JULKAISU

Ira Verma

SOTE-TILOJEN KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS – KÄYTÖSTÄ POISTUVIEN TILOJEN KEHITTÄMINEN RESURSSIVIISAASTI

KAKS – KUNNALLISALAN KEHITTÄMISSÄÄTIÖ

SOTE-TILOJEN KÄYTTÖ-TARKOITUKSEN MUUTOS

KÄYTÖSTÄ POISTUVIEN TILOJEN
KEHITTÄMINEN RESURSSIVIISAASTI

Ira Verma

SOTE-TILOJEN KÄYTTÖ-TARKOITUKSEN MUUTOS

KÄYTÖSTÄ POISTUVIEN TILOJEN
KEHITTÄMINEN RESURSSIVIISAASTI

KAKS – Kunnallisalan kehittämissäätiö

Kunnallisalan kehittämissäätiön Julkaisu 61
2023

ISBN 978-952-349-114-4
ISSN 2489-9631

Sisällys

Lukijalle **5**
1 Lähtökohdat **6**
1.1 Resurssiviisaus 6
1.2 Uusiokäyttö ja resurssien hyödyntäminen 7
1.3 Suunnitelmallinen korjaaminen ja uusiokäyttö 9
1.4 Suunnitelmien uusiokäyttö 14
1.5 Tulevaisuuden kehitysskenaariot 16
2 Rakennuksen käytettävyys ja käyttäjälähtöinen suunnittelu **18**
2.1 Käytettävyys ja käyttäjäkokemus 18
2.2 Käyttäjälähtöinen suunnittelu 19
2.3 Kaikille soveltuva suunnittelu 22
2.4 Esteettömyys 23
2.5 Tyhjien tilojen väliaikaiskäyttö 26
3 Sote-tilat **30**
3.1 Kuntien kiinteistöt 30
3.2 Parantolat ja psykiatriset hoitolaitokset 33
3.3 Terveyskeskukset 36
3.4 Vanhuspalvelurakennukset 39
4 Esimerkkisuunnitelmia rakennusten uusiokäyttöön **41**
4.1 Syreeni, Johannisberg, Porvoo 41
4.2 Harjavallan sairaala-alue 44
4.3 Ruokolahden hyvinvointikeskus 46
5 Rakennuksen arviointikehys **50**
5.1 Rakennuksen sijainti ja maankäyttöön liittyvät seikat 51
5.2 Lainsäädännön asettamat reunaehdot 51
5.3 Sosiaaliset seikat ja arvot 52
5.4 Rakennuksen fyysiset ominaisuudet 53
5.5 Rakennusten käytönaikainen joustavuus 54
5.6 Purkamispäätös 56
6 Loppuyhteenveto **57**
6.1 Yhteenvetotaulukko 58
Lähteet **61**

Lukijalle

Kuntien omistuksessa on tällä hetkellä arviolta yli neljä miljoonaa huoneistoneliömetriä sosiaali- ja terveydenhuollon tiloja (Maakuntien tilakeskus 2021). Palvelurakenteen muutoksen ja parhaillaan käynnissä olevan sote-uudistuksen seurauksena useat sosiaali- ja terveyspalveluiden tilat ovat jääneet tai jäämässä tyhjilleen. Tämän tutkimushankeen tavoitteena oli selvittää, miten kunnat voivat hyödyntää ja kehittää tilojaan, joita ei jatkossa enää käytetä sote-palveluiden järjestämiseen. Raportti avaa näkökulmia rakennusten uusiokäyttöön rakennus- ja tilasuunnittelun näkökulmasta.

Sote-rakennusten tilapäisen ja pitkäaikaisen uusiokäytön mahdollisuuksien kartoittaminen on ajankohtainen aihe. Kestävän kehityksen kannalta olemassa olevien tilojen käytön jatkaminen on pääasiallisesti suositeltavin toimintaperiaate. Suuri osa sote-rakennuksista alkaa olla peruskorjausiässä ja vaatii toimenpiteitä, joten vaihtoehtoisten ratkaisujen tarkastelu on ajankohtaista. Tämä sote-rakennusten uusiokäytön mahdollisuuksia kartoittava raportti tarjoaa kunnille arviointikehyksen rakennusten resurssiviisaan kehittämisen tueksi tilaratkaisujen ja arkkitehtuurin näkökulmasta.

Kaikille käytöstä poistuville sote-rakennuksille ei ole ymmärrettävästi mahdollista löytää uutta käyttötarkoitusta, mutta etenkin yhdyskuntarakenteen sisällä sijaitsevien ja peruskunnoltaan hyvien rakennusten uusiokäyttöön liittyy kuntien kannalta suuri potentiaali. Olemassa olevien rakennusten käytön jatkaminen ja vapautuvat tilaresurssit voivat auttaa edistämään kuntien elinvoimaa, sekä yhteisöllisyyttä ja asukkaiden hyvinvointia. Sote-tilojen uusiokäyttö avaa mahdollisuuksia esimerkiksi yritystoimintaan, kansalais- ja kulttuuritoiminnan omaehtoiseen edistämiseen sekä ikääntyneiden yhteisöllisen asumisen järjestämiseen.

Hanke on toteutettu Sosiaali- ja terveydenhuollon rakentamisen tutkimusryhmässä (SOTERA), Aalto-yliopiston arkkitehtuurin laitoksella. Hankkeeseen on saatu Kunnallisalan kehittämissäätiön apuraha. Raportissa on hyödynnetty arkkitehtuurin ja sisustusarkkitehtuurin opiskelijoiden harjoitus- ja opinnäytetöitä. Töitä arkkitehtuurin laitoksella ovat ohjanneet professori Laura Arpiainen, vanhempi yliopistonlehtori Antti Pirinen sekä senior scientist Ira Verma.

1 Lähtökohdat

1.1 Resurssiviisaus

Kestävä kehityksen tavoitteet (Agenda 2030) liittyvät olemassa olevien resurssien käytön tehostamiseen, asumisen ja peruspalveluiden takaamiseen kaikille sekä kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemiseen. Näitä tavoitteita voidaan tarkastella globaalisti mutta myös alueellisesti. Sitra (2013) määrittelee resurssiviisauden kyvyksi käyttää erilaisia resursseja (luonnonvarat, raaka-aineet, energia, tuotteet ja palvelut, tilat ja aika) harkitusti. Resurssiviisaus edistää hyvinvointia ja kestävää kehitystä yhteiskunnallisesti, kun resursseja tarkastellaan kokonaisvaltaisesti. Esimerkiksi ”kaavoituksen tehtävä on huolehtia siitä, että talot rakennetaan järkeviin paikkoihin ja kaupunkirakenne pysyy koossa” (Sitra, 2013, s. 3). Hyvinvointialueiden ja kuntien tehtävien jakautuessa, kaavoitus, asuminen ja asukkaiden hyvinvoinnin edistäminen jäävät kuntien tehtäväksi. Muun muassa järjestöjen ja asukkaiden omaehtoisen toiminnan mahdollistaminen, nuoriso- ja liikuntapalvelut sekä paikallisen yhteisöllisyyden edistäminen ovat kunnan tehtäviä. Tämä edellyttää laajaa yhteistyötä kunnan eri toimijoiden, asukkaiden ja paikallisten yritysten ja järjestöjen kanssa. Kunnan tulee toimia resurssiviisaasti, edistää alueensa elinvoimaisuutta ja yritysten mahdollisuutta toimia. Yhteisöllisyyden ja asukkaiden hyvinvoinnin edistämiseen tarvitaan myös fyysisiä tiloja.

Paikallisia tilaresursseja ja -tarpeita tulee tarkastella kokonaisvaltaisesti pitkällä tähtäimellä ja kunnan rajojen yli. Väestönkehitys, väestön määrä ja ikärakenne, on tässä yksi merkittävä tekijä. MDI (2022) on laatinut eri kehitysnäkymiä vuoteen 2040, joiden mukaan väestö vähenee lähes 80 prosentissa kuntia. Kasvua tapahtuu noin 57:ssä tai parhaimmillaan 72 kunnassa, muissa väestö pysyy ennallaan tai vähenee. Kaikissa esitetyissä vaihtoehtoisissa kehitysnäkymissä yhteisenä haasteena on työvoiman väheneminen ja väestön ikääntyminen. Tämä vaikuttaa osaltaan kuntien elinvoimaisuuteen ja taloudelliseen toimeliaisuuteen. Pienten taajamien vahvuutena voi kuitenkin olla hyvä resilienssi ja ketteryys pienen kokonsa johdosta (Taegen ym., 2020 s. 99). Resilienssillä tarkoitetaan tässä yhteisöjen kykyä sopeutua muuttuviin olosuhteisiin ja löytää keinoja kriiseistä selviytymiseen. Pienissä kunnissa päätöksiä ja kokeiluja voidaan tehdä nopeasti. Lyytimäki (2021) kuitenkin toteaa, että mikäli resilienssi tarkoittaa järjestelmän ja yhteisön pysyttelyä vanhassa, voi se olla esteenä toivottavan tulevaisuuden rakentamiselle. Aalto ym. (2022) toteavat, että tulevaisuus ei ole ennustettavissa, eikä se ole ennalta määrätty, vaan voimme vaikuttaa siihen teoillamme ja valinnoillamme. Ratkaisuvaihtoehtojen löytäminen vaatii kokonaisvaltaisia ja eri toimijoita osallistavia menetelmiä ja tekoja (s. 11).

Olemassa olevan rakennuskannan sopeuttaminen paikalliseen tarpeeseen, toimintojen uudelleen järjestely ja yhdistäminen tehostavat tilojen käyttöä. Kuntien keskusta-alueiden vahvistaminen ja vajaakäyttöisten tilojen hyödyntäminen auttavat myös ylläpitämään viihtyisää ja elinvoimaista kaupunkikuvaa. Tyhjät tilat voivat puolestaan vähentää alueen vetovoimaisuutta ja viihtyisyyttä. Väeltään vähenevissä kunnissa voi olla ajankohtaista laatia strateginen suunnitelma kuntakeskusten hallittuun pienenemiseen, olemassa olevien resurssien ja tarpeiden uudelleen arviointiin. Tulevaisuuden vaihtoehtoisia kehityspolkuja voidaan kuitenkin tarkastella eri näkökulmista, ja on tärkeää määritellä paikallisten toimijoiden ja asukkaiden yhteiset tavoitteet ja toimintatavat kehittämiselle (Taegen ym. 2020, s.45).

Yksittäisillä rakennuksilla voi olla historiallista, kulttuurista ja sosiaalista merkitystä, joka tulee ottaa huomioon korjaus- tai purkupäätöstä tehtäessä. Näin on riippumatta rakennuksen arkkitehtuurisesta arvosta. Rakennuskannan suojeleminen tai purkaminen on arvokysymys,

jota voidaan tarkastella talouden, mutta myös kulttuuriperinnön sekä asukkaiden kannalta. Suuri osa sote-kiinteistökannasta on toteutettu 1970-luvun tienoilla. Lahti (2021) toteaa, että Suomen moderni rakennuskanta on määrällisesti suuri ja siihen liittyvät arvot ovat erilaisia kuin vanhemman rakennusperinnön kohdalla. Rakennetulla ympäristöllä ja kulttuuriarvoilla on kuitenkin suuri merkitys paikallisidentiteetille. Rakennus ja sen ympäristö voivat olla arvokkaita käyttäjilleen ja yhteisön elinvoimalle, ja ne voivat toimia tärkeinä paikallisen yhteisöllisyyden paikkoina. Rakentamisen ja yhdyskuntarakenteen suunnitelmallisella ohjauksella voidaan toteuttaa viihtyisää ja toimivaa elinympäristöä, jota arvostavat sekä kuntalaiset, matkailijat ja yrityselämä (Taipale, 2017, s 24).

1.2 Uusiokäyttö ja resurssien hyödyntäminen

Rakennusten uusiokäytön kannalta on tärkeää arvioida, perustuuko suunnitelma rakennuksen uudesta käyttötarkoituksesta paikalliseen kysyntään ja tarpeeseen. Toteutuksen kannalta on olennaista, onko suunniteltu toiminta väestöpohjaan, paikallisiin olosuhteisiin ja mahdollisuuksiin nähden kestävällä pohjalla. Tilaresurssien hyödyntäminen ja sopeuttaminen palvelutarpeeseen on taloudellisesti ja sosiaalisesti kestävä ratkaisu. Erityisesti väeltään vähenevillä alueilla haasteena on sekä asuin- että palvelurakennusten tyhjentyminen. Tämä voi vaikuttaa kielteisesti alueen viihtyisyyteen. Tilojen tyhjillään pitäminen aiheuttaa kuluja, erityisesti energian hinnan nousun myötä. On hyvä tarkastella useampaa vaihtoehtoista ratkaisua uusiokäytölle tai mahdollista tilapäiskäyttöä, jotta vaihtoehtoja voidaan vertailla keskenään. Palvelumuotoilussa käytetään työvälineenä esimerkiksi vaihtoehtoisten tulevaisuuspolkujen tarkastelua. Vertailun kautta voidaan löytää paikallisiin olosuhteisiin sopivin ja taloudellisin vaihtoehto. Greccin (2022) mukaan eriasteisia korjaus- ja muutosvaihtoehtoja tulee arvioida keskenään, jotta voidaan karsia ne, jotka eivät ole teknisesti ja taloudellisesti mahdollisia.

Rakennukset voidaan nähdä tilaresurssina, jota erilaiset palveluntarjoajat voivat joustavasti käyttää. Mononen ym. (2013) toteavat, että pienissä kunnissa rakennusten kunnostaminen ja käyttötarkoituksen muutos edellyttävät kumppanuutta paikallisten toimijoiden kesken. Yhdistysten, järjestöjen ja esimerkiksi nuorten tarpeet liittyvät usein kokoontumis- ja harrastustiloihin. Nämä paikalliset toimijat ovat resursseja, joita voidaan hyödyntää asukkaiden hyvinvoinnin tukemiseen. Vajaakäyttöisten tilojen antaminen näiden toimijoiden käyttöön voi tuoda kunnalle kokonaisvaltaista hyötyä ja asukkaille hyvinvointia. Tilojen monikäyttöisyys edistää toimeliaisuutta ja luovuutta, kun se tuo asukkaita ja eri alan osaamista yhteen. Rakennusten uusiokäyttö voi olla mahdollisuus johonkin aivan uuteen kehityspolkuun. Yhdistämällä eri toimijoita ja tilojen käyttötarkoituksia samaan rakennukseen, voi syntyä uusia mahdollisuuksia. Yritykset saattavat tarvita toimintaansa toimistotiloja ja etätyötiloja, myös esimerkiksi majoituspalveluille saattaa olla tarvetta. Tyhjilleen jäävät tilat ovat pitkän päälle rasite kunnan taloudelle, rapistuva rakennuskanta huonontaa kaupunkikuvaa ja lisää riskiä ilkivaltaan. Rakennuksen kannalta on parempi, että sillä on tilapäiskäyttöä kuin että se jätetään kokonaan tyhjilleen.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos voi johtaa rakennuksen pysymiseen osittain vanhassa käytössä ja sen monikäyttöisyyden lisäämiseen, tai rakennuksen muuntamiseen kokonaan uuteen käyttöön (Grecci, 2022). Käyttäjälähtöinen suunnittelu ja tilojen viihtyisyys ovat lähtökohtana korjaamisen ja ylläpidon suunnittelussa. Uusiokäytön suunnittelun tulee perustua laajaan osallistamiseen, jossa ovat mukana mm. omistaja, potentiaaliset käyttäjätahot ja paikalliset asukkaat. Aina tuleva käyttäjä ei ole tiedossa. Sen vuoksi rakennukseen mahdollisesti tehtävien muutostöiden tulisi johtaa tilojen joustavuuden parantumiseen siten, että sen käytön aikainen muunneltavuus lisääntyy myös tulevia

käyttötarkoituksia varten. Käyttötarkoituksen muutoksen kannalta on tärkeää tuntea olemassa oleva rakennus ja alkuperäisen suunnitelman lähtökohdat. Monesti rakennusten vajaa- ja uusiokäyttöön liittyy laajempia yhteiskunnallisia muutosvoimia, jotka on hyvä tunnistaa. Uusiokäyttö voi tukea laajempaa kaupunkikehityshanketta. Käyttötarkoituksen muutoksella voidaan osittain vastata muutokseen ja ohjata muutosta haluttuun suuntaa.

Generatsionenbahnhof, Erlau, Saksa

Erlau on noin 3 000 asukkaan kunta Saksin osavaltiossa Saksassa. Kunnan keskustaajaman vanha asemarakennus jäi pois käytöstä junayhteyden loputtua, ja kunta pohti asemarakennuksen purkamista tai säilyttämistä. Kunnassa todettiin, että asukkaiden yhteisöllisyyttä ja yhdessäoloa oli tarpeen kehittää, etenkin ikääntyneen väestön näkökulmasta. Vanhan asemarakennuksen kehittämismahdollisuuksista järjestettiin arkkitehti- ja maisema-arkkitehtiopiskelijoille suunnattu ideakilpailu. Ideakilpailu toi esiin rakennuksen mahdollisuudet ja sen seurauksena asema päätettiin korjata "sukupolvien juna-asemaksi" (Taegen ym. 2020). Peruskorjattu rakennus on toiminut vuodesta 2017 asukkaiden olohuoneena. Rakennuksessa on tiloja järjestöjen tapaamisille ja tapahtumille, ja siellä järjestetään näyttelyitä ja luentoja.

Kuva 1. Kaiken sukupolven olohuone, Erlau (Kuva Arpiainen, L. 2018)

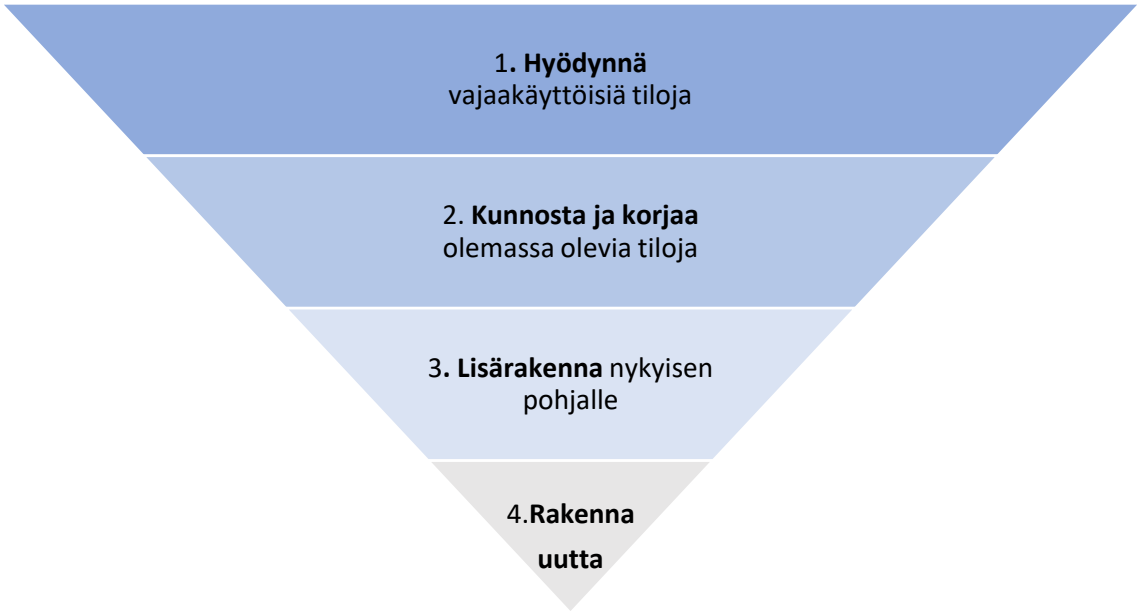
Kuva 2. Aseman olohuonetila, Erlau (Kuva Arpiainen, L. 2018)

1.3 Suunnitelmallinen korjaaminen ja uusiokäyttö

Kestävä rakentaminen edellyttää suunnittelun, rakentamisen ja käytönaikaisten toimien kokonaisvaltaista näkemystä. Rakennuskanta on tärkein osa kansallisvarallisuuttamme, ja tämän varallisuuden suunnitelmallista korjaamista tulee edistää ja tilatarpeita tyydyttää ensisijaisesti nykyisen rakennuskannan pohjalta (Valtioneuvosto, 2022, s. 21). Rakennukset kattavat noin 45 % kansallisvarallisuudestamme (ROTI, 2019). Purkava uudisrakentaminen on ollut yleistä, kun vanhoja huonokuntoisiksi koettuja ja toiminnan kannalta haasteellisia rakennuksia on purettu uusien energiatehokkaiden rakennusten tieltä. Toisaalta Huuhka ym. (2021, s. 34) toteavat, että ”vanhempien rakennusten yleistäminen automaattisesti paljon kuluttaviksi voi johtaa virheellisiin johtopäätöksiin”. Korjausten laajuus, rakennusmateriaalit ja -tapa vaikuttavat osaltaan siihen kuinka kestävä ratkaisu korjaaminen on. Myös rakennuksen sijainti, aikaisemmin tehdyt korjaustoimenpiteet sekä käytönaikaiset päästöt vaikuttavat rakennuksen vähähiilisyyteen. Rakennuksen suunnitelmallinen korjaaminen ja ylläpito koko sen elinkaaren aikana on tärkeää rakennuksen arvon säilymisen kannalta.

Tarvetta uudisrakentamiselle tulisi arvioida entistä kriittisemmin. Rakennuskannan säilyttäminen ja korjaaminen on kestävän kehityksen kannalta parempi vaihtoehto kuin purkaminen ja uudelleen rakentaminen. Huuhka ym. (2021, s. 36) toteavat myös, että ilmastotoimenpiteet edellyttävät välittömiä ja nopeita ratkaisuja. Purkava uudisrakentaminen lisää päästöjä voimakkaasti lyhyellä aikavälillä, ja vie tämän takia kehitystä väärään suuntaan. Kuittinen (2023) esittää, että kestävin vaihtoehto on käyttää olemassa olevaa rakennusta sellaisenaan, vaikka se ei täydellisesti soveltuisikaan uuteen käyttöön. Hän toteaa, että myös toimintaa kuten tilojakin voidaan uudistaa luovasti. Seuraavaksi kestävin vaihtoehto on tehdä toiminnallisuuteen liittyviä muutostöitä olemassa olevaan rakennukseen. Olemassa olevan rakennuksen laajentaminen tai sen kantavan rakenteen hyödyntäminen on kestävämpi ratkaisu kuin purkava uudisrakentaminen tai kokonaan uuden rakennuksen rakentaminen uudelle rakentamattomalle tontille (Kuva 3). Uutta rakentamatonta tonttimaata, jossa ei ole olemassa valmista infrastruktuuria, tulisi käyttää rakentamiseen vain tarkkaan harkiten.

Kuva 3. Kestävän ja resurssitehokkaan rakentamisen hierarkia (Lähde: Kuittinen, M, 2023)



Wilkinson ym. (2009) toteavat, että rakennus käy elinkaarensa aikana läpi useita korjaus- ja muutostöitä. Ne voivat johtaa rakennuksen alkuperäisen käytön jatkamiseen tai sen hyödyntämiseen johonkin muuhun tarkoitukseen. Geraedts ym. (2018) ovat todenneet, että merkittävimmät esteet tilojen käyttötarkoituksen muutokselle ovat rakennuksen fyysinen ja toiminnallinen suunnitteluratkaisu, rakennuksen sijainti, taloudellisiin ja rakentamissäädöksiin perustuvat seikat, sekä muuttuvat kiinteistömarkkinat, jotka perustuvat kysyntään ja tarjontaan. He huomauttavat, että rakennuksen suunnitteluratkaisut eivät yleensä estä käyttötarkoituksen muutosta, mutta voivat vaikuttaa huomattavasti sen taloudelliseen toteutettavuuteen. Rakennuksen kerroskorkeus sekä kantava rakenne ovat keskeisiä tekijöitä, sillä rakennuksen rungon muokkaaminen on kallista. Korkea kerroskorkeus helpottaa teknisten järjestelmien uusimista. Pienimmät kustannukset liittyvät kohteisiin, joissa pohjaratkaisu on muunneltava ja julkisivujen muutostarve vähäinen. Wilkinson (2014) on tunnistanut rakennusten muutoksiin vaikuttavia ominaisuuksia:

- Rakennuksen sijainti ja maankäyttöön liittyvät seikat: saavutettavuus, liikenneyhteydet, kaavoitus, sekoittunut maankäyttö, alueen tiiviys
- Fyysiset ominaisuudet: Rakennuksen kerrosala ja muoto, rakennuskorkeus, kantavat rakenteet, rakennuksen joustavuus ja laajentumismahdollisuudet, suhde viereisiin rakennuksiin
- Taloudelliset reunaehdot: rakennuksen arvo, investoinnit, rakennuskustannukset, rakennuksen oletettu arvo muutostöiden jälkeen, sen soveltuminen myös muuhun käyttötarkoitukseen
- Lailliset reunaehdot: rakennuksen omistus ja hallinta, rakennus- ja paloturvallisuus määräykset, rakennuksen terveellisyys
- Sosiaaliset seikat: rakennuksen arvot yhteisölle, historialliset seikat, alueen elvyttäminen, rakennuksen esteettiset arvot ja ikä
- Ympäristölliset seikat: ekologisuus, sisäympäristön- ja sisäilman laatu

Edellä mainituilla ominaisuuksilla on myös vaikutuksia toisiinsa ja yksittäisen rakennuksen kohdalla niitä voidaan painottaa eri tavoin. Keskeisellä paikalla, hyvien kulkuyhteyksien päässä sijaitseville rakennuksille on helpompaa löytää uusi käyttötarkoitus kuin syrjässä oleville. Toisaalta rakennuksen arvoa yhteisölle ja kaupunkikuvalle voidaan pitää tärkeänä, jolloin siihen ollaan valmiita investoimaan. Elrod ja Fortenberry (2017) ovat todenneet, että tyhjät rakennukset voivat olla taloudellisesti hyvä sijoituskohde käyttötarkoituksen muutosta ajatellen esimerkiksi terveydenhuollon tarpeisiin, erityisesti jos niiden hankintahinta on matala. He toteavat, että asiantuntija-arviot rakennuksen muutostöiden ja vastaavasti uuden rakennuksen rakennuskustannuksista auttavat vertailemaan käytettävissä olevia mahdollisuuksia. Uuden rakentaminen on tarkoituksenmukaista vasta kun muut vaihtoehdot on käyty läpi. Rakennuksen muoto ja julkisivun pituus sekä ei-muokattavien rakenteiden suhde kokonaisalaan vaikuttavat mahdollisuuksiin käyttää tiloja joustavasti. Diana ym. (2022) huomauttavat, että suuri osa terveydenhuollon rakennusten kerrosalasta voi olla käytävä- ja aulatiloja, mikä voi vähentää rakennuksen uusiokäyttömahdollisuuksia. Rakennusmateriaaleilla, kattorakenteilla ja aukotuksella on puolestaan vaikutusta siihen, kuinka energiatehokkaaksi rakennus voidaan saada.

Kaasalainen (2022) toteaa, että käyttötarkoituksen muutos johtaa yleensä väljempään tilatehokkuuteen kuin uudistuotannossa. Toisaalta tehokkuusnäkökulmasta tarkasteltuna käyttötarkoituksen muutoksen avulla voidaan hyödyntää vajaakäytöllä olevia rakennuksia ja välttää tarpeetonta uudisrakentamista. Kuntien koulurakennuksia tarkasteltaessa, Savolainen ym. (2022) totesivat, että uudet suuret koulurakennukset eivät ole johtaneet koulujen tilatehokkuuden lisääntymiseen, vaan rakennuksen kasvaessa oppilaiden määrä kerrosneliömetriä kohden laski. Maakuntien tilakeskus (2020) on arvioinut kuntakonsernien omistamien varhaiskasvatukseen, perusopetukseen ja lukioihin tarvittavan vuoteen 2040

mennessä noin 2,6 milj. ker.m^2 vähemmän tilaa kuin nykyään. Toisaalta samaan aikaan ympärivuorokautisen hoidon yksiköiden tilatarpeen odotetaan kasvavan kaikenkokoisissa kunnissa. Joissakin kohteissa päiväkotien ja ikääntyneiden tiloja on yhdistetty. Näin lapset saavat lisää seuraa ja ikääntyneet voivat kokea olevansa tarpeellisia yhteisön jäseniä[1]. Voimakkaasti ikääntyvissä maissa, kuten Japanissa, on osa koulurakennuksista otettu tilapäisesti ikääntyvien asukkaiden asumiskäyttöön. Olemassa olevien rakennusten tehokkuutta voidaan lisätä tilojen käytön optimoinnilla siten, että ne ovat pidempään ja useamman tahon käytössä. Myös Covid-19 pandemia on osoittanut, että väljempi tilamitoitus ja tilojen porrastettu käyttö voivat olla terveyden ja hyvinvoinnin kannalta toivottavaa joissakin tapauksissa.

[1] https://www.gov-online.go.jp/eng/publicity/book/hlj/html/201512/201512_04_en.html

Villa Jussoila, Rauma

Raumalla sijaitseva Villa Jussoila on toteutettu vuonna 1954 valmistuneeseen koulukiinteistöön, joka peruskorjattiin ja muutettiin täysin vuonna 2010. Rakennus toimii tällä hetkellä hyvinvointikeskuksena, jossa on asumispalveluita ikääntyneille, majoituspalveluita sekä hyvinvointipalveluita kaikille alueen asukkaille. Rakennuksen katutalossa sijaitsee hyvinvointipalveluita ja ravintolatila. Huoneiden koko vaihtelee majoituspalveluiden 15m2 huoneista noin 43m2 asuntoihin. Asunnot on toteutettu vanhoihin luokkahuoneisiin ja avautuvat käytävälle, jossa on asukkaille yhteisiä oleskelutiloja

Kuva 4. Vanha koulurakennus toimii asumis- ja majoituspalveluna (kuva, Verma, I. 2015)

Kuva 5. Rakennuksen alakerrassa on hyvinvointi- ja ruokapalveluita (kuva, Verma, I. 2015)

Kuva 6. Asuinkerroksissa on asukkaiden yhteistiloja (kuva, Verma, I. 2015)

Kuva 7. Luokkahuoneista on toteutettu vuokrattavia asuntoja (kuva, Verma, I. 2015)

1.4 Suunnitelmien uusiokäyttö

Wanigarathna ym. (2019) huomauttavat, että kaikki rakentaminen on rakennusperinnön uusiokäyttöä. Arkkitehdit käyttävät suunnittelutyössään hyväksi olemassa olevia rakennusratkaisuja. He voivat omassa suunnittelussaan soveltaa ja parantaa ratkaisuja paikallisiin olosuhteisiin tai hylätä aikaisemmat suunnitelmat toimimattomina. Tämä suunnitelmien uusiokäyttö voi perustua suunnittelijan omiin aikaisempiin töihin tai muiden toteuttamiin kohteisiin. Rakentamisen laadun kannalta on hyvä, että käyttäjiä osallistetaan laajasti suunnittelun aikana, mikäli tuleva käyttäjätaho on tiedossa. On myös toivottavaa, että rakennusten käytönjälkeinen arviointi (Post Occupancy Evaluation) yleistyy, mikä auttaa oppimaan ja kehittämään suunnittelu- ja rakentamisalan osaamista. Jouppila (2022) toteaa, että käyttäjien tyytyväisyys ja toimijoiden osaaminen lisääntyivät sekä ennen tilojen toteutusta tehdyn arvioinnin että rakennuksen käytönjälkeisen arvioinnin johdosta. Helppokäyttöisten työkalujen kehittäminen tilojen säännölliseen ja jatkuvaan arviointiin voi lisätä arviointityökalujen käyttöä.

Olemassa olevien suunnitelmien hyödyntäminen näkyy eri aikakausien suunnitteluratkaisujen samankaltaisuutena, mikä on havaittavissa myös monissa sosiaali- ja terveydenhuollon rakennuksissa. Suomalaiset arkkitehdit ovat soveltaneet suunnitelmissaan Yhdysvalloista ja Euroopasta lähtöisin olevia rakennustyyppejä sairaala-arkkitehtuurissa (Kjisik, 2015). Myös rakentamisen ohjaus on vaikuttanut toteutettuihin ratkaisuihin. Muun muassa 1970 ja 1980-luvulla rakennetut terveyskeskusrakennukset ovat rakennustyypiltään ja typologialtaan hyvin samanlaisia ja ilmentävät suunnitelmien uusiokäyttöä ja ohjausta. Tuona ajankohtana terveyskeskusten suunnittelua ja rakentamista ohjattiin valtakunnallisesti.

Muutostyön suunnittelu eroaa uuden rakennuksen suunnittelusta siinä, että se perustuu olemassa olevaan rakennukseen, alkuperäisen ja uuden yhdistämiseen. Suunnittelijan on ymmärrettävä alkuperäisen rakennuksen suunnittelulogiikka. Fisher-Gewirtzman (2016) toteaa, että alkuperäinen sekä uusi suunnitelma tulee arvioida rakenteiden lisäksi mm. rakennuksen massoittelun, symmetrian, geometrian, tilojen hierarkian sekä sisäisten kulkuyhteyksien osalta. Myös tilojen toistuvuus tai ainutkertaisuus sekä luonnonvalon määrä vaikuttavat loppuratkaisuun. Rakennustypologian, rakennustekniikan ja -materiaalien samankaltaisuus voi olla myös mahdollisuus uusiokäytölle. Kaasalainen (2021) on todennut, että rakennuskannan monotonisuus on mahdollisuus toistuville muutoksille ja tilaratkaisuille. Käyttötarkoitusten muutokset tulevat taloudellisesti kiinnostavaksi, kun hyväksi todettuja ratkaisuja voidaan soveltaa useaan eri rakennukseen. Rakennuksen muutokseen voi ajaa useat eri tekijät: käyttötarkoituksen muutos, paikallinen kehitys, rakennuksen tekninen ikä, muuttuvat esteettiset arvot, teknisten järjestelmien vanheneminen (Taulukko 1.).

Taulukko 1. Rakennuksen eri kerrosten ominaisuuksia ja niiden muutosajurit

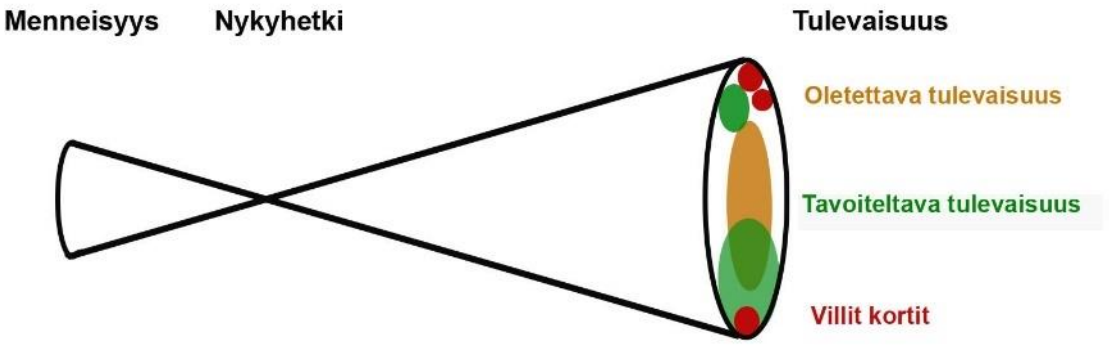
	Muutosajuri	Tekninen elinkaari	Toiminnallinen elinkaari	Sosioekonominen elinkaari
Sijainti	Paikallinen kehitys	Muutokset lähiympäristössä	Käyttötarkoituksen muutokset, vajaakäyttö	Alueen sosiaalinen ja taloudellinen ympäristö muuttuu
Kantava rakenne	Rakenteellisten muutosten tarve	Rakenteiden elinkaari yleensä sama kuin koko rakennuksen elinkaari	Käyttötarkoituksen muutokset voivat edellyttää muutoksia rakenteessa	Elinkaari riippuu rakenteen joustavuudesta käytön aikana
Ulkovaippa	Esteettiset muutokset Energia-tehokkuuden parantaminen	Julkisivuja voidaan korjata tai korvata elinkaaren aikana materiaalista riippuen	Ulkovaipan tiiviys Sisätilojen viihtyisyys	Julkisivuilla on merkitystä rakennusten arvottamisessa
Talotekniikka	Teknisten järjestelmien vanhentuminen	Tekninen ikä liittyy teknisten järjestelmien ikään	Teknisten järjestelmien kehitys, vaatimustason nousu	Rakennuksen arvon säilyminen, käyttäjien vaatimustasoon vastaaminen
Teknologia	Teknologian kehitys, käyttäjä-vaatimukset	Lyhyt 1-15-vuoden käyttöikä	Teknologian kehitys ja päivittäminen on jatkuvaa	Toiminnallisen ja taloudellisen toiminnan jatkuminen
Tilaratkaisut	Toiminnan muutokset, käyttäjätahon muutokset	Ratkaisujen ikä riippuu materiaaleista ja tilojen ylläpidosta	Organisaatio muutokset, toiminnan muutokset	Organisaation tai käytön muuttuminen, vuokralaisten vaihtuminen
Käyttäjät	Yksilön tarpeet Työyhteisön tarpeet Organisaation tarpeet			

Lähde: Sovellettu Blakstad, S. 2001, s. 213

1.5 Tulevaisuuden kehitysskenaariot

Tulevaisuuden tutkimus tunnistaa, että tulevaisuus skenaarioita laadittaessa voidaan tunnistaa mahdolliset, todennäköiset, toivottavat ja uskottavat tulevaisuuden skenaariot. Myös villit kortit tulee ottaa huomioon (Kuusi ja Vilman, 2022, s.118). Tulevaisuuden tutkimuksessa kuten myös Sitran Megatrendit 2023 -raportissa (Dufva ja Rekola, 2023) todetaan, että tulevaisuus ei ole määrätty, vaan se tehdään jokapäiväisillä valinnoilla ja päätöksillä. Tavoiteltavaan tulevaisuuteen (preferable future) päätyminen edellyttää aikaisempien kehityspolkujen tunnistamista ja olemassa olevien rakenteiden ja ajatusmallien haastamista. Carella ja Marengoni (2022) toteavat, että nykyhetken ymmärtäminen on tärkeää, jotta voimme nähdä sen, mikä on todennäköistä, mikä voisi olla mahdollista ja miten toivoisimme asioiden kehittyvän (Kuva 8). Tilasuunnittelussa skenaarioita, tulevaisuuspolkuja voidaan käyttää työvälineenä vaihtoehtoisten suunnitelmien laatimisessa. Tulevaisuuspolut perustuvat toimijoiden yhteiseen visioon, konkreettisiin toimenpiteisiin vision saavuttamiseksi sekä motivaatioon: mikä tekee tulevaisuuspolusta merkityksellisen (s. 85).

Kuva 8. Tulevaisuustarkastelu



Sovellettu lähteestä: Carella ja Marengoni, 2022, s. 78

Eduskunnan tulevaisuusvaliokunnan raportissa (Ahvenharju ym., 2020) tarkastellaan poliittisiin, taloudellisiin, sosiaalisiin, teknisiin, ympäristöllisiin ja kulttuurisiin ilmiöihin liittyviä tulevaisuuden kehityksen mahdollisuuksia ja uhkia (PESTEC-tarkastelu). Nämä ilmiöt vaikuttavat myös kuntien kehitykseen. Poliittiset päätökset, kuten sote-uudistus ja hyvinvointialueiden muodostaminen johtavat konkreettisiin toimenpiteisiin liittyen rakennusten käyttöön ja palveluiden tuottamiseen. Ne voivat johtaa mahdollisesti myös nykyisten sote-tilojen tyhjenemiseen ja niiden käyttötarkoituksen muutoksiin. Parhaimmillaan sote-palvelut onnistuvat tukemaan ihmisten kokonaisvaltaista hyvinvointia ja estämään vakavien terveyshaittojen syntymistä. Päätökset sote-rakennusten purkamisesta ja palveluiden keskittymisestä ovat taloudelliset seikkojen lisäksi usein myös poliittisia. Tulevien poliittisten ja taloudellisten päätösten tulisi johtaa kohti tavoiteltavaa tulevaisuutta, jossa palveluiden saavutettavuus ja ihmisten hyvinvointi taataan siten, ettei eriarvoisuus kasva. Eriarvoistumista voi syntyä maan sisällä kaupungistumisen

jatkuessa tai kaupungin sisäisten alueiden eriytyessä. Dufva ja Rekola (2023) toteavat, että tulevaisuudessa ihmisten hyvinvoinnin merkitys, arvojen ja asenteiden muuttuminen sekä demokratiakehitys tulevat muuttamaan yhteiskuntaa. Käsitys yksilön hyvinvoinnista laajenee ja koetun elämänlaadun merkitys kasvaa. Yhteistyön kunnan ja asukkaiden kanssa lisää keskinäistä luottamusta.

Palveluiden saavutettavuudella on merkitystä myös väestön muuttohalukkuuteen. Peruspalveluiden saatavuuden on todettu vaikuttavan erityisesti lapsiperheiden muuttohalukkuuteen, ja terveyspalveluiden läheisyyden ikääntyneiden asumisvalintoihin (Korhonen ym., 2018, s. 20). Palveluiden tuttuus ja niiden läheisyys edistävät niiden käyttöä. Helminen ym. (2021b, s. 34) selvityksen mukaan monessa pienessä taajamassa lapsiperheitä on vähän, eikä väestö kasva syntyvyyden myötä. Toisaalta joihinkin taajamiin muuttovoittoa on tullut vanhemmista ikäluokista. Ikääntyneiden muuton kannalta on kuitenkin olennaista, onko taajamassa tarjolla ikääntyneiden asumiseen soveltuvia asuntoja.

Epäonnistunut kaupungistuminen voi myös johtaa muuttoliikkeen kääntymiseen takaisin maaseudulle (Ahvenharju ym., 2020, s. 45). Covid-19 pandemia on osaltaan lieventänyt ainakin tilapäisesti kuntien muuttotappioita (MDI, 2020). Mahdolliset tulevat kriisit, kuten uudet pandemiat ja mielenterveyden haasteiden kasvaminen, sekä ilmastonmuutoksesta aiheutuva ongelmat kaupunkiympäristössä voivat vähentää kaupunkiasumisen houkuttelevuutta. Toisaalta digitalisuus ja työn muutos mahdollistavat osalle ihmisistä monipaikkaisuuden ja paikasta vapaan työskentelyn esimerkiksi vapaa-ajan asunnolla. Suomen pienistä kunnista monet kaksinkertaistavat asukaslukunsa kesäkuukausina ja kymmenissä kunnissa on enemmän vapaa-ajan asuntoja kuin vakituisia asuntoja (Tilastokeskus, 2018). Kuntien palveluiden järjestämisen kannalta haasteena on vapaa-ajanasunnoilla vietetyn ajan kausivaihtelut. Monen kunnan tavoitteena onkin lisätä vapaa-ajanasunnoilla vietetyn ajan määrää. Työ- ja vapaa-ajan sekoittumisen ja monipaikkaisuuden kasvun seurauksena voi väestön muuttoliike kääntyä. Vakituisten ja vapaa-ajan asukkaiden kohtaaminen voi lisätä yhteenkuuluvuuden tunnetta ja tarvitsee tuekseen tiloja. Kuntien taloudelliset resurssit eivät kuitenkaan riitä kaikkien tyhjillään olevien rakennusten ylläpitämiseen, ellei kuntien väestörakenne ja -määrä lähde kasvuun muuttoliikkeen seurauksena.

Yhteisön hyvinvoinnin vahvistamisella, yhteisöllisyydellä ja osallisuuden kokemuksella voidaan vaikuttaa nykyisten asukkaiden viihtyisyyteen, pysyvyyteen sekä alueiden houkuttelevuuteen. Uudenlainen työkulttuuri ja yhteisöllisyys tarvitsevat myös vahvistuakseen fyysisiä tiloja. Esimerkiksi pieni Lapinjärven kunta on avannut kunnantalon yhteyteen asukkaiden käyttöön Koko Kylän Konttorin, josta asukas tai vierailija voi vuokrata työtilaa päiväksi tai pidemmäksi aikaa kerrallaan. Käytöstä poistuvilla sote-tiloilla voi olla paikkansa tällaisen alueellisen yhteisöllisyyden ja toimeliaisuuden vahvistamisessa.

2 Rakennuksen käytettävyys ja käyttäjälähtöinen suunnittelu

2.1 Käytettävyys ja käyttäjäkokemus

Rakennuksen uusiokäytön edellytyksenä on tilojen hyvä käytettävyys ja niiden soveltuminen uuteen käyttötarkoitukseen. Tarpio (2015) toteaa rakennuksen mukautumiskyvyn käyttäjien tarpeisiin olevan yksi keskeisistä rakennuksen kestävyyteen vaikuttavista tekijöistä (s. 17). Käytettävyys liittyy aina paikalliseen kontekstiin, rakennukseen ja sen tilaratkaisuihin sekä toiminnan edellyttämiin vaatimuksiin. Yksi käytettävyyden määritelmistä on: ”tuotteen ominaisuus, joka ilmentää sitä, miten hyvin käyttäjät voivat käyttää sitä tietyssä käyttötilanteessa saavuttaakseen tavoitteet tuloksellisesti, tehokkaasti ja miellyttävästi” (Suomen termipankki)[2]. Käytettävyys sisältää sekä ihmisen ja rakennetun ympäristön välisen suhteen, mutta myös organisaation strategiset tavoitteet toiminnan suhteen. Rakennus itsessään ei ole keskiössä, vaan se, kuinka hyvin se tukee toimintaa ja niitä tavoitteita, joita toiminnalla halutaan saavuttaa. Rakennuksen sijainti, saavutettavuus, sekä paikallinen tarve vaikuttavat mahdollisuuteen hyödyntää olemassa olevaa rakennusta. Rakennus ja arkkitehtuuri voivat toimia palvelualustana, joka avautuu ulkopuoliseen käyttöön tarjoten erilaisia mahdollisuuksia sekä palveluntuottajille, että niiden käyttäjille. Rakennussuunnittelu ohjaa sitä, miten monet erilaiset käytöt ovat rakennuksessa mahdollisia. Se voi joko mahdollistaa tai rajoittaa toimintaa ja tavoitteiden saavuttamista. Rakennukset voivat muodostaa alueellisesti myös verkostomaisen tilaresurssin. Tilainventaario auttaa tarkastelemaan tilojen käyttöä paikallisesti palvelualusta-näkökulmasta (Partanen ja Lehtovaara, 2017, s. 34, 39).

Alexander ym. (2012) toteavat, että käytettävyys liittyy siihen mitä tehdään, miten tehdään ja missä tehdään. Käyttäjäkokemus on keskeinen tekijä siinä, kuinka onnistuneena toimintaa pidetään. Yksittäisellä rakennuksella on eri käyttäjäryhmiä, esim. palvelun tuottaja organisaatio ja loppukäyttäjät, jotka tulee määritellä. Heillä on erilaisia tavoitteita ja tarpeita, jotka tulee tunnistaa. Aalto (2019, s. 31) toteaa lisäksi, että käyttäjäkokemukseen vaikuttavat yksittäiseen käyttäjään liittyvät ominaispiirteet kuten koulutus, persoonallisuus, ikä ja kulttuuritausta sekä itse toimintaympäristö. Ennen rakennuksen uusiokäytön suunnitelmaa on syytä tehdä rakennuksen kokonaisarviointi (esim. POE Post Occupancy Evaluation), jonka avulla selvitetään olemassa olevan rakennuksen nykyisten käyttäjien kokemukset tiloista ja niiden vaikutuksista toiminnan tehokkuuteen (Li, ym., 2018). Tämä auttaa tunnistamaan rakennuksen potentiaalin ja mahdolliset haasteet myös uusiokäytön osalta.

[2] https://termipankki.fi/tepa/fi/haku/k%C3%A4ytett%C3%A4vyys

2.2 Käyttäjälähtöinen suunnittelu

Kuntalaissa todetaan, että asukkaiden ja palvelun käyttäjien osallistumista kunnan toimintaa tulee edistää mm. suunnittelemalla ja kehittämällä palveluja yhdessä palvelujen käyttäjien kanssa sekä tukemalla asukkaiden, järjestöjen ja muiden yhteisöjen oma-aloitteista asioiden suunnittelua ja valmistelua (Kuntalaki, 22 §). Käyttäjälähtöinen kehittäminen voi tuoda esiin uusia tarpeita tai ajatuksia vajaakäyttöisten tilojen osalta. Paikallisten asukkaiden ja toimijoiden osallistaminen tyhjien tai vajaakäyttöisten tilojen hyödyntämisessä tuo esiin paikalliset voimavarat ja resurssit. Yhteiskehittäminen edistää hyvän ratkaisun löytymistä ja yhteisen tahtotilan luomista sekä kuntaorganisaation, paikallisten toimijoiden että asukkaiden kannalta. Suunnitteluprosessi voi viedä enemmän aikaa, kuin perinteinen asiantuntijalähtöinen suunnittelu, mutta sillä saavutetaan parempi käyttäjäkokemus ja -tyytyväisyys. Nykyiset osallistumisen tai osallistamisen käytännöt tapahtuvat usein liian myöhään ja jäävät valmiiden suunnitelmien esille tuomiseen, mikä voi johtaa lopputuleman kritisointiin. Tämä voi vähentää luottamusta päättäjiin ja lisätä kritiikkiä näennäisdemokratiasta.

Käyttäjälähtöinen suunnittelu ottaa alusta asti eri käyttäjäryhmät mukaan ideointiin ja toteutuksen suunnitteluun. Käyttötarkoituksen muutoksen suunnittelussa tulee huomioida mahdolliset uudet käyttäjäorganisaatiot ja loppukäyttäjäryhmät, mikäli ne ovat tiedossa. Yksittäinen rakennus voi toimia paikallisen toimijaverkoston alustana. Paikalliset toimijat voivat täydentää toistensa toimintaa ja hyötyä toisistaan. Haasteena on verkoston koordinointi sekä yhteisistä tavoitteista ja toimintatavoista sopiminen (Nenonen ym., 2015). Aarrevaara ja Rönkkö (2015) toteavat, että kuntien vuorovaikutteisessa yhteiskehittelyn prosessissa tavoitellaan eri päämäärien yhteensovittamista, ja rakennusperintöä tai elinkeinotoiminnan kehittämistä tarkastellaan kokonaisuutena. Tämä edellyttää ihmisen, paikallisen kulttuurin ja fyysisen ympäristön vuorovaikutuksen ymmärrystä. Grecci ja Grecchi (2022) toteavat, että muutostöiden suunnitteluun ja niistä päättämiseen osallistuu monia eri tahoja, joilla tulee olla yhteinen tavoitetila (Taulukko 2).

Taulukko 2. Korjaus- ja muutostyön osapuolet

Käyttäjät	Korjaustyön suunnittelijat	Rahoittajat	Säädösten valmistelijat / valvojat
Alkuperäiset käyttäjät Tulevat käyttäjät	Arkkitehdit Kaavoittajat Insinöörit Asiantuntijat	Omistaja Vuokralainen Kunta Rahoittaja	Kaavoittajat Paikalliset viranhaltijat Kunta

Lähde: Grecchi ja Grecchi, 2022

Liv Inn Hilversum

Hollannissa, Liv Inn Hilversum kohteessa, on onnistuneesti yhdistetty tehostetun palveluasumisen huoneita viihtyisiksi kahden ja kolmen huoneen vuokra-asunnoiksi. Huoneiden väliin on avattu kulkuaukko ja olemassa olevaa talotekniikkaa ja hormeja on hyödynnetty uusien wc-tilojen ja keittiöiden toteutuksessa. Vuokra-asunnot on tarkoitettu seniori-ikäisille asukkaille (yli 65-vuotiaille), jotka toivovat yhteisöllisempää asumismuotoa. Rakennuksessa on tarjolla useita harrastetiloja (puutyöt, käsityöt, taide, musiikki, liikunta) sekä asukkaiden yhteinen olohuone ja keittiö. Alueen asukkaat ja yhdistykset voivat hyödyntää yhteisiä tiloja. Asukkaat järjestävät itse erilaista toimintaa, osallistuvat päätöksentekoon ja asukasvalintaan.

Kuva 9. Liv Inn Hilversum on toteutettu vanhaan palveluasumisen yksikköön (kuva, Verma, I., 2022)

Kuva 10. Asunnot on toteutettu yhdistämällä asukashuoneita asunnoiksi (lähde: Liv Inn Hilversum, 2022)

Kuva 11. Rakennuksen sisääntulo-kerroksessa on asukkaiden pitämä baaritila (kuva, Arpiainen, L, 2022)

Kuva 12. Sisääntulo-kerroksessa on asukkaiden yhteinen oleskelu- ja keittiötila (kuva, Verma, I., 2022)

Kuva 13. Makuuhuone avautuu olohuoneen puolelle (kuva, Arpiainen, L., 2022)

Kuva 14. Asuntoihin kuuluu keittiösyvennys

(kuva, Verma, I., 2022)

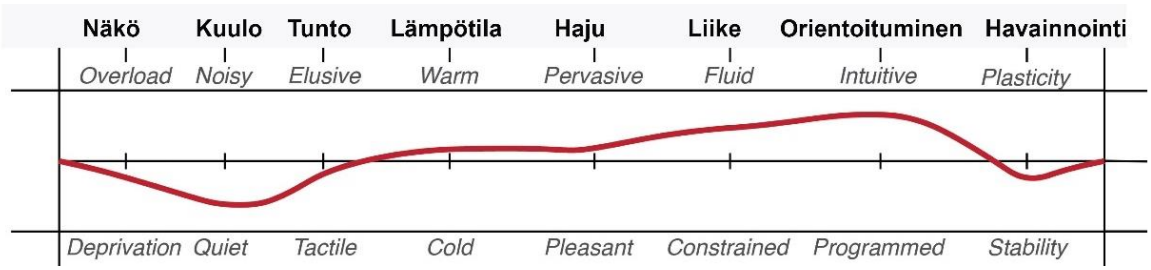
2.3 Kaikille soveltuva suunnittelu

Rakennuksen mahdollisen käyttötarkoituksen muutos ja korjaustyön lähtökohtana tulee olla sen soveltuvuus jatkossa mahdollisimman laajalle käyttäjäryhmälle. Yleinen asenneympäristö on merkittävä tekijä rakennusten ja palveluiden uusiokäytön kannalta. Kaikille soveltuva suunnittelu (Universal Design, Design for all) on erityisen ajankohtaista väestön ikääntyessä. Kaikille soveltuvan suunnittelun periaatteisiin sisältyy muun muassa tilojen yhdenvertainen käyttö, niiden hahmotettavuus ja turvallisuus. Tilojen muunneltavuus ja sovittaminen eri käyttöön ja eri käyttäjäryhmille ovat olennainen osa uusiokäytön suunnittelun lähtökohdista. Toisaalta rakennuksen muutostöiden tulisi olla sellaisia, että ne voidaan aikanaan kumota tai poistaa, mikäli rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu tulevaisuudessa. Muutostöiden tulee lisätä rakennuksen käytönaikaista joustavuutta. Kaikille soveltuvan suunnittelun periaatteita voidaan soveltaa tilasuunnitteluun (Verma, 2019, s.51):

- Tasa-arvoinen käyttö: tila- ja palvelutarjonta ei sulje joitakin käyttäjäryhmiä pois
- Käytönaikainen joustavuus: tilat ovat helposti muunneltavissa eri käyttäjäryhmille ja toimintoihin soveltuvaksi
- Helppo ja intuitiivinen käyttö: tilat ovat avoimia ja toiminnat näkyvät ulospäin
- Informaation saavutettavuus: visuaalisia vihjeitä, moniaistista opastusta ja maamerkkejä hyödynnetään
- Turvallisuus: tilat ovat turvallisia eivätkä aiheuta kaatumis- tai törmäysvaaraa
- Vähäinen voimankäyttö: fyysisesti toimintarajoitteiset voivat toimia tiloissa
- Tilamitoitus: mitoitus huomioi eri toimintakykyiset käyttäjät ja apuvälineet

Loppukäyttäjien tyytyväisyys ja kokemus on tunnistettu kilpailuvaltiksi palveluiden tuotannossa. Tilojen käyttäjälähtöisyyteen liittyy tiiviisti tilojen kokemuksellisuus. Visuaalinen ja akustinen ympäristö, sisäilman laatu ja lämpötila vaikuttavat siihen kuinka miellyttäväksi tilat koetaan. Joillakin käyttäjäryhmillä voi myös olla erilaisia tarpeita aistiympäristön suhteen. On hyvä pystyä säätelemään aistiärsykkeiden määrää tiloissa tai tarjota erilaisia tilavaihtoehtoja. Muutostöiden yhteydessä voidaan tilojen akustiikkaa parantaa ja lisätä tilojen tunnistettavuutta ja ohjaavuutta erilaisin väri- ja materiaalivalinnoin. Myös visuaaliset maamerkit auttavat tilojen tunnistamisessa. Jo pintojen ja kalustuksen uudistamisen avulla voidaan päivittää tilojen ilmettä, mikä osoittaa, että käyttäjien kokemusta arvostetaan. Aistikokemuksen arviointiasteikko (sensory slider) on työkalu, jolla voidaan esittää määrättyyn tilaan ja aikaan sidottu kokemus (Kuva 15). Sen avulla voidaan kerätä käyttäjien kokemuksia.

Kuva 11. Aistikokemuksen arviointiasteikko tilojen ominaisuuksista.



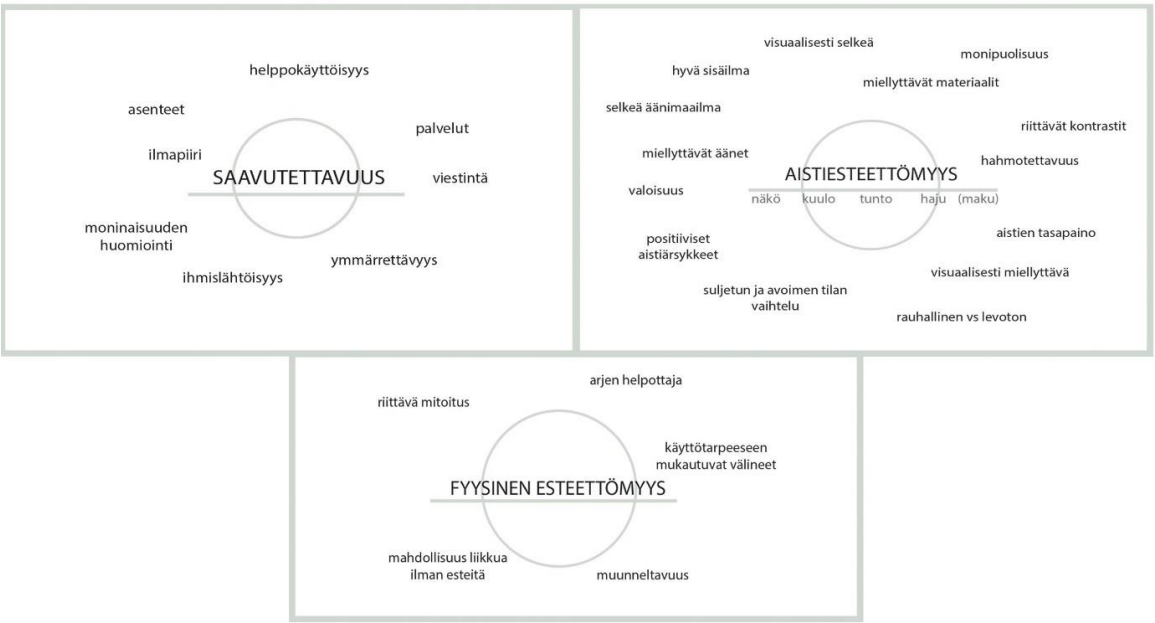
Sovellettu lähteestä Mace, V. (2016), opiskelijat: Horodnyak, Chan ja Lux, 2023

Käyttäjien moninaisuus ja heidän erilainen toimintakykynsä tulee huomioida tilojen saavutettavuudessa ja käytettävyydessä. Kaikille soveltuvan suunnittelun lähtökohtana on esteettömyys, mutta huomiota kiinnitetään erityisesti hyvään suunnitteluun ja käyttäjän kokemukseen. Yksittäisen käyttäjän erityistarpeita ei alleviivata, vaan tilat tukevat kaikkien käyttäjien mahdollisuutta hyödyntää tiloja yhdenvertaisesti. Olemassa olevien tilojen tehokas hyödyntäminen eri toimijoiden käyttöön on resurssiviisasta. Julkiset palvelurakennukset toimivat eri-ikäisten asukkaiden luonnollisina kohtaamispaikkoina ja niiden potentiaalia voidaan hyödyntää monisukupolvisen yhteiskunnan vahvistamiseen (Verma, 2020). Rakennettu ympäristö vaikuttaa myös siihen, kuinka kaiken ikäiset asukkaat voivat toimia ja olla osallisena yhteisössään. Tämä on tärkeä ikäystävällisen yhdyskunnan kriteeri. Rakennuksen saavutettavuus ja esteettömyys sekä tilojen muunneltavuus ja käytön aikainen joustavuus lisäävät mahdollisuuksia sen pitkäaikaiselle käytölle.

2.4 Esteettömyys

Esteettömyys sisältää rakennuksen ja palveluiden saavutettavuuden, tilojen fyysisen esteettömyyden sekä aistiesteettömyyden (Kuva 16) Saavutettavuudella käsitetään myös palveluiden digitaalinen saavutettavuus sekä esteettömät matkaketjut palveluihin. Väeltään vähenevillä alueilla esim. nuorten ja työikäisten työ-, harrastus- ja -opiskelumahdollisuuksien vahvistaminen voi toimia pitovoimana. Digitalisaatio ja etäyhteydet toimivat näiden mahdollistajina ja niihin on kunnissa panostettu. Kaikilla asukasryhmillä ei kuitenkaan ole valmiuksia digitaalisiin palveluihin, vaan tarvitsevat vaihtoehtoisia ratkaisuja ja fyysisiä tiloja.

Kuva 12. Esteettömyyden osatekijöitä



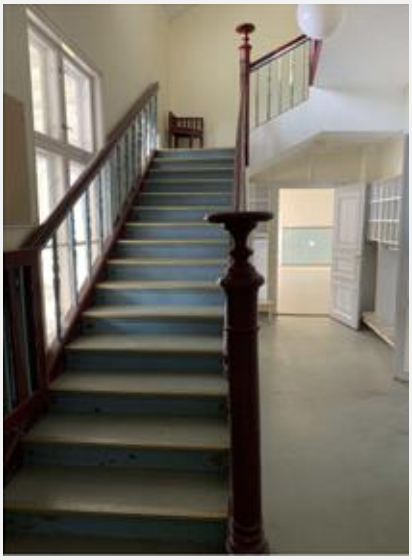
Lähde: opinnäytetyö, Raikamo, L. 2023

Olemassa olevat sote-rakennukset eivät välttämättä täytä nykyisiä esteettömyysmääräyksiä, vaikka julkisten tilojen suunnittelussa asiaan on jo pitkään kiinnitetty huomiota. Aikaisempina vuosikymmeninä toteutettujen sote-tilojen on haluttu olevan toiminnallisesti ja työn teon kannalta tarkoituksenmukaisia, mikä edellyttää riittävää tilamitoitusta ja tasoerojen välttämistä. Asiakkaat on vanhempia rakennuksia suunniteltaessa nähty lähinnä palveluiden kohteena, ei varsinaisena käyttäjäryhmänä. Esteettömyyden huomioiminen tarkoittaa, että rakennuksen ja sen piha- ja oleskelualueiden suunnittelussa otetaan huomioon erityisesti lapset, ikääntyneet ja vammaiset henkilöt. Esteettömyysmääräykset ovat muuttuneet vuosikymmenten aikana, tietoisuuden ja tiedon kasvaessa. Nykyisiä esteettömyysmääräyksiä sovelletaan olemassa olevien rakennusten korjaus- ja muutostöihin, sekä käyttötarkoituksen muutokseen siltä osin, kun se on rakennuksen ominaisuuksien tarkoituksenmukaista (Maankäyttö- ja rakennuslaki). Rakennuksen korjaus- ja muutoshankkeen yhteydessä esteettömyyskartoitus tulee tehdä kuntoarvion tai muiden lähtötietojen keräämisen yhteydessä, jotta esteettömien ratkaisujen suunnitteluun jää riittävästi aikaa. Erityisesti suojellun rakennuksen kohdalla yhteistyö valvovan viranomaisen kanssa tulee aloittaa heti hankkeen alkuvaiheessa (Kilpelä, 2019, s. 16).

Lepolan huvila

Hankkeen yhteydessä toteutettiin arkkitehtuurin alan diplomityö (Raikamo, L. 2023) liittyen esteettömyyteen. Kohteeksi valikoitui suojeltu Tampereen Lepolan huvila, joka on toiminut pääosin lastenkotina, hoivaympäristönä ja päiväkotina vuoteen 2017 asti. Diplomityössä tontille suunniteltiin uudisrakennus, jonka yhteydessä myös vanhan rakennuksen esteettömyyttä tarkasteltiin. Huvila on ollut tyhjillään ja on korjauksen tarpeessa. 1900-luvun alkuvaiheilla rakennettu huvila on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja tärkeä rakennus kaupunkihistorian kannalta, eikä sitä ole tarkoitus purkaa. Rakennus ei ole esteetön ja tilat ovat aikaisempien muutosten yhteydessä muuttuneet alkuperäisestä tilajaosta sokkelomaiseksi. Muutostöiden yhteydessä rakennuksen alkuperäinen henki voidaan tuoda takaisin ja esteettömyyden myötä tilojen mahdollisten käyttäjien määrä kasvaa. Huvilassa on potentiaalia laajasti erilaisiin käyttötarkoituksiin ja hybridimalli vähentää riskiä tilojen jäämisestä tyhjilleen.

Kuva 17. Lepolan huvila, (Lähde: Tampereen museot, Kuvaaja: Säilynoja, S., 2017)



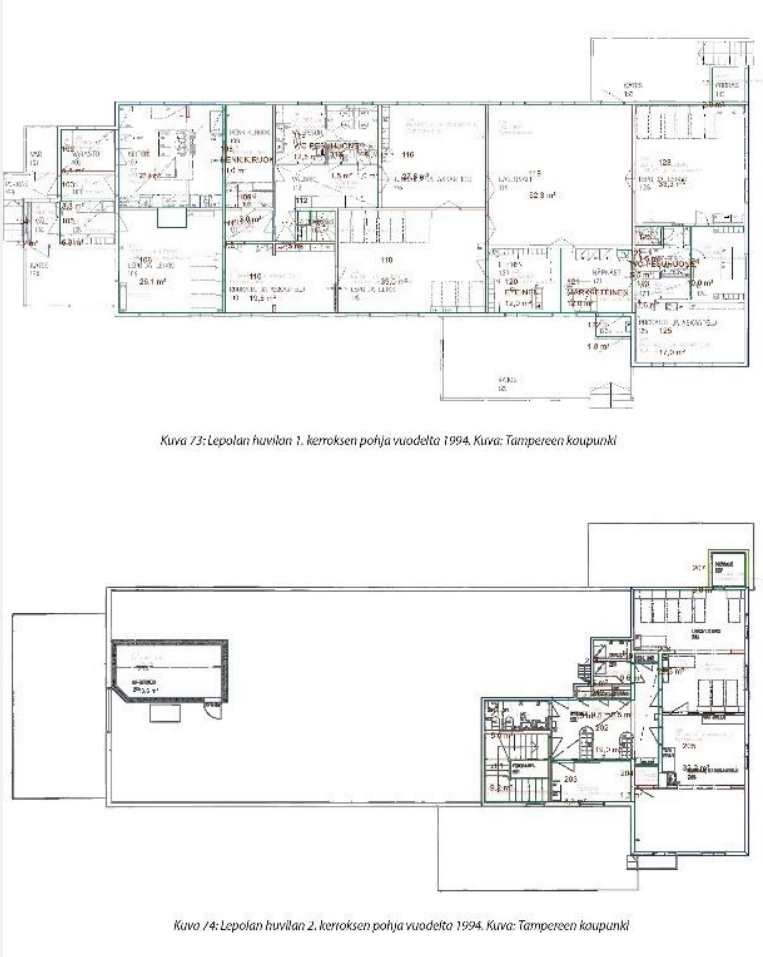
Kuva 18. Lepolan huvilan sisätilat (Kuva: Raikamo, L., 2023)

Taulukko 3. Lepolan huvilan mahdolliset käyttäjäryhmät ja uudet käyttötarkoitukset

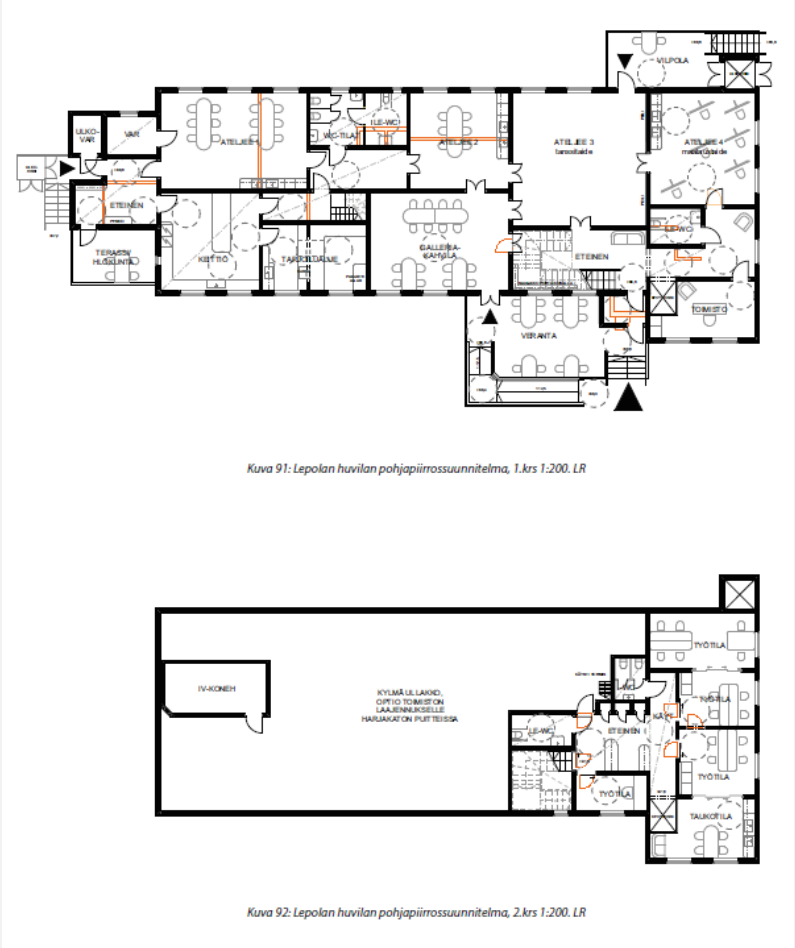
Kohderyhmät	Mahdollinen uusiokäyttö
Lähiseudun asukkaat	Kahvilatoiminta huvilaympäristössä, vaatii myös muuta oheistoimintaa tilan koon takia
Koululaisryhmät	Musiikkileikkikoulu, taidekeskus, tanssikoulu
Seniorit	kirjasto
Harrasteseurat	Lasten iltapäivätoiminta koulun jälkeen
Työikäiset	Vuokratila toimistoille, etätyötilat
	Vuokratila juhliin ja muihin tilaisuuksiin
	Senioreiden päiväkeskus

Lähde: Raikamo, L. 2023

Esteettömyyden kannalta sisäänkäynnit aiheuttavat eniten haasteita. Esimerkiksi pääsisäänkäynnin yhteyteen oli mahdollista suunnitella luiska, joka integroituu osaksi verannan ilmettä. Sisäänkäynneille on myös mahdollista toteuttaa pystyhissit ulkokäyttöön, jotka voidaan toteuttaa rakennuksen ilmettä arvostaen. Merkittäviä puutteita sisätiloissa tasoerojen ja oviaukkojen kapeuden lisäksi ovat liikuntaesteisten wc-tilojen puuttuminen. Rakennuksen toisen kerroksen saavutettavuus edellyttää hissin rakentamista.



Kuva 19. Nykytilanne, Lepolan huvila, Tampere (opinnäyte Raikamo, L. 2023 Lähde: Tampereen kaupunki)



Kuva 20. Uusiokäyttösuunnitelma esteettömyyskorjauksen jälkeen, Lepolan huvila, Tampere (opinnäyte, Raikamo, L., 2023)

2.5 Tyhjien tilojen väliaikaiskäyttö

Tyhjien tilojen väliaikaiseen käyttöön kannustetaan monessa Euroopan kaupungissa. Keskustelua on käyty siitä, mikä on tyhjän tilan rooli kaupungissa ja mikä on tilojen oikea käyttötarkoitus. Vajaakäyttöisten tai tyhjien tilojen väliaikainen käyttö voi elävöittävää kaupunkikuvaa. Sillä voi olla vaikutusta yhteisön sosiaaliseen, kulttuuriseen ja taloudelliseen kehitykseen. Hernberg (2014, s. 43) toteaa, että rakennuksen väliaikaiskäyttö on paras tapa hoitaa rakennuksia. Hänen mukaansa kiinteistöjen omistajat eivät ole vielä ymmärtäneet sen tuomaa potentiaalia. Pitämällä rakennukset väliaikaisessa käytössä saadaan lisäaikaa selvittää ja kehittää uusia käyttömahdollisuuksia pienin kustannuksin. Joissakin tapauksissa väliaikainen toiminta voi muodostua pysyväksi. Rakennuksia on muokattu mm. väliaikaiseksi elokuva- ja näyttelytilaksi sekä tapahtumapaikaksi. Väliaikainen käyttö voi synnyttää tiloihin jatkuvampaa toimintaa. Toteutuksen edellytyksenä on keskeinen sijainti sekä poliittinen tahtotila, joka sallii toiminnan (O'Callaghan ja Lawton, 2016). Hyvänä esimerkkinä on Myyrmäessä sijaitseva kulttuuritalo Myyräncolo, joka hyödyntää Myyrmäen vanhan ostoskeskuksen tiloja. Rakennuksesta on muodostunut alueelle tärkeä kulttuurikeskus, jossa on harjoitus- ja työtiloja sekä tapahtuma- ja esitystiloja luovien alojen ammattilaisille. Rakennus on purku-uhan alla ja sen purkaminen olisi käyttäjien, asukkaiden, luovan alan toimijoiden ja kulttuuriympäristön kannalta menetys.

Korhosen ym. (2018, s.60) suomalaisille kunnille tekemän kyselyn mukaan rakennuksen jäädessä tyhjilleen kuntien yleisimpinä toimenpiteinä rakennus tontteineen myydään ja rakennus puretaan. Väestöltään suurimmissa kunnissa rakennuksen myynnin yhteydessä tontti voidaan myös vuokrata. Kyselyn perusteella suuri osuus rakennuksista jätetään kuitenkin toistaiseksi tyhjilleen. Tämä johtuu Korhosen ym. (2018, s. 57) mukaan kuntien päätöksenteon vaikeudesta tai epäselvyydestä siitä, kenelle päätösvalta kuuluu. Rakennuksen tilanne saattaa jäädä ratkaisemattomaksi ja aiheuttaa ylimääräisiä kuluja. Toisaalta he tuovat esiin sen, että kun ratkaisut tehdään yksittäisten rakennusten osalta, kokonaisuuden hahmottaminen ja palveluverkon tiivistäminen on haastavaa.

Diana ym. (2022) toteavat, että rakennusten muutostyöt ovat olleet onnistuneita, kun ne tehty yhteistyössä paikallisten toimijoiden kanssa ja niiden kautta on luotu lisää työpaikkoja tai tuettu paikallista identiteettiä. Heidän mukaansa rakennuksen sijainti, etäisyys muista palveluista sekä saavutettavuus ovat merkittävä tekijöitä mahdollisen uusiokäytön kannalta. He toteavat, että paras potentiaali uusiokäytölle on rakennuksilla, jotka ovat ainakin osittaisessa käytössä ja hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Lyhyt etäisyys julkisen liikenteen pysäkistä ja paikoitusalueiden läheisyys edistää rakennuksen mahdollisuuksia.

Monipaikkaisuus ja paikkariippumattomuus ovat yleistyneet viime vuosina. Pienten kuntien taajamien keskustassa sijaitsevia kiinteistöjä, jotka ovat tyhjillään tai vajaalla käytöllä voidaan hyödyntää erilaisten palvelujen alustana. Monipuolistamalla palvelutarjontaa, myös digitaalisia ja liikkuvia palveluita sekä tarjoamalla yhteistyötiloja (co-working space) voidaan luoda asukkaiden yhteisiä olohuoneita, joissa voi tavata ihmisiä, tehdä etätöitä, pitää tapahtumia jne. Väeltään vähenevien kuntien kannalta tällaiset yhteistyötilojen rooli on toimia taloudellisen toimeliaisuuden ja kunnan elävöittämisen välineenä. Niiden sosioekonomisen luonteen takia tilat ovat usein kuntien tukemia (Tomaz ym., 2023, s. 133). Nämä kohtaamispaikat palvelevat sekä asukkaita, loma-asukkaita sekä satunnaisia vierailijoita.

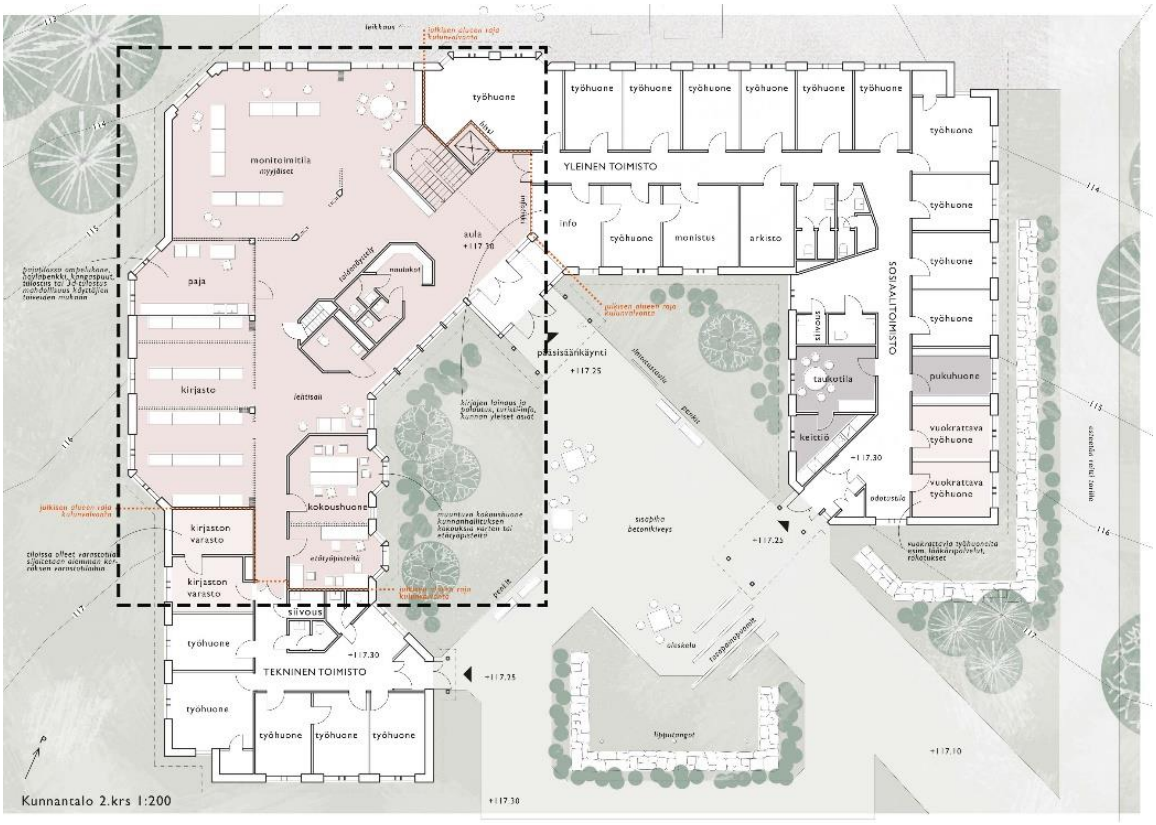
Käyttäjät ovat kokeneet yhteistyötilojen tuovan uusia kanssakäymisen mahdollisuuksia, tilaisuuksia kohdata muita ja vaihtaa tietoa. Eri alan ihmisten tuominen yhteen voi edesauttaa taloudellisen toimeliaisuuden lisääntymistä, mutta yhteistyön aloittaminen vaatii yleensä koordinoivaa tahoa (Fuzi, 2015). Tilojen käyttöastetta voidaan nostaa avaamalla käyttöä paikallisille toimijoille tai esim. liikkuville palveluille laajemmin eri vuorokauden- ja vuodenaikoina (Taegen ym. 2020, s.56). Tilat palveluna -ajattelussa, perinteisen omistus- tai vuokrasuhteen sijaan tiloihin voidaan myöntää ajallinen käyttöoikeus. Nopeiden tietoliikenneyhteyksien saatavuus on noussut tärkeäksi tekijäksi asutuksen ja eri toimintojen sijoittumisessa sekä aluekehityksessä (Rehunen ym., 2021). Ne nähdään mahdollisuutena paikalliselle toimeliaisuudelle.

Pohjois-Savon Kirkonkylät palvelukeskuksina -hankkeessa kehitettiin ja pilotoitiin kylien elinvoimaa ja palveluita edistäviä malleja. Hankkeen loppuraportissa (Mansikka ry, 2020) todetaan, että kun kehittämishankkeen lähtökohtana pidettiin yksittäistä rakennusta, oli lähes mahdotonta löytää sitoutuneita toimijoita. Kun taas kehittäminen aloitettiin toiminnan ja palvelujen kehittämisestä, tyhjille tai vajaakäyttöisille tiloille löydettiin käyttöä. Hankkeen tuloksena syntyi kumppanuus-

ja osallistamismalli, joka yhdisti laajalti paikallisia toimijoita ja asukkaita. Elinvoimaisuuden kannalta juuri paikallisten resurssien tunnistaminen ja verkostoituminen on merkittävää. Yksittäiseen rakennukseen voidaan sovittaa julkishallinnon, yksityisten yritysten sekä paikallisten järjestöjen palvelut ja toiminta.

Nykänen (2019) kehitti maisterin opinnäytetyössään yhteistyössä Pertunmaan kunnan kanssa kyläkeskuskonseptia, jossa pienen kunnan vajaakäytöllä ollut kunnantalo avattiin asukkaiden yhteiseksi olohuoneeksi. Työn lähtökohtana oli, ettei kuntaan rakenneta uutta rakennusta vaan hyödynnetään olemassa olevia tilaresursseja. Työssä mietittiin, mitkä toiminnot edellyttävät henkilökuntaa tai ulkopuolista palveluntuottajaa ja mitkä voidaan toteuttaa yhteisön oman toiminnan kautta, ilman henkilökuntaa. Esimerkiksi kirpputorit ja myyjäiset sekä itsepalvelukirjasto ja etätyöpisteet eivät edellytä lisähenkilökunnan palkkausta. Osaan rakennuksesta ehdotettiin kevyitä muutoksia kuten väliseinien poistamista ja esteettömyyden lisäämistä yhteiskäyttöisyyden lisäämiseksi (Kuva 21).

Kuva 21. Pertunmaan kunnantalo, kehityssuunnitelma 2. krs



Lähde: Opinnäytetyö Nykänen, P., 2019

Pienimuotoisillakin tapahtumilla voi olla elvyttävä vaikutus. Suomessa väeltään vähenevien kuntien asukasmäärä voi kaksinkertaistua kesäkuukausina, mikä mahdollistaa kausiluontoisten tapahtumien järjestämisen. Ihatsu (2011) toteaa, että ”*mikäli kohteen arvo nähdään yksipuolisesti vain fyysisissä rakenteissa ja toiminnallisuudessa, voidaan se surutta uusia tai poistaa*”. Toisaalta vanhojen rakennusten paikalliselle yhteisölle ja kulttuurille tuoma arvo voidaan helposti menettää asettamalla korjauksille epärealistiset tavoitteet. Lisäksi ulkotilojen

hyödyntäminen esim. toritapahtumiin, elokuvaesityksiin ja konsertteihin elävöittää kuntia kesäaikana (Kuva 22). Rakennukseen lisätyt suojaiset katokset ja terassit voivat pidentää tapahtumakautta.

Kuva 22. Pertunmaan Pertuntori toimii kesäisin vakituisten ja kesäasukkaiden kohtaamispaikkana. Kunnantalo näkyy taka-alalla.

Kuva: Verma, I., 2019

3 Sote-tilat

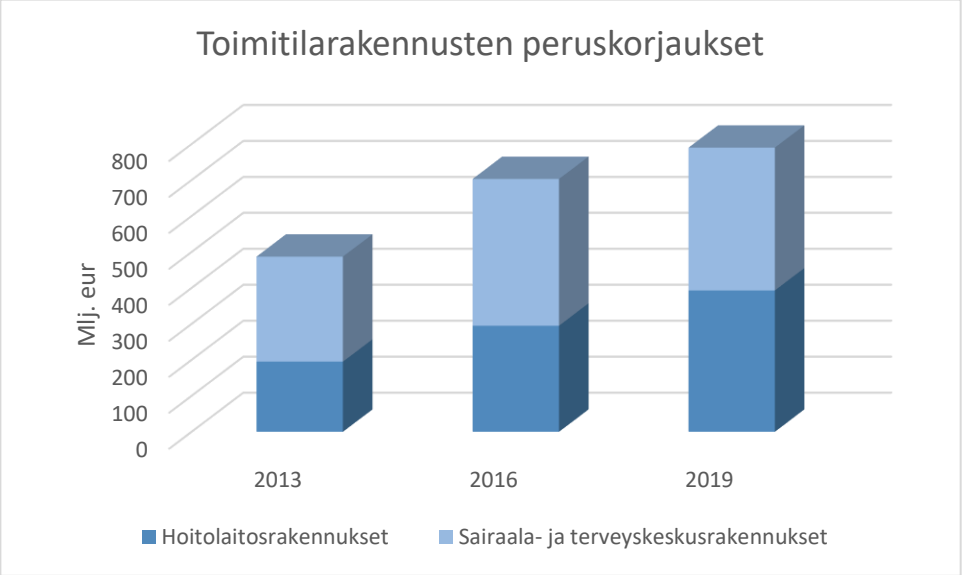
3.1 Kuntien kiinteistöt

Vuoden 2023 alussa kuntien omistuksessa olevat perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon sekä sosiaali- ja pelastustoimen tilat siirtyvät vuokrasopimuksella hyvinvointialueiden hallintaan kolmeksi vuodeksi. Hyvinvointialueiden palveluverkosto, palvelutuotantomalli ja tilatarve tarkentuvat siirtymäajan aikana. Tilojen tarve ja palveluiden tuottamisen tavat ovat jatkuvassa muutoksessa. Tilojen käyttöön vaikuttavat myös henkilöstön saatavuus ja palveluiden digitalisaatio. Kunta voi myydä omistamansa kiinteistöt, tai yhtiöittää omistuksensa ja vuokrata niitä. Kuntien pienet taloudelliset resurssit ja työvoimapula ovat johtaneet siihen, että monet kunnat haluavat keskittyä ydintehtäviinsä, ja luopua kiinteistöomistuksestaan. Osa rakennuksista voidaan korjata ja hyödyntää muihin tarkoituksiin.

Kuntien sote-kiinteistöt käsittävät laajan kirjon erityyppisiä rakennuksia. Ne ovat sairaaloita, terveyskeskuksia, ikääntyneiden ja vammaisten asumispalveluita, lastenhuollon tiloja ym. Suomessa sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan sisällä tiloja on luovasti muunneltu ja hyödynnetty uusiin käyttötarkoituksiin ja uusille käyttäjäryhmille. Toisaalta sote-ala on myös hyödyntänyt esimerkiksi Covid-19 pandemian aikana toimistorakennuksia, konferenssirakennuksia, oppilaitoksia sekä kauppakeskuksia terveydenhuollon tarpeisiin, niiden toimiessa esimerkiksi rokotuskeskuksina ja tilapäisinä sairaaloina. Sote-palveluiden tuottamisen tavat ovatkin muutoksessa, eivätkä välttämättä edellytä aikaisemman kaltaista palvelutilaverkostoa.

Korhosen ym. (2018, s. 7) tekemän selvityksen mukaan noin 7 milj. kerrosneliömetriä kuntakonsernien (kuntien, kuntayhtymien, kuntien liikelaitosten ja yhtiöiden) rakennuskannasta on hoitorakennuksia. Suuri osa Suomen terveyskeskusverkostosta on rakennettu vilkkaan rakentamisen jaksolla 1970- ja 1980-luvuilla, ja alkaa nyt olla teknisesti vanhentunut. Vuosien 2013 – 2019 aikana sairaala- ja terveyskeskusrakennusten korjauskustannukset ovatkin nousseet lähes 1,5-kertaiseksi ja hoitolaitosten yli kaksinkertaiseksi (Kuva 23) (SVT, 2022). Hopland (2015) on todennut, että Norjassa alueet ja kunnat ovat voineet jossain tapauksissa vältellä rakennusten ylläpitoa ja korjaamista saadakseen lisää tukia korjaustoimenpiteisiin. Suomessa tätä ei ole tuotu esiin. Korhosen ym. (2018, s. 8) mukaan sote-uudistus päätösten viivästyminen on kuitenkin lykännyt monien kuntien omistamien rakennusten korjauksia. Rakennusten korjaamiselle on yleensä tyypillistä korjaustoimien aloittamisen vasta, kun jokin rakennusosa vaurioituu, jolloin korjaustoimenpiteiden kustannukset nousevat.

Kuva 23. Hoiva- ja terveydenhuollon rakennusten peruskorjausten kustannukset ovat kasvaneet jyrkästi viime vuosina.



Lähde: Tilastokeskus, 2020

Salvado ym. (2020) toteavat, että rakennuksen elinkaarta voidaan tarkastella ja arvioida rakennuksen ulkoalueiden, rakenteiden, ulkovaipan, tilajaon sekä rakennustekniikan kautta. Rakennus ja sen tekniset osat ovat korjaus- ja uudistamistarpeessa useasti rakennuksen elinkaaren aikana. Rakennuksen korjauskustannuksiin vaikuttaa se, kuinka helposti sen osia voidaan vaihtaa ja muokata. Peltokorpi et al. (2018, s. 36) luokittelevat sairaalarakennuksen teknisen järjestelmän kolmeen eri osa-alueeseen, joilla on kullakin oma elinkaarensa. Riippuen teknisestä järjestelmästä ne vaativat uusimista tai korvaamista säännöllisin väliajoin:

1. rungon ja vaipan käsittävä järjestelmä (elinkaari 100 vuotta)
2. talotekniikan ja tilajaon käsittävä järjestelmä (elinkaari 20 vuotta)
3. kaluston, sisustuksen ja laitteiston käsittävä järjestelmä (elinkaari 5-10 vuotta)

Käyttötarkoitukseen muutos vaikuttaa myös tilojen äänieristävyyden vaatimuksiin sekä meluntorjuntaan. Terveet tilat 2028 -ohjelmassa[3] on toteutettu esimerkkejä eri vuosikymmenien tyypillisitä rakenteista, niiden yleisistä vaurioista sekä korjaustavoista. Teknisiä ratkaisuja ja korjausohjeita liittyen 1970- ja 1980-lukujen oppimisympäristöihin voidaan osittain soveltaa myös saman aikakauden sote-rakennuksiin. Ennen korjaamis- tai muutostöitä on tarpeellista tehdä rakennukselle kuntoarvio, jossa samalla arvioidaan eri teknisten järjestelmien jäljellä oleva elinkaari (Kuva 24). Tarpeettomat tai liian aikaisin tehtävät korjaukset voivat osaltaan myös lisätä rakennuksen hiilipäästöjä ja tuoda turhia kustannuksia.

[3] Rakennukset | Terveet tilat 2028 (tilatjaterveys.fi)

Kuva 24. Esimerkki 1980-luvulla rakennetun kohteen teknisestä selvityksestä ja eri järjestelmien arvioidusta eliniästä.

Lähde: Porvoon kaupunki, Toimitilapalvelut, 2023

Sote-kiinteistöt ovat liittyneet kuntien lähipalveluihin. Terveydenhuollon rakennuksilla on tärkeä rooli ihmisten terveyden ja hyvinvoinnin edistämisessä, ja ne ovat usein olleet keskeisessä asemassa myös yhdyskuntarakenteessa. Lähes jokaisella suomalaisella on omakohtainen kokemus jostain sote-palvelurakennuksesta. Kunnat ovat huolissaan, että uusien hyvinvointialueiden palvelutarjonnan tehostaminen ja keskittäminen vähentää kuntien omistamien kiinteistöjen käyttöä. Palveluiden keskittyminen ja lähipalveluiden väheneminen vaikuttavat myös kunnan houkuttelevuuteen ja elinvoimaisuuteen. Lääkinnällisten palveluiden siirtyessä etäämmäksi asukkaista, ennaltaehkäisy ja hyvinvointi nousevat kuntien tehtävien keskiöön. Osa sote-kiinteistöistöistä voi jatkossakin toimia asukkaiden hyvinvoinnin ja yhteisöllisyyden paikkoina.

Terveyspalveluiden saavutettavuus on erityisesti ikääntyvän väestön asumistyytyväisyyteen vaikuttava tekijä. Leskelä ym. (2016) toteavat, että suurimmassa riskissä karsiutua käytöstä ovat palvelurakennukset väeltään vähenevissä kunnissa. Heidän arvionsa mukaan näistä rakennuksista 35 % laitoskiinteistöistä ja 5–15 % avopalveluiden käytössä olevista kiinteistöistä jää käyttämättä. Erityisesti laitosmaisille rakennuksille taantuvissa kunnissa on vaikea löytää vaihtoehtoista käyttötarkoitusta (Leskelä ym., 2016, s. 18). Näissä väeltään vähenevissä kunnissa asuu paljon ikääntyneitä asukkaita, jotka ovat terveyspalveluiden suurin käyttäjäryhmä.

Ikääntyneiden, vammaispalveluiden ja lastenhuollon tilat ovat pääsääntöisesti asuintiloja. Näiden rakennusten uusiokäyttöön vaikuttaa niiden sijainti suhteessa muuhun yhdyskuntarakenteeseen. Mahdollisuus käyttää rakennusta esim. vuokra-asumiseen tai yhteisölliseen asumiseen liittyy niiden sijaintiin ja etäisyyteen lähipalveluista. Kohteet, jotka olivat syrjässä taajaman keskustasta ja palveluista, ovat ongelmallisia. Koskinen (2016, s.75) toteaa, että varsinkin silloin kun käyttötarkoituksen muutos tehdään asuinkäyttöä varten, on hankkeen saaminen taloudellisesti kannattavaksi melko haastavaa. Hanke on yleensä taloudellisesti kannattavaa vain, jos rakennus sijaitsee kunnan keskustassa arvokkaalla paikalla. Toisaalta myös rakennuksen ja paikan arkkitehtoninen ja historiallinen arvo lisää hankkeen mahdollisuuksia. Muiden majoituspalveluiden toteuttaminen rakennuksissa, jotka sijaitsevat yhdyskuntarakenteen laidalla voi olla mahdollista, mikäli tällaiselle palvelulle on alueellista tarvetta, rakennusten saavutettavuus on hyvä ja ne sijaitsevat luonnonkauniilla tai kulttuurisesti merkittävällä paikalla.

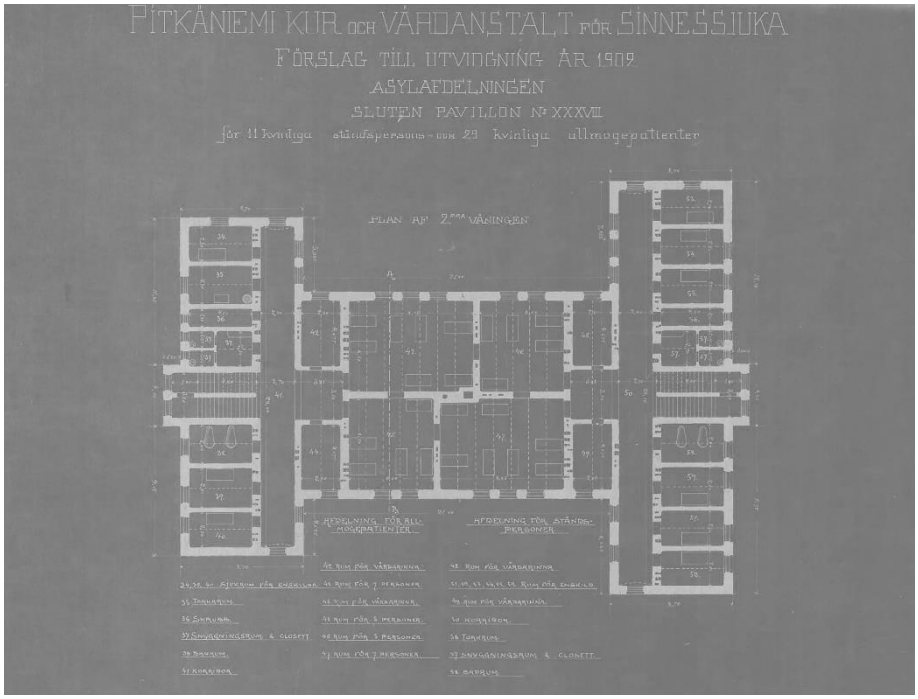
3.2 Parantolat ja psykiatriset hoitolaitokset

Monet 1900-luvun alkupuolella rakennetut parantolat ja psykiatriset hoitolaitokset sijaitsevat luonnonkauniilla paikoilla. Niiden tarkoituksena oli tarjota rauhallinen ja terveyttä edistävä ympäristö, mutta toisaalta eristää sairaat muusta yhteisöstä. Luontoympäristö soveltui hyvin myös psykiatrian hoitomenetelmiin kuuluvaan ulkotyöterapiaan (Ahola, 2015, s.30). Aholan mukaan 1900-luvun puolivälin jälkeen rakennetut niin kutsutut B-mielisairaalat sijoitettiin maaseutumaiseen ympäristöön, erilleen muusta yhdyskuntarakenteesta. Näiden alueiden vahvuutena ovat luonnonympäristöt. Ne muodostuivat usean eri rakennuksen kokonaisuudesta, kun hoiva-, tekniset- ja asuintilat sijaitsivat erillään. Henkilökunnalle oli usein asuinrakennuksia sairaalan tontilla. Asunnot vaihtelivat pienistä soluasunnoista

(hoitajat) suurempiin erillistaloihin (lääkärit) (Ahola, 2015, s. 58). Kaikkia rakennuksia on haastava säilyttää ja ylläpitää ja ilman pysyvää tai väliaikaista käyttöä rakennukset rapistuvat. Nykyään osa sairaala-alueista on kasvanut kiinteäksi osaksi kaupunkiympäristöä, toisten kohdalla etäisyys muusta yhdyskuntarakenteesta voi vaikuttaa niiden soveltumiseen muuhun tarkoitukseen.

Parantolat olivat alun pitäen sivukäytävällisiä (Kuva 25), koska asuinhuoneisiin haluttiin paljon parantavaa luonnonvaloa. Työympäristön tehostamisvaatimuksista johtuen keskikäytävällinen rakennustyyppi terveydenhuollon rakennuksissa yleistyi ja potilashuoneet sijoitettiin keskikäytävän molemmin puolin tai kaksoiskäytävällisissä rakennuksissa rakennuksen ulkoreunalle. B-mielisairaalarakennukset oli suunniteltu n. 40–43 vuodepaikkaa varten. Vuodepaikat oli jaettu 1–6 hengen huoneisiin, joiden mitoitus oli 7 m2 vuodepaikkaa kohden. Tavallisin rakenneratkaisu oli paikallarakennettu sekarunko, jossa kantavat rakenteet valettiin betonista ja julkisivut sekä osa kantavista seinistä muurattiin tiilestä. (Ahola, 2015, s. 46, s. 55)

Kuva 25. Pitkäniemen sairaalan alkuperäisessä suunnitelmassa potilashuoneet on sijoitettu rakennuksen siipiin.



Lähde: Hämeen piirirakennustoimiston arkisto, pohjapiirros, 1909

Nykyiset sairaala- ja sote-rakennukset ovat muodostuneet ja laajentuneet usean vuosikymmenen aikana (Kuva 26). Alkuperäiseen rakennukseen on lisätty ajan kuluessa osia ja vanhoja osia on mahdollisesti purettu ja korvattu uudella rakentamisella. Tämän johdosta rakennusten sisäiset kulkuyhteydet ja tilojen käyttäjälähtöisyys ovat usein heikentyneet, mikä vaikeuttaa korvaavan käyttötarkoituksen löytymistä.

Kuva 26. Sairaalarakennuksia on voitu laajentaa hallitsemattomasti niiden elinkaaren aikana

Lähde: Huttunen ym. 2011, s.81

Historiallisesti arvokkaita rakennuksia, jotka ovat olleet terveydenhuollon käytössä on muutettu hotelli- ja konferenssitiloiksi. Suuremmille sairaala-alueille on Suomessa toteutettu tai suunnitteilla sekä asumiskäyttöä että tapahtuma- tapahtuma-, taide- ja kulttuuritoimintaa (Lapinlahden ja Kellokosken sairaala-alue), sekä toimisto- ja innovaatiokeskittymä (Marian sairaala). Sairaalarakennuksia on tällä vuosituhannella muunneltu asunnoiksi (esimerkiksi osa Nikkilän sairaalan rakennuksista, As Oy Paraisten Tiilinna). Tällä hetkellä esimerkiksi Oulussa on tekeillä selvitys Tuiran sairaalapuiston käytöstä. Siellä sijaitsevat erilliset rakennukset ovat osittain opetus-, sosiaali- ja terveystoimen käytössä. Rakennusten käyttötarkoituksen muutokset edellyttävät kaavamuutosta. Tuiranpuisto on säilynyt kasvillisuudeltaan ja maastonmuodoiltaan moninaisena (Teppo, 2018, s. 139). Puistoalue on arvokas virkistysalue kaupunkilaisille. Monet vanhat sairaala-alueet sijaitsevat usein luonnonkauniilla paikolla ja rakennukset ovat arkkitehtonisesti merkittäviä.

Myös Nokian Pitkäniemen sairaala-aluetta halutaan kehittää kaupungin asuinalueeksi ja vanhoja arvokkaita sairaalarakennuksia muuttaa asuinkäyttöön . Kaavamuutoksella tavoitellaan alueen liittämistä osaksi kaupunkia ja sen tiivistämistä uudella asuntorakentamisella sekä palveluilla. Asemakaavamuutoksen lisäksi alueella on tehty selvityksiä kaavan vaikutuksista elinoloihin, yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaa sekä ympäristöön ja kasvillisuuteen. Myös rakennuskanta on inventoitu (Nokian kaupunki ja Ramboll, 2020). Alueelle on laadittu vaihtoehtoisia ratkaisuja maankäytölle ja lisärakentamiselle (Kuva 27). Sairaalan ympäristö on puistomainen virkistysalue, jota yhä käytetään terapeuttisena viherympäristönä. Ranta-aluetta kiertää Mielipolku, joka tuke rentoutumista ja mielen elpymistä luontoympäristössä. Se on avoin kaikille.

Kuva 27. Pitkäniemen Masterplanin päivitys, 23.01.2020, Maankäytön vaihtoehdot Arkkitehtitoimisto Harris Kjisik Oy

Lähde: Nokian kaupunki ja Ramboll, 2020, s. 37

3.3 Terveyskeskukset

Suomalaiset terveyskeskukset ovat syntyneet Kansanterveyslain tultua voimaan. Tavoitteena oli luoda terveyskeskusverkosto, joiden väestöpohja oli vähintään 10000 – 13000 asukasta (Luukkonen, 2018, s. 33). 1970-luvun terveyskeskusten suunnittelua ohjattiin valtakunnallisesti. Tilaohjelmaa, tilakohtaista mitoitusta ja materiaaleja arvioitiin ja ohjeistettiin. Terveyskeskusten suunnitelmat lähetettiin hyväksyttäväksi lääkintöhallitukselle, joka puolestaan hankki rakennussuunnitelmasta rakennushallituksen lausunnon (Ihatsu, 2014). Osittain ohjauksen seurauksena monet ajan terveyskeskusrakennukset muistuttavat toisiaan. Korkeakoulut osallistuivat terveyskeskusten suunnitteluohjeiden ja mitoitusperiaatteiden levittämiseen (Ihatsu, 2014, s. 15). Tilasuunnittelussa pyrittiin standardoituihin yksiköihin, jotka muuntuivat eri käyttötarpeisiin. Ihatsun mukaan (2014, s. 25) keinovalo ja ilmanvaihto yhdessä lääketieteen kehittymisen myötä syrjäyttivät aikaisemmat sairaalarakennusten suunnitteluperiaatteet, jotka liittyivät luonnonvalon ja ulkoilman terveysvaikutuksiin. 1960-luvulta alkaen terveydenhuollon tiloja alkoi ohjata toiminnan tehokkuus, muun muassa toimintojen etäisyydet toisistaan ja henkilökunnan kulkemat matkat (Devlin ja Arneill, 2003). Ajan käsityksen mukaan suomalaiset terveyskeskukset on suunniteltu tiloiltaan ja logistiikaltaan tehokkaiksi, joissa oli standardoituja ratkaisuja. Ohjauksen tarkoituksena oli tuottaa hoitotyön kannalta toimivia ja kustannustehokkaita rakennuksia. Rakennusten energiatehokkuus oli myös tuolloin ajankohtainen aihe (Ihatsu, 2014, s.19). Rakennuksista tavoiteltiin joustavia, mikä tuohon aikaan tarkoitti standardoituja huonetiloja, joiden käyttötarkoitusta voidaan muunnella. Rakenneratkaisut eivät välttämättä kuitenkaan tue tilojen joustavaa yhdistämistä tai muuntelua.

Yksi rakennusten ja rakennusmateriaalien standardoinnin tavoitteista on ollut rakentamisen kustannusten sääteleminen. Elementtirakentaminen, modulaarisuus ja mittajärjestelmät ovat osaltaan muokanneet modernien rakennusten typologiaa ja arkkitehtuuria. Vuonna 1972 perustettu Rakennustietosäätiö ja sen julkaisemat RT-kortit sisältävät myös tilojen mitoitusta ja toiminnallisuutta käsittelevää ohjeistusta. Tilamitoitus ohjeistus perustuu tilassa tehtävien toimintojen vaativaan tilaan.

Toiminnallisuus ja tehokkuus ovat tärkeä osa suunnittelukriteereitä, mutta tarkat ohjeistukset voivat johtaa myös rakennuskannan yksipuolistumiseen. Krokfors (2013, s.11) toteaa, että tehokkuutta korostava massatuotanto on asuntorakentamisen puolella johtanut yksipuoliseen standardisointiin ja suppeaan asuintypologiaan. Hän toteaa, että adaptiivisuus ja rakenteellinen laatu sekä rakennetun ympäristön koettu laatu ovat tärkeitä ominaisuuksia, kun rakennuksen tulee mukautua ajassa elämäntapojen muutoksiin.

Useat sosiaali- ja terveydenhuollon tilat ovat luonteeltaan ns. hybriditiloja; ne sisältävät asuintiloja/potilashuoneita, työtiloja, sekä ryhmä- ja yhteistiloja asukkaiden ja ulkopuolisten käyttäjien tarpeisiin. Vanhojen terveyskeskusten potilashuoneet ovat usein pieniä, ja kerroskorkeus voi olla matala, eivätkä ne usein sovellu sellaisenaan pitkäaikaiseen asumiseen. Joitakin käyttötarkoituksen muutoksia on toteutettu tai suunnitteilla käytöstä poistuneiden terveyskeskusten tiloihin. Mediassa on ollut esimerkkejä vanhoista pienistä terveyskeskusrakennuksista, joita on korjattu perheasunnoiksi (Imatran vanha terveyskeskus[4], Kuhmalahden terveysasema[5]) ja majoitustiloiksi (Kemin Karihaaran terveysasema[6]).

Hakunilan terveyskeskus

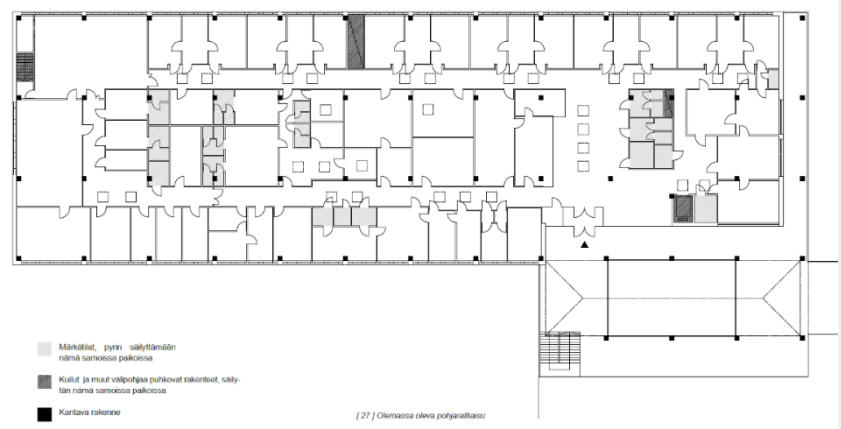
Hankkeen aikana tehtiin arkkitehtuurin alan opinnäytetyö (Vartiainen, A., 2023), jossa havainnollistettiin Hakunilan terveyskeskuksen soveltuvuutta eri toimintoihin. Rakennus sijaitsee 1970-luvulla rakennetun ostoskeskuksen yhteydessä, joka on määritelty rakennushistoriallisesti arvoltaan paikallisesti merkittäväksi (Helasvuo & Vainio 2008, s. 151). Rakennus on toteutettu pilari-palkki järjestelmällä ja tiloja määrittelee moduulijako. Terveyskeskus on kaksikäytävällinen syvä rakennus. Sen runkosyvyys on noin 25 metriä. Opinnäytetyössä olemassa olevaa rakennukseen suunniteltiin rakenteita purkamalla ja lisäämällä esimerkinomaisesti hostelli (kuva 29) ja toimisto (30).

Taulukko 4. Hakunilan terveyskeskuksen mahdolliset käyttäjäryhmät ja uudet käyttötarkoitukset

Kohderyhmät	Mahdollinen uusiokäyttö
Lähiseudun asukkaat	Vuokratila toimistoille, etätyötilat
Yritykset	Vuokratila juhliin ja muihin tilaisuuksiin
Palvelun tuottajat	Majoitustila
Matkailijat	Opetustila
	Kahvila-ravintolatila/baari

Lähde: Vartiainen, A., 2023

[4] https://www.is.fi/asuminen/art-2000009134584.html
[5] https://www.hs.fi/kotimaa/art-2000008353130.html
[6] https://www.lapinkansa.fi/uusi-omistaja-muuttaa-kemin-karihaaran-terveysasem/3466641

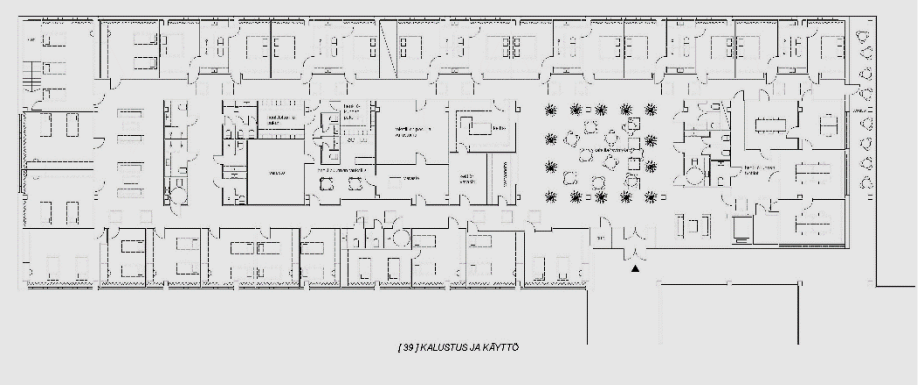


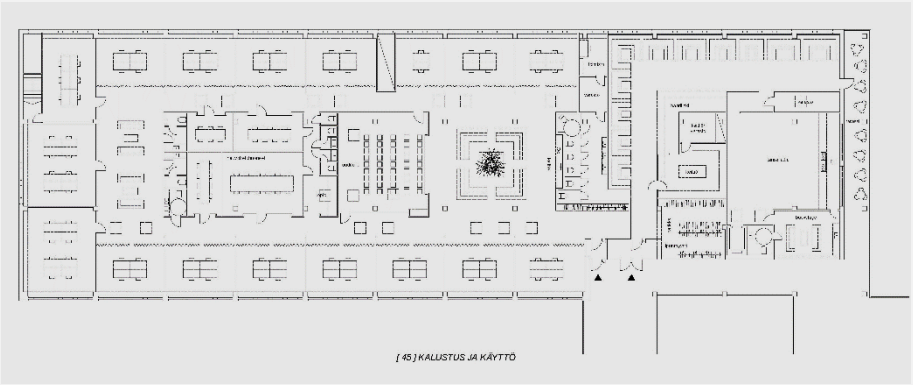
Kuva 28. Alkuperäinen terveyskeskus-rakennus

Lähde: Vartiainen, 2023, alkuperäinen kuva Vantaan kaupunki

Kuva 29. Muutosehdotus majoitustilaksi

Lähde: opinnäytetyö, Vartiainen, A., 2023





Kuva 30. Vaihtoehtoinen ratkaisu toimisto- ja ravintolatilana.

Lähde: opinnäytetyö, Vartiainen, A., 2023

3.4 Vanhuspalvelurakennukset

Vanhuspalvelurakennukset sisältävät hyvin eri mittakaavan rakennuksia. Osa rakennuksista voi olla pieniä, ison perheasunnon kokoisia yksiköitä, toiset taas kymmenien tai jopa satojen asukkaiden koteja. Pohjois-Karjalan vanhuspalvelutilojen inventaarion yhteydessä (Kekäläinen ym., 2016, s. 74) todettiin, että vanhat terveyskeskusten tai sairaaloiden vuodeosastot, jotka oli muutettu palveluasumiskäyttöön, eivät ole tilallisesti tuottaneet kodinomaista ilmapiiriä. Yksi yleisemmistä pohjaratkaisuista 1970- ja 1980-luvun terveyskeskuksissa on keskikäytävällinen ratkaisu, jossa toiminnot sijoittuvat käytävän molemmille puolille. Keskikäytävälle tulee niukasti luonnonvaloa mikä tekee tiloista hämäriä. Sama koskee myös uudisrakennuksia, joissa rakennusrunko on syvä. Osassa terveydenhuollon rakennuksista on myös käytetty kaksoiskäytävällistä ratkaisua, mikä tekee tiloista hämäriä. Rakennuksen uusiokäytön kannalta rakennusrungon syvyys ja luonnonvalon puute voivat olla haasteita.

Väestön ikääntyessä asuntojen tarve kasvaa. Vanhuspalvelurakennusten mitoitusta on pitkälti ohjannut ARAVA-viraston, eli nykyisen ARA:n ohjaus. Valtion tukeman asuntorakentamisen tavoitteena on ollut yleishyödyllisen kohtuuhintaisen asumisen tuottaminen. Rakennuksia on toteutettu erityisesti 1960- ja 1970-luvuilla. Olemassa olevat rakennukset eivät aina sellaisenaan sovellu nykyiseen ikääntyneiden palveluiden järjestämiseen. Vanhuspalvelut pyritään järjestämään ikääntyneen kotiin, joka voi olla omistus-, vuokra- tai asumispalveluasunto. Tehostetun ympärivorokautisen palveluasumisen sijaan painopiste on siirtynyt erilaisiin yhteisöllisen asumisen muotoihin. Olemassa olevien vanhuspalvelurakennusten uusiokäytön haasteena on tilojen pieni mitoitus ja rakenteellinen muuttumattomuus. Vanhat tehostetun palveluasumisen huoneet eivät mitoitukseltaan sovellu asunnoiksi, eivätkä täytä nykyisiä asunnon kriteereitä.

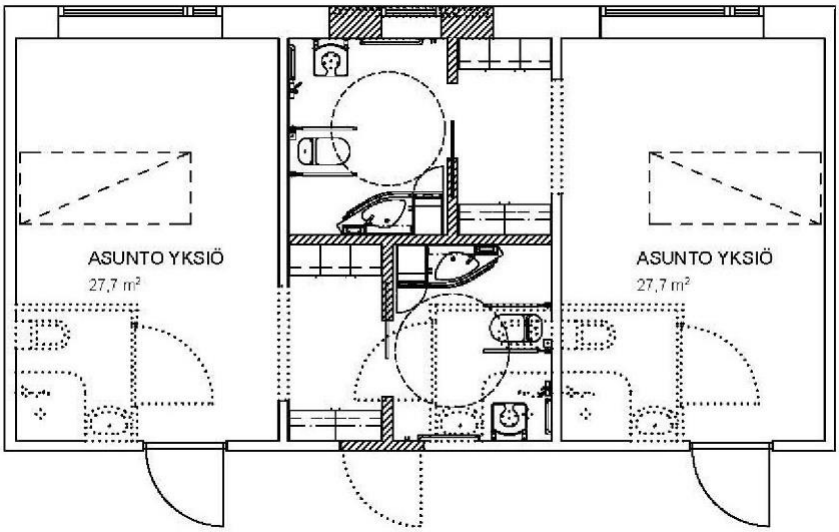
Maakuntien tilakeskus (2020) on arvioinut kuntakonsernien omistamien ympärivuorokautisen hoidon yksiköiden tilatarpeen kasvavan vuoteen 2040 kaikenkokoisissa kuntissa. Esimerkiksi Japanissa, jossa väestön ikääntyminen on ollut voimakasta osa koulurakennuksista otettu tilapäisesti ikääntyvien asukkaiden käyttöön. Ne toimivat joko yhteisöllisyyden paikkoina tai niitä on muutettu yhteisölliseen asumiskäyttöön. Myös päiväkotien ja ikääntyneiden tiloja on yhdistetty. Näin lapset saavat lisää seuraa ja ikääntyneet voivat kokea olevansa tarpeellisia yhteisön jäseniä[7].

Kun tehostetun palveluasumisen huoneita yhdistetään asunnoiksi, tilatehokkuus ja asukasmäärät väistämättä pienenevät. Nykyisen ohjeistuksen mukaan palveluasunnon huoneistoalan tulee olla 35 m2 ja ratkaisujen tulee olla esteettömiä (RT 93-11134). Sote-tilojen muutoksessa asunnoiksi tulee lisäksi ottaa huomioon, että esimerkiksi asuinhuoneistojen välinen äänieristysvaatimus on korkeampi kuin työtiloissa. Asuinhuoneiston palolukitus eroaa hoivatiloista, mikä muuttaa rakennuksen palo-osastointia tai paloluokan vaatimuksia. ARA-rahoitteisissa kohteissa pysyvä käyttötarkoituksen muutos on mahdollinen, mikäli asunnot ovat muutostöiden jälkeen kooltaan vähintään 30 m2 ja niistä löytyvät kaikki tavallisen

[7] https://www.gov-online.go.jp/eng/publicity/book/hlj/html/201512/201512_04_en.html

asunnon ominaispiirteet. ARA ei kuitenkaan tue muutoksesta syntyviä korjaustoimia[8].

Porvoon Johannesbergiin tehdyn selvityksen aikana tarkasteltiin ikääntyneiden palvelutalon huoneiden yhdistämistä n. 27m2 asunnoiksi (Kuva 31). Rakennus on mitoitukseltaan väljä nykyisiin mitoitusohjeisiin nähden. Rakennuksen tilatehokkuus laskisi tilojen yhdistämisen myötä. Muutos johtaisi siihen, että laskennallinen huoneala asukasta kohden rakennuksessa olisi n. 100 m2 aikaisemman 75 m2 sijaan. Nykyinen asumispalveluiden tilaohjelma tehdään n. 45 m2 - 55 m2 huonealan mitoituksella.



Kuva 31. Muutospiirros huoneiden yhdistämisestä.

Lähde: Porvoon kaupunki, Toimitilapalvelut, 2023

Rakennusmääräysten mukaan asuntotuotannon minimivaatimukset ovat edellä mainittua pienemmät. Asuinhuoneiston huoneistoalan tulee olla vähintään 20 m² ja huonekorkeuden 2,5 m (RT 103260, Asuntosuunnittelu) (Taulukko 4).

Taulukko 4. Asuinhuoneiston minimivaatimukset

	Asunto
Huoneistoala min.	20 m2
Huoneala min.	7 m2
Vähimmäiskorkeus	2,5 m
Valoaukko	1/10 huonealasta

[8] https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/Erityisryhmien_asunnot/Tehostetun_palveluasumisen_asuntojen_muu(56587)

4 Esimerkkisuunnitelmia rakennusten uusiokäyttöön

4.1 Syreeni, Johannisberg, Porvoo

Porvoon Johannisbergin alueella sijaitseva Syreeni-palvelutalo on poistunut sotekäytöstä vuonna 2018 ja sille suunnitellaan uutta käyttöä. 1980-luvulla toteutettu Syreeni-rakennus on arkkitehtuuriltaan kiinnostava ja sen toivotaan säilyvän. Tällä hetkellä rakennus on vuokrattu tilapäisesti yksityiselle majoituspalveluyritykselle. Rakennuksen tilat ovat esteettömiä, mikä on yrityksessä koettu vahvuudeksi majoitustoiminalle. Tämän tutkimushankkeen yhteydessä tehtiin yhteistyötä Porvoon kaupungin ja Aalto-yliopiston opiskelijoiden kanssa, jotta tunnistettiin rakennuksen kehittämiseen liittyviä mahdollisuuksia, potentiaalisia yhteistyötahoja ja käyttäjiä. Onnistunut kehittäminen vaatii laajaa yhteistyötä kunnan eri toimialojen sekä paikallisten asukkaiden ja toimijoiden kanssa (Taulukko 5).

Kuva 32. Syreeni-palvelutalo, Johannisberg, Porvoo (kuva, Verma, I., 2023)

Kuva 33. Rakennus toimii tilapäisesti yksityisenä majoituspalveluna

(kuva, Verma, I., 2023)

Taulukko 5. Johannisbergin Syreenin mahdolliset yhteistyökumppanit ja käyttäjät (sovellettu, opiskelijat Lundell, Soler, ja Dhyser, 2023)

Yhteistyökumppanit	**Käyttäjät**	**Muut tahot**
Kaupunki:	**Asukkaat:**	**Yksityiset rakennuttajat:**
Kaavoitus Kirjasto Kulttuuritoimi Liikuntatoimi	Naapurusto Kunnan kaikki asukkaat Vierailijat Monipaikkaiset työntekijät Turistit	YIT Skanska Consti Habita, paikalliset rakennusyrittäjät, jne.
Kaupalliset toimijat ja järjestöt:	**Alueen muut toimijat:**	**Julkinen liikenne:**
Posti Pienyritykset Hyvinvointipalvelut Harrastejärjestöt	Läheiset asumispalveluiden tuottajat Päiväkodit Koulut	Koiviston auto VR Onnibussi Matkahuolto, jne.

Lähde: sovellettu, opiskelijat Lundell, Soler, ja Dhyser, 2023

Aalto-yliopiston opiskelijat laativat rakennukselle vaihtoehtoisia tulevaisuuden skenaarioita. Skenaariot sisälsivät toisistaan riippumattomia valintoja liittyen rakennuksen omistukseen, muutostöiden laajuuteen, aikatauluun sekä toiminnan merkityksestä paikallisesti ja alueellisesti (Taulukko 6). Rakennuksen käyttötarkoitus, saavutettavuus ja rooli kaupunkirakenteessa liittyvät osaksi laajempaan kaupungin kehityshankkeeseen. Vaihtoehtoisten skenaarioiden avulla voidaan nähdä erilaisia ratkaisuja rakennuksen kehittämiseksi. Valinnat johtavat erilaisiin lopputuloksiin. Käyttötarkoituksen muutos ja rakennuksen tavoiteltu elinkaari voivat vaikuttava muutostöiden laajuuteen. Rakennuksen saavutettavuutta voidaan tarkastella matka-aikoina, etäisyyksinä tai eri kulkuvälineiden avulla.

Monikäyttöisen ns. hybridirakennuksen tilojen käyttöä voidaan tarkastella niissä tapahtuvan toiminnan perusteella (Kuva 33). Eri toiminnot voivat tapahtua saman aikaisesti tai eri vuorokaudenaikoina, mikä tehostaa tilojen käyttöastetta. Rakennuksen eri osat voivat olla suunnattu eri käyttäjäryhmille, jotka kohtaavat toisensa yhteistiloissa. Samaa rakennusta hyödyntävät toimijat voivat olla yksityisiä tai julkisia palveluntuottajia, järjestöjä tai asukkaita.

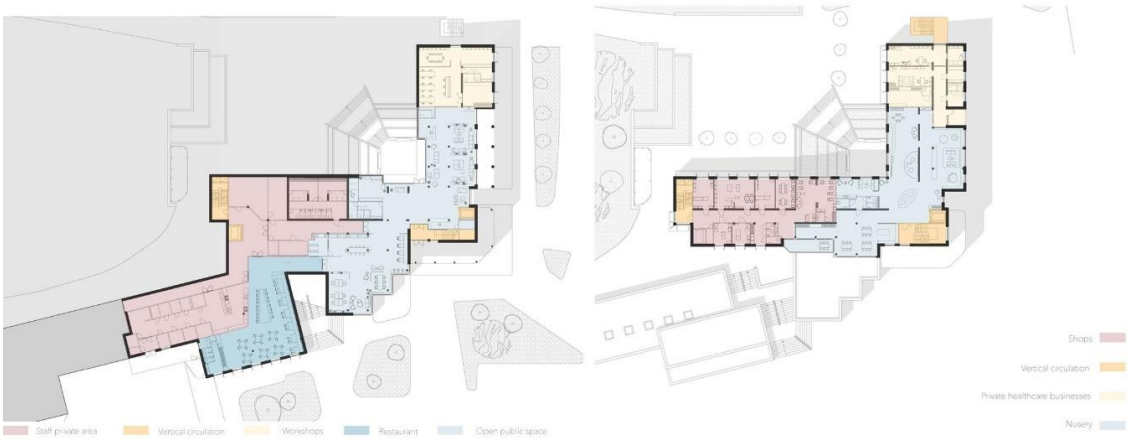
Tilojen tarkastelussa voidaan myös huomioida, mikä on tilojen yksityisyyden aste (Kuva 34). Yhteiskäyttöisiä puolijulkisia tiloja ovat esimerkiksi aula- ja ruokailutilat, kirjastotila sekä erilaiset harrastetilat. Asuinhuoneet tai työhuoneet ovat luonteeltaan yksityisempiä.

Taulukko 6. Esimerkki Porvoon Syreeni, kehitysskenaariot

Rakennuksen omistus ja käyttö	Uudistus	Tavoiteltu käyttöikä	Osallisuus	Saavutettavuus	Yleissuunnitelma	Rakennuksen rooli kaupunkirakenteessa
Julkinen omistus, julkinen palvelu	Koko rakennuksen kattava tilauudistus	Puretaan n. 5 vuoden kuluessa	Ei osallistumisprosessia	5 min etäisyys, jalankulkuverkosto	Rakennus puretaan, kaupunkikehityshanke ei etene	Merkittävä rooli naapuruston kehityksessä
Julkinen omistus, palvelut sekä julkisia ja yksityisiä	Rakennuksen suuren osan tilapäinen uudistus	Korjataan ja puretaan n. 20 vuoden kuluessa	Yhteisön toiveet huomioitu suunnittelussa	15 min etäisyys, lähiliikenteen pysäkit	Rakennus puretaan, kaupunkikehityshanke toteutuu	Tiivis osa kaupunkirakennetta, naapurustoa laajemmalla alueella
Yksityinen omistus, palvelut julkisia ja yksityisiä	Rakennuksen osan tilapäinen uudistus tai tilojen käyttö sellaisenaan	Ylläpidetään ja muutetaan n. 20 vuoden kuluttua	Yhteisö mukana suunnitteluprosessissa	30 min etäisyys junayhteys, lähiliikenne	Rakennus säilyy, kaupunkikehityshanke ei toteudu	Merkittävä rooli kunnan alueella, nojautuu Helsingin työssäkäyntialueeseen
Yksityinen omistus, yksityinen käyttö	Koko rakennuksen kattava pysyvä muutostyö	Laaja korjaus, käyttöikä yli 50 vuotta.	Suunnittelu yhteisön toimesta, arkkitehdin avustuksella	60 min etäisyys, yhteys Helsinkiin	Rakennus säilyy, kaupunkikehityshanke toteutuu	Merkittävä rooli alueellisesti, uusi työ- ja asuinalue Helsingin ja Porvoon välillä

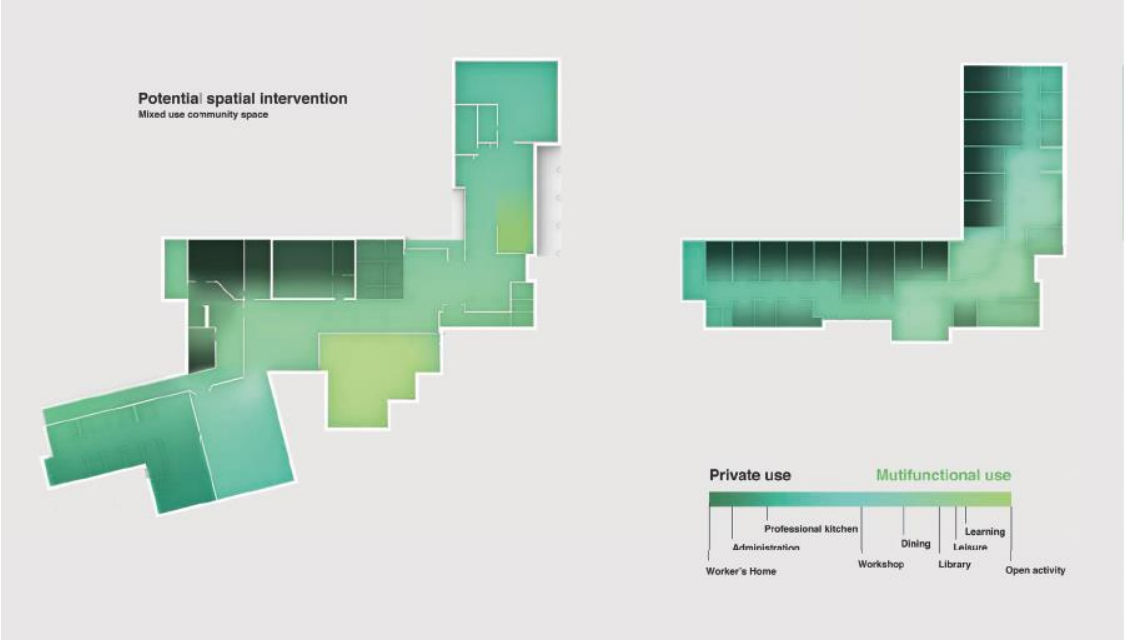
Lähde: sovellettu opiskelijaryhmät: Hordnyak, Chan ja Lux, sekä Lundell, Soler, ja Dhyser, 2023

Kuva 34. Kuvassa rakennuksen 1. ja 2. kerroksen yhteistilat, vuokrattavat toimisto- ja yritystilat sekä yhteiskäyttöiset työpajat on eroteltu väreillä.



Lähde: opiskelijat Lundel, Sholer, Dhyser, 2023

Kuva 35. Rakennuksen jakaminen asteittain yksityiseen ja puolijulkiseen käyttöön voidaan tehdä vyöhykkeittäin.



Lähde: Opiskelijat Horodyak, Tomenley ja Lux., 2023

4.2 Harjavallan sairaala-alue

Harjavalta on noin 6700 asukkaan kaupunki (v. 2022). Väestöennusteen mukaan Harjavallan väkiluku tulee laskemaan noin 1000 henkilöllä vuoteen 2040 mennessä (SVT, 2021). Harjavallassa sijaitsee useita suuria työnantajia, Harjavallan suurteollisuuspuistossa toimii muun muassa metallurgian, kemianteollisuuden ja prosessienergian yrityksiä. Aalto-yliopiston Kauppakorkeakoulun Capstone-projektissa tehdyn selvityksen mukaan Harjavallan työpaikkaomavaraisuus oli 147 prosenttia (Taegen ym., 2020, s. 73). Projektissa haastatellut yrityksen edustajat kokivat, että Harjavallan elinvoimaisuuden säilyttäminen ja parantaminen sekä yhteistyö kunnan kanssa oli tärkeää myös yritysten toiminnan kannalta.

Harjavallasta puuttuu asukkaiden ja työntekijöiden tarpeisiin vastaavia laadukkaita vuokra-asuntoja. (Taegen ym., 2020, s. 73). Laadukkaiden vuokra-asuntojen puute, sekä kunnan keskustan hajanaisuus koettiin haasteeksi kunnan elinvoimaisuuden kehittämisessä. Kunnan väestö myös ikääntyy ja asukkaat tarvitsevat asuntoja, jotka tukevat yhteisöllisyyttä ja itsenäistä arkea. Toisaalta kaupungin vetovoimaisuuden kannalta todettiin erityisen tärkeäksi sen keskusta-alueen kehittäminen ja elävöittäminen. Palveluiden tulisi keskittyä tiiviille alueelle, jotta vetovoimaisuutta voidaan kasvattaa. Kunta onkin laatinut kaavasuunnitelman keskustan kehittämisen tueksi tavoitteena lisätä sen vetovoimaisuutta.

Harjavallan alueella on useita terveydenhuollon rakennuksia, joissa on potentiaalia vuokra-asuntojen toteuttamiseen[9]. Kehitettäviin rakennuksiin kuuluu muun muassa entisen Harjavallan mielisairaalan rakennukset, joista toiminnot ovat siirtymässä

[9] https://www.toimitilat.fi/toimitilaesite/10703525-Harjavalta-Sairaalantie-14-muut-tilat

Poriin. Sairaalarakennukset ovat Satakunnan hyvinvointialueen käytössä ja sijaitsevat noin 1,5 km Harjavallan keskustasta. Maa-alueen koko on lähes 27 hehtaaria ja rakennusten kokonaispinta-ala on 23 000 m^2 (rakennuksia 17 kpl). Vanhimmat rakennukset ovat peräisin 1900-luvun alusta ja uusimmat 1990-luvulta. Kartanomainen päärakennus on rakennushistoriallisesti arvokas ja osa vanhemmista rakennuksista on suojeltu. Alue on merkitty sosiaali- ja terveydenhuollon kortteliaalueeksi. Alueen rakennukset voivat soveltua muun muassa hyvinvointikampukseksi, jossa yhdistyy hyvinvointi- ja liikuntapalvelut sekä yhteisöllinen asuminen. Osa rakennuksista soveltuu toimisto- tai palvelutiloiksi, sekä harrastus ja opetuskäyttöön. Alueella on olemassa myös kahvila- ja ruokalatiloja sekä kuntoilutiloja.

Mikäli aluetta kehitetään ja rakennuksia halutaan jatkossa käyttää asumiseen tai majoituspalveluihin, edellyttää se kaavamuutoksen tekemistä sekä muutoskorjauksia rakennuksiin. Arvokkaaseen päärakennukseen on tilojen näkökulmasta mahdollista toteuttaa laadukkaita asuntoja tai majoituspalveluita. Alueen suojeltujen rakennusten käyttötarkoituksen muutos edellyttää yhteistyötä asiantuntijoiden kanssa, jottei historiallisesti arvokkaita ominaisuuksia menetetä. Korhosen ym. (2018, s. 60) tekemän selvityksen mukaan kunnat toivovat muutoksia suojeluperusteisiin, jottei koko rakennuskantaa tarvitsisi suojella, mikäli sille ei ole käyttötarvetta. Kuntien mukaan liian kireät suojeluvaatimukset hankaloittavat tyhjien rakennusten myyntiä. Se voi hidastaa niiden uusiokäyttöä ja lisätä muutostöiden kustannuksia.

Tunnistettavia haasteita uusiokäytön osalta on sairaala-alueen sijainti erillään keskustasta, rautatien ja valtatien välisellä kaistaleella, erillään muusta kaupunkirakenteesta. Uuden asuin- ja palvelukeskittymän kehittäminen alueelle voi myös vähentää Harjavallan keskustan elinvoimaisuutta, mikäli palvelut jatkossa jakautuvat keskustan ja sairaala-alueen kesken.

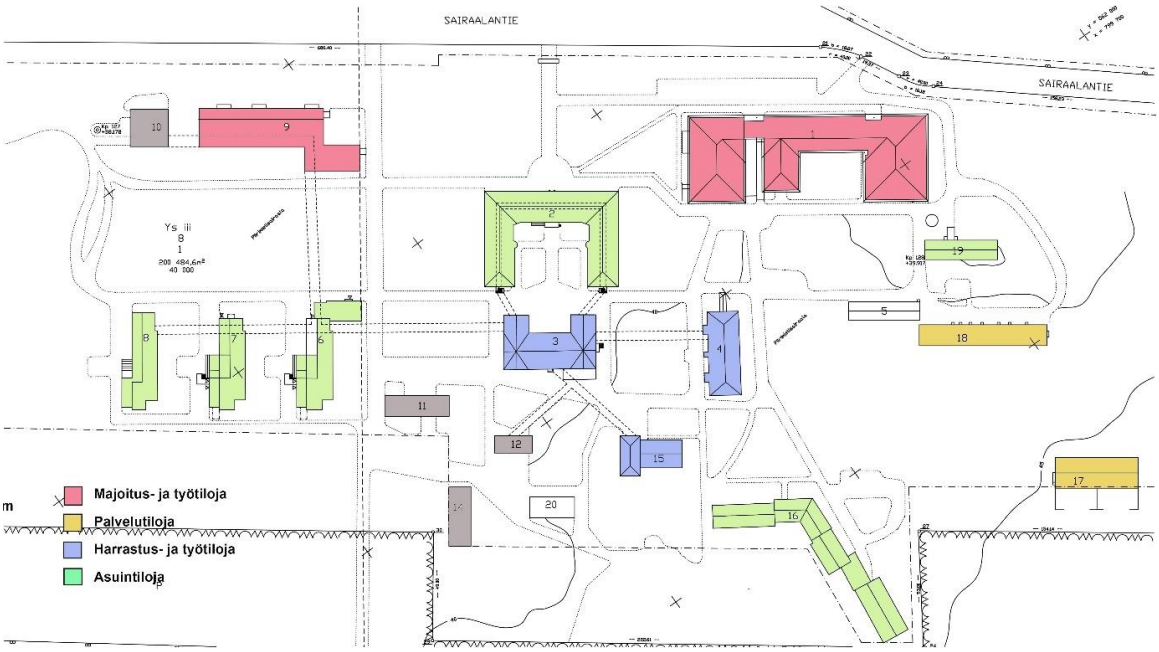
Taulukko 7. Harjavallan sairaalan uusiokäyttö

Kohderyhmät	**Mahdollinen uusiokäyttö**	**Mahdolliset kumppanit**
Harjavallan kunta Lähiseudun asukkaat Harjavallassa työskentelevät ulkokuntalaiset Matkailijat Startup -yritykset	Vuokratilaa toimistoille, etätyötiloja Asuntoja Majoitustiloja Yhteisöllistä asumista Hyvinvointipalveluita Vuokratiloja juhliin ja muihin tilaisuuksiin Kahvilatoiminta Taidekeskus Kirjasto	Satakunnan hyvinvointialue Suurteollisuuspuiston yritykset Yksityiset palveluntuottajat Pk-yritykset

Lähde: Verma, 2023

Harjavallan sairaalan päärakennus on U-muotoinen, keskikäytävällinen rakennus rakennusryppään keskellä. Huonekoot vaihtelevat noin 8m2 ja 25 m2 välillä. Yhdistämällä tiloja ja purkamalla väliseiniä, rakennukseen voi suunnitella myös laadukkaita asuntoja. Alueella on myös vanhuspalvelurakennuksia, jotka soveltuvat yhteisölliseen asumiseen. Osa alueen rakennuksista soveltuvat harraste- ja liikuntatiloiksi. Sairaalantien puolella olevat rakennukset sisältävät ravintolapalveluita sekä kokous- ja etätyötiloja. Niitä voidaan kehittää avoimesti käytettäviksi, tai konferenssi- ja majoitustoimintaan. Suurin osa rakennuksista on jo hybridikäytössä (Kuva 36).

Kuva 36. Harjavallan sairaala-alueen asemapiirros, alueen mahdollinen uusiokäyttöesimerkki



Asemapiirros: Harjavallan kaupunki, muokattu Verma, I. 2023

4.3 Ruokolahden hyvinvointikeskus

Ruokolahti on noin 4800 asukaan kunta Etelä-Karjalassa, Saimaan rannalla. Se sijaitsee alle 20 km päässä lähimmästä kaupungista, Imatrasta. Väestöennusteen mukaan vuoteen 2040 mennessä väestömäärän odotetaan laskevan noin 900 asukkaalla. Lasten, nuorten, työikäisten sekä seniori-ikäisten (65-74 v.) määrä laskee, kun taas kaikkein vanhempien ikäluokkien, yli 75-vuotiaiden määrän odotetaan kasvavan.

Pääasiallisin asumismuoto kunnassa on omistusasunto omakotitalossa, kerrostaloasuntoja on vähän. Ruokolahdella on vuokra- ja omistusasuntoja sekä vapaita tontteja tarjolla, ja valinnan varaa erilaisten asumisratkaisujen suhteen. Omakotitalossa asuville ikääntyneille rakennuksen huolto- ja korjaustyöt voivat kuitenkin käydä raskaiksi ja asukas voi toivoa toisenlaista asumisratkaisua. Muuttaminen kuntakeskukseen on silloin houkutteleva vaihtoehto. Ruokolahden kuntastrategiassa on tavoitteena toteuttaa 20 uutta tai uudistettua asuntoa vuoteen 2025 mennessä. Ruokolahti on myös yksi Järvi-Suomen suosituimmista

mökkikunnista. Vuonna 2021 Ruokolahden kunnassa oli noin 3 650 kesämökkiä (SVT, 2021). Asikaisen (2019, s. 40) tekemän kyselyn mukaan, ulkokuntalaisista mökkiläisistä merkittävä osa vastasi tuntevansa kuuluvan Ruokolahdella paikalliseen yhteisöön. Kuntastrategiassa on esitetty, että loma-asunnolle muuttamista ja dialogia loma-asukkaiden kanssa halutaan vahvistaa. Asikainen toteaa, että Etelä-Karjalan alueella on investoitu valokuituverkkoon, joka mahdollistaa digitaalisten palveluiden ja etätyön tekemisen. Kunnan tavoitteena on houkutella vapaa-ajan asukkaita viettämään pidempiä aikoja kunnan alueella. Ruokolahdella ei tällä hetkellä ole majoituspalveluita matkailijoille, lukuun ottamatta yksityisomisteisia mökkejä.

Kuva 37. Rukolahden hyvinvointikeskus (kuva, Sarjanoja, H., 2023)

Kuva 38. Ruokolahden hyvinvointikeskuksen aula (kuva, Sarjanoja, H., 2023)

Mm. Ruokolahdella tehdyssä kehitysvammaisten asumisen kehittämisen hankkeessa todettiin, että pienillä paikkakunnilla on välttämätöntä tehdä yhteistyötä eri toimijoiden välillä (esim. nuorisotoimi, harrastusjärjestöt ja seurakunnat). Tarvitaan jatkuvaa yhteistyötä ja monenlaista kehittämistyötä eri hallinnonalojen välillä (Sillanpää ym. 2017). Pienen paikkakunnan vahvuutena voikin olla vahva yhteisöllisyys ja sitoutuminen kehittämistyöhön. Asikainen (2019, s. 59) toteaa, että myös laajemmalla kuntarajat ylittävällä yhteistyöllä on mahdollista saavuttaa uusia näkökulmia ja resursseja vapaa-ajan asukkaiden hyödyntämiseen pienten kuntien kehittämisessä.

Ruokolahden hyvinvointikeskus, joka on rakennettu 1979 (alkuperäinen suunnittelu, arkkitehti Kaija Ojanen) on typologialtaan rakennusajankohdalle tyypillinen terveyskeskusrakennus. Ruokolahden hyvinvointikeskus sijaitsee lähellä kunnan keskustaa, liikuntapalveluiden ja urheilukentän välittömässä läheisyydessä. Rakennus on toteutettu vuonna 1979 ja sitä on laajennettu ja korjattu vuosien saatossa. Se sijaitsee noin 650 m etäisyydellä rannasta. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos edellyttäisi rakennuksen hybridikäyttöä. Vuokra-asumisen, yhteisöllisen asumisen sekä esim. harrastus-, majoitus- ja leiritoiminnan järjestäminen tiloissa voi olla mahdollisuus. Kunta hakee myös uusia toimistotiloja omaan käyttöönsä. Osa rakennuksesta voi toimia paikallisten pienyrittäjien yhteistyötilana tai etätyöpisteenä kuntalaisille ja vierailijoille. Tahkokallio (2021) on tarkastellut opinnäytetyössään majoitustoiminnan mahdollisuutta Ruokolahdella, Ikävalko (2022) puolestaan näkee Ruokolahdelta lähtevän pyöräilyreitin potentiaalisena kehittämiskohteena. Hän toteaa, että Saimaan alueella on myös pyöräilyverkosto, joka tuo alueelle vierailijoita. Pyöräilijät arvostavat pyöräilijöille suunnattuja palveluita ja mielellään yöpyvät hotelleissa. Asikainen (2019, s. 57) puolestaan totesi vapaa-ajan asukkaiden toivovan mm. kuntosalipalveluita. Rakennuksessa on tilaa yksityisille hyvinvointipalveluille.

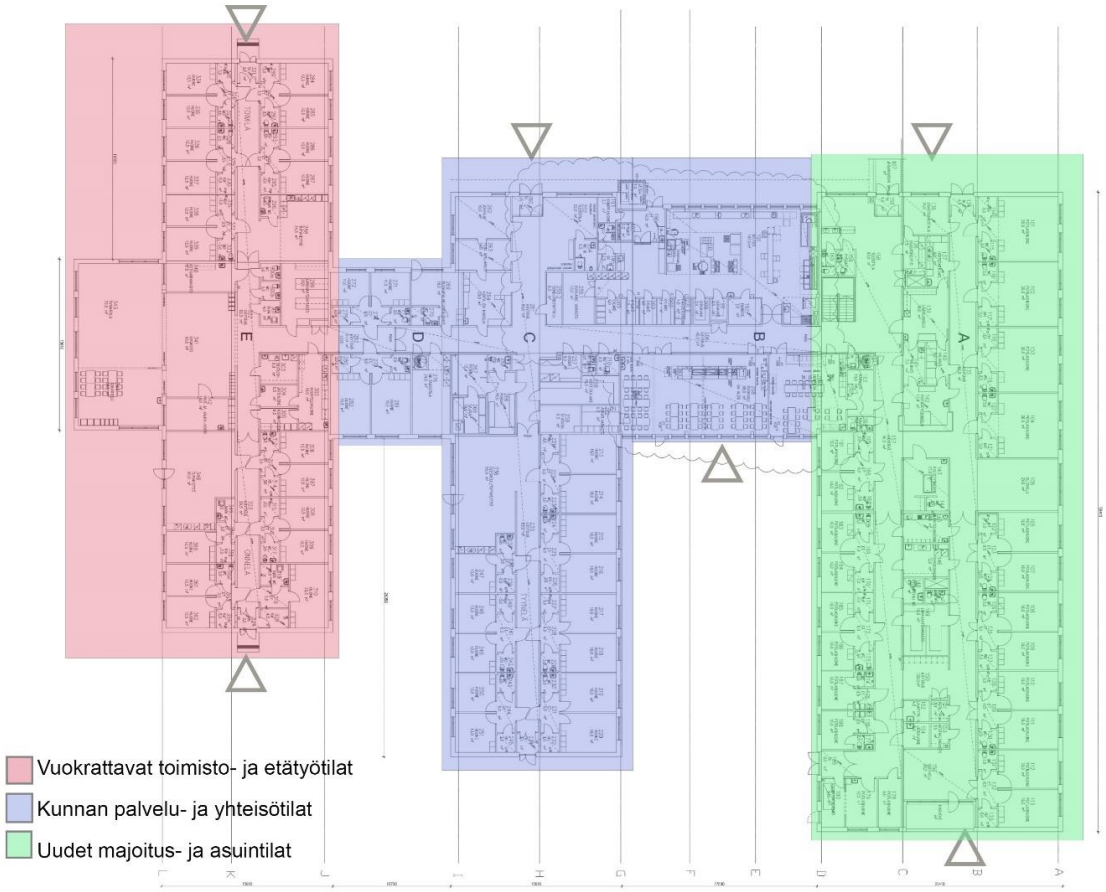
Ruokolahden hyvinvointikeskuksen kehittäminen voisi olla mahdollista hybridikäyttöisellä rakennuksella. Esimerkiksi yhdistämällä asuminen ja työtiloja samaan rakennusryhmään pyöräilyn, urheilun ja leiritoiminnan tilojen kanssa voi olla mahdollisuus paikallisille palveluntuottajille.

Taulukko 8. Hyvinvointikeskuksen kehittämisen kumppanuudet.

Kohderyhmät	**Mahdollinen uusiokäyttö**	**Mahdolliset kumppanit**
Ruokolahden kunta Lähiseudun asukkaat Alueen ikääntyneet Matkailijat Pyöräilyharrastajat Hyvinvointipalvelut	Kunnan palvelut Vuokra-asuntoja Työtiloja / etätyötiloja Harrastustiloja Kahvilatoimintaa Majoitus- ja leiritoimintaa Hyvinvointipalveluita Itsepalvelupesula Pyörähuolto	Etelä-Karjalan hyvinvointialue Pienyritykset Palveluntuottajat Kesäasukkaat Järjestöt

Lähde: Verma, I., 2023

Kuva 39. Ruokolahden terveyskeskus, hybridikäyttöehdotus, pohjapiirros 1. krs. Pääosin yksikerroksisen rakennuksen huonetilat on sijoitettu rakennuksen siipiin keskikäytävän molemmin puolin, tai kaksoiskäytävä ratkaisussa julkisivujen puolelle.

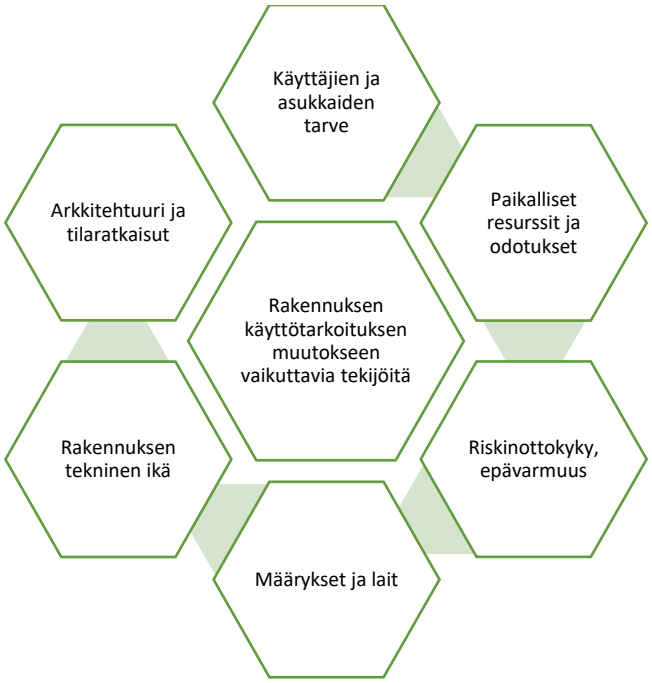


Lähde: Ruokolahden kunta, muokattu, Verma, I., 2023

5 Rakennuksen arviointikehys

Edellä esitetyn katsauksen perusteella on mahdollista esittää kriteereitä, joita tulisi ottaa huomioon rakennusten uusiokäyttöä arvioitaessa. Ne muodostavat karkean arviointikehyksen käyttötarkoituksen muutosta suunniteltaessa tai rakennuksen korjaus- ja purkupäätöstä harkitessa (Kuva 40). Päätös on aina rakennuskohtainen ja liittyy paikallisiin olosuhteisiin. Väestönkehitys, paikalliset resurssit ja odotukset, sekä taloudelliset reunaehdot ja riskinottokyky määrittelevät muutostöiden laajuuden. Määräykset ja lait on otettava huomioon uudiskäyttöä suunniteltaessa. Ne voivat edellyttää asemakaavamuutoksia, sekä korjauksia liittyen muun muassa rakennuksen energiatehokkuuteen, paloturvallisuuteen, esteettömyyteen, ilmanvaihtoon ja tekniikkaan. Tässä raportissa ei ole arvioitu rakennusten teknistä kuntoa, sisäilman laatua tai rakenteellista kestävyyttä. Päähuomio on tilojen arkkitehtuurissa, tilojen käytönaikaisessa joustavuudessa sekä käyttäjäystävällisyydessä.

Kuva 40. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen vaikuttavia tekijöitä.

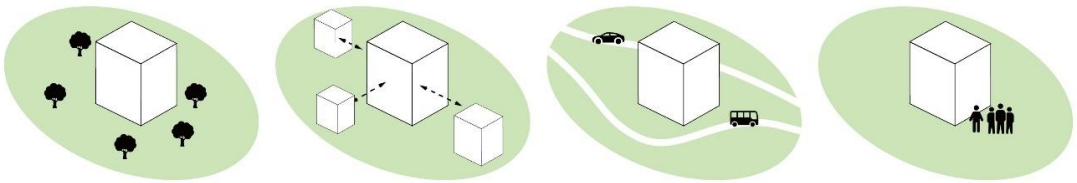


Lähde: Verma, I., 2023

5.1 Rakennuksen sijainti ja maankäyttöön liittyvät seikat

Rakennuksen sijainti ja saavutettavuus ovat merkittäviä tekijöitä rakennuksen uusiokäytön kannalta. Rakennuksen suhde ympäristöönsä ja muuhun rakennuskantaa, liikenneverkkoihin sekä paikalliseen yhteisöön vaikuttavat uusiokäytön mahdollisuuksiin. Yhdyskunnan tiiviys ja sekoittunut maankäyttö liittyvät eri toimintojen saavutettavuuteen ja läheisyyteen (Helminen ym. 2021a). Saavutettavuutta voidaan tarkastella eri liikkumismuotojen, etäisyyksien ja matka-ajan kautta. Rakennuksen sijainti vaikuttaa siihen, kuinka saavutettava se on jalankulun, julkisenliikenteen sekä autoliikenteen avulla. Etäisyys muista palveluista, asuinalueiden ja viherympäristöjen läheisyys vaikuttavat osaltaan siihen mitä toimintoja rakennuksessa on mahdollista tai kannattavaa järjestää. Myös rakennuksen suhde ja liittyminen muuhun ympäröivään rakennuskantaan vaikuttaa uusiokäyttöön (Kuva 41).

Kuva 41. Paikalliset olosuhteet ja maankäyttö vaikuttavat rakennuksen käyttöön.



Kuva: Zhuoying, R., 2023

Taloudelliset reunaehdot määrittelevät sitä, kuinka mittava muutos tai korjaus rakennukseen voidaan tehdä. Ennen muutostöitä voidaan määritellä rakennuksen arvo ennen muutostöitä, tehdään arvio korjaukseen tarvittavista investoinneista ja rakennuskustannuksista, sekä rakennuksen oletettu arvo muutostöiden jälkeen ja sen soveltuminen myös muuhun käyttötarkoitukseen.

5.2 Lainsäädännön asettamat reunaehdot

Käyttötarkoituksen muutos voi edellyttää kaavamuutosta ja useimmissa tapauksissa rakennuslupaa, mikäli rakennukseen tehdään korjaus- tai muutostöitä. Myös rakennuksen purkaminen edellyttää lupamenettelyä. Kaavassa määritellään mitä tontille saa rakentaa, sekä osoitetaan rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus. Sosiaali- ja terveydenhuollon rakennukset sijaitsevat monesti Palvelurakennusten korttelialueella (P), Yleisten rakennusten korttelialueella (Y) tai Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueella (YS). Käyttötarkoituksen muutos voi edellyttää poikkeamispäätöstä tai kaavamuutosta.

Rakennuksen uusi käyttötarkoitus vaikuttaa siihen kohdistuviin esteettömyyteen, energiatehokkuuteen ja paloluokitukseen liittyviin säädöksiin. Laaja-alainen yhteistyö eri viranomaisten kanssa heti projektin alusta alkaen on suositeltavaa. Näin voidaan vältyttyä yllätyksiltä projektin edetessä. Esimerkiksi rakennusten esteettömyyden parantaminen on lain mukaan tehtävä korjaus- ja muutostyöhön, laajentamiseen, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen ja rakennuksen

käyttötarkoituksen muutokseen, *"siltä osin kuin esteettömyyden parantaminen on rakennuksen ominaisuudet sekä toimenpiteen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarkoituksenmukaista"* (Maankäyttö ja rakennuslaki, 2017). Laki jättää varaa tulkinnoille, ja sen soveltaminen saattaa vaihdella kunnittain. Esteettömyyden parantaminen on rakennuksen käytettävyyden ja käyttäjäkokemuksen kannalta kuitenkin aina suositeltavaa. Samalla laajennetaan rakennuksen käyttömahdollisuuksia. Käytäntöjen yhtenäistämiseksi on laadittu ns. Rakentamisen Topten-käytännöt[10] , joiden tavoitteena on tukea säännösten soveltamista ja edistää yhteisiä käytäntöjä.

5.3 Sosiaaliset seikat ja arvot

Aarrevaara ja Rönkkö puhuvat (2015) taajamien "*inhimillisten käytäntöjen kautta muodostuvasta arjen kulttuuriympäristöstä, jossa paikalliset merkitykset ja myös alueidentiteetti rakentuvat*". Rakennetulla ympäristöllä ei siis ole pelkästään materiaalisia ja toiminnallisia arvoja, vaan myös merkityksiä, jotka saavat meidät tuntemaan paikkaan kuuluvuutta. Paikallisen rakennuskannan luonteen säilyttäminen, vähäiset muutokset ja hybridikäyttö voivat vahvistaa paikallista identiteettiä, edistää uudistumista ja viihtyisyyttä sekä kulttuuriperintömatkailua (Anzani, 2020, s. 271). Suomen arkkitehtuuripoliittinen ohjelma korostaa rakennetun ympäristön merkitystä jokaisen arjessa. Ohjelman yhtenä tavoitteena on huomioida rakennuskannan kulttuuriset ja sosiaaliset arvot tasavertaisesti teknisten ja taloudellisten arvojen kanssa (Valtioneuvosto, 2022, s. 46). Soikkeli (2022) huomauttaa, että tällä hetkellä rakennusperinnön arvottaminen on usein asiantuntijalähtöistä ja paikallisyhteisöt ovat lähinnä määrittelyn tulosten passiivisia vastaanottajia. Paikallinen kokemus arvokkaasta ja identiteetille tärkeästä rakennetusta ympäristöstä ei tule riittävästi huomioiduksi. Kulttuuriperintöstrategiassa todetaan, että kulttuuriperinnöllä tuetaan yksilöiden ja yhteisöjen oman identiteettien rakentumista. Osana kulttuuriperinnön vaalimista, tulee väestöltään vähenevillä alueilla löytää tyhjenevälle ja vajaakäyttöiselle rakennuskannalle uusia käyttötarkoituksia. Kulttuuriperintöarvoilla on tärkeä rooli myös osana kestävien elinympäristöjen kehittämistä. Kulttuuriperintö on moninaisuutta ja yhdenvertaisuutta arvostavan kestävän yhteiskunnan keskeinen voimavara. (Mattila, 2023, s. 23).

Rakennuksilla on myös arvo, joka syntyy niiden käytöstä. Palvelulähtöisen toiminnan näkökulmasta rakennukset toimivat avoimena palvelualustana. Rakennusta ei lähtökohtaisesti määritellä vain yhteen käyttötarkoitukseen, vaan se voidaan tarjota paikallisten toimijoiden käyttöön. Käyttö voi olla jatkuvaa, toistuvaa (esim. viikoittain) tai aikaan perustuvaa käyttöoikeutta. Suominen (2018) nostaa esiin rakennuksen merkityksen sen käyttäjille tuoman arvon muodostuksessa. Rakennuksen arvo kasvaa, kun sitä voidaan joustavasti antaa tarjolle erilaisten palveluiden tuottamiseen ja käyttäjät saavat muokata tiloja omaan tarpeeseensa. Käyttötarkoituksen muutoksessa rakennusta voidaan korjata paremmin soveltuvaksi tällaiseen joustavaan käyttöön. Rakennuksen käytettävyyttä lisää, kun se on saavutettava ja sen toiminnot avautuvat ja näkyvät ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Helminen ym. (2021, s. 13) toteavat, että maankäytön

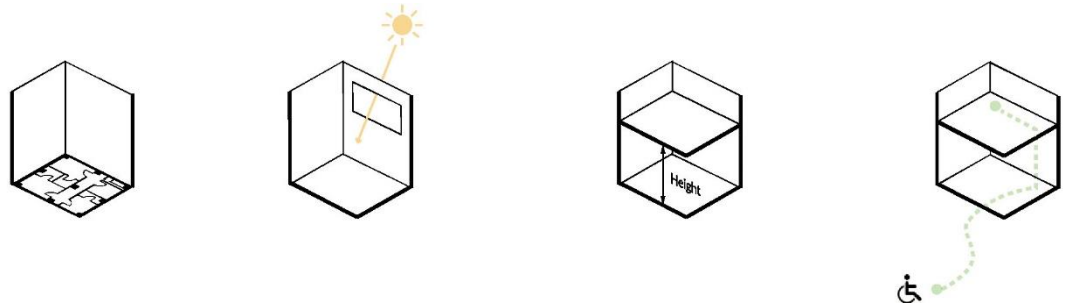
[10] https://www.toptenrava.fi/asp2/default.aspx

sekoittuneisuutta voidaan tarkastella toimintojen osalta myös yksittäisen rakennuksen mittakaavassa. Toiminnot voivat olla rakennuksessa vierekkäin tai päällekkäin. Samaa tilaa voidaan käyttää eri tarkoituksiin (jaettu tila), tiloja voidaan käyttää vaihtuviin tarkoituksiin eri kausina tai vuorokauden aikoina.

5.4 Rakennuksen fyysiset ominaisuudet

Rakennuksen kerrosala ja muoto, huonekorkeus sekä kantavat rakenteet vaikuttavat siihen, kuinka joustavasti rakennus taipuu erilaisiin käyttötarkoituksiin. Tilajakauman lisäksi sisä- ja ulkotilojen yhteys, julkisivun aukotukset ja luonnonvalon määrä sisällä vaikuttavat tilojen luonteeseen ja voivat rajoittaa käyttömahdollisuuksia (Kuva 42). Kantavien rakenteiden ja julkisivujen muutokset kasvattavat muutostöiden kustannuksia. Syvä rakennusrunko estää luonnonvalon ja ulos avautuvien näkymien hyödyntämistä rakennusten sisäosissa, mikä voi tehdä tiloista epäviihtyisiä ja hämäriä. Syvärunkoisen rakennuksen uusiokäyttö esimerkiksi asunnoiksi voi olla haastavaa. Kerroskorkeus voi määritellä sen, minkälaista talotekniikkaa voidaan käyttää korjausrakentamisessa. Alle kolmen metrin kerroskorkeus rajoittaa teknisiä ratkaisuja.

Kuva 42. Rakennuksen pohjaratkaisut, ulkovaipan aukotukset, huonekorkeudet sekä yhteydet rakennuksen sisä- ja ulkotilojen välillä vaikuttavat uudelleenkäytön mahdollisuuksiin.



Kuva: Zhuoying, R., 2023

Rakennuksia voi tarkastella rakennustypologian kannalta. Rakennusluokitus on määritellyt eri rakennustyypit niiden käyttötarkoituksen mukaan sisältäen mm. asumiseen, liiketoimintaan, terveydenhuoltoon ja kulttuurin liittyvät rakennukset (Tilastokeskus, 2018). Tämän hankkeen aikana tehdyn opinnäytetyön (Vartiainen, 2023) yhteydessä näitä rakennustyyppejä, rakennusten typologiaa ja joustavuutta muihin käyttötarkoituksiin arviointiin karkeasti mm. niiden koon, tilojen kerroskorkeuden ja avoimuuden, luonnonvalon tarpeen sekä sisä- ja ulkotilojen yhteyden suhteen. Opiskelijan henkilökohtainen arvio tuotti matriisin, jossa Tilastokeskuksen rakennusluokkia on arvioitu ristiin niiden typologian ja toiminnallisuuden kautta (Kuva 43). Mitä pienempi lukuarvo on, sitä paremmin rakennusluokka voi soveltua ominaisuuksiensa perusteella toiseen tarkoitukseen. On todettava kuitenkin, että luokkien sisällä rakennukset voivat huomattavasti erota toisistaan.

Kuva 43. Kaavio esittää subjektiivisen arvion tilojen soveltumisesta muuhun käyttöön. Mitä pienempi luku, sitä parempi vastaavuus.

	Urheiluhallit	Messuhallit	Varastorak.	Teollisuusrak.	Ravintolarak.	Toimistorak.	Myymälärak.	Oppilaitosrak.	Varhaiskasvatuksen rak.	Uskonnonharjoittamisrak	Näyttelyrak.	Kirjastot	Elokuvateatterit	Teatteri yms.	Datakeskukset	Hoitoalan rak.	Majoitusliikerak.	Kauppakeskukset	Asuntolarak.	Kerrostalot
Rivitalot	9	8	7	7	3	3	6	3	2	5	5	4	5	5	6	2	2	6	2	2
Kerrostalot	7	8	7	7	3	1	6	3	4	3	3	2	3	5	6	2	0	6	0	
Asuntolarak.	7	8	7	7	3	1	6	3	4	3	3	2	3	5	6	2	0	6		
Kauppakeskukset	3	2	3	3	5	5	2	3	6	3	3	4	3	1	2	4	6			
Majoitusliikerak.	7	8	7	7	3	1	6	3	4	3	3	2	3	5	6	2				
Hoitoalan rak.	7	6	5	5	3	3	4	1	4	3	3	4	3	3	4					
Datakeskukset	3	2	1	1	5	5	0	3	6	3	3	4	3	3						
Teatteri yms.	4	3	4	4	4	4	3	2	5	2	2	5	2							
Elokuvateatterit	4	5	4	4	4	2	3	2	5	0	0	3								
Kirjastot	5	6	5	5	3	1	4	3	4	3	3									
Näyttelyrak.	4	5	4	4	4	2	3	2	5	0										
Uskonnonharjoittamisrak.	4	5	4	4	4	2	3	2	5											
Varhaiskasvatuksen rak.	9	8	7	7	1	3	6	3												
Oppilaitosrak.	6	5	4	4	2	2	3													
Myymälärak.	3	2	1	1	5	5														
Toimistorak.	6	7	6	6	2															
Ravintolarak.	8	7	6	6																
Teollisuusrak.	2	1	0																	
Varastorak.	2	1																		
Messuhallit	1																			

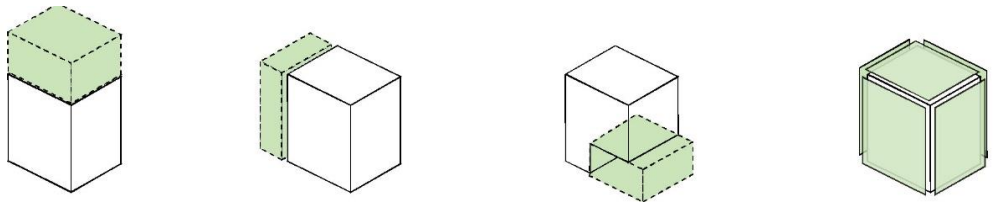
Lähde: opinnäytetyö Vartiainen, A. 2023

5.5 Rakennusten käytönaikainen joustavuus

Rakennusten tavoiteltu käyttöikä on yleensä yli 100 vuotta, ja suuri osa suurin osa tulevaisuuden rakennuskannasta on jo olemassa. Kangas ym. (2020, s. 7) toteavat, että rakennusten käyttöiän mukaan arvioiden noin 87 % vuonna 2020 olemassa olevista ”ei-asuinrakennuksista” on vielä vuonna 2050 käytössä. Lähes kaikkia rakennuksia muunnellaan ja korjataan niiden elinkaaren aikana. Tilastokeskuksen mukaan v. 2021 rakennusyritysten talonrakennushankkeista noin 41 % oli korjausrakentamista (SVT, 2022a). Käyttötarkoituksen muutos voi edellyttää vähäistä tai mittavaa korjausrakentamista. Rakennus voi soveltua sellaisenaan uuteen käyttöön vain pintoja ja sisustusta päivittämällä. Tiloja ja rakenteita voidaan muuttaa tai purkaa, tai rakennuksen osa voidaan päätyä purkamaan. Rakennusta voidaan myös laajentaa tai lisätä uusi osa. Tämä vaikuttaa rakennuksen arkkitehtuuriin, tilojen välisiin yhteyksiin ja rakennuksen suhteeseen ympäröivään

yhdyskuntarakenteeseen. Rakennuksen uusi käyttötarkoitus voi edellyttää uuden rakennusosan toteutusta. Rakennuskannan täydentäminen on mahdollista toteuttaa olemassa olevaa laajentamalla. Laajennus voi jatkaa rakennusta ulos- tai ylöspäin. Rakennus tai sen osaa voidaan korottaa, rakennuksen julkisivuja voidaan elävöittää esim. parvekkeilla, tai sisääntulokerrosta voidaan laajentaa. Rakennuksen välittömään yhteyteen tai läheisyyteen voidaan toteuttaa myös terassi tai laajennusosa, joka tukee rakennuksen toimintaa. Joissakin tapauksissa on myös koko rakennuksen ulkovaipan uusiminen mahdollista siten, että vanha rakennus jää uuden ulkokuoren sisälle (Kuva 44).

Kuva 44. Rakennuksen laajennusmahdollisuuksia: korottaminen, laajentaminen sivulle, laajennusosan toteuttaminen rakennuksen sisääntulokerrokseen, ja kokonaan uuden ulkovaipan toteuttaminen.



Kuva: Zhuoying, R., 2023

Laajennuksessa huomioidaan mm. olemassa olevan rakennuksen mittakaava, aukotus ja materiaalit. Täydennysosa voidaan sulauttaa olemassa olevaan rakennukseen tai siitä voidaan tehdä erottuva, rakennuksen ajallista kerroksellisuutta kuvastava laajennus. Värien ja materiaalien avulla voidaan luoda kontrastia olemassa olevaan rakennukseen. Rakennuksia voidaan yhdistää toisiinsa erillisten rakennusosien välityksellä. Rakennuksen korottaminen lisää kantavaan rakenteen kuormitusta, mikä tulee ottaa huomioon materiaalivalinnoissa ja laajuudessa.

Uusiokäyttö voi edellyttää uuden hissin ja portaikon toteuttamista, joka voidaan toteuttaa rakennusrungon sisä- tai ulkopuolelle. Laajennusosan ja rakennusrungon ulkopuolelle toteutettavan hissin toteutus on suhteellisen yleistä korjaus ja muutos hankkeissa. Tekniset järjestelmät, ja rakennuksen sisäinen logistiikka muodostavat oman järjestelmänsä (Kuva 45). Rakennuksen sisäiset horisontaaliset ja vertikaaliset yhteydet vaikuttavat siihen, kuinka hyvin tilat ovat yhteydessä toisiinsa, ja kuinka hyvin tilat avautuvat ulospäin ja miten helposti saavutettavia eri tilat ovat.

Kuva 45. Rakennuksen tekninen järjestelmä, horisontaaliset ja vertikaaliset järjestelmät vaikuttavat muutostöiden kustannuksiin.

Kuva: Zhuoying, R., 2023

5.6 Purkamispäätös

Ekroos ym. (2018, s. 61) toteavat, että väestöltään vähenevillä alueilla haasteena on, ettei tarvetta rakennuksille ole tai niille ei löydy riittävästi käyttäjiä. Ei ole taloudellisesti kestävää ylläpitää rakennuksia, joilla ei ole käyttöä tulevaisuudessa. Näiden rakennusten osalta joudutaan tekemään ratkaisuja niiden omistamisesta, kehittämisestä tai purkamisesta. Rakennuksen purkaminen edellyttää purkamislupaa. Purkava uudisrakentaminen ei ole kestävin vaihtoehto, ja purkamisesta aiheutuu myös kuluja. Kunnat ovatkin nostaneet esiin purkuavustusten tarpeen.

Rakennukset tulevat jossain vaiheessa elinkaarensa päähän, mikä johtaa niiden purkamiseen. Purkamisen jälkeen tontin maisemointi tai uuden rakennuksen toteuttaminen lisäävät kustannuksia. Korjausten ja ylläpidon laiminlyönti voi johtaa tilanteeseen, jossa rakennuksen tekninen kunto huononee varsin lyhyessäkin ajassa. Tilojen tyhjillään pitäminen edesauttaa kunnon huononemista. Viime aikoina on useita terveyden- ja vanhustenhuollon rakennuksia päätetty purkaa. Purkamisen taustalla ovat usein sisäilma ongelmat sekä tilojen toimimattomuus. Tilojen toiminnallisuutta tai käyttötarkoituksenmuutosta voidaan mahdollisesti parantaa rakennuksen osittaisella purkamisella. Joissakin tapauksissa purkaminen voi olla mittavaa, sisältäen pintarakenteet ja väliseinät, jättäen ainoastaan kantavat rakenteet pystyyn. Käyttötarkoituksen muutoksia on tehty erilaisiin kohteisiin. Vanhoja kansakouluja, rautatieasemia ja teollisuus- ja toimistorakennuksia on hyödynnetty muuhun tarkoitukseen. Tämä on edellyttänyt mahdollisesti väliseinien tai välikattojen purkua. Joissakin äärimmäisissä tapauksissa vain rakennuksen ulkokuri on säilytetty ja koko rakennuksen sisäinen rakenne purettu.

6 Loppuyhteenveto

Monia kuntien omistamia rakennuksia on pois käytöstä tai vajaakäytöllä. Sote-uudistuksen myötä palveluiden järjestämisen tavat muuttuvat ja tilantarve vähenee edelleen, mikä vaikuttaa rakennusten käyttöön. Tämän kehityksen taustalla on myös laajempi yhteiskunnallinen kehitys ja väestörakenteen muutos. Kunnissa pohditaan nyt vaihtoehtoisia toimenpiteitä tyhjien tai vajaakäyttöisten sote-rakennusten osalta, joista moni on peruskorjausiässä. Vaihtoehtoina voivat olla rakennuksen hyödyntäminen sellaisenaan muuhun tarkoitukseen, peruskorjaus, eriasteiset muutostyöt tai purkaminen. Päätös toimenpiteistä kytkeytyy paikallisiin olosuhteisiin, tarpeisiin sekä käytettävissä oleviin resursseihin. Yhdyskuntarakenteen sisällä sijaitsevien, hyväkuntoisten rakennusten uusiokäyttöön liittyy suuri potentiaali. Rakennuksen arvo ei ole yksinomaan tekninen, vaan arvoa tulee tarkastella myös paikallisyhteisön kannalta. Vajaakäytöllä olevat rakennukset voivat olla mahdollisuus kuntien tehtävien, elinvoiman, yhteisöllisyyden ja asukkaiden hyvinvoinnin edistämisessä.

Rakennuksen mahdollista uusiokäyttöä ja käyttötarkoituksen muutosta suunniteltaessa on hyvä osallistaa laajasti kunnan eri toimialoja sekä paikallisia asukkaita, järjestöjä ja toimijoita. Kumppanuuksien kehittämistä ja mahdollisuuksia käyttää tiloja samanaikaisesti eri toimijoiden käyttötarkoituksiin tulee selvittää. Tilojen yhteiskäyttö on usein mahdollista ja ns. hybridikäytöllä tehostetaan paikallisten resurssien ja tilojen käyttöä, mikä voi edistää paikallista toimeliaisuutta ja verkottumista. Useat olemassa olevat sosiaali- ja terveydenhuollon tilat ovat luonteeltaan hybriditiloja. Ne sisältävät työ- ja palvelutiloja, yhteiskäyttöisiä tiloja sekä asumista. Tilat soveltuvat hyvin esimerkiksi työ-, harrastus- ja majoitustiloiksi. Kun kunnissa tunnistetaan tilatarpeita, on olemassa olevien tilojen hyödyntäminen pääasiallisesti myös kestävin ratkaisu. Purkavaa uudisrakentamista tulee välttää. Ennen päätöksentekoa rakennuksen kohtalosta kannattaa laatia erilaisia vaihtoehtoisia ratkaisuja ja arvioida niiden vaikutuksia lyhyellä ja pitkällä aikavälillä. Mikäli käyttötarkoituksen muutos edellyttää kaavamuutosta, voi prosessi olla pitkä. Tilojen väliaikainen käyttö prosessin aikana auttaa ylläpitämään rakennuksen kuntoa.

Rakennuksen joustavuus ja käytettävyys, se miten hyvin se tukee erilaista toimintaa elinkaarensa aikana, on yksi rakennetun ympäristön kestävyyden kriteereistä. Rakennuksen ominaisuudet, kuten kantava rakenne, runkosyvyys, kerroskorkeus ja aukotus vaikuttavat siihen, kuinka helposti tilat taipuvat erilaisiin käyttötarkoituksiin. Niillä on myös vaikutusta mahdollisiin muutostyö- ja korjauskustannuksiin. Rakennuksen ominaisuudet ja mitoitus vaikuttavat mm. tilojen valaistusolosuhteisiin ja esteettömyyteen. Käyttäjän kokemus tilasta on kokonaisvaltainen ja se syntyy aistien välityksellä (mm. näkö, kuulo, tunto, ja haju). Tilojen laadulla on merkitystä käyttäjätyytyväisyyteen. Mahdollisten muutos- ja korjaustöiden lähtökohtana tulee olla käyttäjäystävällisyyden sekä tilojen käytönaikaisen joustavuuden lisääminen myös tulevia käyttötarkoituksia varten. Tilojen käyttäjäryhmiä voidaan kasvattaa esteettömyyttä ja saavutettavuutta parantamalla. Käyttötarkoituksen muutokset voivat edellyttää myös esimerkiksi rakennuksen energia- ja paloturvallisuuden parantamista. Rakennusten ylläpito ja

suunnitelmallinen korjaus lisäävät rakennuksen elinkaarta ja samalla parantavat myös viihtyisyyttä ja käyttäjäkokemusta.

Sisä- ja ulkotilojen yhteys on tärkeä viihtyisyyden ja saavutettavuuden kannalta. Rakennusta voidaan avata ympäristöönsä toteuttamalla esim. uusi sisääntulo, purkamalla tai lisäämällä rakennusosia, kuten terasseja tai parvekkeita. Mahdollisuuksiin laajentaa rakennusta vaikuttavat sen sijainti tontilla, siihen liittyvät ulkotilat sekä ympäröivä rakennuskanta. Rakennuksen sisäisellä logistiikalla, pysty- ja vaakareiteillä on merkitystä tilojen esteettömyyteen, käyttömahdollisuuksiin ja orientoitavuuteen. Rakennuksen saavutettavuutta kannalta tarkastella eri liikkumismuotojen kautta. Hyvät jalankulkuyhteydet, julkinen liikenne ja paikoitusalueet rakennuksen välittömässä läheisyydessä lisäävät saavutettavuutta. Käytössä tai osittaisessa käytössä olevalla rakennuksella, joka sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien päässä, on parhaat edellytykset uusiokäyttöön.

Tämä raportti käsittelee pääosin sote-rakennuskantaa. Kunnissa on kuitenkin myös muita tyhjillään olevia tai vajaakäytössä olevia kiinteistöjä kuten kouluja ja kunnantaloja. Paikallisia tilaresursseja ja niiden uusiokäyttömahdollisuuksia tulisikin tarkastella kokonaisuutena, ei pelkästään yksittäisen rakennuksen osalta. Tilatehokkuuden rinnalla tulisi tarkastella vajaakäytöllä olevien rakennuksien tehokasta hyödyntämistä, jotta tarpeettomalta uudisrakentamiselta vältytään. Yhteistyössä kunnan, paikallisten toimijoiden ja asukkaiden kanssa voidaan hyödyntää olemassa olevat resurssit elinvoimaisen toimintaympäristön ja hyvinvointia edistävän asuinympäristön luomiseksi. Raportin sisältö tukee tilojen uusiokäyttömahdollisuuksien tarkastelua myös muiden kuin sote-tilojen osalta.

6.1 Yhteenvetotaulukko

Rakennuksen omistus				
Julkinen				
Yksityinen				
Julkinen ja yksityinen				
Muu				
Rakennuksen nykyinen käyttö				
Julkinen				
Yksityinen				
Julkinen ja yksityinen				
Järjestöt				
Muut				
Potentiaalisia uusia käyttäjätahoja				
Potentiaalisia kumppaneita kehittämisessä				
Tavoiteltu käyttöikä uusiokäytölle vuosissa	5-10 v.	10-20 v.	20-50 v.	Muu

Sitoutuminen	Kyllä	Ei	Huom.
Kunta puoltaa rakennuksen säilymistä			
Kunta puoltaa käyttötarkoituksen muutosta			
Käyttötarkoituksen muutos vaatii kaavamuutoksen			
Omistajalla on taloudelliset edellytykset ylläpitää rakennusta			
Tiloille on mahdollista löytää vuokralaisia			

Rakennuksen liittyminen kunnan muuhun kehittämistoimintaan

Arvot	Kyllä	Ei	Huom.
Rakennus on tärkeä paikallisille toimijoille			
Rakennus tukee asukkaiden yhteisöllisyyttä			
Rakennuksella on historiallisia arvoja			
Rakennuksella on arkkitehtonisia arvoja			
Rakennus on kaupunkikuvallisesti merkittävä			
Rakennuksen säilyttäminen tukee kunnan kestävyysstrategiaa			

Uusiokäyttö

Tarve	Kyllä	Ei	Huom.
Alueen toimijat ja järjestöt tarvitsevat tiloja			
Alueelle tarvitaan lisää asuntorakentamista			
Asukkaiden tai käyttäjien määrän ei oleteta merkittävästi vähenevän seuraavien vuosien aikana			
Tuleva käyttäjätaho on tiedossa			
Käytettävyys			
Rakennus avautuu ympäristöönsä			
Rakennuksen tilat joustavat moneen käyttötarkoitukseen			
Rakennus on jaettavissa usealle käyttäjälle samanaikaisesti			
Rakennus soveltuu asumiseen			
Hybridikäyttö on mahdollista			
Hygienia- ja keittiötilat voidaan jakaa usean käyttäjän kesken			
Rakennus on esteetön			

Rakennuksen liittyminen muuhun yhdyskuntarakenteeseen

Sijainti	Kyllä	Ei	Huom.
Rakennus sijaitsee taajaman keskustassa			
Rakennus sijaitsee asuinalueen läheisyydessä			
Rakennuksen lähistöllä on muita palveluita			
Rakennus sijaitsee kävelyetäisyydellä viheralueista			
Saavutettavuus			
Rakennus on jalankulkuystävällisellä alueella			
Rakennus sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien päässä			
Rakennus on saavutettavissa julkisilla kulkuneuvoilla			
Rakennuksen yhteydessä on pysäköintialue			
Rakennus ja sisäänkäynti ovat helposti havaittavissa			
Sisä- ja ulkotilojen yhteys			
Rakennuksessa on selkeä katettu sisäänkäyntialue			

Rakennukseen liittyy ulko- tai pihatiloja			
Rakennukseen liittyy terassi- tai parveketiloja			
Piha-alueella on oleskeluun sopivia kalusteita			
Rakennuksessa on usea sisäänkäynti			
Mahdollisuus laajentaa			
Tontilla on jäljellä rakennusoikeutta			
Tontille voidaan laajentaa terassi- tai muu ulkoalue			
Rakennus voidaan yhdistää viereisiin rakennuksiin			

Rakennuksen fyysiset ominaisuudet

Rakennuksen muoto	Kyllä	Ei	Huom.
Rakennusmassan geometria on yksinkertainen			
Rakennus muodostuu useista erillisitä rakennusosista			
Rakennuksen kerrosala on suuri			
Rakennus on syvärunkoinen (yli 18 m)			
Rakenteet			
Rakennuksessa on pilari-palkki järjestelmä			
Rakennuksen väliseinät ovat kantavia			
Rakennuksen kantava runko sallii tilojen joustaa			
Väliseinät ovat purettavissa			
Kerroskorkeus on riittävä nykymitoituksella (n. 3 m)			
Ulkovaippa			
Rakennus on energiatehokas			
Rakennuksen aukotus on muunneltavissa			
Rakennuksessa on useita sisäänkäyntejä			
Kattorakenteeseen voidaan tehdä valoaukkoja			
Esteettömyys			
Tilaratkaisut ovat selkeät ja helposti ymmärrettävissä			
Rakennus täyttää nykyiset esteettömyysvaatimukset			
Rakennuksessa on hissi			
Rakennuksen sisäänkäyntialue on esteetön			
Mahdollisuus muokata rakennusta			
Rakennusta voidaan halutessa laajentaa			
Rakennusta voidaan korottaa			
Osa rakennuksesta voidaan purkaa			
Rakennuksen väliseiniä voidaan purkaa			
Kattorakenteisiin voidaan tehdä aukkoja tai muutoksia			
Tilojen laatu			
Sisätiloissa on luonnonvaloa			
Tiloissa on avaruutta			
Tilat ovat toiminnallisesti yhteydessä toisiinsa			
Tilat ovat viihtyisät			
Tilat voidaan jakaa yksityisiin ja julkisiin			
Sisäilmanlaatu			
Sisätiloissa ei ole kosteusvaurioita			
Rakennuksessa on riittävä ilmavaihto			
Rakennuksen materiaalit eivät aiheuta päästöjä			

Lähteet

Aalto, Heikkilä, Keski-Pukkila, Mäki, Pöllänen (toim.)(2022), Tulevaisuudentutkimus tutuksi – perusteita ja menetelmiä, Tulevaisuudentutkimuksen Verkostoakatemian julkaisuja 1/2022.

Ahola, T. (2015). Terveyttä kaikille B-mielisairaalat 1950-luvulta 1970-luvulle, Museovirasto.

Ahvenharju, S., Pouru-Mikkola, L., Minkinen, M. & Ahlqvist, T. (2020) Tulevaisuustiedon lähteillä, Eduskunnan tulevaisuusvaliokunnan julkaisu 6/2020.

Aarevaara, E. & Rönkkö, E. (2015) Maaseututaajamien rakennettu ympäristö aluehistorian ja kulttuuriperinnön näkökulmista, Maaseudun uusi aika, 3. http://www.mua-lehti.fi/arkisto/3_15/aarrevaara-ronkko.pdf

Alexander, K., Blakstad, S., Hansen, G., Jensen, P. A., Lindahl, G., & Nenonen, S. (2013). Usability: managing facilities for social outcomes. In Proceedings of the 19th CIB World Building Congress.

Anzani, A. (2020). Identity. Place Identity between Preservation and Innovation, In: Mind and Places, Springer Link, s.267-274.

Asikainen, L. (2019). Ulkokuntalaisen vapaa-ajan asukkaan muodostama kehittämisen potentiaali sosiaalisen pääoman keinoin Ruokolahdella (Master's thesis, Itä-Suomen yliopisto).

Blakstad,S. (2001), A Strategic Approach to Adaptability in Office Buildings, Doctoral thesis, Department of Building Technology, Faculty of Architecture, Planning and Fine Arts at NTNU.

Devlin ja Arneill (2003) Health care environments and patient outcomes, Environment and behavior, 35 (5), s. 665-694.

Diana, L.; D'Auria, S.; Acampa, G.; Marino, G. (2022) Assessment of Disused Public Buildings: Strategies and Tools for Reuse of Healthcare Structures. Sustainability, 14, s.2361. https://doi.org/10.3390/su14042361

Dufva, M. & Rekola, S. (2023) Megatrendit 2023. Sitran selvityksiä 224. Verkkojulkaisu: https://www.sitra.fi/app/uploads/2023/01/sitra_megatrendit-2023_ymmarrysta-yllatysten-aikaan.pdf

Ekroos, A., Katajamäki, H., Lehtovuori, P., Kinnunen, H. & Staffans, A. (2018) Maankäytön ja rakentamisen ohjauksen uudistaminen, Ympäristöministeriö, https://acris.aalto.fi/ws/portalfiles/portal/32753118/YMra_7_2018.pdf

Elrod, J.K. & Fortenberry, J.L. (2017) Adaptive reuse in the healthcare industry: repurposing abandoned buildings to serve medical missions. BMC Health Serv Res 17 (Suppl 1), 451. https://doi.org/10.1186/s12913-017-2339-4

Fisher-Gewirtzman, D. (2016) Adaptive Reuse Architecture Documentation and Analysis, Journal of Architectural Engineering Technology, 5 (3), s. 1-8.

Fuzi, A. (2015) Co-working spaces for promoting entrepreneurship in sparse regions: the case of South Wales, Regional Studies, Regional Science, 2:1, s. 462-469, DOI: 10.1080/21681376.2015.1072053

Geraedts, R. P., van der Voordt, T., & Remøy, H. (2018). Conversion Potential Assessment Tools. In S. J.Wilkinson, & H. Remøy (Eds.), Building Resilience in Urban Settlements through sustainable change of use, s. 1-22. Blackwell. https://doi.org/10.1002/9781119231455.ch7

Grecchi, M., & Grecchi, M. (2022). Industrial Heritage: Sustainable Adaptive Reuse. Building Renovation: How to Retrofit and Reuse Existing Buildings to Save Energy and Respond to New Needs, s. 53-69.

Heikinheimo, M., Heikinheimo, S. & Astala, E. (2009). Keski-Suomen Parantola - Rakennushistoriallinen selvitys. Helsinki. Arkkitehtitoimisto Ark-byroo.

Helminen, V., Heikinheimo, V., Tiitu, M., Nyberg, E., Rehunen, A., & Kosonen, L. (2021a). Sekoittunut yhdyskuntarakenne ja sen mittarit. Ympäristöministeriö.

Helminen, V., Nyberg, E., Tiitu, M., Rehunen, A., Strandell, A., Nurmio, K., ... & Laurila, J. (2021b) Kestävän yhdyskuntarakenteen jäljillä. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 2021 (15).

Hernberg, H. (2014) Tyhjät tilat - Näkökulmia ja keinoja olemassa olevan rakennuskannan uusiokäyttöön, Ympäristöministeriö

Huuhka, S., Vainio, T., Moisio, M., Lampinen, E., Knuutinen, M., Bashmakov, S., ... & Lahdenperä, P. (2021). Purkaa vai korjata? Hiilijalanjälkivaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjauskeinot. Ympäristöministeriön julkaisuja 2021(9).

Huttunen, H., Kekäläinen, R., Kurkela, T., & Vauramo, E. (2011). Visioita lähitulevaisuuden palvelujärjestelmästä. Loppuraportti ikääntyvän yhteiskunnan palvelurakennukset–projektista.

Hopland, A. O. (2015). Can game theory explain poor maintenance of regional government facilities?. Facilities, 33(3/4), s. 195-205.

Ihatsu, E. (2011) Maaseudun rakennusten uusiokäyttö meillä ja Saksassa. Maaseudun uusi aika, 2011(1), s. 81-85.

Ihatsu, S. (2014). Terveyttä kaikille Terveyskeskukset 1970-luvulta 1990-luvulle. Museovirasto.

Ikävalko, M. (2022). Vaellusreitistä maastopyöräreitiksi kehittämistyö case Ruokolahti-Rautjärvi. (Opinnäytetyö)

Jouppila T. (2022) Staff participation in design with multiple tools: Impact on design and POE results. HERD: Health Environments Research & Design Journal. 15 (2), s. 315-330. doi:10.1177/19375867211060734

Kaasalainen, T. (2021). Potential for Ageing at Home in the Finnish Apartment Building Stock: A Spatial Perspective on Renovation. Väitöskirja. Tampereen yliopisto.

Kaasalainen, T. (2022). Korjaamalla pitkää ikää asumiselle, Rakennustarkastusyhdistys. https://www.rakennustarkastusyhdistys.fi/korjaamalla-pitkaa-ikaa-asumiselle/

Hämeen piirirakennustoimiston arkisto. I KARTAT JA PIIRUSTUKSET. Ia Rakennuspiirustukset. Pitkäniemen sairaala, Pirkkala / Nokia (1902-1902). Kansallisarkisto. Viitattu 28.8.2023.

Kangas, H-L., Vainio, T., Sankelo, P., Vesanen, S. & Karhinen, S. (2020). Suomen korjausrakentamisen strategia 2020–2050 tavoitteiden laskenta ja aineisto, SYKE ja VTT.

Kekäläinen, R., Taegen, J-S., & Vauramo, E. (2016). Miun SOTE - Kuinka asua vanhana? Aalto-yliopiston havaintoja Pohjois-Karjalan vanhusten palvelurakennuksista. (Aalto-yliopiston julkaisusarja, Crossover; Vuosikerta 4/2016). Aalto ARTS Books.

Kilpelä, N. (2019) Esteetön rakennus ja ympäristö, Ympäristöministeriö, Rakennustieto Oy

Kjisik, H. (2015), The power of architecture : towards better hospital buildings, Väitöskirja, Aalto-yliopisto.

Korhonen, E., Niemi, J., Ekuri, R., Oksanen, R., Miettinen, H., Parviainen, J., Haapanen, A. & Patanen, T. (2018). Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali, Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 5/2018

Krokfors, K. (2013). Typologinen joustavuus lähiöiden kehittämisessä: case Suvela, Aalto-yliopiston julkaisusarja TIEDE+TEKNOLOGIA, 7/2013, http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-60-5115-4

Kuittinen, M. (2023). Building within planetary boundaries: moving construction to stewardship. Building and cities 4(1), s. 565–574.

Lahti, J. 2021, Modernin rakennuskannan kohtalo on ratkaistava muutoin kuin purkamalla, Arkkitehtiuutiset, https://www.safa.fi/arkkitehtiuutiset/modernin-rakennuskannan-kohtalo-on-ratkaistava-muutoin-kuin-purkamalla/

Leskelä, R-L., Nenonen, T., Herse, F., Hurskainen, V. & Hämäläinen, J. (2016) Kuntien kiinteistöriskit sote-uudistuksessa, Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 58/2016

Li, P., Froese, T.M. & Brager, G. (2018) Post-occupancy evaluation: State-of-the-art analysis and state-of-the-practice review, Building and Environment,133, s. 187-202. https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2018.02.024.

Luukkonen, J. (2018) Matkalla maakunnallisiin sosiaali- ja terveyspalveluihin- Tutkimus maakunnallisten sosiaali- ja terveyspalvelukuntayhtymien syntyprosesseista, Tampereen yliopisto, väitöskirja. https://trepo.tuni.fi/bitstream/handle/10024/103792/978-952-03-0789-9.pdf?sequence=1

Lyytimäki, J. (2021) Resilienssi kestävän tulevaisuuden esteenä, Futura 2021 (4), s. 71-73.

Mace, V. (2016): A phenomenological approach to primary research in Spatial Design, UAL Creative Teaching and Learning Journal, 1(2), s. 115-121.

Mansikka ry, (2020) Kirkonkylät palvelukeskuksina -hankkeen loppuraportti, verkkojulkaisu https://mansikkary.fi/wp-content/uploads/KKPLOP1.pdf

Mattila, M. (toim.) (2023), Valtioneuvoston periaatepäätös kulttuuriperintöstrategiasta 2023–2030, Valtioneuvoston julkaisuja 2023:7.

MDI (2022) MDIn väestöennuste 2022, verkkojulkaisu https://www.mdi.fi/wp-content/uploads/2022/09/MDIn-vaestoennuste-2022_300922.pdf

Mononen, T., Sairinen, R., & Sihvonen, J. (2013) Paikallinen tilaus kirkonkylien eheyttävän suunnittelun edellytyksenä, Alue ja Ympäristö, 42(1), s. 49–62

Nenonen, L., Verma, I (toim.) (2015) Ikääntyneen arjen ympäristöt ja palveluverkko : Case Lauttasaari, Aalto-yliopiston julkaisusarja TAIDE+MUOTOILU+ARKKITEHTUURI, 7/2015

Nykänen, M.P. (2019) "Kyläkeskus"-konsepti kuntakeskusten kehittämiseksi: Pertunmaan kirkonkylän kehittämissuunnitelma, Opinnäytetyö, Aalto-yliopisto. https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/40720

Nokian kaupunki ja Ramboll (2020) Pitkäniemen asemakaavamuutos, Nokian kaupunki ja Ramboll.

O'Callaghan, C., & Lawton, P. (2016). Temporary solutions? Vacant space policy and strategies for re-use in Dublin. Irish Geography, 48(1), s. 69-87.

Partanen, M & Lehtovaara, M. (2017) Täydentäen toimivaa, STM. https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/161549/R_38_2019_taydent_toimi2.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Peltokorpi, A., Salonen, H., Seppänen, O., Lillrank, P., Kyrö, R., Lavikka, R., ... & Reijula, K. (2018). HeMoHes-Parantavat ja modulaariset terveydenhuollon tilat.

Raikamo, L. (2023). Kokonaisvaltaisesti esteetön päiväkotiympäristö — Lepolan päiväkoti Tampereelle ja suojellun huvilan uusi elämä, Opinnäytetyö, Aalto-yliopisto, https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/122715

Rehunen, A., Pitkänen, K., Strandell, A., & Nurmio, K. (2021). Monipaikkaisuuden ja paikkariippumattomuuden vaikutukset alue-ja yhdyskuntarakenteeseen. Yhdyskuntasuunnittelu, 59(4), s. 11-42.

ROTI, (2019) Rakennetun omaisuuden tila 2019, verkkojulkaisu: https://www.ril.fi/media/2019/roti/roti_2019_raportti.pdf

Salvado, F., Marques de Almeida & Vale e Azevedo, N. A. (2020) Future-proofing and monitoring capital investments needs throughout the life cycle of building projects, Sustainable Cities and Society, 59, s.102159. https://doi.org/10.1016/j.scs.2020.102159.

Savolainen, J., Vihola, J., Kostiainen, E. & Lundström, A. (2022) Kuntien omistamien peruskoulujen tilankäytön toteutumattomat skaalaedut. Kansantaloudellinen aikakauskirja, 118(1), s. 42-61.

Sillanpää, N., Hintsala, S., Ylitalo, J. & Klem, S. (2017) Monipuolista asumista kehittämässä – Kehitysvammaisten ihmisten asumisen tarpeita ja ratkaisuja Eksotessa, Ympäristöministeriö. https://core.ac.uk/download/pdf/198194173.pdf

Sitra, (2013), Resurssiviisuas, Sitra. Verkkojulkaisu: https://www.sitra.fi/app/uploads/2017/02/Resurssiviisaus-2.pdf

Suominen, J. (2018). Cities as sustainable service platforms: A Framework for Institutional Service Delivery in the Urban Context. In Cross-Cultural Design. Applications in Cultural Heritage, Creativity and Social Development: 10th International Conference, CCD 2018, Proceedings, Part II 10 (pp. 371-390). Springer International Publishing.

SVT (2022) StatFin / Korjausrakentaminen, Toimitilarakennusten korjauskustannukset talotyypeittäin, 2013-2021

SVT, (2022a). Korjausrakentamisen ja uudisrakentamisen osuudet talonrakennushankkeista yrityksen koon mukaan, prosenttia, 2017-2021.

Taegen, J., Verma, I. & Arpiainen, L. (2020) Taajamien kehittäminen väestöltään vähenevissä kunnissa, Elinvoimainen taajama -hanke, Ympäristöministeriö

Tahkokallio, N. (2021). Majatalon liiketoimintasuunnitelma. (Opinnäytetyö)

Taipale, P. (edit.)(2017) Toimivat yhdyskunnat - elinvoimaa ja elämisen laatua, Suomen Kuntaliitto https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/2017/1857-toimivat-yhdyskunnat-elinvoimaa-ja-elamisen-laatua

Tarpio, J. (2015). Joustavan asunnon tilalliset logiikat: Erilaisiin käyttöihin mukautumiskykyisen asunnon tilallisista lähtökohdista ja suunnitteluperiaatteista. Väitöskirja, Tampereen yliopisto.

Teppo, J. (2018). Tuiranpuisto Oulun kaupunki rakennushistoriaselvitys, Oulun kaupunki ja Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy.

Tomaz, E., Moriset, B. & Teller, J. (2023) Rural coworking spaces in the COVID-19 era - A window for opportunity? In: Marinotti, I., di Marino, M. & Bednářis, P. (edit)(2023) The COVID19 and future working place, Routledge.

Valtioneuvosto, (2022), Kohti kestävää arkkitehtuuria Suomen arkkitehtuuripoliittinen ohjelma 2022–2035 Valtioneuvoston julkaisuja 2022:1.

Vartiainen, A. (2023). Näkökulmia kompleksisten rakennusten uusiokäyttöön, Opinnäytetyö, Aalto-yliopisto, https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/121828

Verma, I. (2019) Housing design for all? The challenges of ageing in urban planning and housing design – The case of Helsinki, Väitöskirja, Aalto-yliopiston julkaisusarja 123/2019.

Verma, I. (2020). Asuinalueiden kehittäminen ikääntyvälle väestölle, Yhdyskuntasuunnittelu 58(1), s. 33-49.

Wanigarathna, N., Sherratt, F., Price, A., & Austin, S. (2019). Design re-use: critical application of healthcare building design evidence. Engineering, Construction and Architectural Management.

Wilkinson, S. J., James, K., & Reed, R. (2009). Using building adaptation to deliver sustainability in Australia. Structural survey, 27(1), s. 46-61.

Wilkinson, S. (2014). The preliminary assessment of adaptation potential in existing office buildings. International Journal of Strategic Property Management, 18(1), s. 77-87.

Kunnallisalan kehittämissäätiön Julkaisut-sarjassa ovat ilmestyneet

1 Sami Borg & Sari Pikkala
KUNTAVAALITRENDIT (2017)

2 Toim. Soile Pohjonen & Marika Noso
KANSALAINEN KESKIÖÖN! NÄKÖKULMIA SOTE-UUDISTUKSEEN (2017)

3 Markku Lehto
MIKSI HANKE EI ONNISTUNUT – VAI ONNISTUIKO SE? (2017)

4 Tapio Häyhtiö
OSALLISUUTTA SOTE-PALVELUIHIN PALVELUMUOTOILEIMALLA? (2017)

5 Veera Värtinen
TUTKIJAT JA SOSIAALISEN MEDIAN KÄYTTÖ (2017)

6 Esko Hussi, Esa Mäkiniemi & Erkki Vauramo
IKÄÄNTYVÄ VÄESTÖ JA TOIMINTAKYVYN YLLÄPITO (2017)

7 Matti Wiberg (toim.)
FAKTAT JA POLITIIKKA (2017)

8 Antti Mykkänen
VALTUUTETTUJEN ILMAPUNTARI 2017- KUNNAT, MAAKUNNAT JA YHTEISTYÖ (2017)

9 Sanna Laulainen, Helena Taskinen, Jere Rajaniemi, Erja Rappe, Päivi Topo & Sari Rissanen
KUMPPANUUDELLA KUNTOON–KUNTIEN JA JÄRJESTÖJEN YHTEISTYÖ IÄKKÄIDEN TERVEYDEN EDISTÄMISESSÄ (2017)

10 Auli Valli-Lintu
SOTE- JA KUNTARAKENTEEN PITKÄ KUJANJUOKSU (2017)

11 Esa Ahonen, Maire Ahopelto, Matti Heikkinen, Marjo Huovinen-Tervo & Eeva Mäntymäki
NÄIN TEHDÄÄN SAUMATON SOTE-KAINUUN HILJAINEN TIETO 2003–2017 (2017)

12 Anneli Hujala & Johanna Lammintakanen
PALJON SOTE-PALVELUJA TARVITSEVAT IHMISET KESKIÖÖN (2018)

13 Anita Kangas
AKTIIVISET OSALLISTUJAT – KUNTALAISET KULTTUURI- JA LIIKUNTAPALVELUJEN KEHITTÄJINÄ (2018)

14 Juha Talvitie
100 VUOTTA KAAVOITUSTA – MUUTTUVA MAANKÄYTTÖ (2018)

15 Erkki Vauramo, Seppo Ranta, Jonna Taegen & Ira Verma
SOTE-PALVELUT MUUTTUVAT UUDISTUKSESTA HUOLIMATTA - KONSORTION TYÖN TULOKSET 2015–2017 JA KEHITTÄMISEHDOTUKSET (2018)

16 Kaija Saranto, Eija Kivekäs, Sari Palojoki, Ulla-Mari Kinnunen, Olli Sjöblom & Reima Suomi
TIEDONKULUN VAIKUTUS SOTE-PALVELUJEN MAINEESEEN (2018)

17 Jasmin Penttinen
ARVIO KUNTIEN KOTISIVUISTA (2018)

18 Tomi Venho
KABINETIN PUOLELLA
SÄÄTIÖT JA PUOLUERAHOITUS SUOMESSA (2018)

19 Niina Laine, Paula Timonen, Anne Halmetoja, Suvi Hakoinen, Heini Kari & Hanna Kortejärvi
HOIVAYKSIKÖISSÄ LÄÄKEHUOLLON JA -HOIDON PITÄISI OLLA JOUKKUEPELIÄ (2018)

20 Roosa Talvitie, Hannu Rantanen & Eeva Hämäläinen
KUNNAN ROOLI TURVALLISUUDESSA KOROSTUU (2018)

21 Raitio Katja, Sevón Eija & Rönkä Anna
DIGITAALINEN OPPIMISPELI VAUVAPOLKU: VANHEMMUUTEEN VALMISTAUTUMISTA PELILLISEN OPPIMISEN KEINOIN (2019)

22 Hannes Manninen & Tapani Tölli
HELSINKI VS. MUU SUOMI – VASTAKKAINASETTELUSTA YHTEISYMMÄRRYKSEEN (2019)

23 Timo Aro, Susanna Haanpää ja Anna Laiho
YRITYSDYNAMIIKKA KUNTIEN ELINVOIMATEKIJÄNÄ (2019)

24 Jyri Manninen, Anna Karttunen, Matti Meriläinen, Anna Jetsu &
Anna-Kaisa Vartiainen
HYVINVOINTIA JA SOSIAALISTA PÄÄOMAA – KANSALAISOPISTON MERKITYS KUNNALLE JA ALUEELLE (2019)

25 Jorma Niemelä
JÄRJESTÖT SOTE-SUOMEA RAKENTAMASSA (2019)

26 Sakari Möttönen
SOTE-UUDISTAMISEN ANATOMIA. YHTEISKUNTAPOLIITTISIA NÄKEMYKSIÄ SOSIAALI- JA TERVEYDENHUOLLON REFORMISTA (2019)
27 Auli Valli-Lintu
SOTE- JA KUNTARAKENTEEN PITKÄ KUJANJUOKSU – OSA II (2019)

28 Jukka Pellinen, Vesa Voutilainen, Kari Sippola, Toni Mättö ja Antti Rautiainen
RISKIEN HALLINNAN KÄYTÄNNÖT SUOMEN SUURIMMISSA KAUPUNKIKONSER-NEISSA (2019)

29 Erkki Vauramo
SOTE - PYRAMIDISTA PALVELUVERKKOON. IKÄÄNTYMINEN JA NIUKKA TULEVAISUUS (2019)

30 Mimmu Alanko, Marja Kankaanranta & Saana Mehtälä
DIGITAALISET PORTFOLIOT SUOMALAISESSA VARHAISKASVATUKSESSA (2020)

31 Pekka Kettunen
KUNTIEN MAAHANMUUTTOPALVELUT: HAASTEITA VAI HYVIÄ KÄYTÄNTEITÄ (2020)

32 Anne Kallio
KUNTIEN TYÖLLISTYMISPALVELUT – ELINVOIMAN VAHVISTAMISTA VAI SOSIAALIPALVELUA? (2020)

33 Arto Haveri
TULEVAISUUDEN KUNTAJOHTAMINEN (2020)

34 Taina Peltonen
KOULUTUSVIENTI – KUNTIEN UUSI PALVELUTUOTE? (2020)

35 Olli-Pekka Ryynänen, Erkki Vauramo, Teemu Malmi & Ville Koikkalainen
SOTE JA IKÄÄNTYMISEN ONGELMAT – SELVIÄMISPOLUN ETSINTÄÄ (2020)

36 Marja Keväjärvi, Maria Lindholm & Arto Reiman
ETTÄ JOKU NÄKEE MUT – OMAISHOITAJAN HYVINVOINTI JA TARPEET (2020)

37 Antti Mykkänen
KUNTADEMOKRATIA – VALTUUTETTUKYSELY 2020 (2021)

38 Fredriika Jakola & Eeva-Liisa Prokkola
VOIDAANKO RAKENNERAHASTOILLA VAIKUTTAA? KUNTIEN NÄKÖKULMA (2021)

39 Toni Ryynänen, Torsti Hyyryläinen & Ryo Umeda
DIGITAALISET ALUSTAEKOSYSTEEMIT JA KUNTIEN ELINVOIMA – TAPAUSTUTKIMUS JAPANISTA (2021)

40 Riikka Lämsä, Mia Niemi & Marjaana Seppänen
KOTI SAIRAALANA – ONNISTUNEEN KOTISAIRAALATOIMINNAN EDELLYTYKSET (2021)

41 Juha Hämäläinen
SOSIAALISESTI KESTÄVÄ YHTEISKUNTA – LÄHTÖKOHTIA, SUUNTAVIIVOJA, REUNAEHTOJA (2021)

42 Tiina Mäkelä & Marja Kankaanranta
COVID-19-PANDEMIAN VAIKUTUKSET TULEVAISUUDEN OPPIMISYMPÄRISTÖIHIN (2021)

43 Tuomas Zacheus, Mira Kalalahti, Janne Varjo & Samira Harjula
YHTEISTYÖ NUORTEN OPINTO- JA URAOHJAUKSESSA (2021)

44 Hanna Wass, Timo M. Kauppinen, Paula Saikkonen & Heikki Hiilamo
KENEN HYVINVOINNISTA PUOLUEET VÄLITTÄVÄT? (2021)

45 Esa Ahonen, Maire Ahopelto, Matti Heikkinen, Marjo Huovinen-Tervo, Terho Pekkala & Eija Tolonen (toim.)
SOTE-SOPAN KEITTOKIRJA – SOTE-UUDISTUKSEN TAUSTATEKIJÄT JA KÄÄNNEKOHDAT (2021)

46 Ilmo Parvinen, Olli-Pekka Ryynänen & Erkki Vauramo
TEESEJÄ SOTEKESKUSTELUUN (2021)

47 Ilmo Parvinen
SUOMEN TERVEYDENHUOLTO 2036 kansalaiskeskeisenä ja valtiovastuisena
(2021)

48 Mari Kangasniemi, Helena-Leino-Kilpi, Tanja Moilanen, Oili
Papinaho, Helena Siipi, Sakari Suominen & Riitta Suhonen
HOIDON LAIMINLYÖNNIT IKÄÄNTYNEIDEN YMPÄRIVUOROKAUTISESSA PALVELUSSA –
itsemääräämisoikeus ja ihmisarvoinen hoito (2021)

49 Auli Valli-Lintu
SOTE- JA KUNTARAKENTEEN PITKÄ KUJANJUOKSU - SOTEN
UUSI ALKU, OSA III (2021)

50 Anna-Maija Pyykönen, Johanna Lammintakanen & Aini Pehkonen
SYRJIIKÖ DIGITALISOINTI IHMISIÄ SOSIAALIPALVELUISSA? (2022)

51 Satu Ojala, Markku Sippola & Paul Jonker-Hoffrén
JULKISALOJEN PALKKANEUVOTTELUT MÄÄRITTÄVÄT KOKO PALVELUJÄRJESTELMÄN
TULEVAISUUTTA
(2022)

52 Antti Mykkänen
SUOMALAISEN KUNTAJOHTAMISEN TILA JA TULEVAISUUS 2022 (2022)

53 Samuli Aho & Jari Kaivo-oja
KUNTASUKU-PROJEKTI: SUOMEN KUNTIEN LAPSI-, VANHUS- JA VÄESTÖLLISEN
HUOLTOSUHTEEN TARKASTELUA MAAKUNTATASOLLA KÄYTTÖTALOUDEN
NÄKÖKULMASTA AJANJAKSOLLA 2015–2019 (2022)

54 Linnéa Henriksson ja Janette Huttunen
KUNNALLISET VAIKUTTAMISELIMET JA VAIKUTUSVALLAN MONET PUOLET –TUTKIMUS
NUORISOVALTUUSTOJEN, VANHUSNEUVOSTOJEN JA VAMMAISNEUVOSTOJEN
VAIKUTUSVALLASTA (2022)

55 Marita Rautiainen ja Suvi Konsti-Laakso
TASEEN ROINASTA STRATEGIAKSI: STRATEGINEN OMISTAJUUS KUNNISSA (2022)

56 Leena Forma, Mari Aaltonen, Pia Teräväinen ja Jutta Pulkki
MIKÄ MAKSAA JA KUKA MAKSAA? IKÄÄNTYNEIDEN HOIDON KUSTANNUKSET JA
RAHOITUS -PILOTTITUTKIMUS
(2023)

57 Lotta-Maria Sinervo, Meri Pulkkinen, Katri Yrjölä ja Harri Laihonen
KESTÄVÄ KUNTATALOUS: RAPORTOINNISTA KESTÄVYYDEN JOHTAMISEEN
(2023)

58 Raimo Ikonen, Timo Kietäväinen, Markku Lehto ja Rauno Lämsä
RAKENTEET KUNTOON – EHDOTUKSIA JULKISEN HALLINNO REMONTTIIN
(2023)

59 Olli-Pekka Ryynänen & Erkki Vauramo
HYVINVOINTIALUEIDEN SEURAAVA ASKEL
(2023)

60 Sami Borg
MAAKUNNAT VERTAILUSSA - TAUSTARAPORTTI MAAKUNTIEN RAKENNETEKIJÖISTÄ JA KAKSIN MAAKUNTAPUNTAREISTA
(2023)

61 Ira Verma
SOTE-TILOJEN KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS – KÄYTÖSTÄ POISTUVIEN TILOJEN KEHITTÄMINEN RESURSSIVIISAASTI (2023)

JULKAISU

Ira Verma

SOTE-TILOJEN KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS – KÄYTÖSTÄ POISTUVIEN TILOJEN KEHITTÄMINEN RESURSSIVIISAASTI

Väestörakenteen sekä sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan muutokset vaikuttavat palveluiden tilantarpeeseen. Vajaakäytölle jäävä rakennuskanta voi toimia tilaresurssina, jonka kautta tuetaan kuntien elinvoimaa ja yhteisöllisyyttä. Tässä raportissa tarkastellaan sote-käytöstä poistuvien rakennusten kestävää uusiokäyttöä arkkitehtuurin ja tilasuunnittelun näkökulmasta. Joustavuus, käytettävyys ja esteettömyys ovat rakennuksen kestävyyden kriteereitä. Tarkastelemalla vaihtoehtoisia kehityspolkuja lyhyellä ja pitkällä aikavälillä, voidaan löytää paikallisiin olosuhteisiin ja taloudellisiin reunaehtoihin sopivin ratkaisu. Raportti tarjoaa arviointikehyksen uusiokäytön suunnitteluun.

kaks.fi
KUNNALLISALAN KEHITTÄMISSÄÄTIÖ