusalan sisäpuolelle. Tällä tavalla toteutetussa suunnittelussa yhteiset tilat useassa tapauksessa vievät paikan asunnolta ja pienentävät myytävissä tai vuokrattavissa olevien niin sanottujen maksavien neliöiden määrää hankkeessa.

Konseptisuunnittelussa tavoiteltiin sitä, että mahdollisimman moni asunto kytkeytyy suoraan olohuoneeseen. Lopputulos on kuitenkin monen asian kompromissi. Suora yhteys asunnosta yhteiseen olohuoneeseen tarkoittaa vaikeuksia olohuoneen

¹ ”Hyvien yhteistilojen on todettu edellyttävän vähintään korttelin kokoista asutokantaa.” Jaetut tilat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen raportteja 1/2018 s. 15

² https://www.a-kruunu.fi/sites/default/files/flipping_books/helsingin-turumankatu-ryhmvuokrausasunnot_1/4/index.html

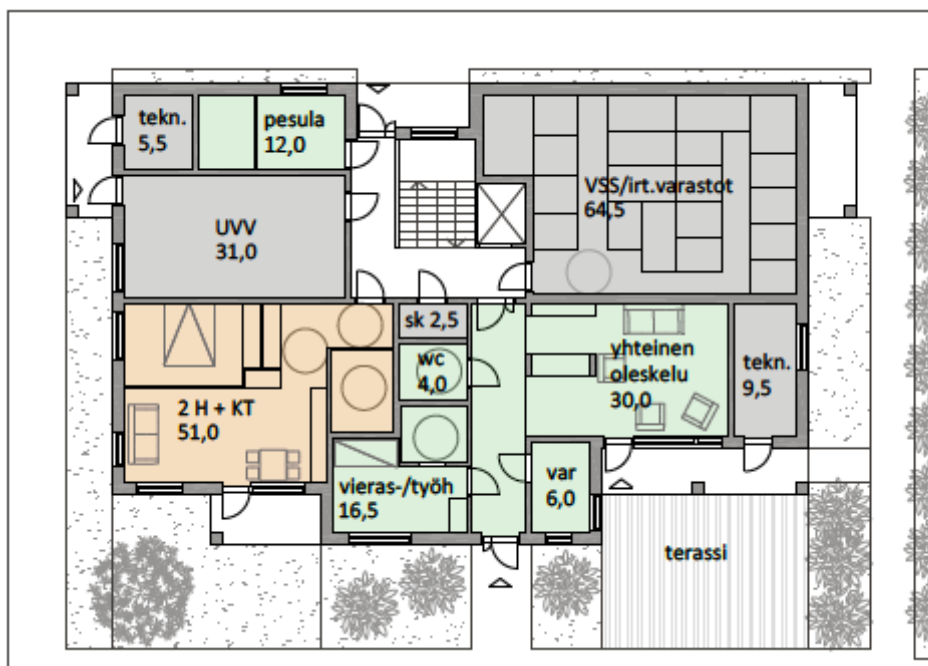
suunnittelussa. Lopputuloksena voi olla laaja olohuone, jonka seinät ovat asunto-ovien rivistö. Lisäksi se voi johtaa varsin suureen rakennusmassaan, jollaiseen ei ole asutosuunnittelussa totuttu.

Miksi mielikuva yhteisistä tiloista on vähällä käytöllä oleva pimeä koppi jossain talon ensimmäisessä kerroksessa? Tärkeimmät syyt ovat tekniset ja taloudelliset. Kerrostaloon ei voida rakentaa hotellin tai toimistorakennuksen viihtyisää ja kalustettua sisääntuloaulaa, jossa asukkaat voisivat tavata toisiaan, lukea päivän sanomalehdet ja kokoontua laittamaan ruokaa. Toisaalta yhteiset tilat vievät hankkeesta ”maksavia neliöitä”. Siksi hankkeen talousyhtälö pienentää yhteisten tilojen määrää, vaikuttaa tilojen sijoitteluun rakennuksessa. Tämä tekee niistä vähemmän viihtyisiä. Ratkaisuksi on ehdotettu sitä, että kasvatetaan hankekokoja, jolloin tiloille saadaan enemmän potentiaalisia käyttäjiä ja maksajia.³

Talousyhtälöön vaikuttaa suoraan asukasprofiili ja varallisuustaso. Helsinkiin Töölöön rakentuva Meander-talo saa viinikellarinsa ja elokuvateatterinsa, mutta Pälkäneellä voi tehdä tiukkaa mitoittaa yhteisötaloon tarpeeksi tilava rollaattorivarasto. Ongelmaksi voi muodostua, että niukasti varustellut pienet yhteistilat eivät tee rakennuksesta aitoa yhteisötaloa, jolloin siihen on vaikea hankkia niitä asukkaita, jotka tavoittelevat asumiselta laatua ja viihtymistä.

Poistumisturvallisuutta koskevien sääntöjen vuoksi kerrostalon rappukäytävässä ei saa säilyttää mitään. Jos tila katsotaan poistumistieksi, sen pitää olla esteetön. Rappukäytävissä ei saa olla palokuormaa eikä poistumista aiheuttavia esteitä. Tulkinnan asiasta määrittelee rakennusvalvonta osana lupaprosessia ja paloviranomaiset osana rakennuksen käyttöönottoa.

Aivan näin ehdoton tilanne ei onneksi ole. Jos rakennuksessa on useita ulko-ovia, yhteiset tilat voidaan toteuttaa jonkun sisäänkäynnin yhteyteen niin, että niistä syntyy aulamainen oleskelutila, jossa asukkaat voisivat tavata toisiaan. Kun tila muodostaa oman palo-osastonsa, se on mahdollista sisustaa kalustaa ja varustaa.



Tässä havainnekuvassa yhteiset tilat muodostavat oman palo-osaston. Tila on läpikuljettava, joten se käytännössä toimii yhteisenä aulatilana, joka voidaan kalustaa ja sisustaa viihtyisäksi. Riippuen rakennuksen sijoittelusta tontille yhteisestä tilasta voi tällaisessa mallissa hyvinkin muodostua rakennuksen pääasiallinen sisääntuloväylä. (Kuva on osa FCG:n Jämsän kaupungille laatimaa viitesuunnitelmaa.)

Jos kerrostalon yhteiset tilat halutaan suunnitella niin, että ne tukevat yhteisöllisyyttä. Siihen on mm. seuraavia ratkaisuvaihtoehtoja:

1. Seinälle taittuvat kalusteet, jotka eivät haittaa poistumistieturvallisuutta ja joista ei synny palokuormaa
2. Toinen sisäänkäynti ja yhteinen tila sisäänkäynnin yhteyteen
3. Rakennus tai talotyyppin muuttaminen

³ Kotoa muiden seuraan Asuinalue- ja talokohtaisten yhteistilojen ja -toiminnan arviointi ikääntyneiden näkökulmasta Tuokkola, Kati & Nieminen, Jarmo & Konttajärvi, Tiina 14/2016 s. 17

Jos rakennustyyppi on yksikerroksinen rakennus, pientalo, rivitalo tai luhtitalo, kaikkiin asuntoihin on mahdollista toteuttaa oma sisäänkäynti ulkoa sisälle. Tällaisessa tapauksessa yhteiset tilat voidaan sijoittaa joustavasti suoraan asuntojen yhteyteen ilman, että niistä muodostuu käytävätilaa, jota ei saa sisustaa, kalustaa tms. Näihin kysymyksiin palataan myöhemmin kohdassa Yhteisötila-konseptin kehittäminen.

7. Yhteisötaloa varten suunnitellut tontit ja asemakaavoitus

Talon rakentamista varten tarvitaan tietysti tontti. Yhteisötalohankkeen alkuvaiheessa kartoitettiin Pälkäneen kunnan tonttitarjontaa. Käyttötarkoituksen kannalta soveliaimmiksi osoittautuivat Onkkaalan taajamassa sijaitseva tontti osoitteessa Pälkäneenkujan 1 ja Luopioisten taajamassa sijaitseva tontti osoitteessa Rajalantie 3. Molempien tonttien asemakaavaa oli tarve päivittää.

Pälkäneenkujan tontti on lähellä Kankilantien kylämiljöötä. Tontti rajautuu 3-kerroksisiin kerrostaloihin. Siksi myös tälle tontille voidaan rakentaa kerrostalo, vaikka se on lähellä alueellisesti arvokasta maisemaa, joskaan ei suoranaisesti kuulu siihen. Tontin sijainti on erittäin hyvä. Kaikki palvelut ovat kävelymatkan päässä. Siksi kunnan kannalta on tarkoituksenmukaista kaavoittaa tontille lisää rakennusoikeutta.

Rajalantien tontilla on aikaisemmin sijainnut rivitalo, joka on purettu. Tontin läheisyydessä on kolmikerroksinen kerrostalo. Tontti on lähellä Luopioisten kirkonkylän palveluita, jotka ovat varsin monipuoliset. Myös tämän tontin osalta kunnan intressissä on lisätä tontin käytön tehokkuutta ja tontille voidaan rakentaa kerrostalo.

Kaavoituksen yhteydessä on seurattu työtä yhteisötalo-konseptin kehittämiseksi. Kaavaehdotus on laadittu niin sanotun avoimen kaavoituksen periaatteiden mukaiseksi. Käytännössä se mahdollistaa sen, että kaikki suunnitelman mukaiset talot on tietyin modifikaatioin toteutettavissa molemmille tonteille. Tältä osin konseptien kehitystyö on osaltaan edistänyt kaavoituksen viemistä eteenpäin Pälkäneen kunnan omistamilla tonteilla.

8. Yhteisöasumisen konsepti ja suunnitelmien monistettavuus

Syyskuussa 2021 Pälkäneen Nuijan talolla toteutettiin yhteisöasumisen työpaja. Sen tärkein kysymys oli hahmottaa, mitä yhteisöllisellä asumisella tarkoitetaan ja millaiset tilat yhteisöllinen asuminen ympärilleen tarvitsee. Työpajassa käsiteltiin myös sitä, millainen on polku yhteisöasumisen ideasta toteuttamiskelpoiseen hankkeeseen.

Keskeinen yhteistyökumppani hankkeessa on koko ajan ollut Eläkeliiton Sydän-Hämeen yhdistys ry. Sen projektiryhmä tuotti aikaisempien hankkeiden ja yhteisöasumisen työpajan tuotosten perusteella tarkemman määrittelyn, millaisia tiloja yhteisötaloon tarvitaan.



YHTEISET TILAT, MIKÄ TEKEE TALOSTA YHTEISÖTALON

VÄLTÄMÄTTÖMÄT	TOIVEET
- hissi	- ulko-oleskelumahdollisuus
- esteettömyys, helposti kuljettavia tilat ja väylät	- kasvihuone
- kulku- ja pihavälineiden säilytys (kylmä)	- harrastehuone
- lämmin käsivarasto	- viilennys kesällä
- autopaikka vieraille (esim. kotihoito)	- äänieristys
- sähköauton lataus	- pihasuunnitelma
- pyykinpesu ja kuivaus	
- palvelutila/hoituhuone	
- olotila/olohuone/minikeittiö	
- sauna (+pukuhuone, ph, wc)	
- patio	
- tilojen ja kulkuväylien valoisuus	
KAAVOITUS	
- asfaltoitu ja valaistu suora kävelytie keskustapalveluihin	

Hankkeessa tavoitteena oli luoda yhteisöasumisen konsepti. Siksi tarkastelun kohteena oli alusta asti kaksi tonttia. Pyrittiin luomaan talomallia, joka ainakin keskeisiltä osiltaan olisi toteutettavissa molemmille tonteille.

Pälkäneen kunta teki sopimuksen arkkitehtitoimisto Akkunan kanssa, joka vastasi arkkitehtisuunnittelusta konseptia varten. Lisäksi projektiryhmän osallistajat laativat omia ehdotuksia projektiryhmän arvioitavaksi. Kaikkiaan valituille tonteille tehtiin yli kymmenen keskenään hyvin erilaista luonnosta. Keskeinen osa niistä on kuvattu dokumentissa nimeltä Ideakortti. Jokaisessa kortissa on rakennuksen pohjakuvan lisäksi arvioitu suunnitteluratkaisun vahvuuksia ja heikkouksia.

Yhdistyksen laatima lista yhteisistä tiloista on varsin laaja. Seuraavassa jaksossa käsitellään tarkemmin yhteisten tilojen suunnitteluun ja toteutukseen liittyviä haasteita ja kysymyksiä.

9. Yhteisöotalo-konseptin kehittäminen

Taulukkomuotoinen yhteenveto

MIKÄ TEKEE YHTEISÖTALON?					
KONSEPTIMALLIEN A - E TILAOMINAISUUKSIEN VERTAILU 11.4.2022					
	A	B	C	D	E
VÄLTÄMÄTTÖMÄT					
- hissi	X	X	X		
- esteettömyys, helposti kuljettavat tilat ja väylät	X	-	X	-	X
- kulku- ja pihavälineiden säilytys (kylmä)	X	X	X	●	●
- lämmin käsivarasto	X	X	X	-	-
- autopaikka vieraille (esim. kotihoito)	●	X	X	●	●
- sähköauton lataus	●	●	●	●	●
- pyykinpesu ja kuivaus	X	X	X	X	X
- palvelutila/hoituhuone	X	X	X	-	-
- olotila/olohuone/minikeittiö	X	X	X	X	X
- sauna (+pukuhuone, ph, wc)	X	X	X	X	-
- patio	X	X	X	●	●
- tilojen ja kulkuväylien valoisuus	-	X	-	X	-
TOIVEET					
- ulko-oleskelumahdollisuus	X	X	X	●	●
- kasvihuone	-	X	X		
- harrastuhuone	-	X	X		
- viilennys kesällä					
- äänieristys					
- pihasuunnitelma	●	X	X		
KAAVOITUS					
- asfaltoitu ja valaistu suora kävelytie keskustapalveluihin	●	●	●	●	●
KONSEPTIMALLIEN KUVAUS					
A Eläkeliiiton Sydänhämehen yhdistys ry:n pistetalo, 2 tai 3 kerrosta, ei bruttoalakatto					
B Arkkitehtitoimisto Akkunan 2 - 3 -kerroksinen moniosainen lamellitalo, ei bruttoalakatto					
Arkkitehtitoimisto Akkunan 3-kerroksinen pistetalo, joka monistettavissa ja kytkettävissä naapurirakennukseen, ei					
C bruttoalakatto					
D Arkkitehtitoimisto Akkunan 1-kerroksinen suorakaidemassa, bruttoalatavoitteen mukainen					
E Arkkitehtitoimisto Akkunan 1-kerroksinen sakaramassa, bruttoalatavoitteen mukainen					
KÄYTETYT SYMBOLIT					
X huomioitu					
- ei toteudu tyydyttävästi ilman suunnitelman muokkaamista					
● ei tarkasteltu					
ei liity konseptiin tai -suunnitteluun					

Jos rakennustyyppi on muu kuin kerrostalo, tähän on paljon enemmän vaihtoehtoja. Hankkeessa toteutettiin suunnitelmat D ja E. Niissä kysymys on yksikerroksisesta rakennuksesta, joissa kaikissa asunnoissa on sisäänkäynti suoraan ulkoa. Lisäksi niissä on sisäovi, jonka kautta pääsee yhteisiin tiloihin. D-vaihtoehdossa sisäovea ei saatu kaikkiin asuntoihin.

Suunnittelun aikana havaittiin, että yhteisten tilojen mukaan ottaminen hankkeessa kannattaa huomioida myös asuntojen suunnittelussa. Asunnot varusteluineen kaikissa variaatioissa jäivät muistuttamaan normaaleja kerrostaloyksiyöitä tai -kaksioita, joista ei tarvitse poistua kodin ulkopuolelle ruokailemaan tai peseytymään. Mikäli olisi haluttu pitää bruttoalat maltillisina ja samaan aikaan kehittää yhteisötalokonseptia, yhteistiloille olisi pitänyt antaa runsas painoarvo. B- ja C-konsepteissa yhteistiloille ei katsottu löytyvän maksajaa, mutta olisiko löytynyt, jos asunnoista olisi siirretty tilaa niihin?

Hankkeessa kysymys oli koko ajan ikäihmisille suunnatusta yhteisöllisestä asumishankkeesta. Tällaisen rakennuksen sijainti on todella tärkeä kysymys. Rakennuksen tulisi sijaita kävelyetäisyydellä keskeisistä palveluista. Teknisesti näyttäisi siltä, että yhteiset tilat olisi tehokkainta liittää asuntoihin rakennuksessa, joka on yksikerroksinen. Yksikerroksinen rakentaminen on kuitenkin varsin tehotonta. Samalle maapinta-alalle saadaan vähemmän asuntoja kuin kerrosrakentamisessa. Konseptin käytettävyyden kannalta tärkeä kysymys on, ovatko kunnat valmiita luovuttamaan keskeisellä sijainnilla olevia tontteja yksikerroksista rakentamista varten. Päätöstä tehtäessä tulisi ottaa huomioon, että yhteisörakentamisessa asuntojen lukumäärä kerrosneliötä kohti on kuitenkin varsin suuri. Jatkokehittämisen kohde on, olisiko E-konseptista mahdollista kehittää kaksikerroksinen versio. Miten se toimisi teknisesti, millainen tehokkuus sillä olisi mahdollista saavuttaa, millainen sosiaalinen kokonaisuus olisi kymmenen asunnon kokonaisuus, millaisiksi rakentamisen kustannukset muodostuisivat ja olisiko kokonaisuus asukkaiden kannalta houkutteleva?

Tätä kokonaisuutta Pälkäneen kunnan kannattaisi erityisesti Onkkaalassa sijaitsevan tontin osalta tutkia tarkemmin.

10. Dokumentit työpaketeittain

TP 1	Projektin suunnittelu ja hallinnointi
D1.1	Hankintasopimukset
D1.2	Viikkoaikataulu
D1.3	Väliraportti
D1.4	Loppuraportti

TP 2	Yhteisten tilojen kehittäminen
D2.1	Kirjallisuuskatsaus yhteisöllisen asumisen yhteisistä tiloista
D2.2	Mikä tekee yhteisötalon -hankeanalyysi
D2.3	Yhteisötalon konseptisuunnittelu – ratkaisujen vertailu teemoittain
D2.4	Ideakortit mahdollisista toteutusvaihtoehdoista (käyttötarkoitus, tilantarve, tekniset vaatimukset) Salla tekee suunnitelmien pohjalta
D2.5	Kaavaluonnos tontille Rajalantie 5
D2.6	Kaavaluonnos tontille Pälkäneenkuja 3

TP 3 Sopimusmallit	
Tulokset	Kuvaus
D3.1	Yhteisöasumisen erilaisia toteutusmuotoja
D3.2	Osallistumissopimus
D3.3	Asumisyhteisön (osakeyhtiö tai osuuskunta) perustamisen valmistelu
D3.4	Sopimukset palveluntuottajien kanssa
D3.5	Riskikartoitus
D3.6	Luonnos ryhmärakennuttamissopimukseksi

TP 4 Hankkeen valmistelu ja kehittäminen vuorovaikutuksessa asukkaiden kanssa.	
Tulokset	Kuvaus
D4.1	Kyselyn yhteenveto
D4.2	Työpajojen tulokset on koottu suunnittelun lähtötiedoiksi (suunnitteluohje)
D4.3	Ideakortit yhteistiloista (osa dokumenttia D 2.3)

TP 5 Projektin hallinto, viestintä sekä riskienhallinta	
Tulokset	Kuvaus
D5.1	Projektin talousraportointi

11. Vuorovaikutus kuntalaisten kanssa



Tilaisuus Luopioisten seurakuntatalolla 11.5.2022

TOTEUTETTU HANKEVIESTINTÄ

- Hankkeesta on julkaistu lehtijuttu paikallisessa Sydän-Hämeen lehdessä 18.8.2021 (liite 1).
- Hankkeessa järjestettiin ideatilaisuus 7.10.2021, jonka kutsuilmoitus oli paikallislehdessä ja kunnan Facebook-sivulla (liite 2)
- Ideapäivästä uutisoi paikallislehti lehdessään 13.10.2021 (liite 3)
- Hankkeen loppuraportti ja oheismateriaali on julkaistu nettisivuilta osoitteesta <http://sydantalot.fi/palkane-yhteisotalo-hanke/>
- Eläkeliiton Sydän-Hämeen yhdistys on esitellyt hanketta ja käännyt kommentteja hankkeen teemoista eri jäsentilaisuuksissa
- Eläkeliiton Sydän-Hämeen yhdistys on omien somekanaviensa kautta tiedottanut aktiivisesti hankkeen etenemisestä.
- Sydän-Hämeen lehti toukokuu 2022 ja lokakuu 2022
- Hankkeessa järjestettiin infotilaisuus 11.15.2022 Luopioisissa ja 6.10.2022 Onkkaalassa, joiden kutsuilmoitukset olivat paikallislehdessä ja kunnan Facebook-sivulla (liite 2)
- Hanke on esitelty kunnan vanhusneuvostolle kahdessa tilaisuudessa 18.5.2021 ja 31.1.2022
- Hanke esillä Yhteinen Pälkäne –suurtahtumassa, 28.5.2022
- EL-Sanomien juttu 16.11.2022

12. Hankkeessa syntyneet hyvät käytännöt, toimintatavat ja ratkaisut (2-4 kpl)

Hanke toteutettiin poikkeuksellisen läheisessä vuorovaikutuksessa kuntalaisten kanssa. Idea hankkeeseen oli syntynyt Eläkeliiton Sydän-Hämeen yhdistyksen keskuudessa. Siellä asumishankkeella oli pitkä tausta, koska yhteisöllistä asumismuotoa oli selvitetty nyt työn kohteena olevalle Onkkaalan tontille jo lähes kymmenen vuotta sitten.

Pätkäneellä on onnistuneesti toteutettu useita merkittäviä yhteisöllisen asumisen kokeiluita, joista oli kertynyt paljon kokemusta hankkeiden läpiviemisestä. Ne ovat selvästi yhteisöä pienempiä, mutta kehittämisteemojen osalta hyvin samankaltaisia.

Yhteys vahvaan paikalliseen toimijaan helpotti hankkeen viestintää. Hanke sai paljon näkyvyyttä paikallislehdessä. Lisäksi tilaisuudet keräsivät paljon osallistujia ja niistä saatiin paljon sisältöä hankkeen ideointiin.

Yhteisöllisissä asuntohankkeissa yhteiset tilat rakennetaan usein asuntojen lisäksi. Yhteisistä tiloista huolimatta asunnot varustellaan tavanomaiseen tasoon. Tällainen ratkaisu tietysti parantaa asumisen tasoa. Samalla se nostaa asumisen kustannuksia. Kustannusten nousu johtaa käytännössä siihen, että yhteisölliset asuntohankkeet ovat varsin suuria, eikä niitä siksi ole mielekästä toteuttaa pieneen kuntaan tai maaseutumaiseen ympäristöön. Niissä taas edellytykset yhteisöllisyyden syntymiselle voisivat olla paremmat.

Hankkeessa syntynyt ajatus pienimittakaavaisesta yhteisöllisestä asumismuodosta, jossa yhteiset tilat selvästi korvaavat joitakin asunnon omia toimintoja, olisi selvästi jatkokehittämisen arvoinen. Toivottavasti se onnistuu hankkeen käynnistymässä olevan ryhmärakennuttamishankkeen puitteissa tai muussa muodossa.

13. Kokemuksia hankkeesta

Uudenlaisen asumisen konseptin kehittäminen on todella vaativa tehtävä, jossa useita eri osa-alueita tulee kyetä sovittamaan yhteen. Pälkäneellä oli esimerkkejä toteutetuista asumisen kehittämishankkeista. Tämä hanke oli aiempia hankkeita suurempi ja vaativampi.

Hankkeen aikana asukailta saatu palaute oli erittäin rohkaisevaa ja kannustavaa. Kiinnostusta yhteisöllistä senioriasumista kohtaan on, ja tarve ei täyty markkinoilla olevilla vaihtoehdoilla.

Aikaisemman hankkeen päättymisen tuloksettomana johti osin perusteettomiin odotuksiin siitä, miten pitkälle hankerahoituksen perusteella hanketta voidaan viedä. Osa vaikutusta oli sillä, että hanke toteutui alkuperäistä projektisuunnitelmaa suppeampana. Kaikkia hankkeeseen kohdistuneita toiveita ja odotuksia ei siksi kyetty täyttämään.

Asumisen konseptien suunnittelu oli suunnittelutehtävänä samaan aikaan kiinnostava ja haastava. Konkreetin asuntohankkeen suunnittelun osalta useiden erilaisten vaihtoehtojen tutkiminen koettiin jossain määrin turhauttavana. Erilaisten toisistaan kaukana olevien vaihtoehtojen selvittäminen vei fokusta sivuun konkreetin hankkeen edistämisestä.

Hankkeen sivussa suunnitellussa ryhmärakennuttamishankkeessa on kyetty kuitenkin hyödyntämään useaa konseptisuunnittelun aikana syntynyttä ideaa.