

Eveliina Ikonen
Laura Joutseno

Ryhmärakentaminen vaihtoehtona tulevaisuuden senioriasumiselle

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Sairaanhoidaja (AMK)

Hoitotyön koulutusohjelma

Opinnäytetyö

13.4.2017

Tekijä(t) Otsikko Sivumäärä Aika	Eveliina Ikonen, Laura Joutseno Ryhmärakentaminen vaihtoehtona tulevaisuuden senioriasumiselle 39 sivua 13.4.2017
Tutkinto	Sairaanhoidtaja (AMK)
Koulutusohjelma	Hoitotyön koulutusohjelma
Suuntautumisvaihtoehto	Hoitotyö
Ohjaaja(t)	Leena Rekola, Yliopettaja, FT
<p>Senioritaloyhdistys Aikalisä ry. on vuonna 2010 perustettu yhdistys, jonka perustaman senioritalohankkeen tavoitteena on parantaa ja kehittää yli 55-vuotiaiden asumisoloja edistään heidän psyykkistä, fyysistä ja sosiaalista hyvinvointiaan tulevaisuudessa. Senioritalo Aikalisän rakentaminen alkoi kesällä 2014 ja talo on valmistunut vuoden 2015 marraskuussa. Senioritaloyhdistys Aikalisä ry:n ryhmärakennuttamalla valmistuneen talon taustalla ovat asukkaiden mielipiteet ja ajatukset siitä, millaisessa ympäristössä he haluaisivat tulevaisuudessa asua.</p> <p>Opinnäytetyön aiheena on senioritalot tulevaisuuden senioreiden asumismuotona ja esimerkkinä tästä käytämme ryhmärakentamalla valmistunutta Senioritalo Aikalisää ja sen rakennusprosessia. Opinnäytetyön tarkoituksena on saadun aineiston perusteella kuvata Senioritalo Aikalisän rakennusprojektin vaiheet Senioritaloyhdistys Aikalisä ry:n perustamisesta talon valmistumiseen ja tavoitteena on tuottaa tietoa Senioritalo Aikalisän rakennusprosessista ja tuoda esiin tietoa ryhmärakennuttamisen vaiheista tulevaisuuden senioriasumista varten.</p> <p>Opinnäytetyö toteutettiin dokumenttianalyysinä. Dokumenttianalyysin aineistona käytettiin sähköpostiviestejä ja yhdistyksen perustamiseen ja sen toimintaan liittyviä pöytäkirjoja sekä rakennusvaiheen suunnitteluun ja toteutukseen liittyviä dokumentteja, kuten kokouspöytäkirjoja ja pohjapiirustuksia. Käytössä oli kattava aineisto, jota karsimalla saatiin dokumenttianalyysia varten oleellinen aineisto. Jäljelle jääneet aineistot jaoteltiin ryhmiin, joiden pohjalta kuvattiin rakennusprosessin vaiheita Senioriyhdistys Aikalisä ry yhdistyksen perustamisesta ja myöhemmin Asunto Oy Helsingin Aikalisän perustamisesta aina talon valmistumiseen. Käsitelty aineisto analysoitiin induktiivista sisällönanalyysia hyödyntäen.</p> <p>Senioritaloasuminen on tulevaisuuden iäkkäiden yleistyvää asumismuoto, kun laitospaikkaista asumista pyritään vähentämään. Laitosasumisen sijaan ikääntyville halutaan tarjota mahdollisuus asua kotona mahdollisimman pitkään. Yksi ratkaisu senioritaloasumiselle on ryhmärakennuttaminen, jolloin talon asukkaat voivat itse olla vaikuttamassa siihen, millaisessa ympäristössä haluavat vanhuutensa viettää.</p>	
Avainsanat	ryhmärakennuttaminen, seniori, senioritalo, sosiaalinen vanheneminen, hitas-asuminen, elinympäristö

Author(s) Title Number of Pages Date	Eveliina Ikonen, Laura Joutseno Collective Building as an Alternative for the Future Senior Housing 39 pages 13 April 2017
Degree	Bachelor of Health Care
Degree Programme	Nursing and Health Care
Specialisation option	Nursing
Instructor(s)	Leena Rekola, Principal Lecturer, PhD
<p>The Senioritaloyhdistys Aikalisä ry association was founded in 2010 with the purpose to improve and develop the living conditions of citizens over the age of 55 years through promoting their physical, mental and social well-being for their future. The aim of the association was to collectively build a senior house. Building of the house started during summer 2014 and the house was completed in November 2015. The residents of the house were consulted during the design and construction phase to ensure their opinions and ideas about their ideal place to live in the future.</p> <p>The subject of this study is to view senior houses as a future living form of senior citizens and as an example we use senior house Aikalisä that has been collectively built. The purpose of this study is to describe the building process of Senioritalo Aikalisä starting from the establishment of Senioritaloyhdistys Aikalisä ry until the completion of the building. The objective of this study is to describe the steps of the collective building process and to produce information for future senior housing.</p> <p>The research was conducted as document analysis. Documents used in the analysis were e-mail messages and attachments related to the senior house project. The attachments were documents such as meeting transcripts, building plans and other building related documents. The irrelevant documents were eliminated and the relevant material were divided into groups based on the content. The document analysis and the building process was made from these documents. The documents were analyzed by using inductive content analysis methods.</p> <p>Senior house living is the increasing living format among elderly people in the future. The government wants to offer the opportunity to seniors to live at home as long as possible. One solution for this are collectively built senior houses whereupon the residents themselves can influence to the environment in which they want to spend their old age.</p>	
Keywords	collective building, senior citizen, senior house, social ageing, hitas-living, surroundings

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Tulevaisuuden seniorit ja senioriasuminen	2
2.1	Vanhuspalvelulaki	3
2.2	Senioritalot	4
2.3	Hitas-asuminen	6
2.4	Ryhmärakennuttaminen	7
3	Opinnäytetyön tarkoitus, tavoitteet ja tutkimuskysymykset	8
4	Työtapa ja menetelmät	8
4.1	Dokumenttianalyysi	8
4.2	Aineistolähtöinen sisällönanalyysi	9
4.3	Aineiston käsittely ja analysointi	10
5	Tulokset	13
5.1	Senioritaloyhdistys Aikalisä ry:n senioritalohankkeen vaiheet	13
5.1.1	Hankkeen aloitusvaihe	14
5.1.2	Mainonta ja markkinointi	16
5.1.3	Hankkeeseen liittyminen ja jäsentiedot	17
5.1.4	Asuntojen varaaminen	18
5.1.5	Autopaikkojen varaaminen	20
5.1.6	Hankkeen rahoitus	21
5.2	Asunto Oy Helsingin Aikalisän rakennusprojektin vaiheet	22
5.2.1	Asunto-osakeyhtiön perustaminen	23
5.2.2	Rakentamisen valmistelu	26
5.2.3	Senioritalon rakentaminen	26
5.3	Senioritalon valmistuminen	30
6	Pohdinta	32
6.1	Tulosten tarkastelu ja hyödynnettävyys	32
6.2	Luotettavuus ja eettisyys	34
	Lähteet	37

1 Johdanto

Tässä opinnäytetyössä käsitellään Senioritalo Aikalisän rakennusprosessin vaiheita. Opinnäytetyön tilaajana toimii Senioritaloyhdistys Aikalisä ry. Senioritaloyhdistys Aikalisä ry. on vuonna 2010 perustettu yhdistys, jonka perustaman senioritalo hankkeen tavoitteena on parantaa ja kehittää yli 55-vuotiaiden asumisololoja, sekä edistää heidän psyykkistä, fyysistä ja sosiaalista hyvinvointiaan tulevaisuudessa. Hankkeen tarkoituksena oli rakentaa toimivia senioreille suunnattuja asuntoja Helsingin Jätkäsaareen. Rakennusprojektia varten perustettiin Asunto Oy Helsingin Aikalisä. Talon rakentaminen alkoi kesällä 2014 ja talo valmistui vuoden 2015 marraskuussa. Senioritalo Aikalisän asukkaat olivat aktiivisena osana rakennusprojektia sen alusta alkaen. Yhteensä 42 asunnon lisäksi taloon kuuluu yhteisiä tiloja, kuten kuntoiluhuone, pesula, sauna, oleskeluhuone ja vastaanottotila. (Senioritaloyhdistys Aikalisä ry. 2014.)

Senioritaloyhdistys Aikalisä ry:n ryhmärakennuttamalla valmistuneen talon taustalla ovat asukkaiden mielipiteet ja ajatukset siitä, millaisessa ympäristössä he haluaisivat tulevaisuudessa asua. Perustaviin ajatuksiin kuuluvat muun muassa kohtuulliset asumiskustannukset ja palvelujen saatavuus, joiden kehittämiseen asukkaat voivat vaikuttaa, mahdollisuus yhteisöllisyyteen ja yksityisyyteen asukkaiden halujen mukaan, virikkeellinen asuinympäristö, mahdollisuus fyysisen ja henkisen kunnon ylläpitämiseen vaivattomasti sekä modernit multimediaratkaisut (Senioritaloyhdistys Aikalisä ry. 2013). Lisäksi kaikkia asukkaita koskevat yhteiset säännöt.

Tämän opinnäytetyön aiheena on senioritalot tulevaisuuden senioreiden asumismuotona ja esimerkkinä tästä käytämme ryhmärakentamalla valmistunutta Senioritalo Aikalisää ja sen rakennusprosessia. Senioritaloasuminen on tulevaisuuden iäkkäiden yleistyvä asumismuoto, kun laitosmaista asumista pyritään vähentämään, ja jonka sijaan ikääntyville halutaan tarjota mahdollisuus asua kotona mahdollisimman pitkään. Opinnäytetyön tarkoituksena on saadun aineiston perusteella kuvata Senioritalo Aikalisän rakennusprojektin vaiheet Senioritaloyhdistys Aikalisä ry:n perustamisesta talon valmistumiseen. Tavoitteena on luoda tietoa ryhmärakennuttamisesta tulevaisuuden senioritalohankkeita varten. Aineistonamme toimii 1 512 sähköpostiviestiä liitteineen, joista karsimme työmme pohjaksi olennaisen aineistoin rakennusprojektin vaiheista sekä siihen vaikuttaneista tekijöistä.

2 Tulevaisuuden seniorit ja senioriasuminen

Tulevaisuudessa väestörakenteen muutoksen myötä joudutaan yhteiskunnassamme pohtimaan sitä, kuinka voimme turvata ikääntyville hyvän vanhuuden ikääntyneiden kasvavasta määrästä huolimatta. Vuonna 2007 tehdyn väestöennusteen mukaan, yli 85-vuotiaiden osuuden väestöstä ennustetaan nousevan vuoteen 2040 mennessä 6,1 prosenttiin kun taas yli 65-vuotiaita on ennustettu vuoteen 2030 mennessä olevan noin 26 prosenttia väestöstä, eli noin 1,5 miljoonaa henkilöä. (Tilastokeskus 2007). Samanlaisia tuloksia on ennustettu vuoden 2015 väestöennusteessa. Vuonna 2060 mennessä väestöstä yli 65-vuotiaita on jo 29 prosenttia. Samalla myös väestöllinen huoltosuhte heikkenee. Väestöllisellä huoltosuhteella tarkoitetaan lasten ja eläkeikäisten määrää sataa työikäistä henkilöä kohden. Tämä suhde on ennusteen mukaan vuonna 2032 70 henkilöä sataa työikäistä kohden. (Tilastokeskus 2015).

Samalla kun yli 65-vuotiaiden osuus väestöstä kasvaa, myös elinajanodote on kasvanut tasaisesti. Vuonna 2015 miesten keskimääräinen elinajanodote oli 78,5 vuotta ja naisten 84,1 vuotta. (Elinajanodote 2015.) Lähitulevaisuudessa Suomessa on siis yhä enemmän seniori-ikäisiä, iäkkäitä, jotka elävät terveinä yhä pidempään. Ikääntymisen tuomat muutokset vaativat kuitenkin muutoksia nykyiseen asuntokantaan. Esimerkiksi hissittömissä kerrostaloissa yli 65-vuotiaita asui vuonna 2015 tehdyn tilaston mukaan noin 104 000 suomalaista (Asuntokunnat ja asuinolot 2015). Väestön ikärakenteen muutoksen myötä, yhteiskunnan tulee mukautua kattavasti entistä iäkkäämmän väestön tarpeisiin.

Suomessa halutaan asua omassa kodissa mahdollisimman pitkään ja laadukkaasti, mutta vanheneminen tuo mukanaan uusia tarpeita ja muutoksia asumiseen. (Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu 2015.) Vanhuksia pyritään hoitamaan yhä enemmän kotona laitosten ja sairaaloiden vuodeosastojen sijaan. Uusia asumisen muotoja on kehitetty, jotta pystyttäisiin vastaamaan tulevaisuuden muutoksiin sekä ikärakenteen mukanaan tuomiin haasteisiin siten, että mahdollistetaan ikäihmisten asuminen mahdollisimman pitkään kotiympäristössä.

Suomessa tavoitteena on ikäintegroitu yhteiskunta; se tarkoittaa yhteiskuntaa, joka pystyy tarjoamaan ikääntyville kansalaisilleen terveen ja aktiivisen elämän niin pitkään kuin mahdollista sekä turvaamaan elämän loppuvaiheessa tarvittavan hoidon ja huolenpidon riippumatta hoidon tarpeesta ja ihmisen omista käytettävissä olevista voimavaroista. (Voutilainen 2012: 17.)

Ympäristöministeriön vuosille 2013 - 2017 laatiman Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman tavoitteena onkin vastata väestörakenteen muutoksen tuomiin haasteisiin. Ohjelman tavoitteena on muun muassa peruskorjata nykyisiä asuntoja, kehittää uusia asumisratkaisuja ja palveluasumista sekä kehittää asuinalueita seniorit huomioon ottaen. Asuntojen peruskorjauksissa pyritään ottamaan esimerkiksi esteettömyys huomioon, kuten hissien rakentaminen tai kynnysten poistaminen sekä rakentaa senioreille tarkoitettuja asuntoja lähelle palveluita. Kehittämisohjelman tavoitteena on lisäksi tukea senioreiden tulevaisuuden asumisen suunnittelua ja ennakkointia ja kiinnittää sekä rakennusalan, että kuntien toiminnassa ja suunnitelmissa huomiota ikääntyvän väestön tarpeisiin. Lisäksi ohjelman tavoitteena on tuottaa tietoa ikääntyneiden asumistilanteesta. (Ympäristöministeriö 2013.)

2.1 Vanhuspalvelulaki

Suomessa ikääntyvän väestön palveluiden kehittämisen tukena ja ohjenuorana toimii Vanhuspalvelulaki. Vanhuspalvelulain tarkoituksena on tukea ikääntyneen väestön hyvinvointia, toimintakykyä ja terveyttä sekä edistää itsenäistä suoriutumista. Lain tarkoituksena on parantaa ikääntyneen väestön mahdollisuutta osallistua heidän elinolojaan koskevien päätösten valmisteluun ja tarvitsemiensa palveluiden kehittämiseen kunnassa. Tarkoituksena on lisäksi vahvistaa iäkkään henkilön mahdollisuutta vaikuttaa vanhuksille suunnattujen sosiaali- ja terveystalvelujen sisältöön ja toteuttamistapaan. (Finlex 2012). Lisäksi sosiaali- ja terveysministeriö julkaisee iäkkäiden ihmisten palvelujen kehittämistä koskevia laatusuosituksia. Iäkkäiden ihmisten palvelujen kehittämistä koskeva laatusuositus pohjautuu vanhuspalvelulakiin, ja sen tarkoituksena on tukea lain toimeenpanoa. Laatusuosituksen kokonaistavoitteena on turvata mahdollisimman terve ja toimintakykyinen ikääntyminen koko väestölle sekä laadukkaat ja vaikuttavat palvelut niitä tarvitseville. (Sosiaali- ja terveysministeriö 2013). Laki mahdollistaa vanhusväestön oikeuksien takaamisen ja turvaamisen. Laki nostaa esiin kotona asumisen ja kuntoutumista edistävien toimenpiteiden merkityksen, jotta mahdollisimman hyvä eläminen voidaan taata kotoa käsin myös vanhemmalla iällä.

Iäkkään ihmisen määrittelyminen on haastavaa, sillä virallista määritelmää tai asetettua ikää "vanhalle" ei ole olemassa. Vanhuspalvelulaki määrittelee ikääntyneen väestön olevan vanhuuseläkkeeseen oikeuttavassa iässä olevia henkilöitä. Tässä

opinnäytetyössä tarkastellaan kuitenkin ikääntyvää väestöä ja tulevaisuuden asumisen mahdollisuuksia ja haasteita yli 55-vuotiaiden näkökulmasta.

2.2 Senioritalot

Yksi nouseva trendi ikääntyvien asumismuodoissa ovat senioritalot. Senioritalot ovat asuintaloja, jotka tarjoavat asukkailleen yhteistöllistä asumista samaa ikäluokkaa olevien ihmisten kanssa. Ikäraja asuntoihin on yleensä 55-65 vuotta ja asukas voi muuttaa muun muassa vuokra-asuntoon tai ostaa omistusasunnon. Senioritalot eivät ole palvelutaloja, sillä ne eivät tarjoa palveluita tai hoitoa, eikä niissä ole henkilökuntaa. Senioritalojen tarkoitus on edistää seniiori-ikäisten asuinolojen parantamista. Senioritaloissa on rakennusvaiheessa valmiiksi huomioitu ikääntymisen mukanaan tuomat haasteet ja ne tarjoavat turvallista asumista, jossa esimerkiksi liikkuminen apuvälineiden kanssa on otettu huomioon. Senioritalot ovat lisäksi tavallisesti sijoitettu lähelle palveluita, kuten terveysasemaa, ostoskeskusta ja uimahallia, jolloin tarvittavat palvelut ovat kävelymatkan päässä.

Senioritaloon muuttaa usein myös hyväkuntoisia ja vielä työssäkäyviä, seniiori-ikää läheneviä asukkaita ja senioritalo hankitaan yleensä loppuelämän kodiksi. Taloon halutaan muuttaa hyvissä ajoin, jotta asuinalue palveluineen ja talo naapureineen tulevat tutuksi ennen, kuin ikääntymisen tuomia haasteita ilmenee. Asukkaiden vanhetessa ja toimintakyvyn heikentyessä myös senioritaloon tarvitaan muun muassa kunnan ja kolmannen sektorin tarjoamia palveluita, kuten siivous-, ateria- ja kotihoidon palveluita. Senioritaloissa myös teknologiaa on usein apuna helpottamaan ikääntyvän ihmisen arkea toimintakyvyn heikentyessä. (Laurinkari – Poutanen – Saarinen – Laukkanen 2005.)

Senioriasumiseen on viime vuosina kiinnitetty huomiota niin asuntopoliittisesti Suomessa kuin ulkomaillaakin. Esimerkkeinä tästä on Oulun keskustaan rakennettu Caritas-kylä, joka tarjoaa palveluita eri-ikäisille ja toimintakyvyltään erilaisille ihmisille. Kylästä löytyy niin palvelu- kuin senioritalojakin. (Caritas-koti 2017.) Helsingin Arabianrantaan rakennettu Senioritalo Loppukiri on yhteisöllisyyttä painottava, asukkaiden omarahoitteinen senioritalo, jossa on muun muassa mahdollisuus valmistaa ruokaa koko talon asukkaille yhteisessä keittiössä. Myös talon siisteydestä huolehditaan asukkaiden toimesta. (Helsingin Loppukiri 2012.) Toinen vastaava hanke on Helsingin

Kalatatamaan rakennettu Kotisatama-senioritalo. Myös Kotisatamassa yhteisöllisyys on isona osana asukkaiden arkea. (Kotisatama 2017.) Sekä Kotisatama- senioritalo että Senioritalo Loppukiri ovat rakennettu Hitas-tonteille ja molempien hankkeiden takana on Aktiiviset Seniorit ry. Koti kaupungissa ry:n Jätkäsaareen ryhmärakennuttama Malta-talo on kolmas esimerkki Helsinkiin senioreiden itse rahoittamasta ja suunnittelemaasta senioritalosta. Myös Malta-taloon rakennettiin isot yhteiset tilat ja talossa hyödynnetään teknologiaa muun muassa asukkaiden väliseen kommunikaatioon. Saman yhdistyksen rakennuttamana valmistuu vuonna 2017 ja 2018 uudet senioritalot Sompasaareen ja Verkkosaareen. (Koti kaupungissa-Hem i stan 2017.)

Senioreiden asumiseen on kiinnitetty viime vuosina entistä enemmän huomiota myös ulkomailla. Kanadassa suunnitteluyritykset tarjoavat asiakkaiden erilaisiin elämäntilanteisiin räätälöityjä asuntokokonaisuuksia ja -yhteisöjä sekä suunnittelu- ja rakennuspalveluita niiden toteuttamista varten. Tanskassa on viime vuosina panostettu kompaktien ja esteettömien asuntojen rakentamiseen. Hollannissa puolestaan on perustettu erillinen sertifikointijärjestelmä erityisvaatimukset täyttävälle asunnoille, muun muassa vanhuksille suunnatuille asunnoille. Sertifikaatista asunnon ostaja tietää, että tarvittavat seikat, kuten esteettömyys on otettu huomioon. (Laurinkari ym. 2005.)

Ympäristöministeriön vuonna 2005 tekemässä tutkimuksessa selvitettiin kolmessa eri kaupungissa sijaitsevan hallintamuodoltaan erilaisen senioritalon asukkaiden valintaperusteita senioritalolle, kokemuksia senioritaloasumisesta sekä asukkaiden toiveita senioritalojen kehittämistyölle. Tutkimukseen osallistui ASOasunnot Kuopion Seniorit Oy:n, Joensuun Hoiva- ja Palveluyhdistys ry Mäntypihan sekä Asunto Oy Tampereen Vaskikodin senioritalojen asukkaat. Tärkeimmiksi asumista koskeviksi tekijöiksi nousi tutkimuksessa palveluiden läheisyys, erilaisten kotiin tuotettavien palveluiden mahdollisuus, asuinrakennuksen esteettömyys ja turvallisuus, hyvät ulkoilumahdollisuudet sekä saman ikäisten seura. Senioritalon asukkaat olivat valinneet puolison tai oman toimintakyvyn heikentymisen vuoksi, edellisen asunnon haasteiden, kuten omakotitalon lunitöiden tai kerrostalon hissittömyyden vuoksi, halutessaan lähemmäksi palveluja, turvattomuuden ja yksinäisyyden vuoksi tai kun edellinen asunto oli käynyt liian suureksi. Kehittämiskohteiksi nousi harraste- ja yhteisten tilojen sekä kylpyhuoneiden koko. Senioritalossa toivottiin olevan riittävän suuret tilat talon asukkaiden yhteisiä tapahtumia varten sekä riittävän suuret kylpyhuoneet silloin, kun asukas tarvitsi toisen henkilön apua. (Laurinkari ym. 2005.)

2.3 Hitas-asuminen

Opinnäytetyön kohteena oleva Senioritalo Aikalisä on Hitas-omistusyhtiö kaupungin vuokratontilla. Se tarjoaa kohtuuhintaisia asuntoja keskellä kaupunkia, lähellä palveluita. (Senioritaloyhdistys Aikalisä ry 2013).

Hitas on Helsingin kaupungin kehittämä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyjärjestelmä. Sen tarkoituksena on tarjota asukkailleen kohtuuhintaisia, todellisiin rakennuskustannuksiin perustuvia omistusasuntoja kaupungin omistamilta vuokratonteilta. Uudet Hitas-asunnot ostetaan tavallisesti suoraan rakennuttajalta, kun taas vanhan Hitas-asunnon voi ostaa kuten minkä tahansa omistusasunnon, mutta asunnon hinta ei saa ylittää rajahintaa tai vahvistettua enimmäishintaa. Asunnon enimmäishinta lasketaan usein markkinahintaindeksin mukaan. Rajahinnalla puolestaan tarkoitetaan kaikkien Hitas-yhtiöiden keskimääräistä velatonta neliöhintaa ja se lasketaan kvartaaleittain, uuden markkinahintaindeksin julkaisun aikoihin. Jokaiselle asunnolle vahvistetaan enimmäiskauppahinta asunnon valmistumisen jälkeen ja rekisteriä ylläpitää ja asuntojen myyntiä valvoo kiinteistövirasto. (Hitas-uustuotanto 2015.)

Hitas- asunnot ovat ensisijaisesti tarkoitettu ostajille, jotka muuttavat asuntoon itse, mutta asunnon vuokraaminen on kuitenkin mahdollista. Tavallisesti asuntoja haetaan jonottamalla. Asunnon omistaja vastaa asunnon jälleenmyynnistä ja jälleenmyyntiä varten asunnon omistajan tulee tilata isännöitsijältä isännöitsijäntodistus tai enimmäishinnan vahvistamislomake. Asunto voidaan myydä myös ilman enimmäishinnan vahvistamista rajahinnan mukaan, mutta tällöin hinnassa ei olla otettu huomioon mahdollisten muutos- tai parannustöiden tuomaa lisähintaa. Hitas-rajoitukset päättyvät, kun asunto-osakeyhtiön rakentamisen viimeisestä vaiheesta on kulunut 30 vuotta. Tällöin myös tontin vuokra nousee alueen keskiarvon mukaiseksi. (Hitas-uustuotanto 2015.)

Helsingin kaupungilla on myytävien tonttien lisäksi erikseen säänneltyyn asuntotuotantoon, kuten Hitas-asumiseen tarkoitettuja edullisia vuokratontteja. Näitä tontteja haetaan yleensä erillisellä hakemuksella yleisten tonttihakujen yhteydessä, joita järjestetään yleensä vähintään kerran vuodessa. Käytyjen jatkoneuvottelujen perusteella kiinteistövirasto voi myöntää tontille vuokraoikeuden. Tonttia voidaan hakea myös ilmoittautumismenettelyn avulla, jolloin tontille on erilliset hakuajat- ja kriteerit. Näitä

tontteja haetaan yleensä kerran vuodessa ja tarjotaan muun muassa ryhmärakennuttajille. Tarjolla olevien tonttien määrä vaihtelee vuosittain. (Asuntotontit 2017.)

2.4 Ryhmärakennuttaminen

Senioritalo Aikalisä ry on ollut osana Ryhmärakennuttajat ry:tä, jonka tavoitteena on edistää ja kehittää ryhmärakennuttamista Suomessa. Ryhmärakennuttajat ry on ollut mukana vaikuttamassa ryhmärakennuttamislain lainsäädäntöhankkeessa. Laki on astunut voimaan 6.3.2015 ja sen tarkoituksena on muun muassa turvata ryhmärakennushankkeisiin osallistuvien oikeudellinen asema sekä tarjota paremmat mahdollisuudet rahoituksen saamiseen. (Ryhmärakennuttajat ry. 2014).

Ryhmärakennuttamisessa on kyse siitä, että ryhmä henkilöitä ryhtyy yhdessä rakennuttamaan uudisrakennusta tai uudisrakennuksia taikka korjauttamaan tai muuttamaan rakennusta tai rakennuksia uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla pääasiallisena tarkoituksena hankkia ryhmään kuuluville luonnollisille henkilöille tai heidän perheenjäsenilleen asunto. (Ryhmärakennuttamislaki 1§. 2015.)

Rakennuttajana ryhmärakennushankkeessa toimivat asunnon tulevat asukkaat. Hankkeessa voi olla myös mukana ulkopuolinen rakennuttajakonsultti. Rakennuttajakonsultti vastaa muun muassa urakkakilpailutuksesta, hankinnoista sekä toimii projektin johtajana. Ryhmärakennuttamisen etuna on, että asunnot vastaavat asukkaiden omia tarpeita ja asuntojen laadun ja hinnan suhde on hyvä (Ryhmärakennuttajat ry. 2013.)

Ryhmärakennuttaminen vaatii tulevilta asukkailta aikaa, sillä hankkeeseen on paneuduttava jo jopa useampi vuosi aikaisemmin, kuin asunto on valmis. Tulevien asukkaiden tulee varautua rahoittamaan isoin osa hankkeesta itse. Ryhmärakennuttajalta vaaditaan lisäksi yhteistyökykyä ja joustavuutta, sillä hanketta ja tulevaa rakennusta koskevat päätökset tehdään ryhmässä. Lisäksi vaaditaan riskinotto kykyä, sillä muun muassa asunnon ja hankkeen lopullinen hinta selviää vasta rakennuksen valmistuttua. (Keille ryhmärakennuttaminen sopii? 2016.)

3 Opinnäytetyön tarkoitus, tavoitteet ja tutkimuskysymykset

Opinnäytetyön tarkoituksena on kuvata Senioritalo Aikalisän ryhmärakennushankkeen vaiheet Senioritaloyhdistys Aikalisä ry:n perustamisesta ja hankkeen valmistelusta Asunto Oy Helsingin Aikalisän perustamiseen ja talon valmistumiseen. Opinnäytetyön tavoitteena on tuottaa tietoa olemassa olevien dokumenttien pohjalta ryhmärakennuttamisprosessin eri vaiheista tulevaisuuden senioritalohankkeita varten.

Opinnäytetyötämme ohjaavia tutkimuskysymyksiä ovat

1. Mitkä ovat olleet Senioritaloyhdistys Aikalisä ry:n senioritalohankkeen keskeisimmät vaiheet?
2. Mitkä ovat olleet Asunto Oy Helsingin Aikalisän rakennusprosessin keskeisimmät vaiheet?

4 Työtapa ja menetelmät

Opinnäytetyön menetelmänä käytetään dokumenttianalyysiä. Dokumentit ovat tässä työssä Senioritaloyhdistys Aikalisä Ry:ltä saatuja materiaaleja, kuten sähköpostiviestejä, kokouspöytäkirjoja ja yhdistyksen perustamiseen liittyviä pöytäkirjoja sekä rakennusvaiheen suunnitteluun ja toteutukseen liittyviä dokumentteja. Tämä opinnäytetyö on laadullinen tutkimus ja sitä varten oleva valittu aineisto on analysoitu induktiivista sisällönanalyysiä hyödyntäen.

4.1 Dokumenttianalyysi

Dokumenttianalyysin aineistona on usein erilaisia sosiaalisia tekijöitä sisältävää materiaalia, kuten elämäkertoja, kirjeitä, sähköpostiviestejä, valokuvia ja videonauhoitteita. Dokumentteja käytetään aineistona silloin, kun aineistoa on vaikea saada kokoon välittömien havaintojen teolla ja kun halutaan kuvata ilmiötä, joka on jo tapahtunut eli kuvata erilaisten tapahtumien kehityskulkuja. Dokumentit ovat siten vaihtoehto haastattelujen, tilastojen ja kirjallisuuden avulla kerätylle aineistolle. Dokumenttianalyysin avulla aineistoa tutkitaan ja tarkastelun kohteena oleva ilmiö

kuvataan dokumenttien pohjalta. Dokumenttianalyysiä käytetään aineiston analysointimenetelmänä usein myös silloin, kun tutkittava ilmiö on uusi. (Anttila 1998.)

Dokumenttianalyysin ongelmana on, että aineisto on usein alun perin koottu muuta tarkoitusta varten, minkä vuoksi lähdekritiikin huomioiminen tutkimusprosessin aikana on tärkeää. Pohdinnassa on tärkeää miettiä, kuka dokumenttimateriaalin on koonnut, mihin tarkoitukseen, mitä informaatiota aineisto sisältää, onko aineisto riittävän kattava ja olisiko sen avulla mahdollista saada samat tulokset uudelleen? Tavallisesti haasteena on lisäksi tutkimuksen kannalta oleellisen aineiston kerääminen dokumenttianalyysia varten. Dokumenttianalyysissa voidaan käyttää sekä laadullista että määrällistä analyysitapaa. (Anttila 1998.)

4.2 Aineistolähtöinen sisällönanalyysi

Dokumenttianalyysi on yksi laadullisen tutkimuksen muodoista. Laadullisen tutkimuksen aineistonkeruumenetelmänä voidaan käyttää haastattelujen ja havainnoinnin lisäksi erilaisiin dokumentteihin, kuten yksityisiin dokumentteihin perustuvaa tietoa. Laadullisella tutkimuksella pyritään muun muassa kuvaamaan jotain ilmiötä tai toimintaa. Tämän opinnäytetyön teossa on aineiston pirstaleisuuden vuoksi käytetty dokumenttianalyysin menetelmien lisäksi aineistolähtöisen, eli induktiivisen sisällönanalyysin menetelmiä.

Induktiivisella sisällönanalyysillä tarkoitetaan aineistolähtöistä tarkastelua, jossa tutkimusaineistosta pyritään muodostamaan teoreettinen kokonaisuus ja kuvaus tutkittavasta aiheesta yleistetyssä muodossa. (Tuomi – Sarajärvi 2013:91-95.) Sisällönanalyysillä pyritään kuvaamaan aineistoa sanallisesti ja tiivistämään sen sisältö selkeään muotoon. Aluksi aineisto hajotetaan osiin, minkä jälkeen sitä käsitellään ja luodaan kootusta aineistosta yhtenäinen looginen kokonaisuus. Perinteisesti aineistolähtöinen sisällönanalyysi etenee aineiston redusoinnista eli pelkistämisestä, aineiston klusterointiin eli ryhmittelyyn ja aineiston abstrahointiin eli teoreettisten käsitteiden luomiseen. (Tuomi – Sarajärvi 2013:106-108.)

Pelkistämällä aineistosta karsitaan tutkimuksen kannalta epäoleellinen tieto pois. Tässä vaiheessa aineisto on saatettu kirjalliseen muotoon. Pelkistämisessä aineistosta etsitään tutkimuksen kannalta oleellisia ilmaisuja, joista muodostuu tutkimuksen analyysiyksikkö.

Pelkistämisen jälkeen suoritetaan aineiston ryhmittely, jossa aineistosta etsitään samankaltaisuuksia ja/tai eroavaisuuksia. Samaa asiaa tarkoittavat ilmaisut tai käsitteet ryhmitellään ja yhdistetään omiksi luokiksi. Nämä luokat nimetään kuvaamaan parhaalla tavalla luokan sisältöä. Tavallisesti muodostetaan yläluokkia, joiden alle muodostuu useampia alaluokkia. Ryhmitelty aineisto käsitteellistetään eli tutkimuksen kannalta oleellisen ja tutkimuksen aineistoksi valitun tiedon pohjalta muodostetaan käsitteitä. Käsitteitä yhdistelemällä muodostetaan looginen kuvaus tutkimuskohteesta ja saatuja tuloksia verrataan aikaisempiin tutkimustuloksiin. (Tuomi – Sarajärvi 2013:108-113.)

4.3 Aineiston käsittely ja analysointi

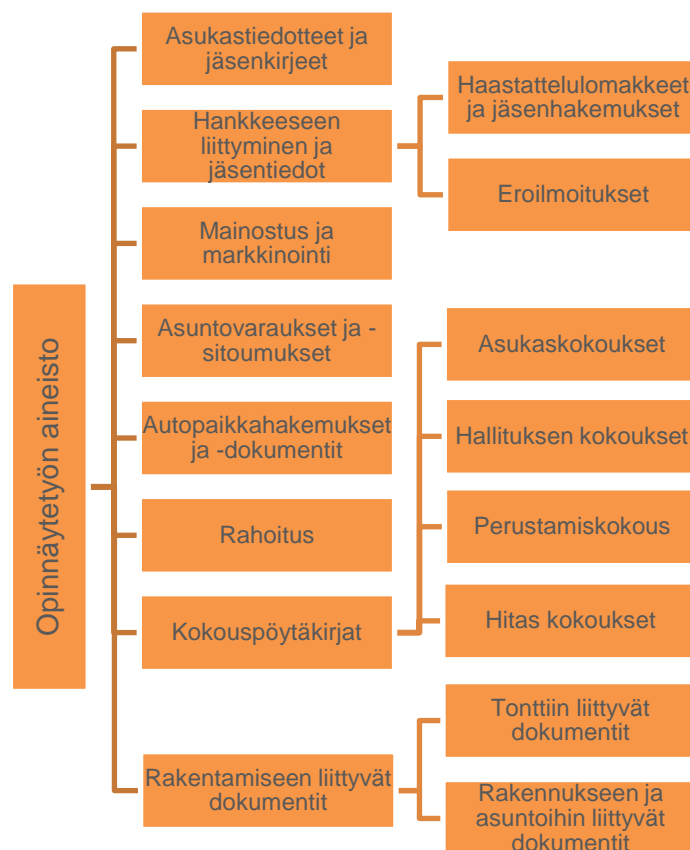
Opinnäytetyön aineisto koostuu Senioritaloyhdistys Aikalisä ry:ltä saaduista sähköpostiviesteistä, jotka toimitettiin muistitikulla senioritalo projektin jäsenen toimesta. Sähköpostiviestejä oli muistitikulla 1512, joista karsittiin opinnäytetyön kannalta epäoleellinen aineisto. Osa sähköpostiviesteistä sisälsi lisäksi runsaasti liitetiedostoja, kuten erilaisia kokouspöytäkirjoja, asukastiedotteita, autopaikkahakemuksia, jäsenhakemuksia ja haastattelulomakkeita sekä suunnitteluun ja rakentamiseen liittyviä dokumentteja, kuten pohjapiirustuksia. Lisäksi aineiston joukossa oli runsaasti sähköpostiviestejä Senioritaloyhdistys Aikalisä ry:n jäsenten välillä. Analyysivaiheessa hyödynnettiin dokumenttianalyysin ja aineistolähtöisen sisällönanalyysin periaatteita.

Laajan aineiston työstäminen analyysia varten vaati runsaasti aikaa, sillä saatu aineisto oli muistitikulla yhdessä kansiossa ja tiedostojen nimet olivat yhdistelmä numeroita ja kirjaimia. Saatu aineisto ei siten ollut missään loogisessa järjestyksessä, vaan viestejä oli muistitikulla sekalaisessa järjestyksessä vuosilta 2009 – 2015.

Karsimista lähdettiin työstämään jakamalla aineisto ensin kahtia: liitteellisiin ja liitteettömiin sähköpostiviesteihin. Liitteitä sisältäviä sähköposteja oli huomattavasti vähemmän liitteitä sisältämättömiin viesteihin verrattuna. Toisaalta liitteellisten viestien läpikäyminen vei lähes saman verran aikaa, sillä liitteet olivat sisällöltään opinnäytetyön kannalta helpommin hyödynnettävissä. Liitteellisiä sähköpostiviestejä oli yhteensä 341 ja liitteettömiä viestejä 1171. Suurimman karsimistyön jälkeen jäljelle jäi 236 viestiä, joista yli puolet sisälsi yhden tai useamman liitteen. Jäljelle jääneitä viestejä oli aikaväliltä 2010 – 2015.

Aineiston analyysitapa poikkesi varsinaisesta sisällönanalyysistä aineiston runsauden vuoksi. Aineistoksi valitut viestit ryhmiteltiin ensin, jonka jälkeen sitä pelkistettiin. Varsinaista luokittelua pää- ja alaluokkiin ei tehty, sillä tarkoituksena oli aineiston pohjalta laatia aikajana rakennusprosessin etenemisestä. Käytännössä pää- ja alaluokat muodostuivat vasta aineiston lajittelun ja pelkistämisen jälkeen, kun opinnäytetyötä kirjoitettiin. Opinnäytetyöhön muodostuneet rakennusprosessin vaiheet eivät suoraan seuranneet lajitellun aineiston jakoa, vaan esimerkiksi hankkeen aloitusvaiheeseen tietoa kerättiin asukastiedotteista, hallituksen pöytäkirjoista ja tonttiin liittyvistä dokumenteista. Osassa viesteistä oli esimerkiksi samassa viestissä asuntoihin ja autopaikkoihin liittyvää tietoa, jolloin jouduttiin pohtimaan, kumpaan kansioon viesti laitetaan. Asuntojen ja autopaikkojen varaaminen haluttiin kuitenkin erottaa opinnäytetyössä omiksi kokonaisuuksiksi. Viestit jaettiin seuraaviin kansioihin sisältönsä mukaan:

Taulukko 1. Aineiston lajittelu sisällön mukaan



Aineistoa päätettiin käsitellä ja analysoida sähköisesti, jolloin välttyttiin myös suurelta tulostusmäärältä. Jokainen viesti ja liitetiedosto luettiin useamman kerran läpi ja kokonaiskuvan hahmottamiseksi, jokainen sähköpostitiedosto nimettiin uudelleen päivämäärän ja sisällön mukaan. Kunkin kansion sähköpostiviesteistä ja niiden liitteistä kopioitiin oleellimmat tiedot erilliseen tiedostoon ja liitettiin aikajärjestyksessä omaksi yhteenvedokseen. Näin jokaisen kansion viesteistä ja liitteistä alkoi muodostua kuvaus hankkeen eri vaiheista. Näiden muodostuneiden yhteenvetojen pohjalta lähdettiin poimimaan opinnäytetyöhön muodostuviin hankkeen vaiheisiin kuvaus projektin etenemisestä. Vaiheet kuvattiin opinnäytetyöhön pelkistämällä viesteistä ja liitteistä suoraan kopioitu teksti, ja kirjoittamalla aineisto yhtenäiseen muotoon. Opinnäytetyöhön muodostuvaan kuvaukseen käytettiin lisäksi suoria lainauksia erilaisista hankkeeseen liittyvistä dokumenteista, kuten sopimuksista ja pöytäkirjoista.

Taulukko 2. Dokumenttianalyysin vaiheet



5 Tulokset

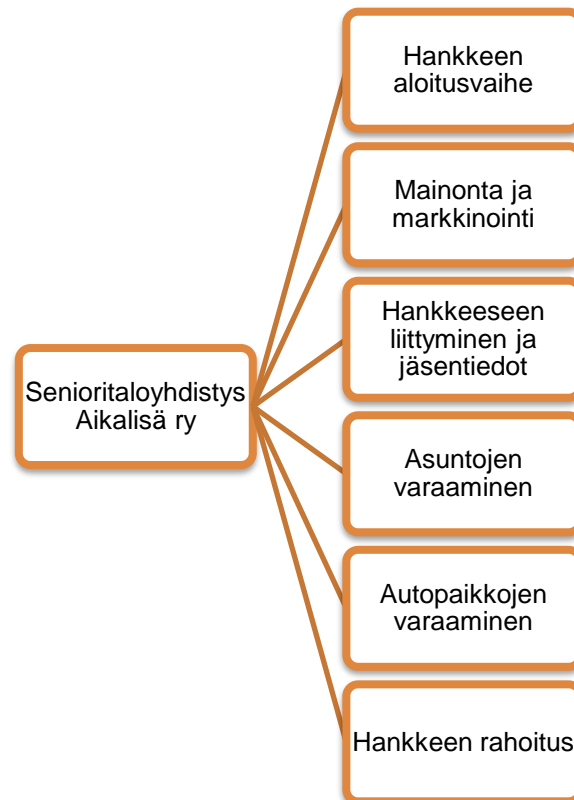
5.1 Senioritaloyhdistys Aikalisä ry:n senioritalohankkeen vaiheet

Senioritalo Aikalisä hanke alkoi vuonna 2010 muutaman seniori-ikäisen henkilön aloitteesta. Hanketta varten perustettiin Senioritaloyhdistys Aikalisä ry neljän perustajajäsenen toimesta 18.8.2010. Perustajajäsenet laativat yhdistykselle säännöt ja tavoitteen, jotka saivat Patentti- ja rekisterikeskuksen hyväksynnän syyskuussa 2010 ja jonka jälkeen yhdistys merkittiin rekisteriin. Yhdistyksen säännöissä kuvattiin muun muassa yhdistyksen tarkoitus ja toiminnan laatu, jäseneksi liittymisen ja yhdistyksestä eroamisen ehdot ja yhdistyksen hallituksen toiminta.

Päätös sääntöjen muuttamisesta ja yhdistyksen purkamisesta on tehtävä yhdistyksen kokouksessa vähintään kolmen neljäsosan (3/4) enemmistöllä annetuista äänistä.

Hankkeen tavoitteena oli ryhmärakentaa senioriasukkaille soveltuva yhteisöllinen kerrostalo, joka on kohtuuhintainen hankkia ja jonka asumiskustannukset ovat kohtuulliset. Talossa yhteisöllisyys sekä yksityisyys toteutuisivat asukkaiden toiveiden mukaan ja se tarjoaisi virikkeellisen toimintaympäristön, jossa on modernit multimediaspalvelut ja jossa olisi mahdollista ylläpitää fyysistä ja psyykkistä hyvinvointia. Apua ryhmärakennuttamishankkeeseen saatiin vuonna 2013 Jätkäsaareen valmistuneen Asunto Oy Maltan perustajilta.

Taulukko 3. Senioritaloyhdistys Aikalisä ry:n senioritalohankkeen vaiheet



5.1.1 Hankkeen aloitusvaihe

Yhdistyksen hallitus muodostui perustajajäsenistä sekä muutamasta hankkeeseen liittyneestä jäsenestä. Rakennusprojektia varten yhdistyksen hallitus anoi tonttia tulevalle senioritalolle Helsingin kaupungin tonttiosaston avustuksella jo muutamana kuukauden päästä yhdistyksen perustamisesta. Yhdistys jätti hankesuunnitelman Helsingin Kaupunginhallitukselle marraskuussa 2010. Kaupunkisuunnitteluviraston arkkitehdin kanssa suunniteltua tonttia ei kuitenkaan voitu hakea, sillä tonttia tarvittiin työmaa-alueeksi viereisten tonttien rakentamisen ajaksi. Yhdistykselle ehdotettiin toista tonttia viereisestä korttelista, joka olisi kuitenkin edelleen lähellä Jätkäsaaren suunniteltuja senioreille suunnattuja palveluita. Yhdistyksen ja Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston ja rakennusviraston tonttiosaston kanssa käytyjen neuvottelujen tuloksena, Senioritaloyhdistys Aikalisä ry sai oikeuden hakea tonttia Jätkäsaaresta, Livornonkatu 8:ta. Rakennusoikeutta oli yhteensä 3400 neliötä kahdeksan kerroksiselle kerrostalolle ja noin 40 asunnolle, joista yhteisiin tiloihin oli alun

perin varattu kerrokset 7 ja 8. Rakennuksen alimpaan kerrokseen oli lisäksi varattu liiketilaa 70 neliötä.

Tonttia haettiin maaliskuussa 2012 alkaneessa tonttiosaston tontinvarauskierroksessa, jonka jälkeen tontin hakijoiden kanssa käytiin jatkoneuvottelut. Neuvottelujen pohjalta Senioritaloyhdistys Aikalisä ry:n hallitus päivitti vielä hankesuunnitelmaansa ja painotti siinä muun muassa ryhmärakennuttamisen periaatteita sekä ulkopuolisen projektinjohtajan palkkaamista, selvensi rakennus-, rahoitus- ja multim mediasuunnitelmia. Lisäksi jatkoneuvotteluaikana perustettiin 7 erilaista työryhmää: rakennuksen suunnitteluryhmä, yhteisten tilojen suunnitteluryhmä, rahoitusryhmä, tietotekniikkaryhmä, tiedotusryhmä, sääntö- ja hallintoryhmä sekä palveluiden suunnitteluryhmä. Ryhmien tarkoituksena oli toimia Senioritaloyhdistys Aikalisä ry:n hallituksen tukena ja jokaiselle ryhmälle määrättiin projektinvetäjä ja tavoitteet.

Rakennuksen suunnitteluryhmän tehtävänä oli muun muassa laatia alustavat pohjapiirustukset ja palkata erillinen rakennuttajakonsultti projektia vetämään. Yhteisten tilojen suunnitteluryhmän tavoitteena oli suunnitella rakennuksen yhteiset tilat tulevien asukkaiden tarpeiden mukaan ja ryhmä käytti suunnitelmissaan hyväksi aikaisempia senioritaloprojekteja Suomessa ja ulkomailla. Rahoitusryhmän tehtävänä oli selvittää hankkeen rahoitukseen liittyviä asioita ja ryhmärakennuttamisen tuomia haasteita rahoitukselle, muun muassa lainan saantia. Tietotekniikkaryhmä selvitti erilaisia seniorien asumiseen liittyviä multim ediaratkaisuja. Tiedotusryhmän tarkoituksena oli yhdistyksen jäsenten informointi muun muassa hankkeen edistymisestä ja ryhmärakennuttamiseen liittyvistä ongelmista. Taloon ja päätöksentekoon liittyvien sääntöjen sekä yhtiöjärjestyksen laatiminen oli sääntö- ja hallintoryhmän vastuulla kun taas palveluiden suunnitteluryhmä keskittyi luomaan turvallisuutta asumiseen asukkaiden ikääntyessä, jotta asukkaat voisivat asua asunnoissaan mahdollisimman pitkään nauttien turvallisuudesta ja yhteisön jäsenyydestä.

Varsinainen hyväksyntä tontille saatiin 28.1.2013 Helsingin kaupunginhallitukselta.

Hankesuunnitelma toimitettiin kaupungille etukäteen tutustuttavaksi. Hankesuunnitelma on tontinvarausehtojen mukaan tehty, eikä siihen ole kiinteistövirastolla eikä talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektilla huomauttamista.

Varatulle tontille varausaika oli noin 2 vuotta, jonka aikana rakentamisen tuli alkaa. Muita ehtoja hankkeelle oli, että hanke tuli suorittaa ryhmärakennuttamalla ja Hitas- sääntöjä

noudattamalla ja sitä varten tuli perustaa asunto-osakeyhtiö. Hanketta varten tuli palkata rakennuttajakonsultti, toteuttaa multimediasuunnitelman mukaiset ratkaisut sekä laatia erillinen rahoitussuunnitelma. Perustettavan asunto-osakeyhtiön tuli lisäksi lunastaa 28 autopaiikkaa Jätkäsaaren pysäköintiyhtiön pysäköintiluolasta. Hankkeelle palkattiin tonttihyväksynnän saatua ulkopuolinen, myös hankkeen projektinjohtajana toimiva rakennuttajakonsultti sekä arkkitehti, joka vastasi rakennuksen ja huoneistojen sekä yhteisten tilojen suunnittelusta.

Arkkitehdin laatimat suunnitelmat valmistuivat marraskuussa 2013. Suunnittelussa olivat mukana rakennuksen suunnittelu- sekä yhteisten tilojen suunnitteluryhmä, jotka laativat omat ehdotuksensa. Lopullinen hanke- ja rakennussuunnitelma jätettiin vielä Kiinteistövirastolle lokakuussa 2013. Hyväksyntä päivitetuille suunnitelmille saatiin maaliskuussa 2014.

Lautakunta päätti hyväksyä Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20820 tontin 2 toteuttamista koskevan Senioritaloyhdistys Aikalisä ry:n esittämän 15.10.2013 päivätyn hankesuunnitelman.

Lisäksi Senioritaloyhdistys Aikalisä ry liittyi vuoden 2013 aikana Ryhmärakennuttajat ry:hyn, jonka tavoitteena oli valmistella ryhmärakennuttamislakia ja edistää ryhmärakennuttamista Suomessa. Jäsenmaksu maksettiin loppuvuodesta 2013.

5.1.2 Mainonta ja markkinointi

Hankkeen jäsenhankintaa ja mainostamista varten laadittiin lokakuussa 2013 yhdistyksen tiedotusryhmän toimesta markkinointisuunnitelma. Yhdistykselle oli jo aikaisemmin samana vuonna luotu omat kotisivut, josta löytyi muun muassa hankkeen perustavat ajatukset, säännöt, tietoa hankkeesta ja sen aikataulusta sekä yhdistyksen jäseneksi liittymisohje. Markkinointisuunnitelman liitteeksi oli laadittu mainoslehtinen, jossa mainostettiin tulevaa senioritaloa modernina, laadukkaana Hitas-kohteena, johon rakennetaan yhteisten tilojen lisäksi modernit multimediaratkaisut. Lisäksi lehtisessä oli yhteystiedot lisätiedoista tai hankkeeseen liittymisestä kiinnostuneille.

Ryhmärakennamme nuorekasta modernia senioritaloa Jätkäsaareen. Tule mukaan, vielä ehdit!

Lehtisiä jaettiin hallituksen ja suunnitteluryhmien jäsenten toimesta muun muassa eri eläkeläisjärjestöille ja eläkevakuutusyhtiöille. Myös erilaisten lehti-ilmoitusten hyödyntämisen mahdollisuus nostettiin esiin markkinointisuunnitelmassa.

Joulukuussa 2013 tehtiin yhteenveto tiedotuskampanjasta vuosille 2013–2014. Yhdistys järjesti uusille jäsenille ja hankkeesta kiinnostuneille useita tiedotustilaisuuksia marraskuussa, varaajien hankkimiseksi vapaille asunnoille. Hanke oli esillä Ryhmärakennuttajat Ry:n, Uutta Helsinkiä ja Jätkäsaaren internetsivuilla. Näiden lisäksi hankkeesta oli ilmoitus Oikotie ja Etuovi palveluissa sekä Aikalisän Facebook sivuilla. Lisäksi vuoden 2013 lopussa sekä vuoden 2014 alussa hanketta ja tiedotustilaisuuksia mainostettiin muun muassa Vantaan Lauri, Esse, Kirkko ja kaupunki sekä Helsingin Sanomat lehdissä. Mainoslehtisiä ja -kortteja jaettiin edelleen ahkerasti hankkeen jäsenten toimesta.

5.1.3 Hankkeeseen liittyminen ja jäsentiedot

Senioritalo Aikalisän rakennushankkeeseen liittyminen ja asunnon varaaminen edellytti yhdistyksen jäseneksi liittymistä. Yhdistyksen jäseneksi liittymisen edellytyksenä oli puolestaan yhdistyksen sääntöjen hyväksyminen. Yhdistyksen jäseneksi liittymisellä ei ollut ikärajaa, mutta asunnon varaamisen edellytyksenä oli lisäksi, että ainakin yksi asuntoon muuttavista perheenjäsenistä on seniori-ikäinen, eli yli 55- vuotias. Jäsenyyttä haettiin lähettämällä vapaamuotoinen hakemus henkilö- ja yhteystietoineen yhdistyksen sihteerille sähköpostitse. Vapaamuotoisen jäsenhakemuksen lähettämisen jälkeen, jäsenyyttä hakeva sai paluuviestinä yhdistyksen virallisen jäsenhakemuslomakkeen sekä erillisen haastattelulomakkeen.

Olen tutustunut yhdistyksen sääntöihin ja tarkoitusperiin ja sitoudun niitä noudattamaan.

Jäsenhakemukseen täytettiin henkilön yhteystiedot ja jäsenhakemuksessa varmistettiin sitoutuminen yhdistyksen sääntöihin sekä liittymismaksun maksamiseen, mikäli hakija hyväksyttäisiin Senioritaloyhdistys Aikalisä ry:n jäseneksi. Jäsenhakemukseen kirjattiin myös mahdolliset suosittelijat. Haastattelulomakkeessa hakija vastasi kysymyksiin muun muassa nykyisestä asumismuodosta, rakennettavan asunnon rahoituksesta, ryhtyykö hankkeeseen yksin vai esimerkiksi puolison kanssa, toiveita asunnon koolle ja perusteluita, miksi valinta oli juuri Senioritalo Aikalisä. Jäsenhakemus sekä

haastattelulomake lähetettiin takaisin yhdistyksen sihteerille. Jokainen jäsenhakemus käsiteltiin erikseen hallituksen kokouksessa, jossa jäsenhakemukset joko hyväksyttiin tai hylättiin. Jäsenhakemuksen tultua hyväksytyksi, maksettiin liittymismaksu yhdistyksen tilille, jonka jälkeen uudelle jäsenelle annettiin jäsennumero. Jatkossa tulisi maksaa vuosittainen jäsenmaksu.

Varsinainen jäsenhankinta ja hankkeen julkinen tiedottaminen alkoivat vuonna 2013. Jäseniä yhdistykseen oli kuitenkin liittynyt vuoden 2010 loppuun mennessä jo 29 ja vuoden 2011 loppuun mennessä 38. Vuoden 2012 toukokuussa oli yhdistyksessä noin 50 jäsentä. Vuoden 2013 lopussa jäseniä oli 87 ja hieman ennen asunto-osakeyhtiön perustamista, yhdistyksessä oli 100 jäsentä. Keväällä 2015 lopullinen jäsenmäärä oli 72 jäsentä.

Hankkeen ajan mahdollisia jäseniä erosi hankkeesta useista eri syistä. Helmikuussa 2015 jäseniä yhdistyksessä oli jäljellä 72 ja viimeisin jäsennumero oli 161. Tästä voi päätellä, että noin puolet hankkeesta jäsenhankinnan aikana kiinnostuneet ja yhdistykseen liittyneet olivat peruneet osallisuutensa projektiin. Eroilmoitus tuli lähettää kirjallisesti yhdistyksen hallitukselle tai puheenjohtajalle. Yhdistyksen liittymismaksu palautettiin yhdistyksestä eronneelle vain, jos eron syynä oli, ettei sopivaa asuntoa löytynyt. Mikäli henkilö oli jo varannut asunnon, mutta ei vielä maksanut siitä varausmaksua, ei liittymismaksua palautettu.

5.1.4 Asuntojen varaaminen

Asunnon omistajiksi hyväksyttiin vain yhdistyksen jäsenet, joten esimerkiksi pariskunnan molempien osapuolten tuli olla erikseen yhdistyksen jäseniä, voidakseen omistaa asunnon puoliksi. Yhdistyksen jäsenmaksun maksettua, projektista kiinnostuneelle lähetettiin tiedot vapaista asunnoista projektijohtajan toimesta. Mikäli henkilöllä oli suosittelija osana projektia, pystyi jäsenmaksun maksamaan jo ennen jäsenhakemuksen virallista käsittelyä.

Asuntojen varaukset tapahtuivat pääosin yhdistykseen liittymisjärjestyksessä jäsennumeron mukaan, kuitenkin niin, että aktiivisilla yhdistyksen jäsenillä oli varaamisessa etusija. Mikäli sopivaa asuntoa ei löytynyt, palautettiin yhdistyksen liittymismaksu. Sopivan asunnon löydyttyä, tuli maksaa ensimmäinen osuus asunnon

varausmaksusta 2 viikon kuluessa varauksen suorittamisesta. Mikäli varausmaksua ei tässä ajassa maksettu, varaus raukesi. Toinen osa varausmaksusta maksettiin, kun asunto-osakeyhtiö oli perustettu. Osa asunnoista varattiin peruutuksista johtuen vasta asunto-osakeyhtiön perustamisen jälkeen, jolloin varausmaksu maksettiin kerralla yhdistyksen tilille. Varausmaksu oli osa asunnon kauppahintaa. Mikäli asunnon varaaja perui varauksensa, oli varausmaksu mahdollista saada takaisin, mikäli asunnolle löytyi uusi asukas. Tällöin uusi asukas maksoi varausmaksuosuuden peruneelle asukkaalle. Mahdollisten peruutusten varalla pidettiin yllä nimelistaa mahdollisista projektista kiinnostuneista henkilöistä, jotta asuntoja saatiin markkinoitua eteenpäin. Muussa tapauksessa varausmaksua ei palautettu.

Sopivan asunnon löydyttyä, tuleva asukas allekirjoitti asuntositoumuksen.

Allekirjoittamalla määräpäivään mennessä tämän sitoumuksen ja noudattamalla sitä sekä kohdassa 4. tarkoitettujen maksujen suorittamisella viimeistään niiden eräpäiviin mennessä varaaja on oikeutettu merkitsemään perustettavasta asunto-osakeyhtiöstä kohdassa 1. todetun asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet.

Sitoumukseen täytettiin asunnon tulevien omistajien nimet, varatun asunnon numero, pinta-ala sekä alustava hinta-arvio. Asunnon varaaja sitoutui sitoumuksessa maksamaan asunnosta varausmaksun yhdistyksen tilille. Asukas sitoutui merkitsemään varaamansa asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet, hyväksymään osakassopimuksen ja olla perustamassa asunto-osakeyhtiötä sekä noudattamaan Hitas-ehtoja ja menettelytapoja hankkeen aikana. Asunnon varaaja sitoutui lisäksi toimittamaan rahoitus selvityksen, sillä jokainen asunnonvaraaja oli vastuussa oman asuntonsa rahoittamisesta.

Sitoumuksessa tuleva asukas sitoutui toimittamaan omarahoitusosuuden, omarahoitusosuuttaan vastaavan henkilökohtaisen lainasitoumuksen omalta rahoittajaltaan, summaltaan riittävän pankkitakauksen tai muun rahoittajapankin hyväksymän vakuuden viimeistään johtoryhmän ilmoittamana ajankohtana johtoryhmän valitsemaan pankkiin. (Senioritaloyhdistys Aikalisä Ry, Asunto sitoumus 2013.)

Varaaja valtuutti sitoumuksella asukaskokouksen ja johtoryhmän toteuttamaan hankkeeseen kuuluvia päätöksiä ja toimenpiteitä. Sitoumuksessa mainittiin lisäksi, että tarkoituksena oli jatkaa hankkeen valmisteluvaihetta ja muun muassa työstää arkkitehtisuunnitelmat valmiiksi, päivittää ja tarkentaa kustannusarviota koko rakennuksen ja yksittäisten asuntojen osalta, laatia asuntohinnasto sekä suunnitella ja neuvotella hankkeelle rahoitus.

Asuntojen varaajat ottivat osaa hankkeen valmisteluvaiheeseen osallistumalla johtoryhmän kerran kuukaudessa järjestämiin asukaskokouksiin. Jokaista tulevaa asuntoa kohden oli yksi edustus- ja äänioikeus. Johtoryhmään kuului 4 - 6 asukaskokouksen nimettyä jäsentä, joiden tehtävänä oli muun muassa toimia hankkeen koordinoijina sekä huolehtia valmisteluvaiheen asiakirjojen, kuten perustamissopimuksen ja yhtiöjärjestyksen, suunnitelmien ja arvioiden laatimisesta tai laadituttamisesta ulkopuolisella asiantuntijalla. Valmisteluvaiheen kustannukset rahoitettiin asuntojen varausmaksuilla.

Asuntositoumukset tuli olla yhdistyksellä kaikkien asuntojen osalta, ennen kuin asunto-osakeyhtiö voitiin perustaa, viimeistään 7.4.2014. Jokaisella asunnon varaajalla oli oikeus osallistua oman asuntonsa suunnitteluun arkkitehdin kanssa, jonka lisäksi asukkailla oli mahdollisuus vaikuttaa talon yleisten tilojen suunnitteluun. Jokaisella asukkaalla oli oikeus pitää kaksi kahden tunnin mittaista palaveria arkkitehdin kanssa oman asuntonsa suunnittelua varten, joissa oli mahdollisuus muun muassa esittää toiveita pohjaratkaisusta ja ovien sijainnista. Märkätilojen ja asunnon ulko-oven sijaintia eikä parvekkeen sijaintia voinut kuitenkaan vaihtaa. Varsinaiset materiaalit valittiin myöhemmin toisessa palaverissa.

Lokakuussa 2013 asuntoja oli varattu yhteensä 13. Tammikuussa 2014 asunnoista oli hieman yli puolet varattuna, 23 asuntoa. Maaliskuun loppuun mennessä 42:sta asunnosta oli varattuna yhteensä 40 asuntoa.

5.1.5 Autopaikkojen varaaminen

Tontin vuokraehtojen mukaan, tuleva asunto-osakeyhtiö oli velvollinen lunastamaan 28 autopaikkaa pysäköintiluolasta, joka toimi samalla senioritalon väestönsuojana. Helsingin kaupungin määräämä autopaikkojen lunastusvelvollisuus oli yksi niistä tekijöistä, jonka vuoksi osa yhdistyksen jäsenistä luopui hankkeesta. Alustavan arvion mukaan autopaikkojen määrä oli asukkaiden tarpeisiin mitoitettuna liian suuri.

Helsingin kaupunki on tontinvarausehtojen yhteydessä ilmoittanut, että perustettavan Asunto Oy Aikalisän tulee lunastaa 28 velvoiteautopaikkaa pysäköintiluolasta, jota hallinnoi perustettava Jätkäsaaren pysäköintiyhtiö. Paikat ovat nimeämättömiä.

Yhdistys laati autopaikkojen rahoituksesta kaksi erilaista mallia: toisessa autopaikoista tehtiin oma osakesarja ja autopaikat liitettiin yhtiöjärjestyksessä niihin asuntoihin, joiden varaajat halusivat lunastaa paikan ja toisessa taas autopaikkoja hallinnoimaan perustettaisiin erillinen kiinteistöyhtiö. Näistä malleista valittiin lopulta ensimmäinen.

Yhdistys lähti kartoittamaan autopaikkatarvetta erillisellä kyselylomakkeella, joka lähetettiin kaikille asunnon varaajille. Kyselylomakkeen mukana lähetettiin myös autopaikkamuistio, josta selvisi tarkemmat tiedot autopaikkojen hallintaan liittyen.

Asunto Oy:mme antaa autopaikkaa haluaville osakkailleen oikeuden hallita pysyvästi yhtä autopaikkaa hankintahinnan suuruista korvausta vastaan. Korvaus tarkistetaan kaupungin ilmoittaman hinnan mukaiseksi. Lisäksi autopaikan haltija maksaa vuotuiset huoltokustannukset.

Autopaikkakyselyssä asukas joko ilmoitti haluavansa pysyvästi hallita yhtä autopaikkaa hankintahinnan suuruista korvausta vastaan, tai ettei tarvitse autopaikkaa lainkaan. Autopaikan lunastavan tuli maksaa varausmaksu yhdistyksen tilille ja asukkaalla oli lisäksi velvollisuus vastata tulevaisuudessa autopaikkansa huoltokustannuksista. Moni asukas myös kirjoitti autopaikkakyselyyn, että tarvitsee autopaikkaa, muttei ole valmis maksamaan hankintahintaa. Moni oli myös kiinnostunut autopaikkojen vuokraamisesta. Kysely tuli palauttaa 31.3.2013 mennessä.

Maaliskuun 2014 loppuun mennessä oli tullut ainoastaan 6 varmaa autopaikkavarausta ja autopaikan lunasti loppujen lopuksi yhteensä 13 asukasta. Varaajilla oli mahdollisuus lunastaa oma asuntoon sidottu autopaikkaoikeus, jolloin asunnon rahoituksen lisäksi varaajalla oli velvollisuus hankkia rahoitus autopaikalle. Loput autopaikat jäisivät asunto-osakeyhtiön hallintaan ja niitä oli mahdollisuus vuokrata eteenpäin asukkaille tai ulkopuolisille asunto-osakeyhtiöille. Yhtiön hallintaan jääneet autopaikat rahoitettiin erikseen pitkäaikaisella yhtiölainalla ja perittiin rahoitusvastikkeena. Autopaikat tuli maksaa Helsingin kaupungin ilmoituksen mukaan, noin 3-5 kuukauden päästä siitä, kun tontin vuokrasopimus oli allekirjoitettu.

5.1.6 Hankkeen rahoitus

Hanke rahoitettiin asunto-osakeyhtiön osakkaiden, eli tulevien asukkaiden toimesta, sillä pankit eivät olleet valmiita tarjoamaan ryhmärakennuttamishankkeelle yhtiölainaa. Senioritaloyhdistys Aikalisä ry:n hallitus laati asukkaille niin sanotun pankkipaketin. Sen

tarkoituksena oli helpottaa asukkaiden pankissa asioimista, sillä eri pankkien ja konttorien suhtautuminen ja tietämys ryhmärakennuttamishankkeita kohtaan vaihteli suuresti. Pankkipakettiin kuului kuvaus hankkeesta, senioritalon esite ja asuntojen hinta-arviot, alustava maksutaulukko, rahoitus selvitys, taloussuunnitelma sekä luonnokset osakassopimuksesta ja yhtiöjärjestyksestä.

Esitteen ja hankkeen kuvauksen avulla pankkivirkailija sai paremman kuvan senioritalo-hankkeesta, jolle asukas haki rahoitusta. Hinnastosta löytyi jokaiselle asunnolle laskettu hinta ja hankkeen kuvaukseen oli liitetty rakennuspohjainen kustannusarvio. Taloussuunnitelmasta selvisi muun muassa arvioitu yhtiövastike, vesimaksun suuruus ja talonmiehestä aiheutuvat kulut.

Rahoitus selvityksen avulla, jokaisen tulevan osakkaan tuli selvittää rahoituskykyään. Selvitys tuli antaa koko asunnon hintaa vastaavalle summalle. Kunkin asunnon osalta tuli toimittaa jokin seuraavista dokumenteista rahoituskyvyn selvittämiseksi: pankin voimassa oleva lainalupaus- tai sopimus, tiliote tai talletusasiakirja, jonka arvo on vähintään asunnon arviohinnan suuruinen, kiinteistönvälittäjän kirjallinen arvio nykyisen asunnon arvosta, sekä kirjallinen ilmoitus siitä, että asunto tullaan myymään, kopio veroilmoituksesta, josta käy ilmi omaisuus ja sen arvo tai muu vastaava kirjallinen todiste. Rahoitus selvityksen mukainen dokumentti tuli lähettää helmikuun 2014 loppuun mennessä projektinjohtajalle.

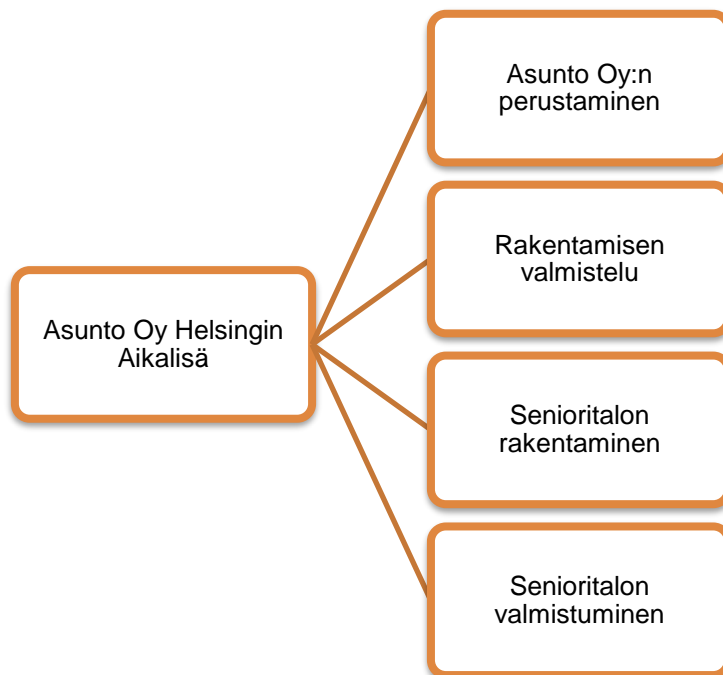
Jotta osakkaat voivat turvallisesti mielin ryhtyä toistensa yhtiökumppaneiksi hankkeeseen, jonka rahoituksesta he osakeyhtiön osakkaina yhdessä vastaavat, ennen yhtiön perustamista on syytä varmistua siitä, että jokaisella osakkaaksi ryhtyvällä on hankkeen edellyttämä rahoituskyky. Tämä varmistus hoidetaan ulkopuolisen tahon laatimilla asiakirjoilla.

5.2 Asunto Oy Helsingin Aikalisän rakennusprojektin vaiheet

Senioritalo Aikalisän rakennuttamista varten perustettiin Asunto Oy Helsingin Aikalisä perustajaosakkaiden toimesta sen jälkeen, kun kaikki asunnot oli saatu varattua. Senioritalo Aikalisän rakennushankkeen eteenpäin vieminen siirtyi Asunto Oy Helsingin Aikalisälle. Asunto-osakeyhtiön ensimmäisenä tehtävänä oli saada yhtiö rekisteriin, jota varten kaikkien osakkaiden osalta vaadittiin allekirjoitetut perustamisasiakirjat. Perustajaosakkaina toimivat tulevien asuntojen omistajat, jotka sitoutuivat noudattamaan senioritalon periaatteita ja Hitas- sääntelyjärjestelmää. Ennen kokousta

tuli toimittaa rahoitus selvitys sekä ilmoittaa tulevien asukkaiden tuli ilmoittaa asunnon omistusosuudet, mikäli asunto ostettiin puolisoiden kesken ja jos omistusosuudet olivat muunlaiset kuin 50 % ja 50 %.

Taulukko 4. Asunto Oy Helsingin Aikalisän rakennusprojektin vaiheet



5.2.1 Asunto-osakeyhtiön perustaminen

Perustamiskokous pidettiin 14.4.2014. Perustamiskokouksen aikana valittiin asunto-osakeyhtiölle 10-henkinen hallitus ja käytiin läpi asunto-osakeyhtiön perustamisen kannalta oleelliset asiakirjat. Allekirjoitusta vaativat asiakirjat olivat perustamissopimus, asukassopimus, osakassopimus, panttaussitoumus, Hitas-omistusrajoitussitoumus ja nykyiset Hitas-omistukset- lomake ja lomakkeet oltiin laadittu Senioritaloyhdistys Aikalisä ry:n sääntö- ja hallintoryhmän toimesta ennen perustamiskokousta. Malleina sopimusten laadinnassa oltiin hyödynnetty Asunto Oy Maltan sopimuksia. Lisäksi kokouksessa käytiin läpi yhtiöjärjestys sekä osakeluettelo ja osaan asiakirjoista tehtiin vielä muutamia muutoksia. Perustamiskokoukseen tuli osallistua jokaisen osakkeen omistajat tai heidän valtuuttama henkilö.

Perustamissopimukseen merkattiin asukkaiden omistamat asunto- ja autopaikkaosakkeet, yhtiön hallituksen jäsenet sekä puheenjohtaja. Sopimuksessa sovittiin muun muassa tilintarkastaja ja tilikausi ja osakkeiden hallintaoikeudesta.

1 § Perustamme tällä perustamissopimuksella asunto-osakeyhtiön, jonka toiminimi on As Oy Helsingin Aikalisä.

Asukassopimuksen allekirjoittivat myöskin kaikki asuntojen tulevat omistajat. Asukassopimuksessa sitouduttiin noudattamaan kotirauhaa ja antamaan tuleville asukkaille oikeus yksityisyyteen sekä noudattamaan talon yhteisiä pelisääntöjä.

1 § Kullakin asukkaalla on oikeus yksityisyyteen ja sitä tule kunnioittaa. Toimiva yhteisö perustuu keskinäiseen avoimuuteen ja tasavertaisuuteen. Yhteisössä pyritään rakentamaan keskustelukulttuuriin.

Yhteisön tilat kuuluvat kotirauhan piiriin.

Lisäksi sitouduttiin osallistumaan erilaisiin asukkaiden viihtyvyyttä lisääviin tehtäviin, omien kykyjen mukaan.

5§ Talon jokainen asukas osallistuu voimiensa ja terveydentilansa mukaan yhteisesti sovittaviin, yhteisöllisyyttä ja asumisviihtyvyyttä tukeviin tehtäviin.

Sopimuksessa määrättiin myös asukaskokouksen ja yhtiökokouksen tehtävät ja vastuut.

2§ Asunto-osakeyhtiön asioista päätetään lain edellyttämällä tavalla yhtiökokouksissa. Yhteisön muista yhteisistä asioista päätetään asukaskokouksissa, joihin voivat osallistua kaikki Helsingin Aikalisässä vakinaisesti asuvat henkilöt.

HITAS-omistusrajoitussitoumuksessa asukkaat sitoutuivat noudattamaan HITAS-ehtoja, joihin kuului muun muassa aikaisempien HITAS-osakkeiden luovuttaminen ennen senioritalon valmistumista. Yksi talouskunta voi hankkia vain yhden HITAS-asunnon. Tätä varten täytettiin nykyiset HITAS-omistukset lomake, jokaisen tulevan osakkaan toimesta riippumatta siitä, omistiko aikaisempia HITAS-kohteita vai ei.

Osakassopimuksella sovittiin tarkemmin rakentamisen toteuttamisesta, rahoituksesta ja yhtiön hoitamisesta sekä sitouduttiin allekirjoittamalla merkitsemään osakkeet. Sopimuksessa mainittiin muun muassa, että 20 % asunnon hankinta-arvosta tuli maksaa perustettava yhtiön rakennusrahastoon, ennen urakkasopimuksen allekirjoittamista kun urakkasumma oli laskettu. Sopimuksessa määrättiin myös tarkemmin muun muassa asuntokohtaisten muutosten tekemisestä ja autopaikkojen hallinnasta.

1 § Sopijaosapuolet

Tämän osakassopimuksen osapuolina ovat As Oy Helsingin Aikalisän osakkeenomistajat, jotka toimivat Yhtiön perustajaosakkaina tai jotka myöhemmin hankkivat Yhtiön asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita Yhtiön perustamisen jälkeen.

2 § Sopijapuolten tarkoitus

Sopijaosapuolet ovat tutustuneet Yhtiön perustamisasiakirjoihin ja asukassopimukseen. Tällä sopimuksella sovitaan miten rakentaminen toteutetaan, rahoitetaan ja yhtiötä hoidetaan

Panttaussitoumuksella määrättiin osakkeiden panttaamisesta As Oy Helsingin Aikalisälle.

Me allekirjoittaneet pantinantajat sitoudumme kukin osaltamme panttaamaan As Oy Helsingin Aikalisälle merkitemämme As Oy Helsingin Aikalisän osakkeet, jotka oikeuttavat yhtiölle rakennettavien asuinhuoneistojen hallintaan ja yhtiön omistukseen tulevien pysäköintipaikkojen hallintaan Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Osakkeet pantataan seuraavien saatavien vakuudeksi

Lisäksi käytiin läpi yhtiöjärjestys, josta ilmeni muun muassa rakennuksen sijainti, huoneistojen pinta-alat, yhtiövastikkeen määräytyminen, yhtiön tilintarkastajan ja isännöitsijän merkitys. Kaikki perustamiskokouksen asiakirjat tarkistutettiin kokouksen jälkeen vielä asianajajalla.

Perustamiskokouksen jälkeen pidettiin hallituksen toimesta järjestäytymiskokous, jossa muun muassa valittiin hallituksen puheenjohtaja. Perustamiskokouksen jälkeen sovittuja tehtäviä olivat isännöitsijän kiinnittäminen hankkeeseen, asukkaiden säännöllinen informointi hankkeen etenemisestä, rakennuslupahakemuksen valmistelu ja eteenpäin vieminen, urakoitsijoiden kilpailutus, uuden Facebook-sivuston luominen kommunikaation helpottamiseksi sekä uusien työryhmien perustaminen. Isännöitsijän tehtävänä olisi muun muassa hoitaa asunto-osakeyhtiöön liittyvää maksuliikennettä, kirjanpitoa ja tilinpäätökset. Alustaviksi työryhmiksi sovittiin yhteistilojen kalustamistyöryhmä ja multimedia- ja palvelutyöryhmä.

Asunto-osakeyhtiö otti vastaan tonttivarauksista koskevat asiakirjat ja muun muassa yhdistyksen nimissä olleet sitoumukset ja sopimukset. Yhtiölle perustettiin lisäksi oma pankkitili, johon yhdistykselle kerätyt varat tultiin siirtämään. Ainoastaan yhdistyksen liittymismaksuja ei siirretty. Lisäksi asunnon varausmaksun toinen erä tuli maksaa yhtiön perustamisen jälkeen, mikäli varausmaksua ei vielä tähän mennessä oltu kokonaisuudessa maksettu.

5.2.2 Rakentamisen valmistelu

Vasta asunto-osakeyhtiön perustamisen jälkeen voitiin myös solmia yhtiötä koskevia sopimuksia, jossa yhtiön taloudellinen osuus oli suurempi, kuin osakkaiden yhtiölle maksamat maksut. Asunto-osakeyhtiön rekisteröinti viivästyi hieman aikataulusta, sillä perustamiskokouksen jälkeen peruttiin yksi asunnoista. Lisäksi kaikkien osakkaiden allekirjoitusten saaminen tarvittaviin asiakirjoihin vei aikaa. Kaikki asunnot saatiin varatuiksi uudelleen toukokuun 2014 puolivälissä, jolloin yhtiön rekisteröinnin kanssa voitiin edetä. Rakennuslupahakemus jätettiin asunto-osakeyhtiön perustamisen jälkeen 12.5.2014, kun tarvittavat rakentamista koskevat suunnitelmat ja päätökset oli hyväksytty Helsingin kaupungin Kiinteistöviraston toimesta. Tehtävään oli valtuutettu hankkeen arkkitehti.

Asunto Oy Helsingin Aikalisän rekisteröintihakemus jätettiin Maistraattiin 3.6.2014. Urakkatarjoukset pyydettiin rakennuttajilta kesäkuun 2014 aikana. Ennen urakkatarjouksia, tehtiin vielä viimehetken muutoksia muutamien asuntojen arkkitehdin laatimiin suunnitelmiin, jotka laskutettiin asukkailta muutoslaskutuksena. Varsinaiset väri- ja materiaalivalinnat tehtiin vasta kun urakoitsija oli kiinnitetty hankkeeseen. Myös rakennusvalvojaa sekä vastuuvakuutuksen tarjoajaa kartoitettiin kesäkuun 2014 aikana.

Elokuussa 2014 asunto-osakeyhtiön hallitus käsitteli urakkatarjoukset, jonka jälkeen kutsuttiin koolle ylimääräinen yhtiökokous rakentamispäätöksen tekemistä varten. Urakkaneuvottelujen jälkeen syyskuun 2014 aikana allekirjoitettiin urakkasopimus rakennuttajan kanssa, hyväksyttiin rakennuttamisbudjetti sekä päätettiin rakentamisen aloittamisesta. Asunto-osakeyhtiölle avattiin oma tallelokero, jonne osakekirjat talletettiin marraskuussa 2014. Jokaiselle osakkaalle laskettiin ennen rakentamisen aloittamista erillinen maksuaikataulukko eräpäivineen. Maksuaikataulu oli alustavien suunnitelmien mukaan noin 6,5 %/kuukausi ja ennen rakentamisen aloittamista maksettiin 20 prosentin osuus. Maksueriä tuli projektin aikana yhteensä 11 ja eräpäivänä oli kuukauden 15. päivä.

5.2.3 Senioritalon rakentaminen

Helsingin kaupungin kanssa solmittava pitkäaikainen vuokrasopimus allekirjoitettiin lokakuussa 2014. Rakennuslupa astui voimaan 6.10.2014 ja rakentaminen alkoi lokakuun 2014 aikana. Rakennushankkeesta tuli tehdä ilmoitus verottajalle ja

rakennukseen tulevan liikehuoneiston osalta asunto-osakeyhtiö oli oikeutettu hakemaan arvonlisäveron vähennyksen. Lokakuun puoliväliin mennessä kaikkien asuntojen osalta oltiin maksettu 20 prosentin maksuerä. Työmaakokouksia tultiin pitämään kerran kuukaudessa, samoin Asunto Oy Helsingin Aikalisän hallituksen kokouksia. Rakennuttaja julkaisi rakennustyön etenemisestä viikkotiedotetta koko rakentamisen ajan. Tämän lisäksi myös hallituksen puheenjohtaja jatkoi asukastiedotteen julkaisemista, jotta myös talon tulevat asukkaat olisivat tietoisia työmaan ja hankkeen etenemisestä.

Arkkitehti laati keittiöiden ja kylpyhuoneiden kalustesijoitteluista havainnekuvat. Marraskuun 2014 puoliväliin mennessä rakentaminen oli edennyt siten, että paalutukset olivat valmiit ja paalujen betonointi oli alkamassa. Alustavaan rakennussuunnitelmaan oltiin tehty muutos kylpyhuoneiden lattialämmitysten osalta. Lattialämmitykset vaihdettiin vesilämmitteisistä sähkölämmitteisiksi. Rakennuttajalta pyydettiin myös tarjous sähköisestä ovenaukaisujärjestelmästä, joka tulisi pyörätuolien ja muiden ulkoiluvälineiden pesutilaan, sekä mahdollisesti myös porraskäytävään johtaviin paloviin. Lisäksi tehtiin liittymäsopimukset kaukolämpö ja -viileä, sähkö ja vesi- ja viemäriin liittymä yhtiöiden kanssa, sekä tilattiin Helsingin kaupungin vaatima pienoismalli valmiista senioritalosta. Marraskuussa asukkaille järjestettiin erillinen tilaisuus, jossa asukkaat saivat esittää kysymyksiä rakennushankkeen etenemisestä.

Joulukuussa 2014 talon perustukset ja ensimmäisen kerroksen lattiat saatiin valmiiksi. Urakoitsijan oma muutosinsinööri toimitti joulukuun alussa asukkaille ohjeet laatu- ja varustevalinnoista sekä tuotekuvaston ja -valintalomakkeen. Rakennuttajan nosturinkuljettajan ottamia kuvia projektin etenemisestä oli mahdollisuus nähdä Facebook ryhmästä ja myös työmaakokousten pöytäkirjat päätettiin jakaa asukkaille.

Tammikuussa 2015 työmaalla oli edetty kolmannen kerroksen seinäelementtien asennuksiin. Työn olivat tässä vaiheessa noin 2 viikkoa jäljessä huonon sään, sekä työmaan varkaustapausten vuoksi. Palaverit asuntojen muutostarpeista yhdessä muutosinsinöörin kanssa aloitettiin tammikuun puolivälissä ja muutostöistä laskutettiin suoraan asukkaita. Asukkailla oli muun muassa mahdollista vaikuttaa tulevaan kotiin hankittaviin keittiökalusteisiin. Teleoperaattori valittiin tammikuussa 2015 ja samassa hallituksen kokouksessa valittiin talon multimediaratkaisuksi E-Mappi-talotietotekniikkajärjestelmä, jota voitaisiin käyttää myös huoltoyhtiön ja isännöitsijän kanssa yhteistyössä. Pesutuvan osalta kartoitettiin koneiden ja laitteiden tarpeita ja

mietittiin parasta ratkaisua pesutuvan varaamiseen. Talonmiehen asunto sekä talon alimpaan kerrokseen rakentuva liiketila otettiin myös tarkastelun alle.

Helmikuussa 2015 rakentamisessa oltiin edetty viidennen kerroksen elementtiasennuksiin, alempien kerroksien kylpyhuonetilojen muurauksia oli tehty ja jätteen putkikeräysjärjestelmän ja ikkunoiden ja parvekeovien asennukset oli käynnissä. Laskelmat asunto- ja kalustemuutoksista toimitettiin tuleville asukkaille tarkistettaviksi. Rakennuttajan insinööriin kanssa sovittiin asunto-osakeyhtiölle jäävän talonmiehen asunnon varustuksesta. Helmikuun Senioritaloyhdistys Aikalisä ry:n vuosikokouksessa pohdittiin yhdistyksen tulevaisuutta ja käyttötarvetta. Päätettiin, että yhdistyksen kautta voitaisiin tulevaisuudessa järjestää vapaamuotoista yhdessäoloa talon asukkaiden kesken. Lisäksi pidettiin erillinen asukaskokous, jossa kysyttiin asukkaiden mielipiteitä multimedijärjestelmästä ja sen sisällöstä, laajakaistayhteydestä, pesulan varustuksesta ja yhteisten tilojen kalustamisesta.

Maaliskuussa 2015 talon runko valmistui ja julkisivujen muuraus alkoi, lämmöt kytkettiin A-portaaseen, sähkötyöt olivat käynnissä ja kylpyhuoneiden muuraukset olivat edenneet viidenteen kerrokseen asti. Pesutupaan päädyttiin hankkimaan 6 ja 8 kilon pesukoneet, 9 kilon kuivausrumpu sekä kuumamankeli. Liiketilän vuokraajaksi ehdotettiin parturiliikettä ja yhteisten tilojen suunnittelussa päätettiin käyttää sisustussuunnittelijaa apuna.

Huhtikuun aikana rakentaminen oli edennyt siten, että molemmissa talon portaissa kerroksissa 2-5 tehtiin vaiheittain lattiatasoituksia ja kipsilevyseinätoivia sekä kerroksissa 7-8 oli käynnissä pintabetonivaluja ja seinämuurauksia. Julkisivumuuraus oli itä- ja eteläsivulla lähes valmis ja lämmöt olivat päällä koko rakennuksessa. Ovipuhelimien vaihtamisesta videonäytöiksi pyydettiin tarjoukset ja asiaa selvitettiin asukkailta. Muutosinsinööri oli edennyt muutostarjoustensa osalta B-rapun neljänteen kerrokseen, sillä muutoksia asuntoihin oli melko paljon. Muutostöiden kustannukset tultiin lisäämään kunkin asunnon Hitas-hintaan. Sisustussuunnittelijan laatima alustava havainnekuva talon yhteisistä tiloista valmistui. Erillinen rasitesopimus allekirjoitettiin Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Tämän sopimuksen tarkoitus on sopia kaikista ehdoista ja rasiteluonteisista oikeuksista (jäljempänä "rasitteet"), joilla em. tonttien 1-4 rakentaminen ja käyttö toteutetaan kokonaisuuden kannalta järkevällä tavalla tonttien rajoista välittämättä. Lisäksi tällä sopimuksella on tarkoitus sopia pysäköintiyhtiön maanalaisten tilojen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteidenluonteisista oikeuksista.

Toukokuussa aloitettiin rakenteiden noin kuukauden kestävä kuivatus ja julkisivutöitä jatkettiin. Toukokuussa kokoontui myös asunto-osakeyhtiön yhtiökokous, jonka aikana käsiteltiin erilaiset sääntömääräiset asiat muun muassa tilinpäätös ja tontinvuokraan liittyvä panttauspäätös. Yhtiökokouksen jälkeen pidettiin asukaskokous, jossa ilmoitettiin muun muassa harjannostajaisista, käsiteltiin yhteisten tilojen kalustesuunnitelmia sekä ovipuhelinten vaihtoa.

Harjannostajaiset pidettiin 11.6.2015, tarjolla oli ruuan ja juoman lisäksi puheita ja musiikkiesityksiä. Paikalla oli talon tulevien asukkaiden lisäksi rakennusurakoitsijoiden sekä aliurakoitsijoiden edustajat. Tilaisuuden aikana asukkailla oli mahdollista päästä tutustumaan rakennustyömaahan sekä omaan tulevaan asuntoonsa. Kesäkuun aikana muun muassa asuntojen kalusteasennukset etenivät ja talon hissit valmistuivat.

Heinäkuussa työmaa-aikataulu oli noin viikon jäljessä suunnitellusta. Julkisivumuuraus oli valmistunut ja parvekkeiden paneloinnit aloitettu B-rapussa. Heinäkuun hallituksen kokouksessa otettiin puheeksi yhteistyökokous, joka pidettiin 10.6.2015 Metropolia Ammattikorkeakoulun kanssa. Kokouksessa käytiin läpi myös kalusteryhmän muistiota, jonka pohjalta päätettiin pyytää suunnittelutarjoukset vielä kolmelta suunnittelijalta ja yhdeltä kalustevalmistajalta yhteisten tilojen osalta.

Elokuussa työmaa oli myöhässä noin neljä viikkoa. Porrashuoneiden ja yhteisten tilojen maalaustyöt olivat käynnissä. Lisäksi parvekkeiden maalaukset olivat valmistumassa ja parvekelasien asennukset käynnistymässä. Neljän viikon myöhästymisestä huolimatta, arvion mukaan sisäänmuuttopäivä ei vaihtuisi perjantaista 27.11.2015. Tätä ennen asukkailla oli vielä mahdollisuus suorittaa asuntojensa tarkastus ja tehdä niistä puutelistat.

Syyskuun alkuun mennessä parvekelasit ja -kaiteet oli asennettu. Myös porraskäytävien kaiteet olivat asennettu ja laatoitustyöt valmistumassa. Asunnoissa tehtiin parkettiasennuksia, kylpyhuoneiden paneelikattoja ja listoitustyöt sekä kodinkoneiden asennukset olivat alkamassa. Syyskuussa käynnistyivät myös Metropolian opinnäytetyöprojektit ja niiden osalta pidettiin ensimmäiset tapaamiset Aikalisän koordinaattorin kanssa. Ehdotuksia rakennusvaiheen aikana tuli muun muassa huoneistojen omasta sammutusjärjestelmästä, talolla asioivia ammattihenkilöitä varten

varatusta huoltoautopaikasta sekä taloyhtiölle hankittavista yhteiskäyttöautoista. Nämä ehdotukset siirtyivät myöhempään harkintaan ja selvitykseen.

Marraskuun loppuun mennessä rakentaminen oli valmistunut ja asuntojen puutelistat oli laadittu ja mahdolliset virheet korjattu. 27.11.2015 oli urakkasopimuksen mukainen rakennuksen luovutus- ja vastaanottopäivä, jolloin asunto-osakeyhtiön edustajat ottivat rakennuksen vastaan lopputarkastuksen jälkeen. Ensimmäiset asukkaat saivat avaimensa ja aloittivat muuton uuteen kotiin saman päivän aikana. Lopputarkastuksessa ilmenneet puutteet korjattiin vielä sovitun mukaisesti ennen jälkitarkastusta.

5.3 Senioritalon valmistuminen

Tontille valmistui kaksiportainen, kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo, johon valmistui 42 asuntoa, joiden keskipinta-ala oli 65 neliötä. Asuntojen pohja vaihteli yksiöistä neljä huonetta ja keittiön sisältäviin asuntoihin. Jokaisella asunnolla on oma lasitettu parveke tai terassi. Rakennuksen kerroksista kuusi ensimmäistä on täysiä kerroksia ja seitsemäs ja kahdeksas kerros pinta-alaltaan hieman pienemmät. Rakennuksessa on kaksi porrashuonetta, joihin on yhteinen sisäänkäynti kadulta aulatilojen kautta.

Julkisivut 1.-5. kerroksissa ovat pääosin puhtaaksi muurattua tiiltä. Ylimpien kerrosten 7. -8. julkisivut sekä pääosa pihan puolen julkisivua on keraamista laattaa. Sisäänvedettyjen parvekkeiden ja terassien seinät ovat puupaneelia.

Katutasossa ei ole lainkaan asuntoja, vaan asunnot sijoittuivat toisesta kerroksesta kahdeksanteen kerrokseen. A-portaan toiseen kerrokseen asuntoja rakentui neljä, joista kaksi asuntoa oli yhdistetty keskenään väliovella, kolmanteen ja neljanteen kerrokseen kumpaankin neljä asuntoa, viidennestä seitsemänteen kerrokseen rakentui kolme asuntoa kuhunkin kerrokseen ja kahdeksanteen kerrokseen yksi asunto. Matalampaan B-portaaseen rakentui toisesta kerroksesta kuudenteen yhteensä neljä asuntoa kerrosta kohden.

Asuinhuoneissa (OH, H), eteisissä (ET), kettiötiloissa (K, KT), vaatehuoneissa (VT) ja vaatehuoneissa (VH) on parketti. Jalkalistat ovat kuultokäsiteltyjä ja lakattuja puulistoja. Kylpyhuoneiden (KPH), WC-tilojen (WC) ja kodinhoituhuoneiden (KHH) lattiat ovat keraamista laattaa.

Yhteisiä tiloja tuli talon ensimmäiseen ja kahdeksanteen kerrokseen alkuperäisestä kaavasta poiketen, jossa yhteiset tilat oli suunniteltu 7. ja 8. kerrokseen. Muutokseen

saatiin lupa kaavoittajalta ja rakennusvalvonnasta. Ensimmäiseen kerrokseen ala-aulaan, ulko-oven läheisyyteen varattiin tila, jossa oli tukevia tuoleja kenkien vaihtoa ja liukuesteiden poistoa sekä taksin odottelua varten. Lisäksi ensimmäiseen kerrokseen tuli erillinen välinepesutila esimerkiksi pyörätuolin renkaiden pesua varten, johon asukkaita varten rakennettiin hyllykköjä. Ala-aulaan tuli lisäksi E-mappi- ohjelmiston paneelinäyttö, jonka kautta talon asukkaat tulisivat varaamaan muun muassa pesula- ja saunavuorot. Ala-aulaan tuli myös viheristutuksin muusta tilasta eristetty nurkkaus, jossa asukkaat voivat tavata ja esimerkiksi lainata kirjahyllystä kirjoja ja lehtiä. Lisäksi ensimmäiseen kerrokseen rakentui pesula sekä erillinen 64 neliöinen monitoimitila, joka olisi tarpeen vaatiessa muunneltavissa ryhmäliikuntatilasta juhlasaliksi. Myös 70 neliön liiketila sijaitsee ensimmäisessä kerroksessa.

Kahdeksanteen kerrokseen valmistui 32 neliöinen oleskelutila, asukkaiden yhteinen olohuone, johon ison sohvaryhmän lisäksi sisustettiin muun muassa televisio, takka sekä pieni keittokomero.

Yhteistiloja palvelevissa keittiötiloissa on 2-levyinen liesitaso, mikro-aaltouuni sekä jääkaappi työtason alla.

Lisäksi kahdeksanteen kerrokseen rakentui saunatilat terasseineen, erillinen vastaanottohuone, jossa varustuksena on hoitopöytä, vesipiste, työtaso sekä kaappeja sekä kuntoiluhuone, johon tilattiin erilaisia kuntoiluvälineitä ja -laitteita, kuten soutulaite ja juoksumatto.

Saunojen pukuhuoneissa on puupenkit, vaatekoukut, pöytä ja peili, pesuhuoneissa on penkki. Pesuhuone varustetaan suihkuistuinella ja tukitangoilla. Talosaunan lauteet ovat haapaa. Talosaunassa on sähkökiuas.

Liiketila sekä alun perin talonmiehelle varattu asunto jäivät taloyhtiön omistukseen. Alustavasti laskettu yhtiövastike tulisi kattamaan talon hallinnon, huollon, kaukolämmön, veden, sähkön, kiinteistöveron, tontin vuokran sekä erilaiset korjaukset. Tuloja saataisiin liiketilan vuokraamisesta. Lopulta talonmies vaihtoehto ei saanut asukkaiden puolesta riittävästi kannatusta, minkä vuoksi taloyhtiö teki erillisen huoltosopimuksen kiinteistöpalveluyrityksen kanssa ja myös talonmiehen asunto vuokrattiin. Tammikuussa 2016 pidettiin vielä asunto-osakeyhtiön ja rakennuttajan välinen loppuselvytys ja toteutunut rakennuttamisbudjetti hyväksyttiin, jonka myötä asukkaille palautettiin asuntojen neliömetrihintoihin suhteutetut palautukset. Myös asuntokohtaiset hitas-hinnat laskettiin ja asuntojen osakekirjat luovutettiin asukkaille.

Tammikuusta 2016 alkaen talossa on järjestetty asukkaille muun muassa joogaa, jumppaa ja pilatesta, joiden järjestämisestä on vastannut ja koordinoanut yksi talon asukkaista. Metropolian fysioterapeutti, sairaanhoitaja ja suuhygienisti opiskelijoita oli myös opinnäytetöiden kautta kartoittamassa asukkaiden terveyteen ja hyvinvointiin liittyviä tekijöitä sekä muun muassa opastamassa kuntosalilaitteiden käytössä. Senioritalon multimediaratkaisu on helpottanut asukkaiden arkea, sillä asukkaat ovat voineet tehdä saunavuoro ja pesula varaukset kotitietokoneiltaan. Taloyhtiössä järjestetään lisäksi kaksi kertaa viikossa yhteinen lenkkisauna.

6 Pohdinta

6.1 Tulosten tarkastelu ja hyödynnettävyys

Opinnäytetyön tarkoituksena oli kuvata Senioritalo Aikalisän rakennusprosessi Senioritaloyhdistys Aikalisä ry:n perustamisesta talon valmistumiseen. Senioritalo Aikalisän dokumenttien analysointi antoi konkreettista tietoa rakennusprosessin vaiheiden etenemisestä. Aineistoa oli tarjolla kattavasti itse prosessista ja sen vaiheista.

Senioritaloprojektissa on huomioitu hyvin tulevaisuuden vanhusväestön tarpeet ja toiveet. Se tarjoaa esimerkiksi paljon multimediaratkaisuja ja viriketoimintaa asukkailleen. Lisäksi asukkaat ovat itse olleet osana rakennusprojektia sen alusta loppuun saakka ja saaneet vaikuttaa talon kokonaisuuteen. Talo sijaitsee keskeisellä paikalla lähellä palveluita, asunnoissa ja rakennuksen yhteisissä tiloissa on otettu huomioon ikääntyvien tarpeet ja erityistä huomiota on kiinnitetty esteettömyyteen. Yhteisten tilojen ja yhteisen toiminnan avulla talossa on luotu yhteisöllisyyttä, mikä on vanhetessa tärkeää, sillä yksinäisyys on jo sinällään riski terveydelle ja hyvinvoinnille.

Opinnäytetyön aihe on ajankohtainen, sillä ikärakenteen muuttuessa ja vanhusväestön lisääntyessä on pohdittava uusia vaihtoehtoja perinteisen laitosasumisen rinnalle. On pohdittava sitä, kuinka voidaan taata hyvä ja toimiva asuminen myös vanhemmalla iällä. Terveystuollon kentässä ja vanhusten asumispalveluissa on tapahtumassa tulevaisuudessa suuria muutoksia. Tulevaisuuden ikäihmiset osaavat vaatia erilaisia palveluita ja hyödyntää teknologiaa hyvinvointinsa tukena eri tavoin kuin tällä hetkellä.

On hienoa, että on löytynyt uusia ratkaisuja hyvän asumisen turvaamiseksi. Uusilla asumismuodoilla voidaan vastata tulevaisuuden haasteisiin ja taata kotona asuvien tyytyväisyys.

Tulevaisuudessa myös ikääntyneiden varallisuus tulee kasvamaan ansioeläkejärjestelmän kehityksen vuoksi. Tulevaisuuden seniorit tulevat olemaan entistä aktiivisempia vielä vanhanakin elinajanodotteen kasvaessa. Seniorit tulevat tarvitsemaan virikkeellisiä asumisympäristöjä lähellä palveluita. Tulevaisuuden senioreilla on myös enemmän teknologista osaamista, joten teknologiaa voidaan hyödyntää entistä enemmän senioritaloja suunniteltaessa. Lisäksi senioritaloja tulisi tarjota niin omistusasunnoiksi, mutta myös vuokra- tai asunto-oikeusasuntoja tarvitaan. Kaikilla ei ole varaa tai kiinnostusta senioritaloon muuttaessa enää ostaa asuntoa omaksi, vaan esimerkiksi edellisistä asuntokaupoista saadut varat halutaan käyttää muun muassa palveluiden ostamiseen. (Laurinkari – Poutanen – Saarinen – Laukkanen 2005.)

Etenkin ryhmärakennushankkeet, kuten ryhmärakennuttamalla toteutetut senioritalot vaativat tulevilta asukkailta melko suuren pääosan. Maaliskuussa 2015 voimaan astuneen ryhmärakennuttamislain avulla kuitenkin esimerkiksi lainan saaminen ryhmärakennuttamis hankkeita varten on helpompaa. Senioritalo Aikalisän projektin alkuvaiheessa ryhmärakennuttaminen oli vielä melko vieras käsite pankeille, minkä vuoksi lainan saaminen oli haasteellista. Nyt laki on turvaamassa hankkeen etenemistä ja edistämässä tulevien asukkaiden asemaa ja hankkeiden rahoituskelpoisuutta. Laissa määrätään muun muassa erilaisten hankkeeseen liittyvien sopimusten laatimisesta rakennuttajakonsultin vastuut ja velvollisuudet. Ryhmärakentaminen mahdollistaa tulevien asukkaiden toiveiden huomioon ottamisen jo talon suunnitteluvaiheessa, jolloin talon asukkaat saavat tulevasta asuinympäristöstään juuri sellaisen kuin haluavat.

Opinnäytetyö tarjoaa tietoa myös tulevaisuuden vanhuspalveluiden kehittämisen tueksi, sillä vanhuspalvelut ja niiden kehittäminen ovat ajankohtaisia aiheita nykypäivän Suomessa väestön vanhetessa. Senioritalot ovat varteenotettava vaihtoehto, kun suunnitellaan tulevaisuuden vanhusten asumisratkaisuja. Senioritalot mahdollistavat kotona asumisen vanhanakin, mikäli taloon järjestetään riittävät hoivapalvelut. Saman ikäisten asumisen keskittyminen samaan taloon parantaa esimerkiksi kotihoidon työntekijän resursseja, kun asiakkaat ovat saman katon alla. Tällöin myös erilaisten palveluiden suunnittelu on helpompaa, kun tarvetta voidaan kartoittaa asuintalo

kerrallaan. Seniorit saavat myös seurata toisistaan yhteisten tilojen ja yhteisen tekemisen myötä, mutta samalla omasta asunnosta saadaan riittävästi yksityisyyttä ja omat henkilökohtaiset tavarat ympärille. Yksityisyys ja oman persoonan ja historian ilmentäminen muun muassa halutulla sisustuksella ja valokuvilla on usein vanhuksille tärkeää.

Dokumenttianalyysin avulla tuotettiin tietoa myös senioritalon asukkaille projektin vaiheista. Tulevaisuudessa vastaavanlaisia ryhmärakennuttamis- ja senioritalohankkeita voidaan tutkia, jotta saadaan enemmän tietoa senioritaloista asumismuotoina ja ryhmärakennuttamisen toimivuudesta käytännössä. Molemmat ovat aiheina suhteellisen uusia. Jatkotutkimusehdotuksena olisi mielenkiintoista saada tuloksia senioritaloasumisesta esimerkiksi 10 vuoden päästä talon valmistumisesta ja siitä, millaisia ratkaisuja taloon ollaan kehitetty näiden vuosien aikana. On ollut mielenkiintoista perehtyä koko kattavaan rakennusprosessiin, sen etenemiseen ja siihen, mistä kaikki on lähtenyt liikkeelle Senioritalo Aikalisän kohdalla. Opinnäytetyö kokonaisuudessaan oli myös oppimisprosessi sen tekijöille ja sen yhtenä tarkoituksena oli oppia tutkimuksen vaiheet ja hyvän tutkimusetiikan noudattaminen koko työskentelyprosessin ajan. Tulokset tullaan esittämään Senioritalo Aikalisän asukkaille ja heille toimitetaan oma kappale opinnäytetyöstä muistoksi hankkeesta.

6.2 Luotettavuus ja eettisyys

Opinnäytetyön aihe ja aineisto saatiin opinnäytetyön tilaajalta, Senioritalo Aikalisän asukkailta. Toiveena oli laatia kuvaus heidän yli 5 vuotta kestäneestä projektista, johon jokainen talon asukas on alusta alkaen sitoutunut niin taloudellisesti, kun oman työpanoksen kautta. Opinnäytetyön tarkoituksena oli tuoda esiin rakennusprojektin vaiheet mahdollisimman tarkasti saadun aineiston perusteella.

Aineiston analysointiin oman haasteen loi aineiston runsaus. Lisäksi aineistoa oli ainoastaan yhden hankkeessa alusta asti mukana olleen henkilön sähköpostiarkistosta, minkä vuoksi käsitykset osasta hankkeen vaiheista jäivät hieman epäselviksi ja vajaiksi. Nämä hankkeen vaiheet ovat kirjoitettu saamamme aineiston perusteella ja sen mukaan, millaisen käsityksen aineisto niistä antoi. Aineistoksi saatuja sähköpostiviestejä oli käytettävissä vain syyskuun 2015 alkuun asti. Talon rakentaminen jatkui vielä marraskuun 2015 loppuun. Tämän jälkeen aineistona hyödynnettiin Senioritalo Aikalisän Helsingin kaupungin kiinteistövirastolle laatimaa selvitystä, joka saatiin muuta aineistoa

myöhemmin. Tämän vuoksi myös rakennuttamisen loppuvaiheen ja rakennuksen valmistumisvaiheen tiedot ovat jääneet enemmän opinnäytetyön tekijöiden tulkinnan varaan. Analysoinnissa jouduttiin käyttämään runsaasti päättelykykyä, sillä esimerkiksi kokouspöytäkirjoihin saattoi usein tulla muutoksia ja viestin lähetyspäivämäärän mukaan täytyi löytää pöytäkirjan uusin versio. Tähän loi oman haasteensa se, että saamamme sähköpostiviestit eivät alun perin olleet missään aikajärjestyksessä. Osa asukkaista lähetti lisäksi hankkeeseen liittyvät dokumentit, kuten asunositoumukset tai jäsenhakemukset paperisena, minkä vuoksi opinnäytetyö jäi näiden osalta tekijöiden tulkinnan varaan. Myös esimerkiksi ilmoituksia hankkeesta eroamisesta löytyi aineistosta 17, vaikka hankkeesta erosi kokonaisuudessaan toisen lähteen mukaan noin 80 henkilöä.

Aineiston analysoinnissa käytettiin dokumenttianalyysin ja induktiivisen sisällönanalyysin periaatteita. Aineistoa karsittiin, ryhmiteltiin, pelkistettiin ja varsinaiset kategoriat, rakennusprosessin vaiheet, muodostettiin tämän perusteella yhtenäiseksi kuvaukseksi. Tämä analysointiprosessi on pyritty kuvaamaan mahdollisimman tarkasti. Opinnäytetyön luotettavuutta lisäämään tuloksissa on käytetty suoria lainauksia aineistosta.

Opinnäytetyössä on käytetty hyvää tutkimusetiikkaa sekä hyvää tieteellistä käytäntöä koko prosessin ajan. Hyvän tieteellisen käytännön lähtökohtia noudattaen työssä on kunnioitettu aikaisempia tutkimuksia ja viitattu tarvittaessa niihin lähdemerkinnöin. Opinnäytetyön luotettavuutta lisää se, että siinä esitetyt asiat perustuvat olemassa oleviin pöytäkirjoihin ja valideihin dokumentteihin, jotka on saatu käyttöön Aikalisän edustajalta. Työtä ovat ohjanneet tutkimuseettisen neuvottelukunnan (TENK) ohjeistus ja eettiset periaatteet. Opinnäytetyö on viety Turnitin- ohjelman läpi projektin aikana, plagioinnin poissulkemiseksi.

Työtä varten on hankittu tarvittavat sopimukset ja sen aikana on toimittu yhteistyössä oppilaitoksen sekä Aikalisän edustajien kanssa. Dokumentteja on käsitelty salassapitovelvollisuutta noudattaen ja kaikkia osapuolia kunnioittaen. Työskentelyn aikana on noudatettu rehellisyyttä, yleistä huolellisuutta ja tarkkuutta ja kunnioitettu kaikkien osapuolien yksityisyyttä saatuja dokumentteja analysoidessa. Opinnäytetyötä varten on kysytty ja saatu luvat dokumenttien läpikäymiseen. Yksittäiset henkilöt eivät ole tunnistettavissa opinnäytetyöstä, vaan tulokset on esitetty asianmukaisesti ja

anonymisti. Opinnäytetyön valmistuttua saatu aineisto tullaan hävittämään asianmukaisesti.

Lähteet

- Anttila, Mirva 1998. Tutkimisen taito ja tiedonhankinta. Dokumenttianalyysi. Metodix. Verkkodokumentti.
<http://www.metodix.com/fi/sisallys/01_menetelmat/01_tutkimusprosessi/02_tutkimisen_taito_ja_tiedon_hankinta/09_tutkimusmenetelmat/40_dokumenttianalyysi>. Luettu 22.9.2015.
- Asuntokunnat ja asuinolot 2015. Tilastokeskus. Verkkodokumentti.
<http://www.stat.fi/til/asas/2015/01/asas_2015_01_2016-10-13_kat_002_fi.html>. Luettu 5.3.2017.
- Asuntotontit 2017. Helsingin kaupunki. <<http://www.hel.fi/www/Helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit/asunto/>>. Luettu 5.3.2017
- Caritas-koti 2017. Caritas. Verkkodokumentti.
<<http://asuminen.caritaslaiset.fi/kohde/caritas-koti/>>. Luettu 5.3.2017.
- Elinajanodote 2015. Tilastokeskus. Verkkodokumentti.
<<http://www.stat.fi/org/tilastokeskus/elinajanodote.html>>. Luettu 5.3.2017.
- Eskola, Jari – Suoranta, Juha 1998. Johdatus laadulliseen tutkimukseen. Tampere. Vastapaino.
- Finlex 2012. Laki ikääntyneen väestön toimintakyvyn tukemisesta sekä iäkkäiden sosiaali- ja terveystalvetaista. Verkkodokumentti.
<<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2012/20120980#L4>>. Luettu 8.3.2017.
- Finlex 2015. Ryhmärakennuttamislaki. Verkkodokumentti.
<<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20150190>> Luettu 13.12.2016
- Hitas-uustuotanto 2016. Helsingin kaupunki. Kiinteistövirasto. Verkkodokumentti.
<<http://www.hel.fi/static/kv/asunto-osasto/hitas-uustuotanto.pdf>>. Luettu 13.12.2016
- Helsingin Loppukiri 2012. Loppukiri lyhyesti. Verkkodokumentti.
<http://loppukiriseniorit.blogspot.fi/p/blog-page_31.html>. Luettu 5.3.2017.

Keille ryhmärakennuttaminen sopii? 2016. Ryhmärakennuttajat ry. Verkkodokumentti. <<http://www.ryhmarakennuttajat.fi/>>. Luettu 13.12.2016.

Koti kaupungissa-Hem i stan 2017. Kaupunkimainen kerrostaloasuminen sosiaalisena ja ekologisena elämäntapana. Verkkodokumentti. <<http://www.hemistan.fi/>>. Luettu 5.3.2017.

Kotisatama 2017. Aktiiviset Seniorit ry. Verkkodokumentti. <<http://aktiivisetseniorit-fi.directo.fi/kotisatama/>>. Luettu 5.3.2017.

Laurinkari, Juhani – Poutanen, Veli-Matti – Saarinen, Anja – Laukkanen, Tuula 2005. Senioritalo ikääntyneen asumisvaihtoehtona. Kysely- ja haastattelututkimus Joensuussa, Kuopiossa ja Tampereella vuonna 2005. Helsinki: Ympäristöministeriö.

Ryhmrakennuttajat ry. 2013. Verkkodokumentti. <<http://www.ryhmarakennuttajat.fi/>> Luettu 13.12.2016

Ryhmrakennuttajat ry. 2014. Ryhmärakennuttamislaki eduskunnan käsittelyyn. Verkkodokumentti. <<http://www.ryhmarakennuttajat.fi/uutiset.html?10>>. Luettu 23.1.2017.

Senioritaloyhdistys Aikalisä ry. 2013. Perustavat ajatukset. Verkkodokumentti. <http://www.senioritaloaikalisa.fi/?page_id=34>. Luettu 2.11.2015.

Senioritaloyhdistys Aikalisä ry. 2013. Esite. Luettu 5.3.2017.

Senioritaloyhdistys Aikalisä ry. 2014. Yhdistys. Verkkodokumentti. <http://www.senioritaloaikalisa.fi/?page_id=24>. Luettu 2.11.2015.

Sosiaali- ja terveysministeriö 2013. Laatusuositus hyvän ikääntymisen turvaamiseksi ja palvelujen parantamiseksi. Verkkodokumentti. <http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/69933/ISBN_978-952-00-3415-3.pdf?sequence=1> Luettu 8.3.2017.

Tilastokeskus 2007. Väestöennuste 2007-2040. Verkkodokumentti. <http://www.stat.fi/til/vaenn/2007/vaenn_2007_2007-05-31_tie_001.html> Luettu 2.11.2015

Tilastokeskus 2015. Nuorten osuus väestöstä uhkaa yhä pienentyä. Verkkodokumentti. <http://www.stat.fi/til/vaenn/2015/vaenn_2015_2015-10-30_tie_001_fi.html>. Luettu 5.3.2017.

Tutkimuseettinen neuvottelukunta 2014. Hyvä tieteellinen käytäntö. Verkkodokumentti. <<http://www.tenk.fi/fi/htk-ohje/hyva-tieteellinen-kaytanto>>. Luettu 8.3.2017.

Tuomi, Jouni – Sarajärvi, Anneli 2013. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Vantaa: Tammi.

Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu 2015. Sivusto ikääntyneiden asumisesta. Verkkodokumentti. <<http://www.ymparisto.fi/ikaantyneidenasuminen>>. Luettu 2.11.2015.

Ympäristöministeriö 2013. Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelma vuosille 2013 – 2017.

Voutilainen, Päivi 2012. Suomi varautuu väestön ikärakenteen muutokseen. Hoivapalvelut-lehti. Verkkodokumentti. <http://www.hoivapalvelut-lehti.fi/lehtiarkisto/hp_2012_nro4/files/assets/downloads/page0017.pdf>. Luettu 2.11.2015.