

Vuokra-asuntokiinteistön kehityshanke

Kolkekannaksentie 1



Ammattikorkeakoulututkinnon opinnäytetyö

Visamäen kampus, rakennus- ja yhdyskuntatekniikka

kevät, 2018

Ville Vestman

Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka
Visamäen kampus

Tekijä	Ville Vestman	Vuosi 2018
Työn nimi	Vuokra-asuntokiinteistön kehityshanke	
Työn ohjaaja	Seppo Aalto	

TIIVISTELMÄ

Opinnäytetyön tavoitteena oli vuokra-asuntokiinteistön kehityshankkeen prosessin kuvaaminen. Työn tilaajana toimi Espoon Asunnot Oy, ja esimerkkikohteena oli Kolkekannaksentie 1 -kiinteistö. Kyseinen kiinteistö on elinkaarensa lopussa, ja siksi sen kehittäminen on aloitettu.

Kiinteistökehityshanke on prosessi, jossa pyritään kasvattamaan valitun kiinteistön arvoa. Arvon nousun lisäksi kiinteistön elinkaari alkaa alusta ja korjausvelka nollaantuu. Hanke voi myös vaikuttaa alueen imagoon.

Opinnäytetyön rungoksi muodostuivat kiinteistökehityshankkeen vaiheet. Opinnäytetyön edetessä vaiheiden sisältö tarkentui, ja lopuksi koko prosessista laadittiin kaksi yksinkertaista prosessikaaviota. Pääaiheen lisäksi opinnäytetyön kokonaisuuteen sisältyi kahden kiinteistökehityshankkeen välinen vertailu sekä asukaspalautteen hankkiminen.

Lopputulokseksi saatiin tiivis ja yksinkertainen kuvaus kiinteistökehityshankkeesta ja sen vaiheista.

Avainsanat kiinteistökehityshanke, kehityshanke, kaavamuutos, kiinteistön elinkaari

Sivut 40 sivua, joista liitteitä 3 sivua

Degree Programme in Building and Construction Engineering
Visamäki campus

Author	Ville Vestman	Year 2018
Subject	Rented apartment real estate`s development project	
Supervisor	Seppo Aalto	

ABSTRACT

The topic of this Bachelor`s thesis was a development project process description of rented apartment real estate. Thesis was commissioned by Espoon Asunnot Oy and example subject was Kolkekannaksentie 1 real estate. The life cycle of this particular real estate has come to its end and that`s why its development has started.

In real estate development project process the aim is to increase the real estate`s value. In addition of increased value real estate`s life cycle starts over and repair dept resets. Project can also affect districts image.

Thesis`s framework was formed from the phases of real estate development project. The phases became more accurate as thesis progressed and finally whole project were made into a simple process flow chart. In addition of the main subject thesis included comparison of two real estate development projects and acquisition of resident feedback.

The result was compact and simple description of real estate development project and its phases.

Keywords real estate development project, development project, alteration of city plan, real estate life cycle

Pages 40 pages including appendices 3 pages

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	1
2	KIINTEISTÖN ELINKAARI.....	2
2.1	Rakennuksen elinkaari	2
2.2	Rakennuksen kustannukset.....	3
2.3	Rakennuksen uusiminen, peruskorjaus ja -parannus	4
2.4	Täydennys- ja lisärakentaminen	6
3	KIINTEISTÖKEHITYSHANKE-CASE KOLKEKANNAKSENTIE 1	8
3.1	Potentiaalisten kehityskohteiden hakeminen	8
3.2	Nykytilan ja kunnan arvioiminen	9
3.3	Kiinteistökehityshankkeen käynnistäminen	10
3.3.1	Alkuselvitykset.....	10
3.3.2	Kaavamuuotos	13
3.4	Hankesuunnittelu	15
3.5	Rakennussuunnittelu	15
3.6	Rakennuslupa	16
3.7	Hankkeen kilpailutus	17
3.8	Vanhoiden rakennusten purku.....	17
3.8.1	Purkuluvat ja purkuilmoitus	17
3.8.2	Purkuohjelma, -työselostus ja -suunnitelma.....	18
3.8.3	Kiinteistön hyötykäyttö ja materiaalin kierrätys	19
3.8.4	Purkaminen.....	20
4	VERROKKIKOHDE	21
4.1	Hyvinkään Vuokra-asunnot Oy, Ohrakatu 7 -kiinteistökehityshanke.....	21
4.2	Ohrakatu 7, uusi rakennus	22
4.3	Ohrakatu 7 ja Kolkekannaksentie 1, eroavaisuudet ja huomiot.....	23
5	ASIAKASPALVELU	25
5.1	Asukkaiden tiedottaminen ja yhteydenpito.....	25
5.2	Asukaskysely.....	25
5.3	Yhteenveto asukaskyselystä.....	26
6	KIINTEISTÖKEHITYKSEN PROSESSIKAAVIO	27
7	YHTEENVETO JA KEHITYSEHDOTUKSET	31
7.1	Yhteenveto	31
7.2	Kehitysehdotukset.....	32
	LÄHTEET	34
	HAASTATTELUT	37
	LIITTEET.....	38

1 JOHDANTO

Työn tilaajana toimi Espoon Asunnot Oy. Espoon Asunnot Oy on Espoon kaupungin omistama vuokra-asuntoyhtiö, jonka asuntoja on yli 15 000 eri puolilla Espoota. Asukkaita on lähes 30 000, mikä tarkoittaa kymmenesosan espoolaisista asuvan Espoon Asuntojen vuokra-asunnoissa.

Opinnäytetyön esimerkkikohteena toimi Espoon Lippajärvellä sijaitseva Kolkekannaksentie 1. Kiinteistö on rakennettu vuonna 1976 ja sitä on peruskorjattu kaksi kertaa. Kiinteistön tontin ollessa iso ja rakennusten huonon kunnon vuoksi järkevin ratkaisu oli purkava lisärakentaminen.

Työn laatiminen aloitettiin tarkastelemalla kiinteistön elinkaarta yleisellä tasolla. Tarkastelun päätteeksi pystyttiin laatimaan kiinteistökehityksen vaiheet, joita tarkennettiin työn edetessä. Vaiheiden perusteella luotiin kaksi prosessikaaviota. Kaaviot kuvaavat koko kiinteistökehitysprosessia ja sen kestoa yksinkertaisella tavalla.

Pääaiheen lisäksi työhön sisältyi kaksi pienempää kokonaisuutta, kahden kiinteistökehityshankkeen vertailu keskenään sekä asukaspalautteen hankkiminen.

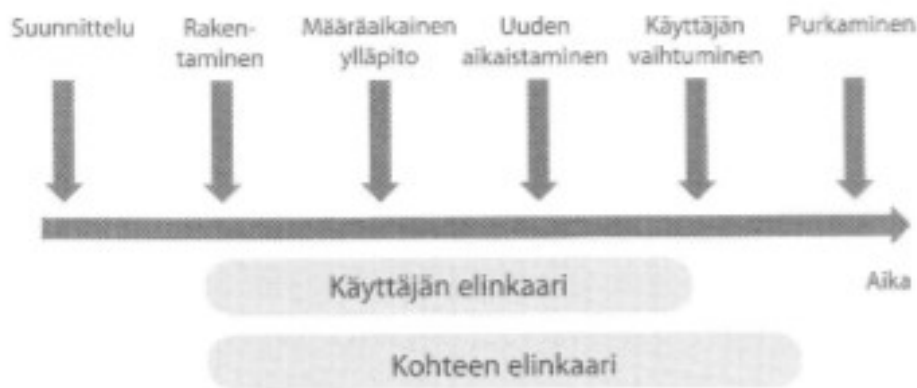
Kolkekannaksentie 1:n vertailukohtaksi löytyi Hyvinkään Vuokra-asuntojen kehityshanke. Tiedon kerääminen tapahtui haastattelemalla Hyvinkään Vuokra-asuntojen kiinteistöpäällikköä, joka oli vetovastuussa hankkeesta.

Asukaspalautteen hankkimista varten tehtiin asukaskyselylomake. Kyselylomake lähetettiin kaikille 2015 vuoden kesäkuussa kiinteistöllä asuneille asukkaille. Tavoitteena oli saada asukkaiden näkökulmasta arvokasta palautetta prosessista.

2 KIINTEISTÖN ELINKAARI

2.1 Rakennuksen elinkaari

Kiinteistön elinkaaresta puhuttaessa elinkaarella voidaan tarkoittaa monta eri asiaa, ja siksi on tärkeää yksilöidä tarkalleen, mitä elinkaarta tarkastellaan. On mahdollista tarkastella rakennuksen tai käyttäjän elinkaarta, ja lisäksi rakennuksen elinkaaren voi rajata tiettyihin vaiheisiin. Elinkaaren tarkeastelu voi kohdistua joko hankinnan ja luopumisen, käytön aloittamisen ja lopettamisen tai rakennuksen suunnittelun ja purkamisen väliseen aikaan. Rakennuksen elinkaari suunnittelusta purkamiseen käsittää monia vaiheita: suunnittelu, rakentaminen, käyttö ja ylläpito, korjaaminen ja purkaminen. Kuvasta 1. näkee käyttäjän- ja kohteen elinkaaren ajan kasvaessa. Elinkaaresta puhuttaessa erotetaan yleensä elinkaari-kustannukset (LCC, life cycle cost), elinkaari-talous (LCE, life cycle economics) ja elinkaari-analyysi (LCA, life cycle assessment). (Levänen 2013, 180.)



Kuva 1. Kiinteistön elinkaarimalli (Levänen 2013, 180).

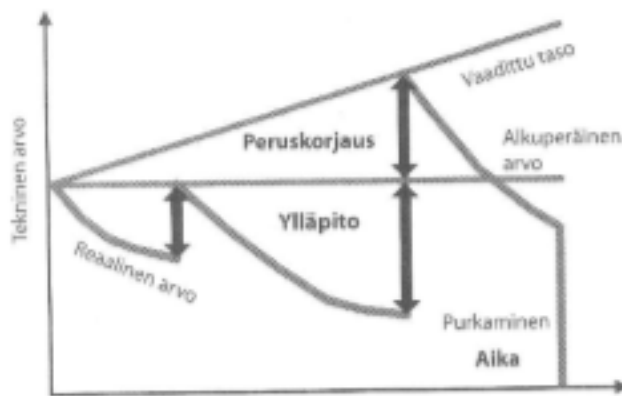
Rakennuksen tekninen elinkaari

Rakennuksen teknisen elinkaaren pituuteen vaikuttaa monien asioiden summa. Käyttöikään vaikuttavia tekijöitä ovat

- rakennustyyppit ja niiden käyttötilanteet (Tilastokeskuksen tyyppitys: asuinkerrostalo, myymälärakennus, toimistorakennus, terveyskeskus, koulurakennus, teollisuushalli, pientalo)
- rakennuksen, rakennusosien ja järjestelmien ikä
- ylläpidon, huollon ja kunnossapidon säännöllisyys ja ammattitaito
- rakennuksen yleiset olosuhteet
- osan käyttö ja rasitusluokka
- käyttötarkoituksessa tapahtuneet muutokset. (Hirsi 2015.)

Käyttötarkoituksen mukaan rakennuksen elinkaari voi olla suunniteltu 10 vuotta tai jopa 1000 vuotta pitkäksi. Rakennuksen teknisen elinkaaren kesto on keskimäärin 40–60 vuotta ja rakennuksen rungon elinkaaren pituus on yleensä 100 vuotta. Rakennuksen elinkaaren aikana joudutaan useita eri osa-alueita korjaamaan ja uusimaan niiden teknisen käyttöiän tullessa päätökseen. Kiinteistön oikeanlaisella huollolla ja ylläpidolla mahdollistetaan käyttömukavuuden lisäksi pitkä käyttöikä ja edullisemmat pääomakustannukset. (Myyryläinen 2008, 22–24.)

Rakennuksen arvo luonnollisesti alenee iän myötä. Ylläpidolla on arvonalenemaan hidastava vaikutus. Peruskorjaus on laaja korjauskokonaisuus, jonka perimmäisenä tarkoituksena on nostaa iän myötä laskenut rakennuksen taso ja arvo vaaditulle tasolle. Yleisimmät rakennuksen arvonalentumat ja taloudelliset tapahtumat on kuvattu kuvassa 2. (Levänen 2013, 181.)

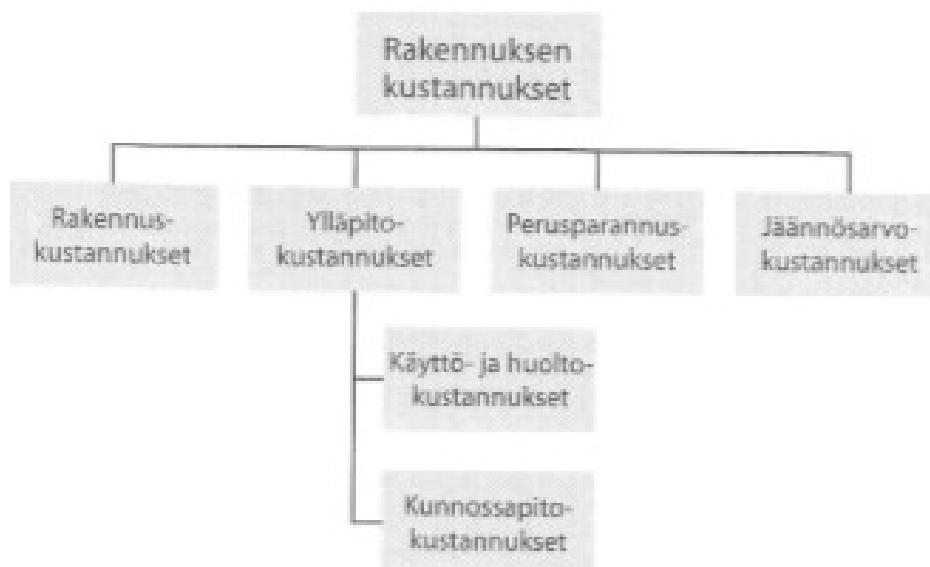


Rakennuksen arvonalennus ja tapahtumat taloudellisen elinkaaren aikana.

Kuva 2. Rakennuksen taloudellinen elinkaari (Levänen 2013, 181).

2.2 Rakennuksen kustannukset

Petri Murtomaa (1996, 64) jakaa kiinteistön rakentamisesta ja pidosta aiheutuvat kustannukset kahteen eri ryhmään, pääoma- ja ylläpitokustannuksiin. Tätä luokittelutapaa on Kari I. Levänen (2013, 182) tarkentanut luokittelemalla kustannukset suunnittelu- ja rakennuskustannuksiin, ylläpitokustannuksiin, peruskorjaus- ja jätöskustannuksiin, jäännösarvokustannuksiin sekä erilliskustannuksiin. Lisäksi on otettava huomioon myös ympäristöön liittyvät kustannukset, kuten kierrätys ja jätteiden kierrätys sekä energiankulutus. Rakentamisesta aiheutuvat kustannukset (Levänen 2013, 182) kuvassa on kustannusten jako kuvattu selkeällä hierarkia- kuvalla.



Kuva 3. Rakentamisesta aiheutuvat kustannukset (Levänen 2013, 182).

Suunnittelu- ja rakennuskustannukset sisältävät rakennuksen suunnittelun, rakennustekniikan, talotekniikan, hankepalvelut, kuljetus- sekä työmaan aikaiset kustannukset.

Ylläpitokustannukset jaetaan kahteen eri kustannusryhmään: käyttö- ja huoltokustannuksiin sekä kunnossapitokustannuksiin. Käyttö- ja huoltokustannuksiin kuuluvat kaikki käytöstä aiheutuvat kustannukset, kuten lämmitys, siivous ja jätehuolto. Kunnossapitokustannuksiin taas kuuluvat korjaus- ja uusimiskustannukset.

Perusparantamisesta aiheutuneiden kustannusten lisäksi purkamisesta ja rakennusjätteiden kierrättämisestä aiheutuu jäännösarvokustannuksia. Jäännösarvokustannus rakennuksella voi olla joko positiivinen tai negatiivinen. Jäännösarvokustannuksia syntyy rakennuksen elinkaaren lopussa purkamisesta, kierrätyksestä ja jätteistä. Niistä syntyy myös mahdollisia tuloja. Erilliskustannuksia tulee esimerkiksi maavuokrasta ja veroista. (Levänen 2013, 182.)

2.3 Rakennuksen uusiminen, peruskorjaus ja -parannus

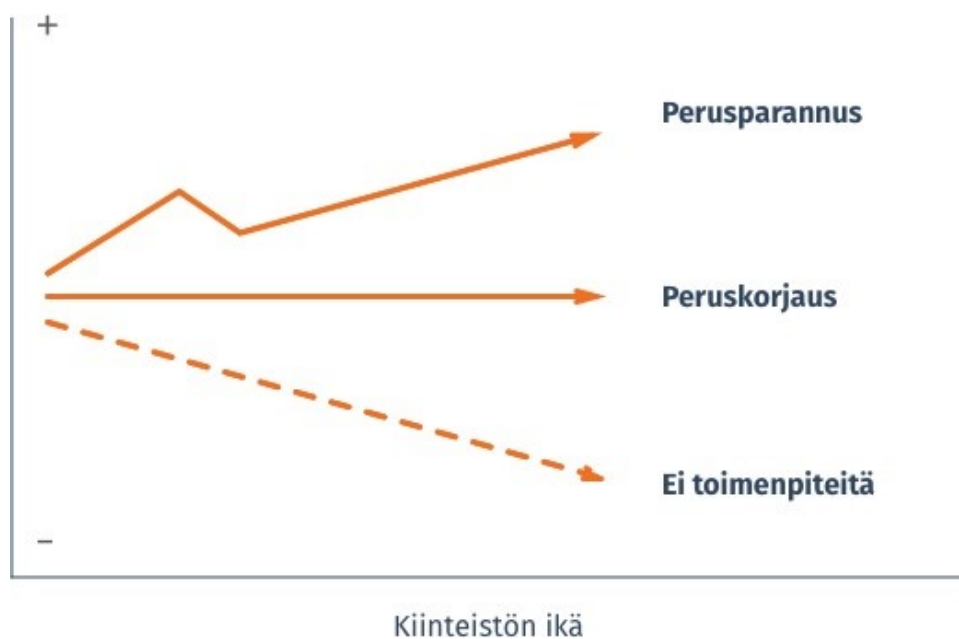
Kiinteistön elinkaaren vanhetessa kiinteistön bruttotuoton määrä vähenee. Samalla kiinteistön ylläpitokustannukset kasvavat rakennusten iän myötä. Tämä tarkoittaa sitä, että vuosittaiset nettotuotot vähenevät ja mahdollisesti jopa muuttuvat negatiivisiksi. (Levänen 2013, 195.)

Käytännöllinen ja rakenneteknisesti hyvässä kunnossa olevaa kiinteistöä kannattaa peruskorjata tai -parantaa tasaisin aikavälein. Peruskorjausta ja -parannusta varten tehtävät selvitystyöt on syytä aloittaa vähintään puolta vuotta ennen suunniteltua toteutusajankohtaa. Sisällöstä riippuen hankkeen suunnittelussa voi kestää jopa 2 vuotta. (Lappalainen 2011, 18–19.)

Peruskorjauksen tarkoituksena on uusia valitut rakennuksen osat tai tekniset järjestelmät uutta vastaavaan kuntoon. Yleisimpiin peruskorjaushankkeisiin kuuluu putkiremontti. Remontin laajuutta mietittäessä on syytä ottaa huomioon lähitulevaisuudessa remontintarpeessa olevat osat. Esimerkiksi putkiremontin yhteydessä on usein järkevää päivittää myös sähkö- ja ilmanvaihtojärjestelmät sekä ikkunat.

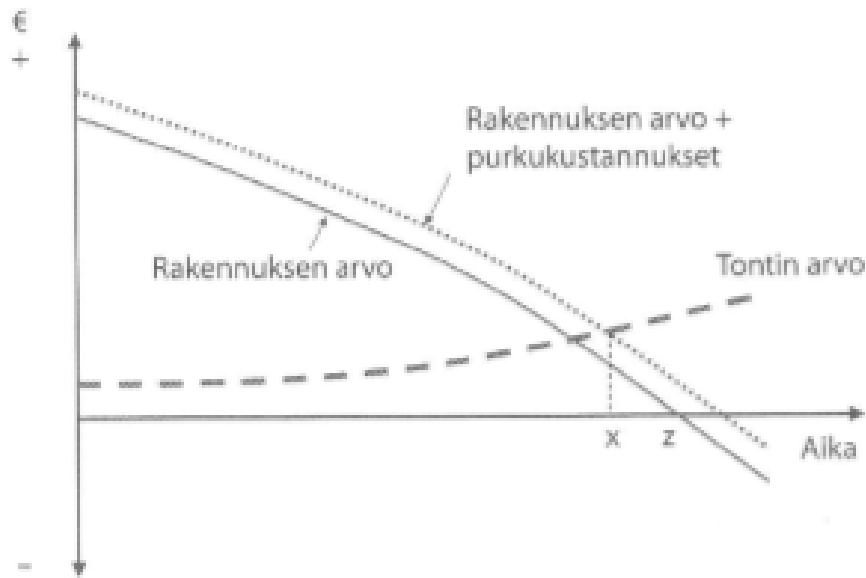
Perusparannuksen tarkoituksena on korjata rakennus vastaamaan nykyajan ja tulevaisuuden vaatimuksia. Rakennuksen ja kiinteistön arvo nousee huomattavasti ja vuokratulot kasvavat. Korjausvelan määrä laskee huomattavasti. Yleisiä perusparannuskohteita voivat olla lämmitysjärjestelmän päivitys taloudellisempaan, tuuli- ja aurinkoenergian hyötykäyttö sekä automaation lisääminen. Myös ergonomian parantaminen on mahdollista esimerkiksi lisäämällä hissi. Kiinteistön arvonmuutos eri korjaustoimenpiteillä on kuvattu kuvassa 4.

Kiinteistön arvo



Kuva 4. Kiinteistön arvon muutos perusparannuksen ja peruskorjauksen jälkeen (Lehto Oy n.d.).

Rakennuksen uusimisen ajankohtaa ei perustella pelkästään nettotuoton vähenemisellä, vaan huomioon otetaan myös rakennustontin arvo. Taloudellisesti olisi kannattavaa ajoittaa purku- ja uudisrakentaminen siihen ajankohtaan, kun nykyinen arvo on samansuuruinen kuin rakennustontin arvo, josta on vähennetty purkukustannukset. Tontin ja rakennuksen arvon muutosta on kuvattu kuvassa 5. olevassa kuvaajassa. (Levänen 2013, 195.)



Kuva 5. Kiinteistön arvon muutos (Levänen 2013, 195).

2.4 Täydennys- ja lisärakentaminen

Täydennysrakentamisen tarkoituksena on lisärakentamisen kaltaisesti rakentaa ja tehokkaammin hyötykäyttää jo olemassa olevia rakennuksia. Täydennysrakentaminen ei kuitenkaan hyödytä vain yhtä talonyhtiötä, vaan vaikuttaa laajemmin kaupunginosan ja kaupungin käytettävyyteen.

Täydennysrakentaminen on vaihtoehto uusien alueiden rakentamiselle. Täydennysrakentamisella pyritään hyötykäyttämään olemassa olevaa kunnallistekniikkaa ja muokkaamaan kaupunkia vastaamaan paremmin asukkaiden toiveita. Keskustaa voi parantaa esimerkiksi rakentamalla parkkitalon tai hallin, uusia rakennuksia tai puistoja. Lisärakentaminen on osa täydennysrakentamista. (Tampere n.d. a)

Lisärakentaminen tarkoittaa kiinteistön laajentamista vanhan rakennuksen sisä- tai ulkopuolelle. Rakentamisen täytyy kuitenkin tapahtua tontin rajojen sisäpuolella. Tontin ei tarvitse olla oma, myös vuokratulla tontilla on mahdollista laajentaa. Laajentaminen voi tapahtua myös kokonaan uuden rakennuksen muodossa. Laajan peruskorjauksen yhteydessä kannattaa harkita myös lisärakentamista, joka mahdollisesti kattaisi osan kuluista. (Tampere n.d. a)

Yleisimmät lisärakentamisen muodot ovat

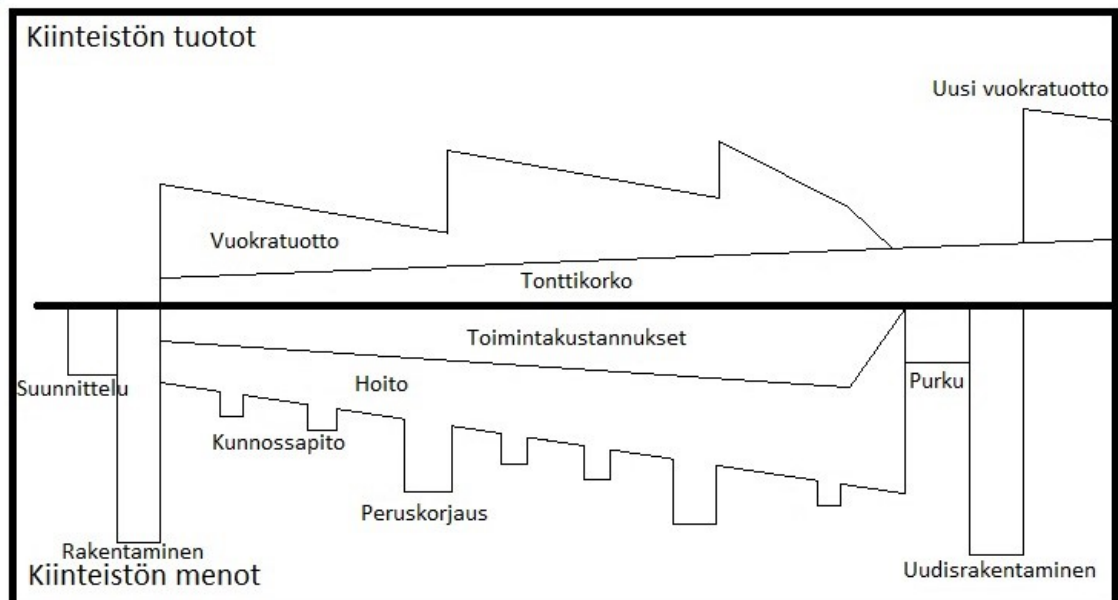
- tilan käyttötarkoituksen muutos
- rakennuksen korottaminen
- rakennuksen jatkaminen
- uuden rakennuksen rakentaminen. (Vahanen Oy n.d.)

Lisärakentamisesta on taloyhtiöille monia hyötyjä:

- rahoitusmahdollisuus peruskorjaushankkeissa ja kiinteistökehityksessä
- taloyhtiön osakkeiden arvon säilyttäminen tai nousu
- kiinteistön ominaisuuksien parantaminen
- energiatehokkuuden ja sisäilman parantaminen
- piha-alueiden viihtyisyyden parantaminen
- asuinalueen imagon, palveluiden ja viihtyvyyden paraneminen
- kunnan panostus alueen parannustoimiin. (Vahanen Oy n.d.)

Taloyhtiön ei tarvitse hakea muutosta asemakaavaan, jos rakennusoikeutta on vielä jäljellä. Jos rakennusoikeutta ei ole jäljellä, mutta tonttia tai rakennuksia pystyttäisiin paremmin hyötykäyttämään, silloin on mahdollista hakea kaavamuutosta kaupungilta. Kuva 6. kiinteistön elinkaaren taloudellinen muutos (Murto-
maa 1996, muokattu) kuvaa elinkaarensa päähän tullutta kiinteistöä, jota on pur-
kavalla saneerauksella uudelleenkehitetty. (Tampere n.d. a)

Määrä



Aika

Kuva 6. Kiinteistön elinkaaren taloudellinen muutos (Murto-
maa 1996, muokattu).

3 KIINTEISTÖKEHITYSHANKE-CASE KOLKEKANNAKSENTIE 1

Kolkekannaksentie 1 on Espoon Asunnot Oy:n kiinteistökehityshanke. Kiinteistön huonon kunnon vuoksi on päädytty vanhojen rakennusten purkamiseen ja uusien rakentamiseen tilalle.

Kiinteistökehittäminen ei ole yksinkertaista, ja lopputulokseen vaaditaan paljon suunnittelua. Hankkeissa on paljon haasteita. Oleellisinta on, että lisä-, täydennys- ja uudisrakentamiskohteissa toiminta on perusteltua. Ennen hankkeeseen ryhtymistä on alkuselvitysten yhteydessä tunnusteltava esimerkiksi mahdollista lisärakennusoikeuden määrää. Kaavamuutos on helpoimmillaan erittäin nopea prosessi, mutta hankalimmillaan kaavamuutoksen hyväksymisessä saattaa kestää vuosia.

Kyseisessä kiinteistökehityshankkeessa on mukana useita eri henkilöitä Espoon Asunnot Oy:ltä sekä muilta tahoilta. Hyvällä suunnittelulla on suuri vaikutus siihen, kuinka hyvin hanke saatetaan päätökseen. Suunnitteluvaiheessa mukaan keskusteluun ja suunniteluun kannattaa ottaa useita ihmisiä eri yksiköistä. Hankkeen vetäjien lisäksi asukasvalinnan, ylläpidon ja isännöitsijöiden olisi hyvä olla taustalla mukana.

3.1 Potentiaalisten kehityskohteiden hakeminen

Kiinteistökehityshankkeeseen lähdetään yleensä kiinteistön omistajan aloitteesta tai aloitteen tullessa ulkopuoliselta taholta, esimerkiksi kaupungin aloitteesta.

Kehityskohteita etsitään useiden kriteerien avulla, ja näiden kriteerien kokonaisuus kertoo kiinteistön kehitystarpeesta. Kriteereitä voivat olla esimerkiksi energiankulutus, korjausvelka, muuttoprosentti ja kiinteistön asuttamisprosentti. Yrityksillä on yleensä omat keinot, joiden avulla on mahdollista vertailla näitä kriteereitä eri kiinteistöjen välillä.

Potentiaalisten kehityskohteiden joukosta valitaan kohteet, joiden kehittäminen on kannattavinta tai ajankohtaisinta. Kiinteistöä on mahdollista kehittää joko ilman kaavamuutosta tai kaavamuutoksen kautta. Ilman kaavamuutosta tapahtuvaa kiinteistökehitystä voivat olla esimerkiksi perusparannus tai vanhan rakennusoikeuden puitteissa rakennusten purkaminen ja uudelleenrakentaminen. Kaavamuutoksen avulla on mahdollista saada lisärakennusoikeutta, joka mahdollistaa lisärakentamisen tai kiinteistön kokonaan purkamisen ja uudelleenrakentamisen. Uudelleenrakentamisen avulla on mahdollista esimerkiksi muokata huoneistojakoa vastaamaan paremmin alueen tämänhetkistä tarvetta.

3.2 Nykytilan ja kunnan arvioiminen

Tarkastettava kiinteistö sijaitsee osoitteessa Kolkekannaksentie 1, 02940 Espoo. Kiinteistöön kuuluu yhdeksän 2-kerroksista luhtitaloa, joissa on yhteensä 106 vuokrahuoneistoa. Lisäksi kiinteistöllä on huoltorakennus, jossa sijaitsevat yleiset saunatilat, pyykkitupa ja tekniset tilat. Kiinteistö on perustettu vuonna 1976, ja rakennuttajana toimi Eurocell.

Rakennukset ovat puurakenteisia ja puuverhottuja tilaelementtitaloja, joissa on loiva harjamallinen katto ja tuulettuva alapohja. Ulkoseinien sisäpinnassa on levyverhous ja lattiapäällysteenä on pääosin muovimatto. Rakennuksessa on koneavusteinen poistoilmanvaihtojärjestelmä. (Vahanan Oy 2015.)

Kiinteistöllä on teetetty paljon tutkimuksia viimeisen 10 vuoden aikana. Tutkimusten suuri määrä johtuu kiinteistön huonosta kunnosta. Osalla tutkimuksista haluttiin myös tukea eri vaihtoehtoja tulevaisuudessa.

Tehdyt tutkimukset ja niiden ajankohdat:

- 2008 julkisivujen kunto ja korjaustarve (Ecosan)
- 29.4.2009 päivitetty lausunto (Ecosan)
- 04/2012 kahden huoneiston kuntotutkimus (Vahanan Oy)
- 2.7.2014 tarkastuskertomus (Espoon Kaupunki)
- 5.2.2015 tutkimussuunnitelman tilaus (Vahanan Oy)
- 18.2.2015 tutkimussuunnitelman raportti (Vahanan Oy)
- 24.3.2015 poistoilmakoneiden tarkastus
- 7–10.4.2015 tutkimukset kiinteistöllä (Raksystems Oy)
- 14.8.2015 tutkimusraportti (Raksystems Oy)
- 10/2015 suoritettu tutkimuksia kiinteistöllä
- 3.11.2015 kiinteistön kuntokartoitustulokset
- 10.11.2015 vähimmäiskorjaustarvearvioraportti (Vahanan Oy)

- 2009–2017 sisäilmaselvityksiä (Master Kuivaus Oy)
- 2009–2017 rakenneavauksia, tarkastuksia ja korjauksia (Espoon Asunnot Oy)
- 2009–2015 Kosteusvauriokartoituksia 24 kpl.

Ulkomuodoltaan rakennukset muistuttavat päällekkäin pinottuja työmaaparakkeja. Ulkoverhoilu on tylsän näköinen, ikkunat ovat pieniä ja takana ovat vain ranskalaiset parvekkeet. Alhaaltapäin katsottuna työmaakoppien tapaan rakennuksilla näyttäisi olevan tasakatto, ja koppimaisuutta korostaa vaakatasossa kulkeva välipohjan pellitys ulkopuolella. Etupuoli on koristeeton, ja teräksiset rappuset ja kaiteet jakavat mielipiteitä. Jokaisen talon eteen on myös sijoitettu erilliset varastokontit, jotka näyttävät väliaikaiselta ratkaisulta, mutta ovat olleet paikallaan alusta asti.

Kuntotutkimus ja vähimmäiskorjaustarvearvio

Vuonna 2015 Espoon Asunnot Oy:n kunnossapitopäällikkö tilasi kuntotutkimuksen Kolkekannaksentie 1:een. Raksystems Oy teki kuntotutkimuksen. Tarjouspyynnön liitteenä oli Vahanen Oy:n teettämä tutkimussuunnitelma, jonka mukaan kuntotutkimus tehtiin. Kuntotutkimuksen tavoitteena oli määrittää rakenteiden kunto sekä sisäilman laatua heikentävät tekijät ja niiden laajuus. Tarkasteltavana oli 26 huoneistoa, joista 15 oli alakerran ja 11 yläkerran huoneistoja. Rakenneavauksia tehtiin ala- ja yläpohjiin sekä parvekkeiden edustoille välipohjiin. Ulkopuoli ja vesikatto tarkastettiin aistinvaraisesti. Kuntotutkimuksen tulosten perusteella oli mahdollista saada tarkempi kuva korjaustarpeen laajuudesta, mikä mahdollisti kustannusten arvioimisen.

Valmis kuntotutkimus oli 104 sivua pitkä. Rakennusten rakenne ja ilmanvaihtojärjestelmä käytiin tarkoin läpi. Toimenpide-ehdotukset kerrottiin rakenneosittain ja korjaustoimenpiteiden kustannukset arvioitiin karkealla tasolla. Suurimmat korjaustarpeet havaittiin alapohjassa.

Vähimmäiskorjaustarvearvio kertoo korjattavien rakenteiden laajuuden minimisään, jotta huoneistot olisivat asuttavia vielä seuraavat 3–5 vuotta. Raportissa arvioidaan myös mahdollisia kustannuksia ja toteutustapoja, jotta kiinteistölle voidaan pohtia erilaisia tulevaisuudensuunnitelmia.

Vähimmäiskorjaustarvearviossa todetut viat ja niiden laajuudet tiivistetysti:

- rakennusten ulkopuolelta: lahovaurioiden uusiminen, pellitysten ja pielilautojen liitosten tiivistys ja sadevesijärjestelmän huolto ja korjaus
- ovet ja ikkunat: tiivisteiden tarkastus ja tarpeen mukaan korjaus, ulommaisten ikkunoiden lasituskittauksien tarkistus ja korjaus, parvekekynnysten tarkistus ja korjaus
- rakennusten sisäpuolelta: kaikkien läpivientien ja liittymien tarkistus ja korjaus
- ryömintätilat: ryömintätilan tuuletusta parannetaan kokoavalla poistuuletusjärjestelyllä. (Vahanen Oy 2015.)

Vähimmäiskorjaustarvearvion mukainen kustannusarvio oli 10 545 € - 13 854 €/huoneisto, sis. alv 24 %. Yhteensä 1 117 770 € - 1 468 524 €, sis. alv 24 %. (Vahanen Oy 2015.)

3.3 Kiinteistökehityshankkeen käynnistäminen

3.3.1 Alkuseelvitykset

Ennen itse kaavamuutoksen hakua on hyvä ensiksi suunnitella tulevaa prosessia sekä selvittää muutamia tärkeitä asioita. Seuraavien asioiden summa määrittää hyvin paljon tulevan kaavamuutoksen kulkua.

Kustannukset

Kiinteistökehittämisen tulee olla kannattavaa toimintaa. Suurena osana tätä ovat hankkeen kustannukset. Ennen hankkeeseen ryhtymistä on hyvä vertailla eri kehittämismahdollisuuksia ja niiden kustannuksia. Esimerkiksi perusparantamiskustannusten vertaaminen purkavan lisärakentamisen kustannuksiin.

Pelkkien kustannusten lisäksi tulee ottaa huomioon myös muutosten myötä tulevat hyödyt, esimerkiksi korjausvelan muutos, kiinteistön ja tontin arvon muutos, vuokramäärien nousu, vuokrausaste ja alueen imagon muutos.

Segregaatio

Segregaatio tarkoittaa asumisen alueellista eroa. Segregaatiolla mitataan kahden väestöryhmän välistä eriytymistä. Lukuarvo ilmoitetaan 0 %:n ja 100 %:n välillä. Korkeampi prosenttiluku merkitsee jyrkempää segregaatiota. Yleensä suuren segregaation omaavat alueet ovat samalla pienituloisten alueita. (Hirvonen 2015.)

Kolkekannaksentie 1:n tapauksessa kyseisen alueen segregaation arvioitiin kasvavan liian suureksi, jos Espoon Asunnot Oy olisi saanut koko lisärakennusoikeuden omaan käyttöönsä. Tämän vuoksi mukaan oli hankittava toinen toimija, jolle esimerkiksi myydään osa lisärakennusoikeudesta segregaation lisääntymisen välttämiseksi.

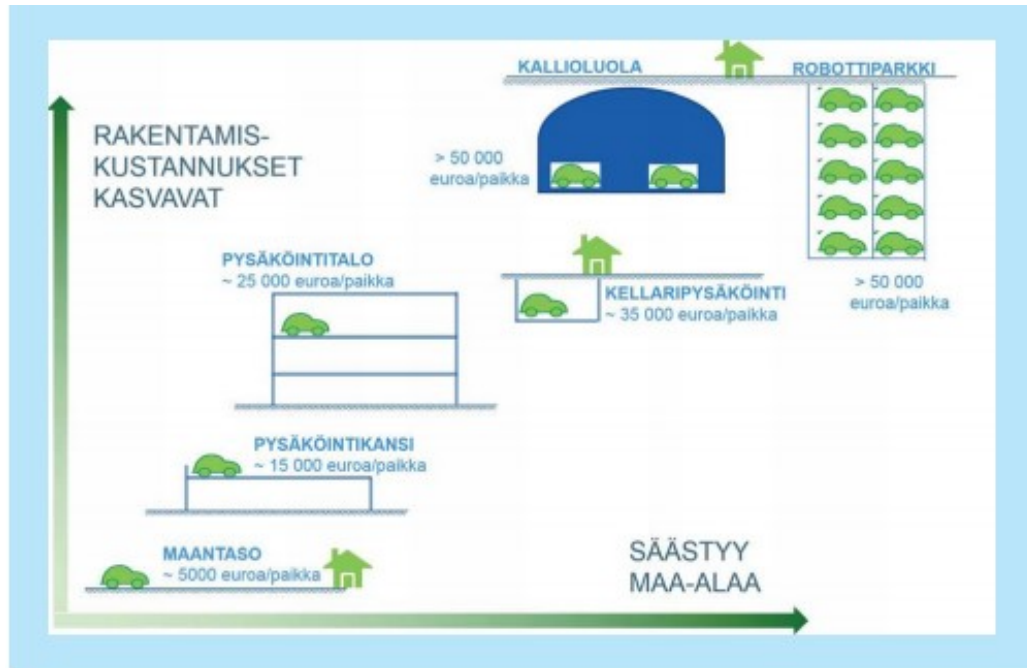
Ennen kaavamuutokseen ryhtymistä tulee selvittää, voiko Espoon Asunnot Oy saada kaiken lisärakennusoikeuden omaan käyttöönsä vai onko mukaan hankittava toinen toimija segregaation lisääntymisen välttämiseksi.

Pysäköintiratkaisut

Pysäköintiratkaisuja on syytä miettiä myös etukäteen. Pysäköintipaikkojen määrä määritetään asemakaavassa. Pysäköintipaikkojen laskutapaan vaikuttaa sijainti. Pysäköintipaikkojen laskentaohjeessa on neljä eri alueluokitusta. Nämä alueluokitukset perustuvat kaupunkikeskuksiin ja muihin keskuksiin. Espoo on jaettu viiteen kaupunkikeskukseen. (Espoo 2017).

Pysäköintiratkaisut käsittävät joko ison osuuden tontin alasta tai rakennushankkeen budjetista. Siksi eri ratkaisuihin on syytä kiinnittää huomiota. ARA-rahoitetuissa kohteissa on mahdollista saada vähennystä autopaikkojen määrään.

Pysäköintiratkaisuilla on myös suuret kustannuserot eri toteutustapojen suhteen. Eri toteutustavoissa suhde rakentamiskustannusten ja säästyneen maa-alan kanssa vaihtelee. Rakentamiskustannukset kasvavat maa-alaa säästettäessä. Kuvassa 7. on havainnollisesti näytetty kustannusten suhde säästyneeseen maa-alaan verrattuna. (Rakennuttaja-arkkitehti, haastattelu 30.10.–3.11.2017, 6.3. ja 16.4.2018.)



Kuva 7. Pysäköintipaikkojen kustannukset (Espoo 2017).

Tontinkäyttösuunnitelma

Tontinkäyttösuunnitelman tarkoituksena on hahmotella mahdollisia uusia ratkaisuja tontille. Suunnitelma on asemapiirustuksen kaltainen kuva, johon uusi mahdollinen rakennus on hahmoteltu. Tontinkäyttösuunnitelmaa on mahdollista käyttää hyödyksi muuallakin kuin kiinteistökehityshankkeissa, esimerkiksi parkki-alueen kehittämisessä. (Rakennuttaja-arkkitehti, haastattelu 30.10.–3.11.2017, 6.3. ja 16.4.2018.)

Rakennusoikeudenlisäys

Rakennusoikeudenlisäyksellä mahdollistetaan kiinteistön ja alueen kehittäminen sekä tonttien parempi ja tiiviimpi käyttö. Rakennusoikeudenlisäystä tarvitaan vähintään noin 1,5–2-kertainen määrä, jotta kiinteistökehitys on perusteltua kiinteistön kehittämisen kannalta ja jotta osa kehitysprosessin lisäkustannuksista saadaan katetuksi. Kiinteistön kehittämisen myötä nousevat myös kiinteistön ja tontin arvo ja korjausvelka pienenee. (Rakennuttaja-arkkitehti ja rakennuttamisjohtaja, haastattelu 16.4.2018.)

Taloudellisesti kannattavan hankkeen rakennusoikeuden lisäyksen määrä on lähempänä nelinkertaista. (Rakennuttaja-arkkitehti ja rakennuttamisjohtaja, haastattelu 16.4.2018.)

3.3.2 Kaavamuutos

Kiinteistön omistajalla tai haltijalla on mahdollisuus hakea asemakaavan muutosta tietyin edellytyksin. Ennen hakemuksen jättämistä on kuitenkin aina syytä keskustella kaupunkisuunnittelukeskuksessa kyseisen alueen aluearkkitehdin kanssa muutoksen mahdollisuudesta ja sen tarkoituksenmukaisuudesta. (Espoo n.d. b)

Kaavamuutoshakemus tehdään hakemuskavakkeella, jonka saa Espoon kaupungin kotisivuilta tai teknisen ja ympäristötoimen asiakaspalvelusta. Kaavahakemuksen liitteenä tulee olla seuraavat asiakirjat:

- selvitys omistus- tai hallintaoikeudesta (esim. lainhuutotodistus)
- kaupparekisteriote, josta selviää allekirjoitusoikeus (esim. asunto-osakeyhtiöt, yritykset tai yhdistykset)
- asunto-osakeyhtiöllä ote yhtiökokouksen pöytäkirjasta, josta selviävät asia ja tarvittaessa se, kenelle annetaan valtuutus hakea kaavamuutosta
- tarvittaessa valtakirja. (Espoo n.d. b)

Kaavamuutoksen hakeminen myös maksaa. Kaavoitustyön kuvauksesta ja määrät riippuen hakemukset jaetaan viiteen ryhmään. Hakemusten hinnat vaihtelevat ryhmien mukaan 2000 €:sta 40 000 €:oon myönteisissä kaavamuutoshakemuksissa. Kielteisestä kaavamuutoshakemuksesta peritään 500 €:n suuruinen korvaus. Myönteisen kaavamuutoshakemuksen maksun lisäksi peritään kuulutuskuuluja. Kulut vaihtelevat kolmen kuulutusluokan mukaan 1800 €:n ja 3300 €:n välillä. (Espoo n.d. b)

Kaavoituksen suunnittelu ja päätöksenteko noudattavat pääpiirteissään seuraavia vaiheita (kts. kuva 8.):

- kaavoituksen aloitus
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- kaavaehdotus
- kaavan hyväksyminen
- kaavan voimaantulo.



Kuva 8. Kaavoituksen suunnittelun ja päätöksenteon vaiheet (Espoo n.d. a).

Kaavoituksen aloitus

Kun kaavamuutoshakemus on täytetty ja lähetetty eteenpäin, kaupunki arvioi kaavamuutoksen tarkoituksenmukaisuutta. Jos kaavamuutoshakemuksen kohde täyttää kaupungin kriteerit, kaavoitusprosessi voi alkaa ja voidaan aloittaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen. (Espoo n.d. a)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Jokaisesta kaavasta joudutaan laatimaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS. OAS-suunnitelma sisältää seuraavat tiedot:

- mihin kaavoitetaan
- mitkä ovat kaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet
- mitä ja miten suunnitellaan
- miten kaavan vaikutuksia arvioidaan
- miten kaavan vuorovaikutus järjestetään
- miten kaavan valmistelu ja päätöksenteko etenevät
- kuka kaavaa valmistelee. (Espoo n.d. a)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää itse suunnitelman lisäksi asemakaavan- tai muutoksen valmisteluaineiston, joka yleensä sisältää kohteesta laadittuja selvityksiä ja havainnollistavia kuvia. (Espoo n.d. a)

OAS:n hyväksyy kaupunkisuunnittelujohtaja, minkä jälkeen suunnitelma on kaupungin asukkaiden nähtävillä mielipiteiden keräämiseksi. Suunnitelma on näytillä enimmillään 30 päivää. (Espoo n.d. a)

Kaavaehdotus

Kaavaehdotusvaiheessa arvioidaan kaavamuutoshankkeen mahdollisia haittoja ja muutoksia kyseiseen alueeseen. Tarkasteltavia asioita ovat vaikutukset esimerkiksi rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen, ihmisten elinoloihin sekä luontoon ja maisemaan. Huomioon otetaan myös saadut mielipiteet ja kommentit aikaisemmasta vaiheesta. Myös tarvittavia selvityksiä tehdään. (Espoo n.d. a)

Annettujen materiaalien ja neuvottelujen pohjalta Kaupunkisuunnittelukeskus laatii kaavaehdotuksen. Kaavaehdotus sisältää suunnittelualueen käyttötarkoitukset sekä rakentamisen määrän ja sijoittamisen. (Espoo n.d. a)

Kaupunkisuunnittelukeskuksen antama kaavaehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle, joka voi muokata, lisätä määräyksiä ja palauttaa kaavaehdotuksen valmisteluun. Kaavaehdotus on nähtävänä määräajan enimmillään 30 päivää. (Espoo n.d. a)

Kaavan hyväksyminen

Kaavaehdotuksen ollessa nähtävänä saadut kommentit otetaan huomioon ja kaupunkisuunnittelulautakunta päättää, mitä kaavalle tehdään. (Espoo n.d. a)

Espoossa kaavamuutoksen voi hyväksyä kolme eri taho riippuen hankkeen merkittävyydestä ja sisällöstä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy merkittävyydeltään pienimmät kaavamuutokset. Jos kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus, kaupunginhallitus hyväksyy kaavan. Merkittävässä hankkeissa kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavamuutokset. (Espoo n.d. a)

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista vielä valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. (Espoo n.d. a)

Kaavan voimaantulo

Kaava tulee voimaan hyväksymisen jälkeen. Hyväksymisestä kuulutetaan kaupungin ilmoituslehdissä (Länsiväylä ja Hufvudstadsbladet), jos siitä ei ole valitettu. (Espoo n.d. a)

Saadut valitukset käsitellään tuomioistuimessa. Jos valitukset hylätään, kaava tulee voimaan. (Espoo n.d. a)

3.4 Hankesuunnittelu

Hankesuunnitelman tarkoituksena on asettaa tavoitteet hankkeen laajuudelle, laadulle, ajalle ja kustannuksille (Intke 2013).

Hankesuunnitelmassa asetetaan yleiset raamit koko hankkeelle. Tavoitteena on rajata kohteessa käytettäviä ratkaisuja, menetelmiä ja materiaaleja. Rajausta ei kuitenkaan saa tehdä liian tarkasti ja rajoittavasti, jotta eri vaihtoehtoja voidaan harkita parhaan mahdollisen tuloksen saamiseksi.

Espoon Asunnot Oy:llä on käytössä kevennetty hankesuunnitelma. Kevennetyssä hankesuunnitelmassa käydään hankkeen ja tilaajan näkökulmasta tärkeimmät asiat läpi. Laadulliset kriteerit ja käytettävät materiaalit saadaan omista, jo olemassa olevista suunnitteluohjeista. Hankkeen ajallinen toteutus suunnitellaan sopimaan muiden hankkeiden, vuodenaikojen ja muuttujien kanssa yhteen. Myös huoneistojaon määräytyminen saadaan arvioitua vertaamalla muiden samalla alueella olevien Espoon Asunnot Oy:n kiinteistöjen huoneistojakoa ja niiden vuokrausastetta. (Rakennuttaja-arkkitehti, haastattelu 30.10. –3.11.2017, 6.3. ja 16.4.2018.)

3.5 Rakennussuunnittelu

Rakennussuunnittelu sisältää rakennuksen arkkitehtuuri-, rakenne- ja teknisten järjestelmien suunnittelun. Rakennussuunnitteluun on hyvä perehtyä huolella, sillä hyvillä suunnitelmilla ja piirustuksilla on suuri merkitys hankkeen sujuvassa toteutumisessa. Aikaisemmin hyväksi todettuja suunnittelijoita on hyvä käyttää.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän käytettävissä tulee olla riittävän ajoissa suunnittelijat, joiden pätevyys vastaa suunnittelutehtävän vaativuutta. Rakennushankkeen vastuulliset suunnittelijat tulee valita siten, että heillä on todelliset edelly-

tykset hoitaa tehtävänsä määräysten ja asetusten edellyttämällä tavalla. Ilmoitetun vastuullisen suunnittelijan valinnassa on pätevyyden lisäksi otettava huomioon se, että hänen tulee olla rakennustyömaan käytävissä koko rakennustyön ajan, koska hänen tehtäviinsä kuuluvat mm. suunnitelmien ja selvitysten toimitaminen rakennusvalvontaan, tarvittavien työnaikaisten muutossuunnitelmien laatiminen ja osallistuminen rakennustyön valvontaan siten kuin on erikseen määrätty tai aloituskokouksessa osoitettu. (Espoo n.d.)

3.6 Rakennuslupa

Rakennuslupa tarvitaan uudisrakennus-, muutos- ja laajennushankkeissa. Tarkeimmat ohjeet rakennusluvan tarpeeseen löytyvät Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:stä. Ennen rakennusluvan hakemista hankkeeseen ryhtyvän tulee

- varmistaa, että hänen käytössään on pätevät suunnittelijat
- varmistaa, että rakennuspaikkaan kohdistuvat luvan myöntämisen edellytykset täyttyvät
- hankkia suunnittelun lähtöaineisto
- varmistaa, että pääsuunnittelija sopii ennakkoneuvottelun alueen lupavalmistelijan kanssa. (Espoo n.d. e)

Lähtökohtien ollessa kunnossa voi rakennuslupaa hakea. Rakennuslupahakemusta laadittaessa liitteeksi tarvitaan useita dokumentteja. Suunnitteluun tarvittavat dokumentit ovat

- rakennuslupakartta-aineisto (käsittää mm. asemakaavakartan määräyksineen ja kiinteistörekisteriotteen)
- poikkeamispäätös tarvittaessa
- suunnittelutarveratkaisu tarvittaessa
- vesijohdon ja viemärin liitoskohtalausunto
- katukorkeusilmoitus
- mahdolliset maanalaiset johdot
- selvitys rakennuspaikasta. (Espoo n.d. e)

Selvitys rakennuspaikasta on laajempi kokonaisuus, jossa kerrotaan tontin yleis- ja erikoispiirteet. Rakennuspaikan selvityksen sisältö on seuraava:

- rakennuspaikan lähtötilanne ja tontin ympäristön rakennuskanta (valokuvat)
- rakennuspaikan korkeudet (pintavaaitus, katukorkeusilmoitus)
- rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteet (pohjatutkimus, perustustapalausunto, pohjaveden korkeusasema)
- rakennuspaikan terveellisyys (esim. selvitys mahdollisesta pilaantuneesta maaperästä ja sen puhdistuksesta)
- tonttialueen kuivatus ja luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen
- talousvesien käsittely (vesi- ja viemäri liittymät, liitoskohtalausunto / kiinteistökohtainen jätevesien käsittely verkostojen ulkopuolella). (Espoo n.d. e)

Kiinteistökehityshankkeissa käydään ennakkoneuvotteluja lupakäsittelijöiden kanssa. Ennakkoneuvotteluissa käydään etukäteen läpi olennaisia kysymyksiä. Kiinteistökehityshankkeessa näitä ovat mm. asemakaavamääräykset, rakennusoikeuden käyttö, rakennusten purkaminen ja hankkeen vaatavuustaso, joka määrää suunnittelijöiden kelpoisuusvaatimukset. (Espoo n.d. e)

3.7 Hankkeen kilpailutus

Espoon Asunnot Oy on Espoon kaupungin omistama yhtiö, ja siksi se noudattaa hankintalokia kilpailuttaessaan mitä tahansa urakkaa. Kolkekannaksentie 1:n kiinteistökehityshankkeen useissa eri vaiheissa täytyy kilpailuttaa jokin urakka tai kokonaisuus. Hankinnat ja niiden kilpailuttamiseen kuuluva aika tulee ottaa huomioon hankkeen aikataulua suunnitellessa. (Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 1397/2016.)

3.8 Vanhojen rakennusten purku

Vanhoja rakennuksia purettaessa tulee huolehtia purettavan materiaalin käsittelystä ja hyväksikäyttämisestä Maankäyttö- ja rakennuslain 154 §:n mukaisesti. Jos kiinteistöllä on voimassa rakennuslupa, jonka toteuttaminen edellyttää vanhojen rakennusten tai niiden osien purkamista, purkulupaa ei tarvitse erikseen hakea. Tällöin riittää purkuilmoitus kunnan rakennusviranomaiselle. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, 127 §.)

3.8.1 Purkuluvat ja purkuilmoitus

Rakennusta tai rakennuksen osaa purettaessa täytyy hakea purkamislupa. Jos purkamislupaa ei tarvita, tehdään kirjallinen purkamisilmoitus. Maanrakennuslain 127 §:n ja 139 §:n mukaan purkaminen ei saa estää kaavoituksen toteuttamista. Lisäksi purkamisella ei saa hävittää rakennettuun ympäristöön sisältyviä perinne- tai kauneusarvoja. (Espoo n.d. d)

Rakennuksen purkamiseen tarvittavat asiakirjat ja liitteet ovat

- lupahakemuslomake (luvan hakijana voi olla kiinteistön omistaja tai hänen valtuuttamansa henkilö)
- asemapiirros, jolla esitetään purettavat rakennukset
- virallinen karttaote
- valokuvia rakennuksesta
- RK 9 -lomake kahtena kappaleena
- selvitys purkujätteen käsittelystä kahtena kappaleena (jätteselvitys)
- tietyissä tapauksissa purkamissuunnitelma (RakJ 34 §) sekä naapurien kuuleminen) (Espoo n.d. d)

Purkamishakemuksen vireilläolosta on ilmoitettava purkamispaikalla ja purkamistyölle tulee hyväksyttävä vastaava työnjohtaja. Rakennusten purkamisesta voidaan päättää myös rakennusluvan yhteydessä. (Espoo n.d. d)

Kolkekannaksentie 1 on ARA-rahoitettu kiinteistö, joten purkulupahakemus on tehtävä myös ARAlle. Syitä, joiden mukaan ARA voi myöntää purkuluvan kiinteistöille, ovat kiinteistön huono kunto, alueen väestön voimakas väheneminen talon asuntojen ollessa pitkäaikaisesti tyhjiillä ja vuokrausasteen ollessa pieni sekä muut painavat syyt. Purkulupahakemuksen liitteeksi täytyy liittää:

- sijaintikunnan lausunto
- kohteen kuntoarvio tai sitä vastaava selvitys
- kunnossapitosuunnitelma (pitkän tähtäimen suunnitelma = PTS)
- mahdolliset asiantuntijalausunnat tai muut asiaa selventävät piirustukset tai valokuvat
- rasiustodistus
- kaupparekisteriote. (Ara 2016.)

ARA-rahoitetun kiinteistön purkuun on mahdollista hakea purkuavustusta ARAlta. Avustuksen myöntämiseen tarvitaan jokin painava syy, esimerkiksi omistajan taloudelliset vaikeudet. (Ara 2018.)

3.8.2 Purkuohjelma, -työselostus ja -suunnitelma

Hyvin hoidettu purkusuunnittelu mahdollistaa uudelleen ja uusiokäytön sekä rakennusjätteen kierrätyksen. Purkusuunnittelussa tarkastellaan purkuvaiheessa purettavien osien kierrätyksen ja uudelleenkäytön mahdollisuuksia. Suunnittelu aloitetaan arvioimalla rakennusosien ja -materiaalien määrää ja laatua. Näin ollaan paremmin tietoisia niiden hyötykäytön mahdollisuuksista.

Purkuohjelma

Purkutyöt tulee aina suunnitella huolellisesti. Rakennuttaja tai tilaaja laatii purkuohjelman. Esimerkki purkuohjelman sisällöstä:

- kohdetiedot
- terveydelle vaarallisten aineiden kartoitus
- purkutuotteiden kartoitus
- purkutyön vaativuus
- turvallisuusasiakirja
- ilmoitukset ja luvat
- purkutyön aikataulu
- tarjouspyyntö
- sopimusasiat.

Purkutyöselostus

Purkutyöselostuksen laatii purkusuunnittelija tai rakennesuunnittelija. Purkutyöselostuksessa analysoidaan rakennuksen nykyistä tilaa, kerrotaan purkutöiden

laajuus ja hyväksytyt purkutavat, selvitetään tarvittavien rakenteiden kantavuudet ja laaditaan työturvallisuusasiakirja. Purkusuunnittelija myös piirtää muut tarvittavat piirustukset. Esimerkki purkutyöselostuksen sisällöstä:

- kohdetiedot
- tiedot purettavista rakenteista
- vanhat suunnitelmat
- vanhojen rakenteiden investointitiedot
- purkutapaselostukset
- purkupiirustukset.

Purkutyösuunnitelma

Purkutyöhön palkattu urakoitsija laati purkutyösuunnitelman ennen purkamisen aloittamista, jos purkaminen sisältää kantavia rakenteita. Purkutyösuunnitelman pohjana käytetään rakennusten alkuperäisiä tai päivitettyjä piirustuksia, suunnitelmia ja teetettyjä tutkimuksia. Purkutyösuunnitelmassa esitetään purkutyön toteutus kohteessa. Suunnitelmassa kerrotaan:

- vastuuhenkilöt
- aikataulu
- purettavat rakennukset ja rakenneosat
- purkujärjestys, tilapäiset tuennat ja rakennelmat
- purkumenetelmät
- rakenteiden suojaus
- tarvittavat seurantamittaukset (painuma, siirtymä jne.)
- seuranta (poikkeavat rakenteet, yllättävät muut havainnot)
- purkujätteiden käsittely (siirto, kuljetus jne.). (Amiedu 2012.)

Purkutyösuunnitelma tulee laatia seuraavissa tapauksissa:

- Jos purkutöiden laajuus sitä edellyttää.
- Korjausrakentamishankkeen yhteydessä.
- Erityisen vaikeassa purkutyökohteessa.
- Hankalissa ympäristöolosuhteissa.
- Työntekijöille erityisen vaarallisessa kohteessa.
- Purkukohteessa esiintyy vaarallisia materiaaleja.
- Kohteessa on ongelmallisia rakennusosia. (Ratu S-1221 2009, 6–9.)

3.8.3 Kiinteistön hyötykäyttö ja materiaalin kierrätys

Rakennusten hyötykäytön kannalta oleellista on kierrättää ja käyttää uudelleen vanhasta rakennuksesta mahdollisimman paljon. Yleisimmin kierrätettäviä kohteita ovat materiaalit, rakennuksen osat, tekniset järjestelmät, ikkunat ja ovet, sähkölaitteet ja kaapistot sekä pihakalusteet.

Rakennusosat inventoimalla voidaan suunnitella, mitkä rakennusosat olisi mahdollista uudelleenkäyttää, jos ne puretaan kokonaisina ja ehjinä. Uudelleenkäytettäville rakennusosille olisi hyvä löytää heti uusi sijoituspaikka, jotta vältytään välisijoitukselta ja siitä aiheutuvilta kuluilta. (Poutiainen 2013.)

Purettavan rakennuksen materiaaleista käytännössä kaikki on kierrätettävissä. Rakennuksia purettaessa olisi purkutyö hyvä tehdä lajittelevana purkuna, jolloin purkujätteet lajitellaan mahdollisimman tarkasti ja toimitetaan paikkoihin, joissa materiaalit kierrätetään oikein.

Kiinteistöjä ei usein pureta ja siksi voi olla useita eri tahoja, jotka haluavat päästä hyötykäyttämään tyhjillään olevaa kiinteistöä.

3.8.4 Purkaminen

Purkutyön laajuuden mukaan purkutöitä on mahdollista tehdä kokonais-, osa- tai saneerauspurkutöinä. Esimerkkikohteessa puretaan kaikki rakennukset, joten kohteet puretaan kokonaispurkutyönä. Osa- ja saneerauspurkutyöt tarkoittavat vain rakennuksen osittaista purkamista tai saneerattavan osan purkamista korjaustyön tieltä. Haitallisten ja vaarallisten aineiden purkutyöt suoritetaan aina erillisenä purkuna. (Poutiainen 2013.)

Ennen purkutöiden aloittamista tulee Espoon kaupungin johtotietopalvelusta selvittää, sijaitseeko kyseisen kiinteistön alueella maanalaisia johtoja. Palvelu on maksuton, ja tarvittaessa johtojen sijainti esitetään myös maastossa. (Espoo n.d. c)

Kiinteistön purkuarvio perustui luotettavan purkuyrityksen antamaan hinta-arviioon. Hintaan vaikuttavat erityisesti materiaalien kierrättäminen ja rakennusten päämateriaali. Rakennuksien päämateriaalina oli käytetty puuta, joten purkaminen oli suhteellisen halpaa. Kokonaishinta-arvioksi saatiin noin 520 000 €. Purkutyön kestoksi arvioitiin noin 4 kk. (Projektipäällikkö, haastattelu 30.10. – 3.11.2017, 6.3.2018 ja 16.4.2018.)

Purkamisajankohdan määritti se, milloin kiinteistö saatiin tyhjäksi asukkaista. Lupien saaminen ajallisesti oli nopeaa ja helppoa limittää muiden vaiheiden kanssa. Kiinteistön ollessa tyhjillään purkutyöt pyrittiin aloittamaan mahdollisimman nopeasti. Näin pyrittiin välttämään kiinteistöön kohdistuvalta ilkeävalta ja luvattomalta oleskelulta.

Asuntoihin tai sähköpääkeskukselle asennetut sähkömittarit ovat sähköyhtiön omaisuutta. Sähköyhtiöön tulee ottaa yhteyttä ja sopia heidän kanssaan, milloin he pystyvät purkamaan mittarit.

Viimeisenä kiinteistöltä puretaan kiinteistön opaskyltti ja ilmoitetaan kunnalle tai maanmittauslaitokselle kiinteistön numeron poistaminen kiinteistörekisteristä.

4 VERROKKIKOHDE

4.1 Hyvinkään Vuokra-asunnot Oy, Ohrakatu 7 -kiinteistökehityshanke

Verrokkikohdeosan tarkoituksena on vertailla Kolkekannaksentie 1:n kiinteistökehityshanketta Hyvinkään Vuokra-asunnot Oy:n kehityskohteeseen. Vertailun tavoitteena on löytää erilaisia toteutustapoja ja uusia ideoita omaan prosessiin.

Hyvinkään Vuokra-Asunnot Oy:n kiinteistökehityskohde sijaitsee Hyvinkään Paa-
volassa, osoitteessa Ohrakatu 7. Rakennus on valmistunut vuonna 1972. Rakennuksessa on kolme rappua ja yhteensä 40 asuntoa viidessä kerroksessa. Rakennuksessa oli alkuperäiset vesijohdot, ikkunat ja keittiöt. Jo peruskorjatut kokonaisuudet olivat uuden peruskorjauksen tarpeessa. Rakennuksen eteläpääty oli kärsinyt vuonna 2005 jätekatoksen tulipalossa ja oli alkanut rapistua.

Rakennuksen asuntojakauma oli seuraava:

- 2h+k 20 kpl
- 1h+k 10 kpl
- 3h+k 10 kpl.

(Kiinteistöpäällikkö, haastattelu 4.5.2018.)

Rakennus oli jo laajan peruskorjauksen tarpeessa. Lisäksi alueella on paljon saman huoneistojakauman omaavia rakennuksia, ja siksi esimerkiksi isompien huoneistojen vuokraamisessa oli haasteita ja vuokrausaste ei ollut halutulla tasolla. Alla olevasta kuvasta käy ilmi rakennuksen yleisilme ennen kehityshanketta. (Kiinteistöpäällikkö, haastattelu 4.5.2018.)



Kuva 9. Hyvinkään Vuokra-asunnot Oy, Ohrakatu 7, vanha rakennus (Aronen 2017).

Hyvinkään Vuokra-asunnot Oy päätti aloittaa kiinteistökehityshankkeen, jonka tavoitteena oli muuttaa rakennuksen huoneistojakaumaa, rakentaa lisää yksi kerros sekä peruskorjata kiinteistö. (Kiinteistöpäällikkö, haastattelu 4.5.2018.)

Ohrakatu 7:n kiinteistökehityshankkeen aikataulu:

- kohteen tarveselvitykset ja sisäisen suunnittelun aloittaminen 2012
- urakkalaskenta-aika 04–06/2014
- urakoitsijavalinta 06/2014
- suunnittelu käynnistettiin 08/2014
- rakennuslupa 03/2015
- purkutyöt ja rakentaminen 03/2015
- valmistuminen 03/2016
- ulkotöiden valmistuminen 06/2016.
(Kiinteistöpäällikkö, haastattelu 4.5.2018.)

4.2 Ohrakatu 7, uusi rakennus

Peruskorjaus valmistui vuonna 2016. Rakennuksen suurimmat muutokset olivat kuudennen kerroksen rakentaminen, vanhan lämpökeskuksen purkaminen pihalta ja alueen muuttaminen parkkialueeksi sekä asuntojakauman muuttaminen. Asuntoja on nykyään yhteensä 64 kpl. (Kiinteistöpäällikkö, haastattelu 4.5.2018.)

Asuntojakauma:

- 1h+k 10 kpl → 32 kpl
- 2h+k 20 kpl → 12 kpl
- 3h+k 10 kpl → 20 kpl.

Rakennustöiden valmistuttua koko rakennuksen yleisilme muuttui pirteämmäksi. Rakennuksen väriytyminen muuttui, päätyihin rakennettiin kokonaan uudet parvekelinjat sekä lisäkerros rakennettiin. (Kiinteistöpäällikkö, haastattelu 4.5.2018.)



Kuva 10. Ohrakatu 7, uusi rakennus (Aronen 2017).

4.3 Ohrakatu 7 ja Kolkekannaksentie 1, eroavaisuudet ja huomiot

Ohrakatu 7:n ja Kolkekannaksentie 1:n hankkeet ovat sijainnin, koon ja tarpeen mukaan erilaiset. Tarkoituksena on nostaa esiin Ohrakatu 7:n kiinteistökehityshankkeen eroavaisuudet ja erikoispiirteet.

Pääkaupunkiseudulla segregaatio on tärkeä asia, joka tulee ottaa huomioon. Hyvinkään kokoisessa kaupungissa segregaation kasvaminen niin suureksi, että mukaan pitää hankkia toinen toimija, on harvinaista. Ohrakatu 7 -kohteessa segregaation mietintä rajoittui enimmäkseen asuntojakauman miettimiseen. Yhtä rakennusta koskeva kaavamuutos ei kovin suuresti vaikuta alueen segregaatioon mutta se tulee huomioida alkuselvityksissä.

Pysäköintiratkaisun toteuttaminen on aina haaste rajallisen tilan takia. Lisääntyneen kerrosalan ja huoneistojen myötä myös autopaikkojen määrää tuli lisätä. Tontin reunalta purettu käyttämätön lämpökeskus kuitenkin mahdollisti parkki-alueen laajenemisen.

Muuttuneen parkki-alueen myötä tulee kiinnittää myös huomiota pelastustehin ja niiden huomioimiseen.

Kaavamuutosprosessin kesto oli ainoastaan kahdeksan kuukautta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ollessa nähtävillä molemmilla kerroilla annettiin lausun-

toja. Ensimmäisellä kerralla tuli kaksi lausuntoa ja toisella kerralla neljä. Lausunnoista huolimatta kaavamuutos eteni ripeästi. Kestoon luultavasti vaikuttavat pieni kaupunki, alue jolla kiinteistö sijaitsee, sekä muutoksen laajuus.

Huoneistojaon muutoksella oli tarkoitus lisätä yksiöiden ja kaksioiden määrää. Alueella on niille enemmän kysyntää kuin kolmioilla.

Lisäkerroksen tarkoituksena oli kattaa osa kasvavista kustannuksista ja lisätä vuokratuottoja.

Hankkeen edetessä ja asukkaita tiedotettaessa tarkoituksena oli tiedotteissa mainita kaikki oleellinen jättämättä mitään pois, mutta pitää tiedotusten määrä ja asiasisältö minimissä. Tällä pyrittiin karsimaan huhupuheita ja sekaantumisen mahdollisuutta.

Poismuuttovaiheessa kaikille asukkaille tarjottiin uutta asuntoa. Asukkaat muuttivat pois kolmessa vaiheessa noin neljän kuukauden aikana.

5 ASIAKASPALVELU

5.1 Asukkaiden tiedottaminen ja yhteydenpito

Alla on luettelma Kolkekannaksentie 1:den kiinteistöllä jaetuista tiedotteista sekä tiedotustilaisuuksista.

Tiedotteiden ja tapahtumien ajankohdat:

- vuoden 2015 alussa ei enää uusia asukkaita
- 19.3.2015 lähetetty asukaskysely, jonka perusteella valittiin tutkittavat asunnot
- 7–10.4.2015 Raksystems suorittanut tutkimukset kiinteistöllä
- 12.6.2015 kutsu tiedotustilaisuuteen
- 17.6.2015 tiedotustilaisuus EA:n luona
- kuntotutkimuksen (Raksystems) perusteella tiedotus havaituista asioista, kaavamutoshakemuksen tilanne ja vaihtoehtoiset jatkosuunnitelmat (korjaukset tai purku + aikataulut)
- 17.11.2015 tiedote valmistuneista kiinteistötutkimusten tuloksista
- 12/2015 tiedotustilaisuus jatkosta EA:n toimistolla (ei pidetty).

5.2 Asukaskysely

Asukaskysely lähetettiin kaikille Kolkekannaksentie 1:n asukkaille, jotka asuivat kiinteistössä vuonna 2015, kun kuntotutkimuksen tulokset esitettiin ja kiinteistön vaihtoehtoisista jatkosuunnitelmista keskusteltiin.

Kyselylomakkeessa oli 11 kysymystä, jotka liittyivät tiedottamiseen, yhteydenpitoon ja uuden asunnon etsimiseen. Kyselyyn vastattiin nimettömänä. Kyselyn tavoitteen oli kartoittaa hankkeessa onnistumista ja kerätä palautetta siitä, miten hankkeessa onnistuttiin asukkaiden näkökulmasta.

Asukaskysely lähetettiin kirjeitse 72 henkilölle ja lisäksi vielä 73 henkilölle sähköpostilla. Osa entisistä asukkaista sai kyselyn kahteen kertaan. Tällä yritettiin varmistaa, että kysely tavoittaisi mahdollisimman monta henkilöä. Asukaskyselyyn vastasi kirjeellä tavoitelluista 17 henkilöä ja sähköpostilla tavoitelluista 2 henkilöä. Vastausprosentti kirjeellä lähetetyillä kyselyillä oli 23,6 % ja sähköpostilla 2,7 %.

Kolkekannaksentie 1:n asukkaista 63 asukasta haki ja sai uuden asunnon Espoon Asunnot Oy:ltä. Tämä tarkoittaa 86,3 %:n uudelleen-asuttamista Espoon Asunnot Oy:lle.

Isännöitsijälle oli tullut asukkailta 30 yhteydenottoa liittyen Kolkekannaksentie 1:een ja sieltä poismuuttoon.

5.3 Yhteenveto asukaskyselystä

Saadut palautteet ovat asukkaiden henkilökohtaisia mielipiteitä. Tulosten vertailukohtien puuttumisen takia kysely keskittyi mielipiteiden saamiseen ja palautteeseen asukkaiden näkökulmasta.

Asukkailta saaduista vastauksista saatiin positiivista ja negatiivista palautetta. Palaute oli asiallista ja hyödyllistä. Takaisin tuli muutamia kyselylomakkeita, joissa kysymyksiin oli vastattu vain yhdellä sanalla. Siksi kysymysten muotoilu oikein on tärkeää.

Positiivista palautetta antaneet olivat enimmäkseen 1–3 hengen ruokakuntia, jotka olivat asuneet Kolkekannaksentie 1:ssä enimmillään noin 5 vuotta. Lisäksi monet muuttivat pois jo ensimmäisen tiedotuskerran jälkeen, ja näin ollen heillä ei ollut antaa negatiivista palautetta. He olivat myös tiedottamiseen tyytyväisiä.

Asukaskyselyssä eniten palautetta sai tiedottamisen vähäisyys ja epäselvyys sekä tietämättömyys kiinteistön tulevaisuudesta. Lisäksi paperisena jaettu asunnonhakulomake oli sekava ja väärinymmärretty.

Eniten palautetta saaneet aiheet ja asiat on listattu seuraavissa luettelmissa.

Tiedottaminen

- Asukkaat saivat paljon tietoa niin sanotun puskaradion kautta, ja huhu liikkui esimerkiksi kiinteistön myymisestä.
- Asukastoimikunnan kokouksiin toivottiin aktiivisempaa osallistumista Espoon Asunnot Oy:ltä,
- Toivottiin tiedottamista aina asian edetessä ja välillä myös, vaikka asia ei olisi edennyt,

Asunnonhakulomake ja uuden asunnon haku

- Uuden asunnon haku onnistui useilla.
- Huhut siitä, että vanhoilla asukkailla olisi etuoikeus muuttaa uusiin asuntoihin.
- Asunnonhakulomakkeen lisäksi piti netistä hakea uutta asuntoa, miksi lomaketta edes jaettiin, jos sillä ei voinut asuntoa edes hakea.
- Kysymyksiin vastattiin nopeasti ja asiallisesti.
- Loppusiivouksen tarve ihmetytti.
- Ihmeteltiin, miksei viimeistä poismuuttopäivästä pystytty joustamaan muutamalla päivällä.

6 KIINTEISTÖKEHITYKSEN PROSESSIKAAVIO

Prosessikaaviossa on kolme osaa. Kaavion vasemmassa reunassa on nuolia, jotka merkitsevät eri vaiheiden riippuvuuksia. Hakasulkeet merkitsevät mahdollisia limitettäviä vaiheita. Nuolen alkupään vieressä oleva vaihe tulee olla suoritettuna ennen kuin pystyy aloittamaan nuolen kärjen osoittamaa vaihetta. Hakasulkeiden sisäpuolella olevia vaiheita pystytään suorittamaan yhtä aikaa. Nämä vaiheet eivät ole toisistaan riippuvaisia, ja olisikin suotavaa prosessin keston kannalta, että nämä limitettäisiin keskenään. Kaavion keskiosassa on merkitty ja nimetty vaiheet alkamaan ylhäältä ja etenemään loogisessa järjestyksessä alaspäin. Yksi kokonaisuus on merkitty yhdellä värillä, jossa voi olla useampi osa. Kaavion oikeassa reunassa on merkitty vaiheiden kestot. Kestot ovat merkitty samalla värillä kuin vastaavan vaiheen väri.

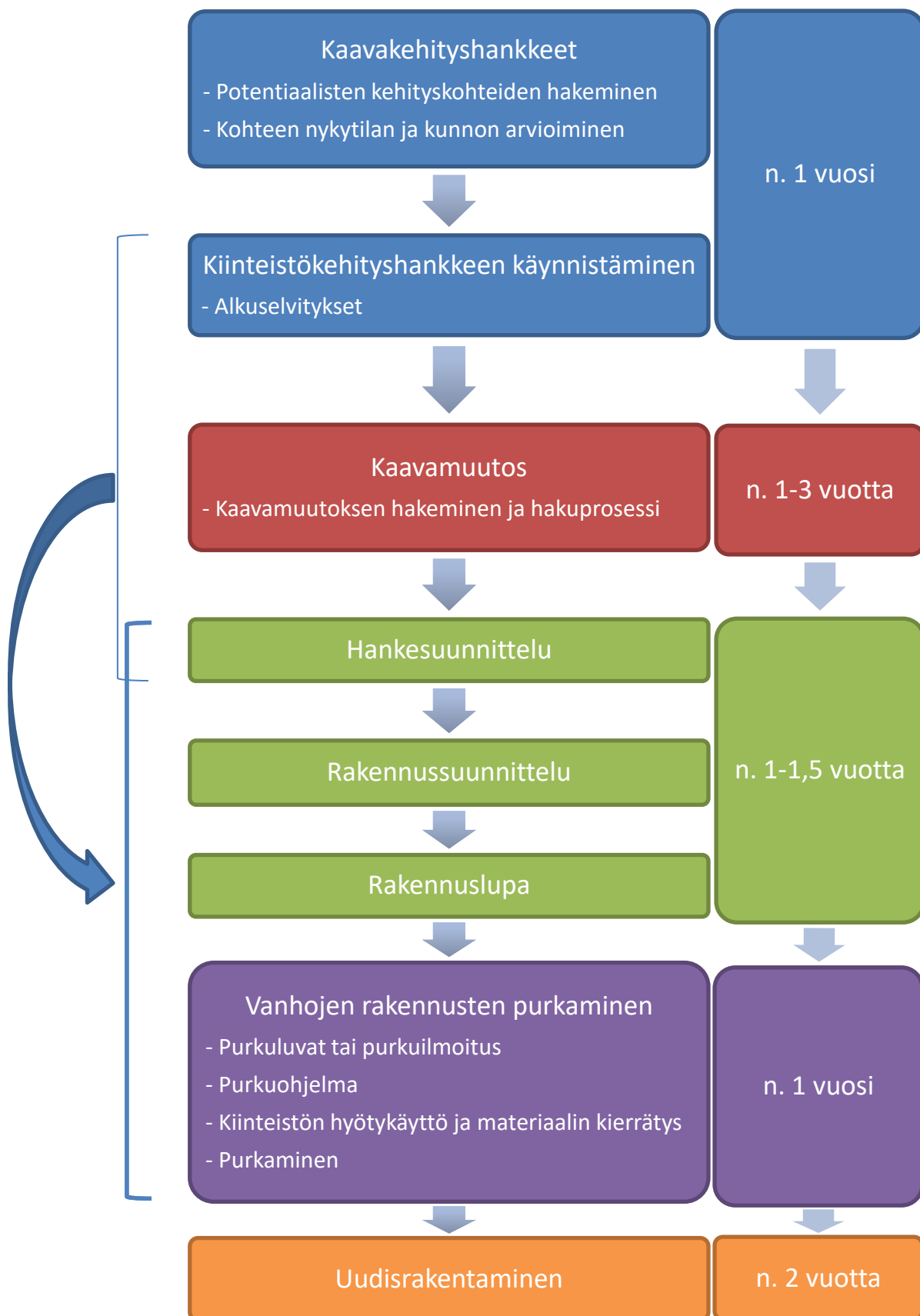
Ensimmäiseen vaiheeseen kuuluvat kaavakehityshankkeet ja kiinteistökehityshankkeen käynnistäminen. Kestoksi on merkitty noin yksi vuosi. Alakohtina ovat potentiaalisten kehityskohteiden hakeminen, kohteen nykytilan ja kunnan arvioiminen ja alkuselvitykset. Potentiaalisia kehityskohteita ei yleensä tarvitse hakea, sillä ne ovat jo etukäteen tiedossa omistajan omien kriteerien perusteella. Nykytilan ja kunnan arvioimisessa voi teettää avuksi ulkopuoliselta toimijalta esimerkiksi kuntotutkimuksen. Alkuselvitykset sisältävät luvussa 3 mainitut selvitykset. Selvityksien avulla pohditaan ja punnitaan eri vaihtoehtojen ja ratkaisujen sopivuutta hankkeelle.

Kaavamuutosvaiheen kesto on noin 1–3 vuotta. Ajallinen kesto pitää sisällään kaavamuutoksen hakuprosessin. Kaavamuutoksen pituuteen vaikuttaa, kuinka valitusherkästä alueesta tai toimenpiteestä on kyse. Kaavamuutosprosessin kestoa on hankala arvioida, ja ilmoitettu 1–3 vuoden aikaväli soveltuu ei-niin-valitusherkille kohteille, kuten Kolkekannaksentie 1:lle. Isompien ja valitusherkempien kohteiden kaavamuutos voi kestää jopa 10 vuotta.

Seuraava kokonaisuus pitää sisällään hankesuunnittelun, rakennussuunnittelun ja rakennusluvan. Tämän kokonaisuuden osia on mahdollista limittää muiden vaiheiden kanssa, ja kokonaiskeston lyhentämiseksi tämä olisi suotavaa. Kestoksi on arvioitu noin 1–1,5 vuotta.

Vanhojen rakennusten purkamisvaihe sisältää kaikkien tarvittavien asiakirjojen ja lupien hankkimisen, kilpailuttamisen sekä itse toteuttamisen. Vaihe on mahdollista limittää muiden vaiheiden kanssa. Vanhojen rakennusten purkamisvaihe on sisällöltään monipuolinen ja laaja, ja siksi tähän on syytä varata aikaa noin vuosi.

Kiinteistökehityksen prosessikaaviossa 1 esitetään esimerkkikohteen, Kolkekannaksentie 1:n, kaltaisen prosessin eteneminen vaiheittain. Kyseisen prosessikaavion tarkoitus on esittää esimerkki, jossa prosessi saadaan mahdollisimman nopeasti loppuun, jotta säästyttäisiin mahdollisilta lisäkustannuksilta ja muilta ongelmilta. Kokonaiskesto on mahdollista lyhentää vaiheita limittämällä.



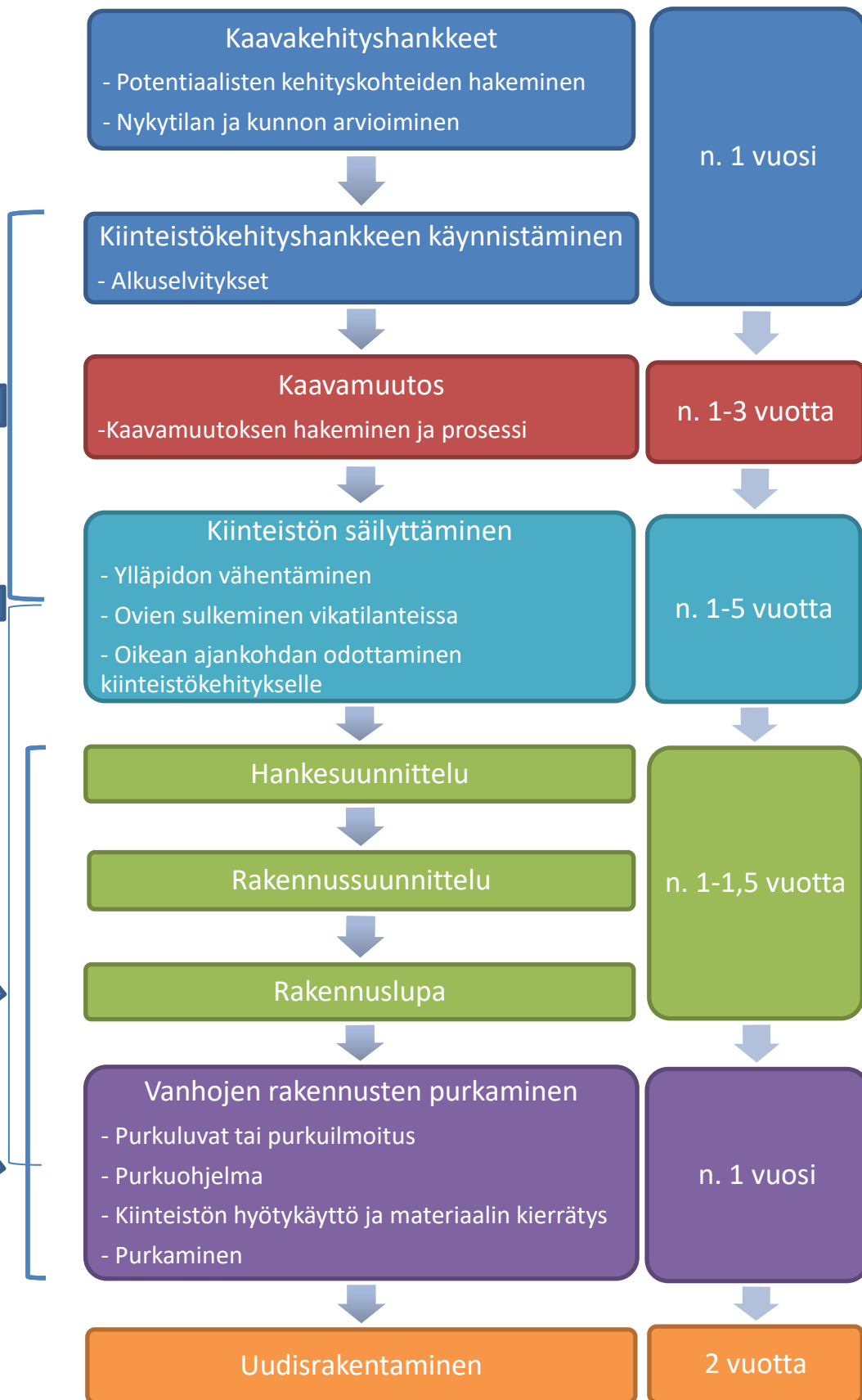
Kuva 11. Prosessikaavio 1. Mahdollisimman nopea eteneminen, kesto 6–9 vuotta.

Prosessikaavion toisessa versiossa kuvaillaan tilannetta, jossa kaavamuutos hankitaan kiinteistölle etukäteen. Syyt kaavan hankkimiselle voivat olla esimerkiksi jo tiedossa olevat viat ja puutteet, joiden korjaamiskustannukset tarpeeksi pitkän käyttöiän takaamiseksi olisivat erittäin suuret. Kaavamuutos hankitaan varalle noin 1–5 vuodeksi ennen sen toteuttamista. Kaavaa on mahdollista pitää varalla pitempäänkin.

Kun kaava on hankittu varalle ja arvioitu toteutumisaika olisi esimerkiksi 5 vuoden kuluttua, aloitetaan kiinteistön loppuun saattaminen. Kiinteistön loppuun saattamisesta kannattaa tehdä tarkat aikataulusuunnitelmat, joihin sisältyvät ainakin seuraavat asiat ja ajankohdat:

- ylläpidon vähentäminen
- korjausten suorittaminen ja vaihtoehtoisesti ovien sulkeminen
- asukkaiden tiedottaminen
- uusien asukkaiden asuttamisen lopettaminen
- asukkaiden irtisanominen
- hankesuunnittelun ja rakennusluvan hakemisen limittäminen loppuvaiheessa.

Kiinteistön säilyttämisen kanssa samaan aikaan pystyy limittämään monia vaiheita. Kaavamuutos on mahdollista toteuttaa kiinteistön säilyttämistä ennen tai sen aikana. Samaan aikaan on mahdollista hakea rakennuslupaa ja käynnistää hankesuunnittelua. Myös kiinteistön purkamisen suunnittelu ja lupien aloittaminen on mahdollista samanaikaisesti.



Kuva 12. Prosessikaavio 2. Kaavamuutoksen hankkiminen ennen toteutuksen aloittamista. Kesto 7–14 vuotta.

7 YHTEENVETO JA KEHITYSEHDOTUKSET

7.1 Yhteenveto

Kiinteistökehityshanke on monimutkainen kokonaisuus, jonka prosessi sisältää useita eri vaiheita. Onnistuneen prosessin toteutuksessa on organisaation puolesta mukana useita eri henkilöitä. Näiden henkilöiden tehtävien limitys yhteen sekä informaation kulkeminen henkilöiden ja tehtävien rajojen ylitse ovat haaste jokaisessa organisaatiossa.

Kiinteistökehityshankkeessa kaksi isointa ja haastavinta kokonaisuutta ovat kaavamuutosprosessi ja purkuprosessi. Kaavamuutosprosessin haasteena ovat prosessin keston arvioiminen ja alkuselvitysten toteutuminen. Kaavamuutosprosessi itsessään on melko yksinkertainen, mutta keston arvioiminen on haastavaa. Jokaisen nähtävilläolon aikana tulleet valitukset pystyvät lykkäämään kaavan hyväksymistä jopa vuodella. Purkuprosessissa itse purkuprosessi on yksinkertainen, sillä purku-urakan hoitaa tilaajan kilpailuttama urakoitsija. Kilpailutetut urakoitsijat ovat alan ammattilaisia, ja täten itse purun kuuluisi sujua ilman suurempia ongelmia. Hankalinta on purkuprosessin ajoittaminen, jotta kiinteistön tyhjäkäynti olisi mahdollisimman vähäistä ja purkaminen pystyttäisiin aloittamaan mahdollisimman nopeasti kiinteistön tyhjenemisen jälkeen. Kuitenkin on huomioitava kilpailutuksen kesto ja tarjouspyynnössä ilmoitettu urakan toteutumisen ajankohta.

Verrokkikohdekappaleen tarkoituksena oli vertailla Kolkekannaksentie 1 -kiinteistökehityshanketta toiseen hankkeeseen. Hankkeeksi löytyi Hyvinkään Vuokra-asunnot Oy:n Ohrakatu 7 –kiinteistökehityshanke vuodelta 2016. Hankkeen tavoitteena oli viisikerroksisen rakennuksen peruskorjaus, yhden kerroksen lisärakentaminen ja huoneistojakauman muuttaminen koko rakennuksessa. Vertailussa huomattiin joidenkin hankkeen osa-alueiden, kuten pysäköintiratkaisuiden, olevan haastavia molemmissa hankkeissa. Myös eroja löydettiin kaavamuutosprosessin pituudesta ja segregaaation vaikutuksesta.

Asukaskyselyn tarkoituksena oli kysyä entisten asukkaiden mielipiteitä siitä, miten hankkeen toteutuksessa suoriuduttiin heidän näkökulmastaan. Kyselyssä kysyttiin tiedottamiseen, yhteydenpitoon ja uuden asunnon etsimiseen liittyviä kysymyksiä. Kysely lähetettiin kaikille entisille asukkaille, jotka asuivat kiinteistöllä vuonna 2015 tutkimustulosten esittämisen jälkeen. Kyselystä saaduista vastauksista suurin osa oli odotettuja. Kritiikki painottui eniten tiedottamiseen ja sen vähyteen. Vastausten antamien palautteiden lisäksi kyselystä saatiin hyvää tietoa vastausprosentista, asukkaiden tavoitettavuudesta ja uudelleenastuttamisesta.

Prosessikaavioita on laadittu kaksi kappaletta. Toinen esittää Kolkekannaksentie 1:n kaltaisen hankkeen rakennetta, jossa tavoitteena on prosessin nopea suorittaminen. Toinen kaavio kuvaa tilannetta, jossa kaavamuutos hankitaan etukäteen ja toteutetaan vasta myöhemmin sopivana ajankohtana. Tätä ajankohtaa odotettaessa kiinteistöä aloitetaan saattamaan loppuun, jonka aikana kuluja vähennetään, mutta asuttamisprosentti pyritään pitämään loppuun asti mahdollisimman korkeana. Prosessikaavioiden vaiheiden kestoja pystytään lyhentämään vaiheiden

limityksellä. Mahdolliset limitykset ja vaiheiden riippuvuudet toisiinsa on merkitty kaavioihin.

7.2 Kehitysehdotukset

Alle on lueteltu opinnäytetyön tekemisen aikana havaittuja ja keksittyjä huomioita ja mahdollisia kehitysehdotuksia.

Potentiaalisten kehityskohteiden hakeminen

- Keskittyminen myös ajankohtaisten kehityskohteiden lisäksi näiden jälkeisiin kohteisiin, joiden toteutus aikavälillä noin 5–15 vuoden kuluttua.

Nykytilan ja kunnan arvioiminen

- Kunnan huonomisen myötä teetettäisiin hyvissä ajoin laaja kuntotutkimus, jonka perusteella pystyttäisiin arvioimaan toimenpiteiden aikataulua ja eri vaihtoehtoja kiinteistökehitykselle.

Alkuelvitykset

- Suunnitelmien ja ideoiden hyväksyminen hankkeen vetäjien palaverissa yhteisesti tai hyväksyminen ylemmällä tasolla.

Kaavamuutos

- Kaavamuutoksen hankkiminen ennen välttämätöntä toteuttamista, joka mahdollistaa kiinteistön saattamisen loppuun.

Rakennuslupa

- Rakennusluvan voimalla purkaminen.

Vanhojen rakennusten purku

- Purkamisajankohdan lyöminen lukkoon, minkä mukaan kiinteistön poistaminen käytöstä.
- Väärän tiedon levittämistä vältettävä purusta tiedotettaessa.
- Purkulupien hankkiminen ja urakan kilpailuttaminen samanaikaisesti, kun kiinteistö on vielä käytössä.

Kiinteistön hyötykäyttö ja materiaalin kierrätys

- Aikaisemmin materiaalien siirtoja muille kiinteistöille.
- Asumattomien asuntojen materiaalien ja kalusteiden hyötykäyttö.

Tiedoittaminen

Kehityshankeissa tiedottamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tiedottamisen tulisi olla avointa ja antaa tarvittavat tiedot ilman, että asukkaita sekoitetaan mahdollisella turhalla tiedolla. Tiedottamisen vaiheet olisi hyvä suunnitella etukäteen. Asukkaiden kontaktoiminen suoralla kirjeellä, sekä kasvotusten pidettävät tiedotustilaisuudet ovat parhaimmat mahdolliset tavat välittää tietoa ja kertoa tulevasta. Olisi suositeltavaa pidettävän vähintään kaksi

kappaletta tiedotustilaisuuksia kehityshankkeesta, jotta tarvittavat tiedot hankkeen eri vaiheissa saadaan kerrottua selvästi. Hankkeen pituudesta riippuen useampikin tilaisuus voi olla suositeltavaa.

Seuraavat asiat tulisi ainakin miettiä tiedotuksesta:

- Hankkeen edetessä asukkaita tulee tiedottaa oleellisista asioista aina kun asukkaille oleellista uutta tietoa saadaan. Muutoin tiedottaminen kannattaa pitää minimissä.
- Hankkeen aikana olisi suositeltavaa, että vuokranantajan puolelta isännöitsijä tai joku muu hankkeesta tietoinen henkilö osallistuisi asukastoimikunnan kokouksiin aina kutsun tullessa.
- Hankkeen aikana tulisi pitää vähintään kaksi tiedotustilaisuutta. Ensimmäisessä tiedotustilaisuudessa olisi tarkoitus kertoa avoimesti vuokranantajan tahtotilasta.
- Toisen tiedotustilaisuuden tarkoituksena olisi antaa tarkempaa tietoa ja aikataulua tulevasta. Ajankohdan olisi hyvä olla kaavamuuosprosessin loppupuolella kun kaavamuutoksen toteutuminen on varmistumassa ja aikataulua pystyy jo hahmotella.

LÄHTEET

Amiede (2012). *Korjausrakentaminen*. Haettu 4.4.2018 osoitteesta <https://www.amiedu.fi/portals/2/amiedu-www/esite/raksamoodle-korjausrakentamisen-oppimateriaali.pdf>

Ara (2016). *Purkulupahakemus*. Haettu 4.4.2018 osoitteesta [http://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Lomakkeet/Purkulupahakemus\(38652\)](http://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Lomakkeet/Purkulupahakemus(38652))

Ara (2018). *ARA-talojen purkuavustus*. Haettu 4.4.2018 osoitteesta <http://www.ara.fi/purkuavustus>

Aronen, J. (2017). *Peruskorjaus ja lisäkerros Ohrakatu 7, Hyvinkää*. 13.11.2017. Hyvinkään Vuokra-asunnot Oy.

Espoo (n.d. a). *Asemakaavoituksen kulku*. Haettu 18.3.2018 osoitteesta http://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ja_ymparisto/Kaavoitus/Asemakaava/Asemakaavoituksen_kulku#aloitus

Espoo (n.d. b). *Asemakaavamuutoksen haku*. Haettu 18.03.2018 osoitteesta http://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ja_ymparisto/Kaavoitus/Asemakaava/Asemakaavamuutoksen_haku

Espoo (n.d. c). *Johtotietopalvelu*. Haettu 4.4.2018 osoitteesta https://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ja_ymparisto/Asiakaspalvelu/Luvat_ja_ohjeet/Johtotietopalvelu

Espoo (n.d. d). *Purkulupa ja purkuilmoitus*. Haettu 4.4.2018 osoitteesta https://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ja_ymparisto/Rakentaminen/Rakennusvalvonta/Luvan_hakeminen/Purkulupa_ja_purkuilmoitus

Espoo (2017). *Pysäköinnin periaatteet, asuntojen pysäköintipaikkojen laskenta-ohje ja pysäköinnin kehittämissuunnitelma*. Haettu 18.03.2018 osoitteesta https://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ja_ymparisto/Kadut_ja_liikenne/Pysakointi

Espoo (n.d. e). *Rakennuslupa: uudisrakennus-, laajennus- ja muutoslupa*. Haettu 4.4.2018 osoitteesta https://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ja_ymparisto/Rakentaminen/Rakennusvalvonta/Luvan_hakeminen/Rakennuslupa

Espoon Asunnot Oy (n.d.). *Yritys*. Haettu 1.3.2018 osoitteesta <http://www.espoonasunnot.fi/yritys>

Hirsi, H. (2015). *Rakennuksen elinkaaritekniikka ja elinkaarikustannukset*. Aalto-yliopisto. Haettu 18.3.2018 osoitteesta <https://mycourses.aalto.fi>

Hirvonen, J. (2015). *Kaupunkiseutujen segregatio*. Aalto-yliopisto. Haettu 18.3.2018 osoitteesta http://www.mal-verkosto.fi/filebank/1181-Hirvonen_Aalto_Julma_paatosseminaari_03122015_Pankkisali.pdf

Intke, H. (2013). *Kiinteistökehittäminen*. Opinnäytetyö. Rakennustekniikan koulutusohjelma. Savonia-ammattikorkeakoulu. Haettu 3.4.2018 osoitteesta http://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/58800/Intke_Henna.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista, 1397/2016. Haettu 3.4.2018 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2016/20161397>

Lappalainen, M. (2011). *Kerrostalon peruskorjaus*. Tampere: Tammerprint Oy.

Lehto Oy (n.d.). *Nosta kiinteistösi arvoa ja päivitä se tulevaisuuden tarpeisiin*. Haettu 28.3.2018 osoitteesta <https://lehto.fi/palvelut/korjausrakentaminen/peruskorjaukset/>

Levänen, K. (2013). *Kiinteistö- ja toimitilajohtaminen*. Helsinki: Otatieto.

Murtomaa, P. (1996). *Kiinteistönpidon tekniikka, talous ja hallinto*. Helsinki: Rakennustieto.

Myyryläinen, L. (2008). *Kiinteistön teknisen huollon käsikirja*. Helsinki: Gummerus Kirjapaino Oy.

Omataloyhtiö (n.d.). *Kerrostalon saneerauksella nostetaan asumisen laatua ja kiinteistön arvoa*. Haettu 19.3.2018 osoitteesta https://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/11073/kerrostalon_saneerauksella_nostetaan.htm

Poutiainen, T. (2013). *Rakennusjätteen vähentäminen ja hyödyntäminen korjausrakentamisessa*. Rakentamisen koulutusohjelma. Metropolia Ammattikorkeakoulu. Haettu 3.4.2018 osoitteesta https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/62381/poutiainen_taija.pdf?sequence=1

Ratu S-1221 (2009). *Purkutöiden suunnittelu. Purkusuunnitelma ja purkutöiden tehtäväsuunnittelu*. Helsinki: Rakennustieto Oy. Haettu 4.4.2018 osoitteesta <https://www.rakennustietokauppa.fi/ratu-s-1221-purkutoiden-suunnittelu.-purkusuunnitelma-ja-purkutoiden-tehtavasunnittelu/102606/dp>

Tampere, (n.d. a). *Täydennysrakentaminen hankkeena*. Haettu 28.3.2018 osoitteesta <https://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/yleissuunnittelu-ja-selvitykset/yhdyskuntarakenteen-ehyttaminen/taydennysrakentaminen-hankkeena.html>

Tampere, (n.d. b). *Hankkeen käynnistäminen ja korvaukset*. Haettu 29.3.2018 osoitteesta

<https://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/yleissuunnittelu-ja-selvitykset/yhdyskuntarakenteen-ehyttaminen/taydennysrakentaminen-hankeena/hankkeen-kaynnistaminen.html>

Vahanen Oy (n.d.). *Lisärakentaminen*. Haettu 28.3.2018 osoitteesta <https://vahanen.com/fi/palvelut/taloyhtiopalvelut/lisarakentaminen/>

Vahanen Oy (2015). *Vähimmäiskorjaustarvearvio*. Espoon Asunnot Oy:n teettämä tutkimus 10.11 2015.

HAASTATTELUT

Aronen, J. (2018). Kiinteistöpäällikkö, Hyvinkään Vuokra-asunnot Oy. Haastattelu 4.5.2018.

Aarnio, J. (2017–2018). Isännöitsijä, Espoon Asunnot Oy. Haastattelu 30.10. – 3.11.2017.

Hellinen, J. (2017–2018). Rakennuttaja-arkkitehti, Espoon Asunnot Oy. Haastattelu 30.10. –3.11.2017, 6.3.2018 ja 16.4.2018.

Jalonen, E. (2017–2018). Asukasvalinta, Espoon Asunnot Oy. Haastattelu 30.10. – 3.11.2017.

Kammonen, J. (2017). Kiinteistöjohtaja, Espoon Asunnot Oy. Haastattelu 30.10. – 3.11.2017.

Marttila, T. (2017–2018). Projektipäällikkö, Espoon Asunnot Oy. Haastattelu 30.10. –3.11.2017, 6.3.2018 ja 16.4.2018.

Mäkitalo, M. (2017–2018). Kunnossapitopäällikkö, Espoon Asunnot Oy. Haastattelu 30.10. –3.11.2017.

Räihä, P. (2017–2018). Rakennuttamisjohtaja, Espoon Asunnot Oy. Haastattelu 30.10. –3.11.2017, 6.3.2018 ja 16.4.2018.

LIITTEET

Asukaskyselylomake

Liite 1/1 (sivu 1.)

Hei,
nimeni on Ville Vestman ja opiskelen Hämeen Ammattikorkeakoulussa Rakennustekniikkaa. Teen päättötyöni Espoon Asunnot Oy:lle, ja osana päättötyötäni tutkin asiakaspalvelua liittyen Kolkekannaksentie 1 -kiinteistökehityshankkeeseen. Toivoisin, että vastaatte tähän seuraavaan kyselyyn 31.03.2018 mennessä. Jos teille tulee kysymyksiä liittyen kyselyyn, voitte laittaa viestiä osoitteeseen ville.va.vestman@student.hamk.fi.

Kirjekuoren mukana on palautuskuori, jossa voitte palauttaa kyselylomakkeen. Postimaksu on maksettu.

1. Ruokakunnan koko asuessanne Kolkekannaksentie 1:ssä?

2. Kuinka pitkään asuitte Kolkekannaksentie 1:ssä?

3. Tiedotettiinko teitä riittävän ajoissa ja selkeästi tulevasta poismuutosta ja kiinteistön purusta?

4. Oliko tiedottaminen ja yhteydenpito riittävää sen jälkeen, kun olitte kuulleet kiinteistön purusta ensimmäisen kerran?

5. Miten yhteydenpitoa ja tiedottamista olisi mielestänne voinut parantaa?

6. Ilmoitettiin viimemain poismuuttopäivämäärä tarpeeksi ajoissa ja selkeästi?

7. Haitteko uutta kotia Espoon Asunnot Oy:ltä?

8. Autettiin teitä tarpeeksi uuden kodin etsimisessä, jos haitte sitä Espoon Asunnot Oy:ltä?

9. Olisiko teitä voinut auttaa paremmin uuden kodin etsimisessä? Miten?

10. Jos otitte purkuprosessin aikana yhteyttä Espoon Asunnot Oy:hyn, niin vastattiinko kysymyksiinne tarpeeksi nopeasti ja kattavasti?

11. Vapaa sana
