

KÄYTTÄJÄ VAIKUTTAJANA RAKENNUSHANKKEESSA

Palvelutalo Sammonkoti

Jenni Lehto
Nina Lievonen

Opinnäytetyö
Tammikuu 2010

Palvelujen tuottamisen ja johtamisen koulutusohjelma
Matkailu-, ravitsemis- ja talousala





Tekijät LEHTO, Jenni LIEVONEN, Nina	Julkaisun laji Opinnäytetyö	Päivämäärä 11.01.2010
	Sivumäärä 56	Julkaisun kieli Suomi
	Luottamuksellisuus () saakka	Verkojulkaisulupa myönnetty (X)
Työn nimi KÄYTTÄJÄ VAIKUTTAJANA RAKENNUSHANKKEESSA – Palvelutalo Sammonkoti		
Koulutusohjelma Palvelujen tuottamisen ja johtamisen koulutusohjelma		
Työn ohjaaja PARTANEN, Eila		
Toimeksiantaja Kokonaisvaltaisen asumisen palvelu- ja tuotekonseptin kehittäminen, Sammonkoti-pilotti -hanke		
Tiivistelmä <p>Opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia, miten käyttäjän näkemys saadaan olennaisena osana mukaan palvelutalojen ja ikääntyneiden asumisen suunnitteluun sekä rakentamiseen. Tutkimustehtävänä oli selvittää rakennushankkeen osapuolten välistä yhteistyötä ja erityisesti tilojen loppukäyttäjän mahdollisuuksia vaikuttaa rakennushankkeen lopputulokseen. Tarkoituksena oli ottaa selvää, mitä päätöksiä missäkin rakennushankkeen vaiheessa tehdään, ja milloin suunnitelmiin voi vielä vaikuttaa.</p> <p>Tutkimuksen aineistonkeruumenetelmänä oli teemahaastattelu, joka muodostui viidestä teema-alueesta. Haastateltaviksi valittiin henkilöitä, jotka olivat mukana palvelutalo Sammonkodin rakennushankkeessa. Haastattelujen kohderyhmänä oli kaksi rakennuttajaa, arkkitehti, Sammonkodin palvelupäällikkö ja hoitaja, Sammonkadun palvelutalon toiminnanjohtaja ja Vanhainkotiyhdistyksen puheenjohtaja sekä Sammonkoti-pilotti –hankkeen projektipäällikkö.</p> <p>Tutkimuksen tuloksena selvisi, että suunnittelun ammattilaiset eivät osaa arvostaa käyttäjän toiminnan tuntemusta tilojen suunnittelussa. Teemahaastattelut osoittivat, että rakennuttaja ja suunnittelija saattavat kokea, ettei käyttäjällä ole riittävästi ammattitaitoa rakennushankkeen suunnittelussa mukana olemiseen. Ongelmaksi nousi myös se, että suunnittelun ammattilaiset eivät aina huomaa kutsua käyttäjää mukaan päätösten tekoon oikea-aikaisesti.</p> <p>Tutkimuksessa haastattelujen avulla esille tullut hiljainen tieto voidaan hyödyntää tulevissa rakennushankkeissa. Tuloksia käyttäjän vaikutusmahdollisuuksista ja osapuolien välisestä yhteistyöstä rakennushankkeessa voidaan edelleen hyödyntää kokoamalla ne malliksi, jossa käyttäjän osallistumista seurataan vaihe vaiheelta.</p>		
Avainsanat (asiasanat) Rakennushanke, rakennussuunnittelu, loppukäyttäjä, palveluasuminen		
Muut tiedot		



Authors LEHTO, Jenni LIEVONEN, Nina	Type of publication Bachelor´s Thesis	Date 11.01.2010
	Pages 56	Language Finnish
	Confidential <input type="checkbox"/> Until	Permission for web publication <input checked="" type="checkbox"/>
Title THE USER AS A CONTRIBUTOR IN A CONSTRUCTION PROJECT – Assisted living		
Degree Programme Degree Programme in Service Management		
Tutor PARTANEN, Eila		
Assigned by Comprehensive housing service and product concept, Sammonkoti pilot project		
Abstract <p>The purpose of the thesis was to explore how the users' views were obtained to be part in planning and building houses for the elderly. The aim of the research was to find out how different parties co-operate, and especially, how the end-users of the space were able to affect the result of the construction project. Another aim was to find out what kind of decisions were made in different phases of the building project, and furthermore, in which phases it was still possible to influence the building plans.</p> <p>The data was collected by using thematic interviews consisting of five focus areas. The interviewees were people who participated in the construction project of Sammonkoti. The target group consisted of two building developers, the architect, service manager and nurse of Sammonkoti, the executive director of the former retirement home of Sammonkatu, the chair person of the association of retirement home and the project manager of Sammonkoti pilot project.</p> <p>The results of the research showed that planning professionals do not always appreciate the users' knowledge in the space planning. The theme interviews showed that the building developer and designer might think that the users do not have enough professional skills to take part in the construction project planning. Another problem encountered was the fact that planning professionals do not always pay attention to the users' view timely, especially when making important decisions.</p> <p>Tacit knowledge arisen from the interviews can be utilized in future construction projects. The results of the survey can be benefited by gathering up a pattern in which the users' contribution can be followed stage by stage.</p>		
Keywords Construction project, building design, end-user, supported housing		
Miscellaneous		

SISÄLTÖ

1	JOHDANTO	2
2	TUTKIMUKSEN TOTEUTTAMINEN	4
3	RAKENNUSHANKE JA SEN VAIHEET	6
4	RAKENNUSHANKKEEN OSAPUOLET JA HEIDÄN TEHTÄVÄNSÄ	22
5	RAKENNUSHANKKEEN AIKAINEN YHTEISTYÖ.....	31
5.1	Yhteistyö esisuunnitteluvaiheen aikana	32
5.2	Yhteistyö rakennussuunnittelu-, rakentamis- sekä käyttöönottovaiheissa	33
5.3	Tuotemallintaminen yhteistyön tukena	37
6	PALVELUASUMINEN	40
6.1	Esteettömyyttä ohjaavat lait ja säädökset.....	41
6.2	Rakennuksessa huomioitavat asiat esteettömyyden kannalta	42
6.3	Palveluasumisen tulevaisuuden näkymät	45
7	JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA	48
	LÄHTEET	52
	HAASTATTELUT	54
	LIITTEET	55
	Liite 1.	55
	 KUVIOT	
	 KUVIO 1. KUSTANNUSTEN MÄÄRÄYTYMINEN JA KERTYMINEN.....	13
	 KUVIO 2. RAKENNUKSEN SUHTEELLISET KUSTANNUKSET RAKENNUK- SEN ELINKAAREN KALUUESSA	14

1 JOHDANTO

Opinnäytetyömme toimeksiantajana on Kokonaisvaltaisen asumisen palvelu- ja tuotekonseptin kehittäminen, Sammonkoti-pilotti -hanke. Hanke on Jyväskylän ammattikorkeakoulun hyvinvointiyksikön hallinnoima. Hankkeen aikana on tarkoitus siirtää Housing Enabler- ja Koetun asumisen -mittareita Suomeen sekä Asukaslähtöisen asumisen arviointimittarin kehittäminen ja Turvallisen asumisen teknologiatuotteen (turvalattian) liittäminen osaksi esteetöntä ja turvallista asumista. (Projektisuunnitelma 2008.)

Housing Enabler- ja Koetun asumisen -mittareiden avulla arvioidaan fyysisen ympäristön esteettömyyttä (HE) sekä vanhusten omia kokemuksia asumisesta (KA). Asukkaat ja heidän omaisensa sekä Jyväskylän kaupunki saavat hyödyllistä tietoa palveluasumisesta. Myös rakennuttajalla on mahdollisuus kasvat-
taa tietämystään uusista teknologiatuotteista. (Projektisuunnitelma 2008.) Lattia-antureiden avulla tarkkaillaan ja ennakoidaan vanhusten liikkeissä tapahtuvia muutoksia, kaatumisia sekä poistumisia huoneesta. Turvalattia on uudenlainen ratkaisu hoitajakutsuun ja hoitotyön oikea-aikaiseen kohdentamiseen. Lattia-anturit välittävät automaattisen hälytyksen hoitohenkilökunnalle tai ulkopuoliselle avun tuottajalle. (Elsi Technologies 2009.)

Hankkeen yhtenä tavoitteena on uuden ICT-sovelluksen aikaansaaminen asumisen arviointimittareille. Hanke toteutetaan integroidusti monialaisessa verkostossa, mikä tarjoaa tulevaisuudessa paremmat mahdollisuudet tuottaa iäkkäälle väestölle yksilölliset ominaisuudet huomioon ottavia palveluja. Hankkeen jälkeen hankkeessa kehitelty ensimmäinen asumiseen liittyvä tietoja keräävä pilottisovellus on tarkoitus ottaa kansalliseen ja kansainväliseen koe-käyttöön. Tämän markkinoille tulevan uuden arviointityökalun ansiosta syntyy tarpeita uusiin kehityshankkeisiin, ja myös hankkeissa mukana olleiden ja olevien yritysten liiketoiminnan on mahdollista kasvaa. Kokonaisvaltaisen asumisen kehittäminen edellyttää monitahoista työtä kattavassa verkostossa, johon kuuluvat muun muassa ihmisen, elinympäristön ja teknologian eri osa-alueiden huomioon ottaminen. (Projektisuunnitelma 2008.)

Palvelutalo Sammonkoti opinnäytetyön tutkimuskohteena

Kokonaisvaltaisen asumisen palvelu- ja tuotekonseptin kehittäminen, Sammonkoti-pilotti –hanke otettiin yhteistyökumppaniksi Sammonkodin rakennushankkeeseen. Sammonkodin oli tarkoituksena toimia toteuttamisalustana hankkeelle, jossa kehitetään kokonaisvaltaista ikääntyvien kansalaisten palveluasumista ja edistetään siihen liittyvää tuote- ja palveluliiketoimintaa. Sammonkodin rakennushanke ajoittui vuosille 2007–2009. Palvelutalon tilaajana toimi Jyväskylän Vanhainkotiyhdistys ry. Sammonkodin rakennushankkeen ja Sammonkoti-pilotti –hankkeen pohjalta syntyi idea opinnäytetyöstä, jossa selvitetään, miten loppukäyttäjä pääsee vaikuttamaan tilojen toimivuuteen rakennushankkeen aikana. (Projektisuunnitelma 2008.)

Opinnäytetyön tavoite ja rakenne

Tehtävänä oli selvittää rakennushankkeen osapuolten välistä yhteistyötä ja erityisesti tilojen loppukäyttäjän mahdollisuuksia vaikuttaa rakennushankkeen lopputulokseen. Tavoitteena oli teemahaastatteluiden kautta saada vastauksia rakennushankkeen osapuolten ja käyttäjän välistä yhteistyötä koskeviin ongelmiin. Olettamuksena oli, että käyttäjän todelliset tarpeet eivät toteudu, vaan määräyksien vähimmäistaso menee käyttäjän tarpeiden edelle.

Rakennushankkeen loppuvaiheessa palveluntuottajaksi valittiin kilpailutuksen kautta Coronaria Wellcare Oy Jyväskylän Vanhainkotiyhdistyksen sijaan. Jos loppukäyttäjä ei ole mukana rakennushankkeessa, ongelmaksi nousevat, kuinka rakennuksen lopullisen käyttäjän toiminnan tilavaatimukset saadaan toteutetuksi sekä milloin käyttäjä voi vaikuttaa hankkeen aikana sen lopputulokseen.

Tutkimuksen tulokset esitetään synkronisessa muodossa. Jokaisessa luvussa kerrotaan ensin aiheesta aikaisemman teorian pohjalta, minkä jälkeen siirrytään haastatteluista saatuihin tuloksiin. Luvussa kaksi kerrotaan tarkemmin tutkimuksen toteuttamisesta ja tutkimusmenetelmästä. Seuraavassa luvussa käydään läpi rakennushanke vaiheittain tarveselvityksestä käyttöönottovaiheeseen. Luvussa kolme on tietoa myös rakentamiseen liittyvistä määräyksistä ja laeista. Neljännessä ja viidennessä luvussa keskitytään hankkeen osa-

puoliin ja heidän väliseensä yhteistyöhön. Näiden lukujen tarkoituksena on kuvata loppukäyttäjän mahdollisuutta olla vaikuttajana rakennushankkeessa ja tilanteita, joihin käyttäjä joutui Sammonkodin rakennushankkeen aikana. Näistä luvuista löytyy myös ratkaisuja käyttäjän osallistumismahdollisuuksien parantamiseen rakennushankkeen aikana. Luvussa kuusi on teoriaa palveluasumisesta ja esteettömyyttä ohjaavasta lainsäädännöstä. Siinä pohditaan myös palveluasumisen tulevaisuuden näkymiä skenaarioiden pohjalta. Viimeinen luku sisältää tutkimuksen pohdinnan, jossa tuodaan esille ratkaisuja aikaisemmin mainittuihin ongelmiin käyttäjän roolista rakennushankkeen osapuolena. Pohdinnassa tuodaan esille myös keinoja, miten tutkimuksesta saatuja tietoja voidaan hyödyntää myöhemmin.

2 TUTKIMUKSEN TOTEUTTAMINEN

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää, kuinka rakennuksen loppukäyttäjä, joka ei ole rakennussuunnittelun ammattilainen, pystyy toimimaan rakennushankkeessa oikea-aikaisesti ja vaikuttamaan oikeisiin asioihin. Opinnäytetyö toteutetaan kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena. Kvalitatiivisen tutkimuksen aineistoa voi kerätä monella eri tavalla. Tässä tutkimuksessa aineistonkeruumenetelmäksi valittiin teemahaastattelu. Haastattelun tarkoituksena on, että haastateltava voi antaa teema-alueista oman kuvauksensa. (Vilkkä 2009, 100–102.)

Teemahaastattelun tekijän on huolehdittava siitä, että haastateltava pysyy ennalta sovituissa teemoissa haastattelun ajan. Tarkoituksena on saada aikaan keskustelua aihealueista. Vaikka haastattelut vievät paljon aikaa, liittyy menetelmään paljon myös etuja. Haastateltavat saadaan yleensä mukaan tutkimukseen paremmin verrattuna kyselylomakkeilla tehtäviin tutkimuksiin. Haastattelu tiedonkeruumuotona tuo monimuotoisuutta vastauksien tulkintaan sekä joustavuutta aineistonkeruutilanteisiin, tilanteiden edellyttämällä tavalla. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2000, 191–194.)

Tutkimuksen kannalta tärkeiden aiheiden jakaminen osiin, teemoihin, oli luonteva tapa lähteä muotoilemaan haastattelurunkoa. Teemahaastattelu tuntui sopivalta vaihtoehdolta lähteä tutkimaan rakennushankkeen osapuolien, kuten käyttäjän, osallistumista hankkeen aikana. Aiheesta on olemassa vähän kirjoitettua tietoa, joten uuden tiedon löytäminen oli tärkeää. Teemahaastattelun aihealueet muodostuivat tutkimusongelman pohjalta. Näin tutkimuksen haastattelurunko sai viisi teema:

- hankkeen tausta
- rakennuksen suunnittelu
- käyttöönottovaihe
- rakennushankkeen osapuolten välinen yhteistyö ja
- käyttäjän rooli rakennushankkeessa.

Teemahaastattelun runko ja täydentävät kysymykset ovat liitteenä tutkimuksen lopussa (Liite 1).

Teemahaastatteluun valittiin mukaan henkilöitä, jotka olivat mukana uuden palvelutalon, Sammonkodin, rakennushankkeessa. Sammonkoti valmistui Jyväskylään kesäkuussa 2009. Tarkoituksena oli lähteä kartoittamaan vastauksia tutkimusongelmiin rakennusalan ammattilaisten ja muiden hankkeen osapuolten avustuksella. Tutkimushaastatteluja tehtiin yhteensä kuusi kappaletta, joista kaksi toteutettiin parihaastatteluina ja neljä yksilöhaastatteluina. Teemahaastattelut kestivät 40 minuutista 1,5 tuntiin. Haastateltavat olivat rakennus- ja suunnittelualan ammattilaisia sekä rakennushankkeessa käyttäjän näkökulmaa edustavia osapuolia. Teemahaastatteluihin osallistuivat rakennuttajat Keijo Friman ja Seppo Pulkkinen, arkkitehti Tuomo Markkanen, uuden palvelutalon palvelupäällikkö Johanna Ropponen ja hoitaja Tiina Lönnqvist, käyttäjän edustajat toiminnanjohtaja Minna Wacker ja Vanhainkotiyhdistyksen puheenjohtaja Mikko Hiekkänen. Jyväskylän ammattikorkeakoululta haastateltavana oli myös Aila Pikkarainen, joka toimi Sammonkoti-pilotti –hankkeen valmistelijana ja projektipäällikkönä 31.12. 2008 saakka.

Teemahaastattelujen muuttaminen tekstimuotoon (litterointi) mahdollistaa aineiston tutkimisen. Litteroinnin tulee vastata niitä merkityksiä, joita vastaajat ovat haastatteluissa antaneet. Litteroinnin tarkkuus määrittyy pitkälti tutkimuk-

sen analyysitavan sekä tutkimuksen tavoitteen mukaisesti. Tutkimusaineiston sisällönanalyysissä käytetään kahta tapaa, joko aineisto- tai teorialähtöistä sisällönanalyysiä. Aineistolähtöisessä sisällönanalyysissä tutkijan tarkoituksena on löytää aineiston pohjalta jokin uusi toimintatapa tai tyypillinen kertomus tutkittavasta kohteesta. Teorialähtöinen sisällönanalyysi nojautuu nimensä mukaisesti teoriaan, malliin tai aiempiin tutkimuksiin. (Vilkkä 2009, 115–116, 139–141.)

Teemahaastattelut litteroitiin lähes kokonaan, lukuun ottamatta muutamia opinnäytetyön kannalta epäolennaisia seikkoja. Tarkoituksena oli säilyttää tutkimusaineisto runsaana ennen järjestelmällistä läpikäyntiä. Tutkittavan aineiston sisällön analysoiminen aloitettiin ryhmittelemällä haastatteluista saadut vastaukset teemoittain. Haastatteluista saadun aineiston analysoiminen tehtiin aineistolähtöisenä sisällönanalyysinä. Aineiston jaon jälkeen rajattiin epäolennainen informaatio työn kannalta tärkeästä informaatiosta, tutkimusongelmia ja -kysymyksiä apuna käyttäen. Haasteena oli saada tutkimusaineistosta uutta tietoa käyttäjän vaikutusmahdollisuuksista sekä toiminnasta rakennushankkeessa.

3 RAKENNUSHANKE JA SEN VAIHEET

Rakennushanke sisältää kaikki ne toimenpiteet, jotka ovat tarpeen suunnitellun rakennuksen aikaansaamiseksi. Rakennushankkeen lähtökohtana on tarve, jonka määrittely perustuu kiinteistöstrategiaan (tilantarve) tai käyttäjän toimintastrategiaan (toiminnan kehittäminen). Rakennushanke alkaa tilantarpeen selvityksestä ja päättyy, kun toiminta uudessa rakennuksessa on aloitettu. (RT 10–10387 1989, 2.)

Tarveselvitysvaihe

Tilantarpeen synnyttyä tehdään tarveselvitys, joka on rakennushankkeen ensimmäinen vaihe. Tarveselvitysvaiheessa selvitetään hankkeeseen ryhtymisen tarve, edellytykset ja mahdollisuudet sekä mahdollisesti jo olemassa olevan

rakennuksen epäkohdat ja puutteet tuodaan julki. Rakennushankkeen ensimmäisessä vaiheessa kuvataan tarvittavat tilat ja niille asetetut vaatimukset. Tarveselvityksen tavoitteena on löytää vaihtoehto toimivan ja tuottavan työtilan aikaansaamiseksi. (RT 10–10387 1989, 10.)

Tarveselvitysvaiheessa tutkitaan myös vaihtoehtoiset ratkaisut, joilla tilantarve voidaan tyydyttää, ja arvioidaan jokaisen vaihtoehdon edullisuus. Vaihtoehtoja voivat olla esimerkiksi uuden rakentaminen, vuokraaminen, laajentaminen, ostaminen tai uudelleenjärjestely. Tämän vaiheen pohjalta tehdään päätös siitä, onko rakennushanke syytä toteuttaa. Lopullisessa tarveselvitysvaiheessa perustellaan rakennushankkeen tarve ja tehdään alustava aikataulu sekä taloussuunnitelma. (Vuorela, Urpola & Kankainen 2001, 51–52.) Tarveselvitysvaiheeseen osallistuvat käyttäjä, rakennuttaja ja suunnittelija (RT 10–10387 1989, 10).

Haastattelusta saatujen tietojen mukaan Sammonkodin rakennushanke on aloitettu jo kymmenisen vuotta sitten. Vanhaa Sammonkotiä, joka sijaitsi Jyväskylän keskustassa Sammonkadulla, oli alun perin tarkoitus laajentaa ja korjata. Tämä hanke sai alkunsa vuonna 1999. Hankkeeseen oli saatu jo rahoitus, ja piirustukset oli laadittu valmiiksi, mutta hankkeesta luovuttiin, koska kustannukset laajennukselle olisivat nousseet liian korkeiksi. Tontin kaavoitus määräsi lisäämään autopaikkoja, mikäli rakennusta laajennettaisiin. Ainoa vaihtoehto toteuttaa autopaikkojen lisäys olisi ollut maanalaisen parkkihallin rakentaminen. Tämä koettiin kuitenkin aivan liian kalliiksi toteuttaa, varsinkin kun yksikään palvelutalon asukkaista ei olisi autopaikkaa itse tarvinnut. Alkuperäisen hankkeen kariuduttua alkoi vaihtoehtoisen ratkaisun pohtiminen syntyneen tarpeen tyydyttämiseksi.

Hankesuunnitteluvaihe

Tarveselvityksen pohjalta tehdään hankintapäätös, joka etenee hankkeen seuraavaan vaiheeseen. Hankesuunnitteluvaiheessa tarkoituksena on selvittää rakennushankkeen lopullinen toteutustapa, rakennuspaikka sekä kustannukset hyväksytyin tarveselvityksen pohjalta. Hankeohjelmassa tulee olla rakennukselle asetetut laajuus-, toimivuus-, laatu-, aika- ja ylläpitotavoitteet. Hanke-

suunnitelman pohjalta tilaaja tekee investointipäätöksen, eli päättää, kuinka paljon rahaa hankkeeseen sijoitetaan. Hankesuunnitteluvaihe on hankkeen onnistumisen kannalta tärkein vaihe, koska tällöin lyödään lukkoon hankkeen tilaohjelma, laatutaso, tontti, aikataulu ja tavoitehinta. (Vuorela ym. 2001, 52.) Hankesuunnitteluvaiheessa ovat mukana käyttäjä, rakennuttaja ja suunnittelija. (RT 10–10387 1989, 11).

Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheet voivat tapahtua samanaikaisesti. Tämän vuoksi rakennushankkeen kahta ensimmäistä vaihetta, tarveselvitystä ja hankesuunnittelua käsitellään, Sammonkodin hankkeessa yhdessä, niin sanottuna rakennushankkeen esivalmisteluvaiheena.

Haastatteluista selvisi, että Jyväskylän kaupunki oli asettanut Vanhainkotiyhdistyksen toiminnalle ehdoksi vanhan Sammonkodin tilojen muuttamisen tehostettua palveluasumista tarvitseville asukkaille sopivaksi. Tämän vuoksi Vanhainkotiyhdistyksen tuli nykyaikaistaa tilat tavalla tai toisella. Tilat vanhassa Sammonkodissa olivat pienet ja vaikeakulkuiset, joten niiden nykyaikaistaminen olisi ollut lähes mahdotonta, ja siksi uuden palvelutalon rakentaminen oli ainoa oikea ratkaisu. Uuteen palvelutaloon toivottiin toimivimmat kylpyhuonetilat, suuremmat asuinhuoneet sekä enemmän yhteisiä tiloja, joita vanhassa Sammonkodissa oli vain yksi, ruokasali, joka toimi monitoimitilana. Vanhainkotiyhdistyksen ajatuksena oli, että uuteen Sammonkotiin järjestettäisiin päiväkeskustoimintaa sekä fysioterapeutti ja toimintaterapeutti pitämään toimintaa asukkaille. Hankkeen edetessä selvisi, että Jyväskylässä oli tilausta myös ryhmäkodeille, joita Sammonkotiin saatiin sovitettua neljä kappaletta.

Kun saatiin päätös siitä, että lähdetään rakentamaan uutta palvelutaloa, alkoi tontin etsiminen. Tonttivalintoja oli useita eri puolilla Jyväskylää. Ensimmäisenä ehdotuksena rakennuspaikasta oli päiväkodin yhteydessä oleva tontti Keljossa, mutta sen korkeuserot olivat suuret. Palvelutalolle olisi jouduttu rakentamaan kaksi erillistä rakennusta, toinen suolle ja toinen tontin huipulle. Korkeuserojen vuoksi tontti katsottiin epäkäytännölliseksi etenkin palvelutalon asukkaita ajatellen ja siitä luovuttiin. Tämän jälkeen Jyväskylän kaupunki tuli mukaan hankkeen suunnitteluun, minkä seurauksena alettiin etsiä ratkaisua,

jossa palvelutalo ja päiväkotitoimi olisi rakennettu samaan yhteyteen. Mutta ehdotuksesta rakentaa palvelutalo ja päiväkotitoimi samalle tontille luovuttiin, koska sopivia tontteja ei ollut tarjolla.

Lopullinen tontti löytyi Keljosta kesällä 2007. Tontti oli valmis kaavoitukseltaan sekä täydellinen maaperältään. Kaavoitus määräsi, että tontille on rakennettava pitkänmallinen rakennus. Rakennusoikeutta tontilla oli 4 000 kerrosneliötä. Kun rakennuspaikka oli löytynyt, arkkitehti laati käyttäjän kanssa yhteistyössä suunnitelmat siitä, millaisia tiloja rakennukseen tarvitaan ja halutaan. Tiloista laadittiin lista ja arvioitiin niiden rakennuskustannukset neliöiden mukaan. Tavoitehinnaksi hankkeelle annettiin seitsemän miljoonaa euroa. Tämän jälkeen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA) anottiin lainaa ja avustusta hankkeelle. Lainapäätöksen saamisen jälkeen laadittiin suunnitelmat hankkeen etenemisen kannalta. Tontin löytymisen jälkeen rakennuksen valmistamiseen annettiin aikaa noin kaksi ja puoli vuotta.

Jyväskylän Vanhainkotiyhdistys toimi hankkeessa tilaajan ja alussa myös rakennuttajan roolissa. ARA:n rahoituksen saamisen vuoksi Vanhainkotiyhdistys koki tarvitsevänsä ammattilaisia tuekseen hankkeessa, jolloin Avara Keski-Suomi tuli mukaan hankkeeseen rakennuttajan rooliin vuonna 2005. Projektia johti Avaralta rakennuttaja Keijo Friman, ja myöhemmin Frimanin siirryttyä muihin hankkeisiin hänen tilallaan aloitti Seppo Pulkkinen.

Ongelmaksi rakennushankkeen esisuunnitteluvaiheessa, kuten myös muissa vaiheissa, muodostui epätietoisuus siitä, tuleeko Vanhainkotiyhdistys edes tuottamaan palvelun uudessa Sammonkodissa. Myöskään alussa ei ollut varmuutta siitä, minkälaisia asukkaita kaupunki tulee uuteen Sammonkotiin sijoittamaan. Nämä asiat olisi pitänyt olla selvillä jo hankkeen alusta alkaen, koska loppukäyttäjällä voi olla aivan erilaiset suunnitelmat tilojen suhteen kuin mitä niihin on suunniteltu. Tämän vuoksi myös tilankäytön tehokkuus saattaa laskea tai tiloihin joudutaan tekemään kalliita muutoksia toiminnan sujuvuuden kannalta. Jollei tiedetä tulevia asukkaita, on vaikea lähteä suunnittelemaan heidän tarpeitaan vastaavaa palvelutaloa.

Osa hankkeen osapuolista koki myös tontin ongelmallisena, koska kaavoitus vaati, että tontille on rakennettava pitkänmallinen rakennus, joka ei ole toimiva palvelutalolle. Pitkänmallinen rakennus nähdään väkisin laitosmaisena, mikä ei ole lainkaan hyvä piirre palvelutalossa. Myös kaupungilta tuli kritiikkiä rakennuksen muodosta, vaikka siihen ei pystynyt vaikuttamaan millään tavalla kaavoituksen vuoksi. Toiminnan kannalta osan mielestä tontin sijainti melko vilkasliikenteisellä paikalla on hyvä ja osan mielestä taas ei. Myös lähialue ja sen tarjoamat palvelut jakavat mielipiteitä hankkeen osapuolten sekä asukkaiden omaisten välillä. Rakentamisen kannalta tontti oli hyvä, koska se oli valmiiksi tasainen ja hyvä maaperältään.

Ongelmien välttäminen tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheissa

Mikäli kyseisiltä ongelmilta olisi haluttu välttyä, olisi kaupungin täytynyt kilpailuttaa tuleva palveluntuottaja jo hankkeen alussa. Tällä tavoin tuleva käyttäjä pystyy resursoimaan omaa aikaansa paremmin rakennushankkeeseen, eikä siinä tarvitse olla mukana oman työn ohella. Varmuus tulevasta loppukäyttäjistä varmistaa myös sen, että tilat tukevat palvelua sekä niissä suunniteltua toimintaa. Näin välttyään turhalta tilalta ja ylimääräisiltä kustannuksilta.

Mitä tonttiin tulee, olisi pitänyt ensin olla selvyyttä siitä, millaiselle asumiselle on tarvetta. Kaupungin ehdotus neliön mallisesta palvelutalosta, jossa palvelut ovat keskellä ja asunnot sen ympärillä, olisi pitänyt tietää siinä vaiheessa, kun tonttia etsitään, eikä sitten, kun tontti on jo löytynyt. Tällä olisi varmistettu, että kaupunki saa sen, mille tällä hetkellä on tarvetta ikääntyneiden palveluasumisessa.

Rakennussuunnitteluvaihe

Rakennushankkeen kolmas vaihe on rakennussuunnitteluvaihe. Rakennussuunnitteluvaiheessa valitaan tilaajan vahvistaman hankesuunnitelman pohjalta suunnittelijat toteuttamaan rakennuksen arkkitehtuuria ja teknisiä järjestelmiä. (Vuorela ym. 2001, 52–54.) Vanhainkotiyhdistyksen hallituksen jäsen, arkkitehti Tuomo Markkanen, valittiin Vanhainkotiyhdistyksen toivomuksesta hankkeen pääsuunnittelijaksi. Rakennussuunnittelun hankkeessa toteutti Insinööri- ja Mittatyö Suomi Oy, LVI-suunnittelusta vastasi LVI-Insinööri-

toimisto Koski-Konsultit Oy ja sähkösuunnittelusta Sähkösuunnittelu J.Nenonen Oy (Pulkkinen 2009).

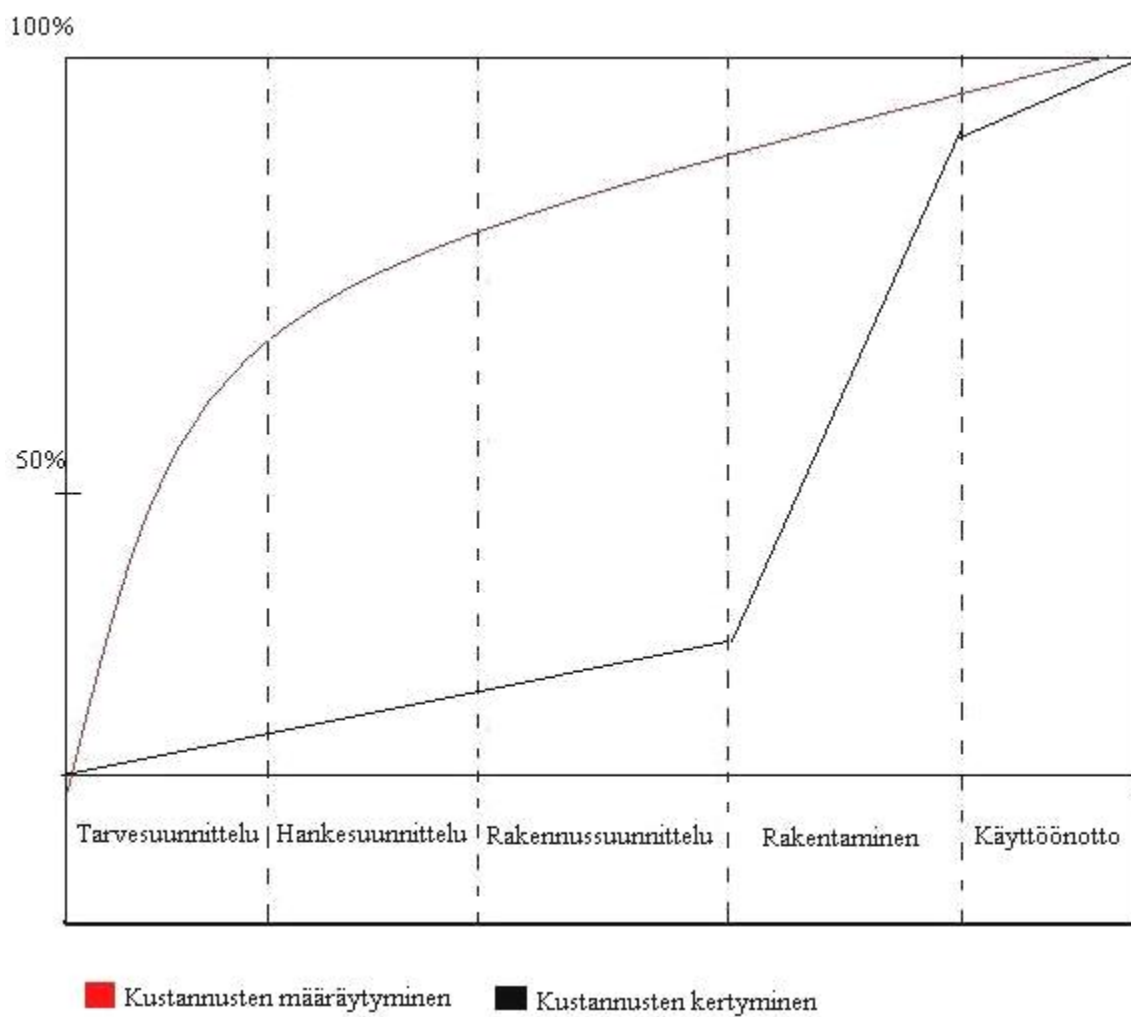
Rakennussuunnittelu jakautuu viiteen eri vaiheeseen, jotka ovat ehdotusvaihe, luonnosvaihe, pääpiirustusvaihe, työpiirustusvaihe ja täydentävä suunnittelu. Ehdotusvaiheessa suunnitellaan, miten tilat tulevat sijoittumaan rakennukseen sekä kuvataan muita toiminnallisia ratkaisuja. Suunnitteluehdotuksista valitaan toteuttamiskelpoisin ja sopivin, jota lähdetään työstämään eteenpäin luonnosvaiheessa. Luonnosvaiheessa päätetään rakennuksen sijoittumisesta tontille ja ympäristöön sekä esitetään arkkitehtoninen, toiminnallinen ja tekninen yleisratkaisu. Luonnosvaihe sisältää asemapiirroksen, pohjapiirustukset, leikkaukset, selvityksen tilaohjelmasta ja rakennusselostuksen. Luonnosvaihe sisältää myös ne huonetilat pinta-aloineen, jotka edellytetään rakennushankkeeseen. (Vuorela ym. 2001, 54.)

Pääpiirustusvaiheessa arkkitehti laatii pääpiirustukset, työselosteet ja mitoitettamattomat työpiirustukset. Muut suunnittelijat laativat oman alansa yksityiskohtaiset suunnitelmat. Pääpiirustusvaiheen suunnitelmista tulostetaan asiakirjat rakennuslupaa ja tarjouskilpailua varten. Työpiirustusvaiheen aikana urakoitsijat antavat urakkatarjouksensa ja suunnittelijat laativat yksityiskohtaiset toteuttamisasiakirjansa. Rakennusluvan myöntämisen jälkeen suunnitelmia täydennetään edelleen, ja tätä vaihetta kutsutaan täydentäväksi suunnitteluksi. (Vuorela ym. 2001, 54.)

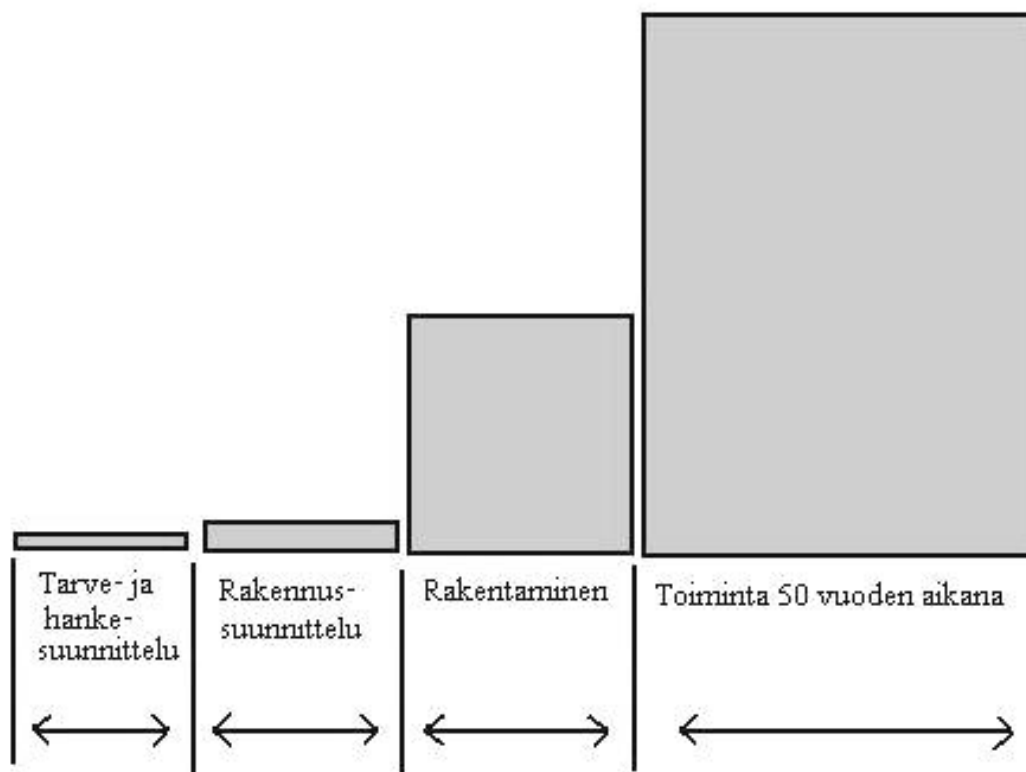
Kun kaikki vaiheet on saatu päätökseen, rakennuttaja tekee rakentamispäätöksen. Rakennussuunnitteluvaiheessa tehtyjen suunnitelmien ja saatujen tietojen pohjalta laaditaan tarjouspyyntö, jonka jälkeen valitun urakoitsijan kanssa solmitaan urakkasopimukset. (Vuorela ym. 2001, 52–54.) Urakkakilpailun jälkeen pääurakoitsijaksi hankkeeseen valittiin Skanska Talonrakennus Oy, joka tuotti osan urakoinnista alihankintana. Tässä vaiheessa hankkeeseen osallistuvat käyttäjän, rakennuttajan ja suunnittelijan lisäksi viranomainen, joka valvoo, että rakentaminen toteutetaan säännösten ja määräysten mukaisesti. (RT 10–10387 1989, 12.)

Haastatteluista saadun tiedon mukaan rakennushankkeen suunnitteluvaiheen eri vaiheiden aikana käyttäjällä on mahdollisuus antaa mielipiteitään ja vaatia muutoksia suunnitelmien suuriin linjoihin, kuten huoneiden pinta-aloihin sekä muihin toiminnallisiin ratkaisuihin. Muutoksia on vielä mahdollista tehdä urakkaneuvottelussa, jossa osapuolina ovat, rakennuttaja, arkkitehti ja urakoitsija. Urakkaneuvottelussa urakoitsija käy läpi piirustuksia ja työselosteita rakennuttajalle, jotta rakennushankkeessa päästään yhteisymmärrykseen urakointiohjelmasta. Urakoitsijalla on usein myös ehdotuksia hankkeen suunnitelmiin, joita hän hyväksyttää neuvotteluiden aikana rakennushankkeen rakennuttajalla. Kun urakkaneuvottelussa on käyty rakennuksen työpiirustukset läpi ja viimeiset korjaavat toimenpiteet on tehty, hyväksytään urakkasopimus allekirjoituksin. Urakkasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen muutoksia on enää vaikea tehdä, koska muutokset vaikuttavat budjettiin ja näin ollen maksavat yleensä lisää rahaa.

Käytännössä muutoksia voidaan rakentamisen suunnittelussa tehdä aina niin pitkään, kun mitään ei ole vielä lähdetty rakentamaan. Peruseriaatteena on kuitenkin rakennushankkeen suunnittelussa ja muutosten tekemisessä se, että mielipiteet rakennettavasta rakennuksesta tulee antaa ennen urakkasopimusten allekirjoittamista. Sopimusten hyväksymisen jälkeen muutokset tuovat yleensä lisäkustannuksia. Rakennushankkeen alkuvaiheessa tehdään rakennuksen kannalta tärkeimmät päätökset, myöhemmässä vaiheessa mahdollisuudet vaikuttaa hankkeen kulkuun vähenevät. Rakennushankkeen alkuvaiheessa tulevat kustannukset ovat suurimmalta osalta suunnittelusta aiheutuvia kustannuksia. Nämä kustannukset ovat kuitenkin vähäisiä verrattuna rakennus- ja käyttöönottovaiheiden kustannuksiin. (Vuolteenaho 2000, 6.) Seuraavat kuviot (ks. kuvio 1 ja 2) havainnollistavat kustannusten suhteellista kertymistä rakennushankkeen aikana.



KUVIO 1. Kustannusten määräytyminen ja kertyminen (Penttilä & Sätilä 1992, 11).



KUVIO 2. Rakennuksen suhteelliset kustannukset rakennuksen elinkaaren kuluessa (Penttilä & Sätilä 1992, 19).

Rakennushankkeen kolmannen vaiheen eli suunnitteluvaiheen aikana ei ole tarkoitus suunnitella rakennuksen yksityiskohtia, joita ovat esimerkiksi pintamateriaalit ja värivalinnat. Pintamateriaalivalinnat tehdään vasta rakennusvaiheen aikana. Päätöksiä pintamateriaaleista tehdään, ja tavaraa tilataan sitä mukaan, mitä rakennuksen rakentamisessa kulloinkin tarvitaan.

Sammonkodin suunnitteluvaiheessa hankkeen osapuolet, käyttäjä, rakennuttaja ja arkkitehti tutustuivat muutamaa eri palvelutaloon Jyväskylän seudulla, Hankasalmissa ja Helsingissä Kustaankartanossa. Lattia-anturit oli jo otettu Kustaankartanossa käyttöön, joten sieltä haettiin lisää ideoita niistä. Vierailukäynnin jälkeen päätös lattia-antureiden käyttöönotosta Sammonkodissa vahvistui.

Hyvinvointimessuilla käyttäjä pääsi tutustumaan samanlaiseen kylpyhuoneratkaisuun, kuin Sammonkotiin oli tulossa. Huoli kylpyhuoneen koosta nousi esille, mutta suunnittelussa oli edetty jo niin pitkälle ettei kylpyhuoneratkaisuun voinut enää vaikuttaa. Käyttäjä kritisoi kylpyhuoneratkaisua ja oli yhteydessä arkkitehtiin sekä kylpyhuoneen valmistajaan, mutta asialle ei voinut tehdä mitään. Rakennuttaja ja arkkitehti perustelivat kylpyhuoneen ahtaita tiloja sillä, että asukas ylettyy wc-istuimelta ottamaan tukea altaasta asioidessaan kylpyhuoneessa. Siinä vaiheessa ei huomioitu sitä, että asukkaiksi Sammonkotiin tulee tehostettua palvelua tarvitsevia henkilöitä, jotka tarvitsevat yhden tai kahden henkilön avun toimissaan.

Myöhemmin haastatteuista selvisi syy, miksi käyttäjällä ei ollut mahdollisuuksia vaikuttaa kylpyhuoneen tilaongelmiin. Kylpyhuoneen malli oli valtakunnallisen tutkimuksen tulos. Korpinen Oy oli tehnyt valtakunnallisen tutkimuksen muiden asiantuntijoiden kanssa siitä, millainen kylpyhuoneen pitää olla mitoitukseltaan palveluasumisen tarpeita varten. Näin ollen yksittäisellä taholla ei ollut mahdollisuuksia vaikuttaa tehtyihin ratkaisuihin.

Suunnitelmissa on otettava huomioon, kuka tulevia tiloja käyttää ja millaisia tarpeita käyttäjillä on. Rakennussuunnitelmiin ei myös saa jäädä suuria virheitä, minkä vuoksi rakennuttaja valvoo toimintaa. Suunnittelijat ovat hankkeissa monesti mukana kertosuunnittelijoina, joiden kokemus suunnittelussa voi olla laaja, mutta kohdistunutta ammattitaitoa on hyvin vähän. Suunnittelijoiden kertaaluonteisuuden takia rakennuttajien tehtävä on pitkälti myös suunnittelun ohjausta. Yleensä kilpailutuksia tehdessä niin suunnittelijoiden kuin muidenkin osapuolien osalta valintaperusteena on hinta, eikä niinkään ammattitaito, jonka kuvittelisi olevan enemmän hankkeiden edun mukaista.

Käyttäjän kanssa käytiin keskusteluja tilojen toiminnan osalta: mitä tiloissa tehdään, ketkä ja kuinka monta henkilöä kerrallaan. Sammonkodin tilojen suunnittelussa tehtiin paljon muutoksia luonnosvaiheessa, ennen kuin päädyttiin lopulliseen ratkaisuun tilojen sijoittelun osalta. Myös sairaanhoitajat ja keittiöhenkilökunta pääsivät mukaan suunnittelutyöhön. Ongelmaksi kuitenkin havaittiin, että hoitajat eivät antaneet piirustuksista riittävästi kommentteja, koska

Luottamus ammattitaitoisiin hankkeessa mukana olleisiin osapuoliin oli niin suuri, etteivät he ”uskaltaneet” tuoda ideoitaan esille. Käyttäjä toi esille myös ongelman siitä, että saadaanko suunnitteluun juuri sitä viimeisintä ja uusinta tietoa näiden asioiden suhteen, koska entisen Sammonkodin henkilökunnalla ei ollut viimeisintä tietoa esimerkiksi uusista laitteista tiloja suunniteltaessa. Heillä oli apuna Vanhainkotiyhdistyksen hallituksen kautta henkilö, joka otti kantaa tilapalveluasioihin, esimerkiksi pyykinhuoltotiloihin, mutta tämäkin apu tuli hankkeeseen liian myöhään, koska muutoksia ei voitu enää tehdä. Kommentit pitää tuoda esille jo rakennussuunnitteluvaiheessa.

Tilojen sijoittelussa tehdään paljon yhteistyötä hankkeen osapuolien kanssa. Huoneiden kokoja, määriä ja sijainteja mietittäessä joudutaan tekemään kompromisseja ja päättämään tilojen tärkeydestä toistensa suhteen. Käyttäjän mukaan arkkitehti suunnitteli pääosin tilojen sijoittelun suunnittelun, ja he pääsivät vaikuttamaan pienempiin asioihin, kuten sosiaalityötilojen sijaintiin.

Haasteena suunnittelussa on myös se, kuinka käyttäjän tieto saadaan siirrettyksi suunnitelmiin, koska käyttäjä ja suunnittelija eivät puhu samaa kieltä. Rakennuttajat, arkkitehdit ja käyttäjän asemaa edustavat tahot käyttävät eri käsitteitä samasta asiasta, sillä rakennus- ja suunnittelualan käsitteemaailmat ovat suurelta osin määrittelemättömiä. Käyttäjien puhuessa kodeista voi rakennuttaja tai suunnittelija samaan aikaan tarkoittaa tiloja. Suunnittelijoiden työtä hankaloittaa myös se, ettei kokemusta tietyntyyppisistä hankkeista ole tarpeeksi. Ongelmiksi rakennussuunnitteluvaiheessa muodostuivat siis yhteisen kielen löytäminen käyttäjän ja suunnittelijoiden välillä, ideoiden julki tuominen ja suunnittelijoiden kertaluonteisuus sekä käyttäjän tietämättömyys nykytekniikasta.

Ratkaisuja rakennussuunnitteluvaiheen ongelmiin

Rakennuttaja on rakennushankkeessa mukana tuomassa esiin omaa ammattitaitoaan ja kokemustaan tietyn tyyppisten rakennusten rakentamisesta. Rakennuttaja toimii tulkkina käyttäjän ja suunnittelijoiden välillä, jotta nämä osapuolet saavat tuotua mielipiteensä julki ja huomioiduksi. Käyttäjän tulee olla aktiivisesti mukana suunnitteluprosessissa ja tuomassa julki omia mietteitään

ja kommenttejaan, koska he tulevissa tiloissa tulevat toimimaan. Jokainen idea on tuotava esille, ammattilaiset osaavat karsia ja perustella ne ideat, jotka rakennuksessa eivät tule toimimaan. Hankkeen ja sen osapuolien kannalta on ihanteellista, mikäli käyttäjä saadaan mukaan suunnitteluprosessiin. Suurimmassa osassa hankkeista tämä ei ole kuitenkaan mahdollista, joten tiloista on tehtävä yleisten vaatimusten mukaisia. Jos käyttäjä saadaan mukaan hankkeeseen, tulee jokaisen osapuolen käyttää tämä etu hyväkseen. Käyttäjän pitää itse olla aktiivisesti mukana hankkeessa, mutta suunnittelijoilta ja rakennuttajalta tarvitaan aktiivisuutta käyttäjän ajan tasalla pitämiseen. Yhteistyön on toimittava moitteettomasti ja tiedonkulun on oltava sujuvaa.

Sammonkoti-pilotti -hankkeen projektipäällikkö Aila Pikkarainen toi myös omaa ammattitaitoaan rakennussuunnitteluvaiheessa esille käyttäjän puolesta. Suunnittelijoilla ja rakennuttajalla ei ollut sellaista tietoa, mitä hän pystyi tarjoamaan muun muassa näkövammaisten, liikuntarajoitteisten ja muistisairaiden asukkaiden vaatimuksista tilojen toimivuuden kannalta. Käyttäjälle on eduksi perehtyä erilaisiin julkaisuihin, suosituksiin ja ohjeistuksiin, jotta hänen on helpompi tuoda asioitaan esille vetoamalla auktoriteeteilta saamiinsa tietoihin. Kun hankkeessa on mukana tarpeeksi ammattitaitoisia henkilöitä, on lopputulos todennäköisemmin käyttäjän ja asukkaiden tarpeita vastaava. Eri tahoilta, kuten Vammaisneuvostolta ja työterveyshuollon fysioterapeuteilta, voi myös saada ideoita ja vinkkejä piirustuksiin sekä suunnitelmiin, mikäli niitä sallitaan ulkopuolisille näytettävän. Rakennushankkeisiin laitetaan paljon rahaa, joten lopputuloksen onnistumisen kannalta on tärkeää, että kaikki saatavilla oleva tieto ja taito käytetään hyväksi.

Haastatteluissa kävi ilmi, että suunnittelussa ja rakentamisessa tapahtuu paljon kehitystä sitä kautta, kun kohteen valmistuttua puututaan epäkohtiin. Yleistä epätyytyväisyyttä palvelutalojen kohdalla on herättänyt muun muassa se, etteivät sairaalasängyt mahdu ovista sisään. Uuteen Sammonkotiin on peilattu tätä toivetta ja ovien leveydet on suunniteltu niin, että jopa sairaalasänky saadaan mahtumaan ovesta sisään. Vuosia sitten ei olisi tullut kuuloonkaan, että palvelutalossa on sairaalasänky. Nykyään palvelutaloja suunnitellaan lähes vuodepotilaille.

Rakennusvaihe

Rakennusvaihe alkaa rakennuspäätöksestä, missä rakennus rakennetaan ohjauksen avulla suunnitelmien ja laatutavoitteiden mukaisesti. Rakentaminen toteutetaan valitun urakkamuodon ja urakkasopimuksien mukaan. Osapuolien velvoitteet määritellään myös rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa YSE 1983. Rakennuttajan tehtävänä on valvoa rakentamisen suunnitelmien mukaista toteutusta, myös viranomaiset valvovat työtä tarkastuksillaan. Rakentamisvaiheen aikaisesta valvonnasta laaditaan valvontasuunnitelma. Mikäli rakentamisen aikana ilmenee ongelmia, tulee niistä neuvotella työmaakokouksissa, jossa kaikki toteuttamiseen osallistuvat osapuolet ovat läsnä (RT 10–10387 1989, 14). Kun työ on saatu valmiiksi, kohteelle pidetään loppukatselmus, jossa tarkastetaan onko työ tehty ehtojen mukaisesti. Rakennus on luovutettavissa käyttöön, kun viranomaisten loppukatselmus on suoritettu hyväksyttävästi ja vastaanotettu vastaanottotarkastuksessa. Urakoitsijan vastuu päättyy, kun urakkasopimuksissa sovittu takuu-aika on päättynyt ja kohteelle on pidetty takuutarkastus. Takuu-aika on yleensä kaksi vuotta, myös tässä hankkeessa. (Vuorela ym. 2001, 56.) Rakennusvaiheeseen osallistuu aikaisemmin mainittujen osapuolten lisäksi rakentaja (RT 10–10387 1989, 14).

Haastattelujen mukaan lattia-antureiden tulo hankkeeseen viivästytti aikataulua, koska valittu lattiamateriaali ei ollut niiden kanssa yhteensopiva. Tämän vuoksi hanke venyi parilla viikolla. Talo olisi saatu valmistumispäivään (12.6.2009) mennessä valmiiksi, mutta työ olisi jouduttu toteuttamaan niin nopealla aikataululla, että tarkistuksessa olisi varmasti jouduttu tekemään pitkä lista korjaavista toimenpiteistä. Tämän vuoksi valmistumispäivää siirrettiin ilman, että se aiheutti urakointifirmalle sakkoa, jotta rakennus saataisiin tehtyä kunnolla ja huolellisesti valmiiksi. Vaikka korjauksia on jouduttu tämänkin vuoksi jälkeempään tekemään, niin harvinaisen vähän. Hankkeen rahoitus onnistui niin hyvin, että budjetoitu hinta alittui. Vanhainkotiyhdistys tuli siihen tulokseen, että lattia-antureiden pois jättäminen olisi tulevaisuudessa harmittanut, varsinkin kun niihin tarjottiin hankkeen aikana mahdollisuus. Lattia-anturit oli myös huomattavasti helpompi ja halvempi toteuttaa uuden Sammonkodin rakennusvaiheessa kuin myöhemmin talon valmistuttua.

Sammonkodin rakennusvaiheessa ei ollut mitään muita suurempia ongelmia. Työmaakokouksia pidettiin säännöllisesti, ja kaikki hankkeen osapuolet olivat näissä läsnä. Mikäli rakennuksessa huomattiin jälkeempäin ongelmakohtia, pyrittiin ne myös korjaamaan. Rakennuksen valmistuttua on joihinkin ongelmakohtiin myös jouduttu puuttumaan. Ryhmäkotien parvekkeiden kynnykset olivat pyörätuolilla liikkuvalla vaikeakulkuiset, joten niihin asennettiin luiskat helpottamaan kulkua. Alakertaan katsottiin myös tarpeelliseksi rakentaa wc-tilat, joita ei alunperin piirustuksiin oltu suunniteltu.

Käyttöönottovaihe

Rakennuksen käyttöä edeltävä vaihe on käyttöönottovaihe, jossa tilaaja ja käyttäjä perehdytetään rakennuksen tiloihin ja järjestelmiin. Suunniteltu toiminta voidaan aloittaa kohteessa, kun rakennuksen huolto ja kunnossapito on saatu järjestettyä ja mahdolliset takuuajan toimenpiteet varmistettua. Käyttäjälle opetetaan tässä vaiheessa rakennuksen ohjaus-, säätö- ja valvontalaitteiden käyttö. Kiinteistönhoidosta vastaavalle osapuolelle opetetaan taas teknisten säätöjärjestelmien ja hallintalaitteiden energiataloudellinen käyttö. Rakennussuunnittelun ajan kerätyt tiedot ja käyttöön liittyvät ohjeet kerätään käyttäjälle toimivaksi kokonaisuudeksi. Viimeisenä vaiheena on rakennuksen käyttö, joka on kustannuksiltaan suurin ja ajaltaan pisin vaihe rakennuksen elinkaaressa. Rakennuksen käyttö on kannattavaa, mikäli sen tilojen käytön tehokkuus on kohdallaan, eivätkä käyttökustannukset nouse liian korkeiksi. Nämä asiat on kuitenkin selvitetty jo tarveselvitysvaiheessa. (Vuorela ym. 2001, 56–57.)

Haastatteluista selvisi, että kaikille talossa toimijoille on annettu niin sanottu käytönopastus eri järjestelmistä ja huoltoyhtiöille teknisistä järjestelmistä. Myös keittiöhenkilökunta ja pesulassa toimijat on opastettu laitteiden käyttöön. Käyttäjälle on annettu kaikki luovutusasiakirjat, joissa on tiedot kaikkien laitteiden käytöstä ja huollosta dokumentoituina sekä rakennuksen huoltokirja. Palveluntuottajana eli loppukäyttäjänä Sammonkodissa toimii Coronaria Well-care Oy, jonka palvelupäällikkö on Johanna Ropponen. Uuden Sammonkodin henkilökunta opastettiin laitteiden käyttöön vasta, kun talo oli jo aukaissut

ovenssa. Ohjeet ja tiedot laitteista, järjestelmistä ja tiloista on annettu käyttäjän tietoon.

Rakennuksen käyttöönottotarkistus pidettiin perjantaina 26.6.2009 ja talo aukaisi ovensa seuraavana maanantaina 29.6.2009. Loppukäyttäjän mukaan hankintoihin ei ehditty paneutua tarpeeksi, kiireellisen aikataulun vuoksi, myöskään rakennuksen kalustamiselle ei jäänyt tarpeeksi aikaa. ISS Palvelut vastaavat rakennuksen huollosta ja kunnossapidosta sekä turvallisuudesta. Blue Service Fazer Amica hoitaa rakennuksen siivouksen ja ruokahuollon.

Sammonkodissa käyttöönottovaihe jouduttiin suorittamaan aivan liian nopealla aikataululla, koska tieto palveluntuottajasta saatiin myöhään. Henkilökunnan perehdyttäminen koneisiin ja laitteisiin muutamassa päivässä tuntui mahdottomalta tehtävältä. Käyttöönottovaiheeseen olisi pitänyt nimetä jokaiseen asiaan vastuuhenkilöt ja perehdyttämisprosessi olisi pitänyt aloittaa huomattavasti aikaisemmin.

Suurimmaksi ongelmaksi Sammonkodin käyttöönottovaiheessa ilmeni aika. Käyttäjällä ei ollut tarpeeksi aikaa perehtyä rakennukseen ja sen ominaisuuksiin, henkilökunta jäi myös liian vähäiselle perehdytykselle. Tietoa ja ohjeita rakennuksen laitteista ynnä muista on kuitenkin ollut riittävästi saatavilla käyttöönottovaiheessa ja sen jälkeen. Tähän ratkaisuna on kilpailutuksen suorittaminen jo hankkeen alussa. Se antaa loppukäyttäjälle enemmän aikaa valmistautua toiminnan aloittamiselle, hankintojen tekemiselle sekä henkilökunnan perehdyttämiselle.

Lait ja säännöt rakennushankkeessa

Uusien tilojen suunnittelussa tarvitaan tietoja usealta eri osa-alueelta, siksi se onkin eri alojen asiantuntijoiden yhteistyötä. Koska rakennuksien elinkaari on saatava mahdollisimman pitkäksi, on rakentamiselle määrätty minimivarmuustaso laeilla, määräyksillä ja asetuksilla. Säädöksiä on maankäyttö- ja rakennuslaissa, Suomen rakentamismääräyskokoelmassa, työturvallisuudessa sekä yhdenvertaisuuslaissa. (Kyyrönen 2008, 11.)

Rakennuksen rakentamiseen on lain mukaan oltava rakennuslupa. Rakennuslupa tarvitaan myös korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, laajentamiseen tai sen kerrosalan lisäämiseen. Rakennusluvvan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Rakennuslupaa voi hakea rakennuspaikan haltija, hänen valtuuttamansa henkilö tai rakennuspaikkaa vuokra- tai muun sopimuksen perusteella hallitseva henkilö kirjallisesti. (Kyyrönen 2008, 11.)

Uusi maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) astui voimaan 1.1.2000, minkä lainsäädäntö korostaa asukkaiden ja hallinnon välillä sekä eri hallinnonalojen kesken vuorovaikutusta ja avoimuutta. Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ja maankäyttö- ja rakennuslaissa on otettu huomioon henkilöt, joiden kyky liikkua ja toimia on rajoittunut. (Kyyrönen 2008, 9.) Suomen perustuslain II luvun, Perusoikeudet, kuudennen pykälän Yhdenvertaisuudella edistetään ja turvataan yhdenvertaisuuden toteutumista sekä tehostetaan syrjinnän kohteeksi joutuneiden oikeussuojaa (Suomen säädöskokoelma 2004, 50). Sammonkoti-pilotti -hankkeessa lakia sovelletaan etenkin sosiaali- ja terveystalouden osalta.

Lakien ja asetusten perusteella annetut alempiarvoiset määräykset, kuten Suomen rakentamismääräyskokoelma ja muut valtioneuvoston ja ministeriön antamat päätökset rakentamisesta, ovat voimassa koko maassa. Määräykset koskevat muun muassa paloturvallisuutta, rakennussuunnittelua sekä yleisten tilojen käytön suunnittelua liikuntaesteisille soveltuviksi. Muita ohjaavia tai velvoittavia säädöksiä ovat muun muassa EY-direktiivit, kuntien rakentamisjärjestys sekä erilaiset standardit. (Suomen rakentamismääräyskokoelma 2008.)

4 RAKENNUSHANKKEEN OSAPUOLET JA HEIDÄN TEHTÄVÄNSÄ

Suurempien rakennushankkeiden osapuolia ovat rakennuksen tilaaja, rakennuksen tulevat käyttäjät, rakennuttaja, suunnittelijat, urakoitsija eli rakentaja, eri viranomaistahot ja rahoittajat. Jokaisella osapuolella on oma roolinsa rakennushankkeen vaiheissa ja osapuolten kokoonpano voi muuttua hankkeen edetessä. Hankkeen päätökset ja eteneminen ovat kuitenkin tilaajalla ja rakennuttajalla. (Vuorela ym. 2001, 31–32.)

Käyttäjä

Käyttäjä on hankkeen asiantuntija sillä alueella, miksi hanke on perustettu. Sammonkodin hankkeessa tilaajan ja käyttäjän roolissa oli Jyväskylän Vanhainkotiyhdistys Ry. palveluntuottajan kilpailutuksen jälkeen Vanhainkotiyhdistys joutui luopumaan tulevan palveluntuottajan, loppukäyttäjän, paikasta. Palveluntuottajaksi eli nykyiseksi käyttäjäksi valittiin oululainen yritys, Coronaria Wellcare Oy, jonka palvelupäällikkönä toimii Johanna Ropponen.

Vaatimukset, joita käyttäjä esittää toiminnalle ja laadulle ovat hankkeen lähtökohtia ja muut osapuolet takaavat omalla asiantuntemuksellaan, että käyttäjän vaatimukset ja tavoitteet käyvät hankkeessa toteen. Käyttäjän organisaatiossa tärkeät tahot hankkeen kannalta ovat myös toiminnasta vastaava taho ja kiinteistönhoidosta vastaava taho, koska he varmistavat, että rakennus vastaa käyttötarkoituksen vaatimuksia ja kiinteistönhoidon näkökohdat tulevat huomiioon rakennuksen suunnittelussa. (RT 10–10387 1989, 5.)

Toisaalta rakennuksen lopullinen käyttäjä voidaan nähdä monella tavalla. Kun kyseessä on palvelutalo käyttäjäksi voidaan katsoa rakennuksessa tulevaisuudessa työskentelevät henkilöt, kuten hoitajat ja keittiöhenkilökunta tai vanhukset, joita varten tilantarve on syntynyt. Tämän vuoksi suunnittelussa on tärkeää ottaa huomioon kaikkien osapuolten vaatimukset onnistuneeseen rakennukseen. Tässä tutkimuksessa käyttäjällä tarkoitetaan tilaaja/loppukäyttäjää, mikäli tekstissä puhutaan asukkaista käyttäjinä, mainitaan

se erikseen. Mikäli kaikki käyttäjäryhmät eivät varsinaisesti osallistu rakennushankkeeseen, voi heillä olla hankkeessa yhteyshenkilö, joka huolehtii tiedon ryhmän tarpeista vaikuttajille sekä hankkeen edistymisestä ryhmälle. Jos käyttäjää ei ole tiedossa tai kykene osallistumaan hankkeeseen, toimii käyttäjän roolissa käyttäjän tarpeita ja rakennukseen tarkoitettua toimintaa hyvin tunteva asiantuntija. (RT 10–10387 1989, 5.)

Haastattelujen perusteella todellisuudessa tilanne on yleensä se, että käyttäjä tulee taloon vasta myöhäisessä vaiheessa, muutamaa kuukautta ennen rakennuksen valmistumista. Sammonkodin kohdalla tilanne oli poikkeuksellinen, sillä käyttäjä oli mukana alusta alkaen. Myöhemmässä vaiheessa, kilpailutuksen jälkeen kohteeseen valittiin kuitenkin hoitopalveluiden osalta toinen tuottaja.

Käyttäjän mukaan ottaminen Sammonkodin rakennushankkeessa toteutui hyvin niissä rajoissa, joissa suunnittelijat ja rakennuttaja osasivat ottaa käyttäjän näkökulman huomioon. Käyttäjältä tuli paljon vaatimuksia pieniin yksityiskohtiin liittyen, joilla ei aina edes ollut vaikutuksia tilojen käyttöön. Käyttäjän toiveet pyrittiin toteuttamaan palvelutalon suunnittelussa, mikäli ratkaisuille ei ollut teknisiä esteitä tai ne pysyivät sovitun budjetin rajoissa.

Rakennushankkeen aikana vanhan Sammonkodin henkilökunnalla oli piirustuksia tutkittavana, mutta heidän täytyi samalla tehdä omia töitään, joten hankkeeseen paneutumiseen ei ollut riittävästi aikaa. Henkilökunta kuitenkin pääsi mukaan rakennushankkeeseen sekä tuomaan esille käyttäjän näkökulmaa suunnitteluratkaisuissa. Ongelmana oli kuitenkin se, ettei ideoita tullut sillä hetkellä mieleen, kun piirustuksia oli mahdollisuus käydä läpi. Rakennushankkeessa saattoi tulla tilanteita, joissa huomattiin toiminnan kannalta oleellisten asioiden puuttuvan. Tämä johtui siitä, ettei käyttäjä ollut asiantuntija rakentamisessa, eikä tieto meneillään olevasta rakennushankkeen vaiheesta tullut käyttäjälle saakka.

Ratkaisuja käyttäjän osallistumismahdollisuuksien parantamiseen

On vaikea lähteä mukaan hankkeeseen, jossa ei ole varmuutta siitä kuka palveluntuottajaksi kilpailutuksen kautta valitaan. Niin kuin aiemmin on jo tullut esille, kilpailutus olisi pitänyt tehdä hankkeen alussa. Näin käyttäjä pääsee mukaan suunnitteluun ja pystyy resurssomaan enemmän aikaa hankkeessa mukana olemiseen. Riittävä paneutuminen vaatii aikaa ja alan ammattilaisten riittävää ohjausta.

Rakennushankkeessa käyttäjän toimintaa helpottaa, jos hän palkkaa tuekseen asiantuntevat yhteistyökumppanit. Mikäli käyttäjä on mukana rakennushankkeessa täytyy hänen olla tiiviissä yhteistyössä muiden osapuolien kanssa. Yleensä käyttäjältä ei voida odottaa suurta ammattitaitoa rakennushankkeessa olemiselle, koska hänellä tuskin sitä onkaan. Sen vuoksi palkataan konsultteja, rakennuttajia, hoitamaan hankkeen asioita. Käyttäjän on vaikea itsenäisesti toimia hankkeessa, mutta heidän ei kuitenkaan pidä luottaa rakennushankkeen läpivientiä pelkästään palkattujen konsulttien varaan. Käyttäjän on rohkeasti tuotava omia ideoitaan ja mielipiteitään esille, näin lopputuloksesta saadaan paras mahdollinen.

Rakennuttajalta ja suunnittelijalta vaaditaan aktiivisuutta tiedottamisessa, jotta käyttäjä pysyy hankkeen vaiheissa ajan tasalla. Rakennushankkeessa suunniteltavan rakennuksen suuret linjat suunnitellaan ensin ennen yksityiskohtiin meneviä suunnitelmia. Rakennuksen suuret linjat, kuten huoneiden sijainnit ja koot, suunnitellaan rakennussuunnitteluvaiheessa. Käyttäjällä on kuitenkin taipumus edetä suunnittelussa yksityiskohtiin, esimerkiksi pintamateriaaleihin ja väreihin, liian aikaisin. Jokaisen osapuolen täytyy ymmärtää, mitä missäkin vaiheessa suunnitellaan. Tästä johtuen ammattilaisen tärkeänä tehtävänä on informoida käyttäjää kulloisenkin rakennushankkeen vaiheen ajankohdasta ja eri vaiheissa tehtävistä päätöksistä. Tärkeää on myös huolehtia siitä, että käyttäjä pääsee mukaan jo hankkeen alkuvaiheessa. Sammonkodin rakennustyöt aloitettiin toukokuussa 2008, pintamateriaalit ja kiinteät kalusteet valittiin vasta saman vuoden joulukuussa.

Käyttäjän tulee korostaa omaa perehtyneisyyttään rakentamiseen liittyvissä asioissa, jotta hankkeissa osataan puuttua tilanteisiin oikea-aikaisesti. Tiedon kerääminen ja yhteistyö vaikuttajien ja eri alojen ammattilaisten kanssa on hyvää taustatyötä, jota käyttäjä voi tehdä hankkeen aikana. Käyttäjä voi tuoda omia ideoitaan esille konkreettisiin asioihin viittaamalla, kuten liikuntarajoitteisten, näkövammaisten tai muistisairaiden tarpeisiin tilojen suhteen, hän voi myös tuoda hankkeeseen mukaan kuvia referenssikohteista.

Rakennuttaja

Rakennuttajan vastuualueeseen kuuluu hankkeen käynnistys ja läpivienti. Mikäli käyttäjällä on tarpeeksi kokemusta rakennuttamistehtävästä, voi hän toimia itse rakennuttajana. Kuitenkin Sammonkodin rakennushankkeessa rakennuttajana toimii eri taho, Avara Keski-Suomi.

Rakennusorganisaatio jakautuu kahteen eri tasoon, jotka ovat päättävä taso ja toimeenpaneva taso. Käytännön toiminnasta vastaa projektipäällikkö ja hänen projektiryhmänsä sekä muut projektiyksiköt. Päättävänä tasona taas toimii esimerkiksi lautakunta, rakennustoimikunta, vastuuhenkilö tai muu vastaava. Päättävän osapuolen tehtäviin kuuluvat työn tarvittavien päätöksien tekeminen, rakentamisen johtaminen sekä päätöksien hyväksyttäminen käyttäjällä. Päätöksien oikea-aikainen tekeminen ja niistä huolehtiminen hankkeen eri vaiheissa on erittäin tärkeää hankkeen sujumisen kannalta. Projektipäällikkö huolehtii puolestaan siitä, että tehdyt päätökset tulee suoritettua käytännössä. Rakennuttaja asettaa hankkeelle tavoitteet, hankkii tarvittavan rahoituksen ja sopimukset valtuuksilla, jotka hänelle on annettu. Rakennuttaja teettää rakennustyöt sopimusten mukaisesti ja huolehtii siitä, että käyttäjä saa käyttöönsä asettamiensa tavoitteiden mukaiset tilat. (RT 10–10387 1989, 6.)

Haastatteluista tuli esille, että myös Sammonkodin tapauksessa käyttäjän/tilaajan ammattitaito ei riittänyt hankkeen toteuttamiseen, vaan hankkeen johtoon tarvittiin ammattitaitoinen rakennuttaja viemään hanketta eteenpäin suunnitelmien mukaisesti. Rakennuttaja teki valintapäätökset hankkeen muista osapuolista, kuten suunnittelijoista. Rakennuttajalla oli suuri vastuu teknisissä ratkaisuissa. Sammonkodin rakennuttajalla oli myös tehtävänä toi-

mia käyttäjän ja rakentajan välillä tulkkina ja koordinoida viestejä osapuolelta toiselle. Aikaisempien kokemusten tuoma ammattitaito ja tietämys olivat myös tärkeitä ominaisuuksia, mitä rakennuttaja toi hankkeelle.

Rakennushankkeissa käytetään hyvin vähän luovaa hulluutta, vaan hankkeita strukturoidaan valmiiksi valmiiden esimerkkien pohjalta. Rakennuttajat ja suunnittelijat pitäytyvät vanhoissa hyviksi koetuissa ratkaisuissa rakennuksia suunniteltaessa. Haastatteluista saatu käyttäjien mielipide rakennushankkeen vaiheista on se, ettei hankkeen aikana tapahtunut selkeää rakennuttajan tulkintaa hankkeen tilanteiden edetessä, vaan osapuolet toimivat hyvin omilla tahoillaan tuoden omia mielipiteitään hankkeeseen.

Suunnittelijat

Rakennushankkeen suunnitteluryhmä koostuu arkkitehtisuunnittelun, rakennusteknisen suunnittelun, teknisten järjestelmien suunnittelun sekä kustannussuunnittelun ja määrälaskennan alojen suunnitteluasiantuntemusryhmästä. Kustannussuunnittelun asiantuntemusta tarvitaan koskien rakennuskustannuksia sekä rakennuksen ylläpitokustannuksia. Mikäli tähän alueeseen ei ole riittävää asiantuntemusta, on syytä palkata kustannussuunnittelija, joka osallistuu suunnitteluryhmän työhön. (RT 10–10387 1989, 7.)

Arkkitehtisuunnittelusta vastaa hankkeen pääsuunnittelija, joka toimii myös työn koordinoijana. Arkkitehtisuunnittelussa hankesuunnitelman tavoitteet tuodaan arkkitehtoniseksi kokonaisratkaisuksi. Suunnitelmassa yhdistyvät toiminnallinen, tekninen, taloudellinen ja taiteellinen ratkaisu sekä myös turvallisuus ja terveellisyys. Arkkitehtisuunnittelusta vastaavalla henkilöllä on vastuu siitä, että rakennus soveltuu myös ympäristö- ja kaupunkikuvallisilta vaikutuksiltaan ympäristöönsä. Arkkitehtisuunnitteluun liittyy myös muita suunnittelu-tehtäviä, kuten sisustussuunnittelu, viher- ja pihasuunnittelu, akustinen suunnittelu, opasteet ja suurkeittiöt ja niin edelleen, joihin kiinnitetään yleensä näihin erikoistuneet suunnittelijat. (RT 10–10387 1989, 7.) Sammonkodin rakennushankkeen arkkitehtonisesta toteutuksesta vastaa ARK-suunnittelu Markkanen Tuomo Ky.

Rakennusteknisistä suunnittelutehtävistä vastaavalle asiantuntijalle kuuluu perustus-, runko- ja rakenneratkaisujen kehittäminen. Rakenteiden mitoitus ja rakennuksen toteutettavuudesta sekä rakennusteknisestä toimivuudesta huolehtiminen kuuluu myös tämän tahon tehtäviin. Pienissä hankkeissa sama asiantuntija yleensä vastaa koko rakennusteknisestä suunnittelusta, mutta suuremmissa tehtävät saattavat eriytyä. (RT 10–10387 1989, 7.)

Teknisten järjestelmien suunnitteluun kuuluvat lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmät sekä ilmapuhallusjärjestelmät. LVI-järjestelmien suunnittelussa ja laitteiden sekä järjestelmien valinnassa LVI-suunnittelija tekee yhteistyötä käyttäjän, rakennuttajan ja arkkitehdin kanssa. Kiinteistöön liittyvien laitekokoaisuuksien ohjaukseen, säätöön ja valvontaan tarkoitettujen järjestelmien muodostavat oman suunnittelutehtävänsä, josta voi vastata LVI- tai sähkösuunnittelija. Näiden tarve kuitenkin selvitetään yhteistyössä käyttäjän ja rakennuttajan kanssa. Sähkötekniiseen suunnitteluun kuuluu energijärjestelmät, lämmityslaitokset, valaistus ja kuluttajaverkostojen suunnittelu. Valaistus on näistä kuitenkin näkyvin osa ja siksi se tehdään yhteistyössä arkkitehtisuunnittelijan kanssa. Jokainen suunnittelija vastaa teknisten järjestelmien suunnittelusta siitä, että kiinteistönpidolliset näkökohdat tulevat huomioituiksi, koska teknisiin järjestelmiin kuuluu myös kiinteistönhoitosuunnitelma. Erikoissuunnittelun kohteita voivat olla muun muassa hissit, palo- ynnä muu. turvallisuus, kylmälaitteet ja kuljettimet. (RT 10–10387 1989, 7.)

Sammonkodin rakennushankkeen kustannussuunnittelu kuului Avaralle, koska se sisältyi heiltä ostettuihin palveluihin. Pääsuunnittelijaksi, kuten aikaisemmin on jo mainittu, valittiin Vanhainkotiyhdistyksen jäsen Tuomo Markkanen. Hankkeen muut suunnittelijaosapuolet on mainittu pääluvussa kolme.

Arkkitehti laatii rakennuksen arkkitehtoniset suunnitelmat yhteistyössä käyttäjän kanssa. Hankeohjelmassa selvitetään minkälaisia tiloja palvelutaloon tullaan tarvitsemaan. Tämän jälkeen suunnitellaan tilojen mittasuhteet sen pohjalta, mitä tiloissa tullaan tekemään, ketkä siellä toimivat ja kuinka monta asukasta kerrallaan. Pikkarainen lähetti arkkitehdille paljon materiaalia esimerkiksi valaistuksesta ja mitä sen suunnittelussa tulee ottaa huomioon

huononäköisen asukkaan kannalta. Rakennuksen värimaailma on arkkitehdin suunnittelema, mutta apua sen toteuttamiseen on saatu myös Pikkaraiselta. Lattioiden pintamateriaalien valinnassa rakennuttajalta tuli paljon kokemuksen kautta saatua tietoa. Sammonkodin yleistilojen sisustukseen verhot on hankittu Eurokankaalta ja kalusteet Martelalta. Asuinhuoneiden sisustuksesta asukas päättää itse.

Työskentely arkkitehdin kanssa sujui hyvin, koska hän otti hankkeen aikana vastaan käyttäjän ohjeistuksia ja kommentteja. Teknisten järjestelmien suunnittelussa jouduttiin tekemään kompromisseja, koska esimerkiksi ilmastointi vaati suuremman tilan, joten lisätila jouduttiin ottamaan asuinhuoneista. Suunnittelijaosapuolet työskentelivät tiiviisti keskenään, ja mikäli suunnitelmien suhteen tuli ongelmia, he sopivat niistä yhdessä löytääkseen parhaan mahdollisen ratkaisun.

Rakentaja

Rakennustyöt voidaan toteuttaa rakennuttavan organisaation omana työnä tai urakoitsijoita käyttäen. Urakoitsija yleensä valitaan urakkakilpailulla, ja valitun urakoitsijan kanssa laaditaan urakkasopimus sekä urakointiohjelma, joiden mukaan rakennusta lähdetään toteuttamaan. Osapuolten vastuut ja velvollisuudet sovitaan urakkasopimuksessa, urakkaohjelmassa ja rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa, jotta vältyttäisiin erimielisyyksiltä hankkeen aikana. Jos rakennushanke toteutetaan omana työnä, on rakennuttajan hankittava työvoima, koneet ja tarvikkeet sekä oltava vastuussa työn organisoinnista ja lopputuloksesta. (RT 10–10387 1989, 8.) Sammonkoti-hankkeen urakoitsijana toimii rakentamispalveluita tarjoava yritys, Skanska. Skanska valittiin urakoitsijaksi suoraan urakkakilpailun pohjalta. Asuntorahaston ohjeistuksen mukaan halvin voitti. Urakkakilpailuun valitaan sellaiset toimijat, jotka ovat kaikki kykeneviä toteuttamaan hankkeen.

Viranomaiset

”Viranomaiset valvovat suunnittelua ja rakentamista lakien, asetusten, eriaseteisten kaavojen, yleisten ja paikallisten määräysten ohjeiden ja normien pohjalta.” (RT 10–10387 1989, 9). Koska rakentaminen on luvanvaraista toimin-

taa, luvan saamiseksi tulee osoittaa tulevan rakennuksen säännöstenmukaisuus. Rakennusvalvonnalla on päävastuu rakennushankkeessa, mikä tarkoittaa yksityiskohtaista kaavoitusta ja kaavallisista lähtökohdista lähtevää ohjausta. Huomio kiinnitetään rakennuksen turvallisuuteen, terveellisyyteen, teknilliseen toimivuuteen ja rakennustyön suorittamiseen. (RT 10–10387 1989, 8.)

Mikäli rakennushanke on jonkin viranomaistahon rahoittama, liittyy rakennushankkeeseen rakennuslain ja sitä täsmentävien säännösten lisäksi erityissäännöksiä, mitä valvoo itse rahoittava taho. Säännösten pohjalta arvioidaan muun muassa rakennushankkeiden tarpeellisuutta, kiireellisyyttä, ajoitusta, laajuutta, laatua, mitoitusta, sijaintia ja suunnitteluratkaisujen tarkoituksenmukaisuutta. Rahoittajien vaatimuksista kerrotaan enemmän Rahoittajakappaleessa. Muita rakentamista valvovia viranomaisia ovat kunnat, läänihallitukset, valtion keskusvirastot ja ministeriöt. (RT 10–10387 1989, 8.)

Viranomaiset valvoivat toimintaa noudattaen viranomaislakia. Etenkin palvelutalon sprinklerit ja muut turvallisuuteen liittyvät tekijät olivat asioita, joita tehtiin viranomaisohjeiden pohjalta. Normaalin rakennusvalvonnan avulla Sammonkodin rakennushankkeen aikana pidettiin huoli, että viranomaismääräykset toteutuvat. Palvelutaloissa, kuten myös muissa kohteissa, paloviranomaiset tekevät paloturvallisuuden osalta ja terveysturvan valvontaa valmistuskeittiön tiimoilta tarkastuksia kohteisiin. Myös rakennusmääräyskokoelmassa on määräyksiä rakennuksen turvallisuuteen liittyvissä asioissa. Rakennuksen suunnitelmat käydään läpi ensin palo- ja rakennustarkastajien kanssa ennen kuin ne vietään rakennusvalvontaan hyväksyttäväksi. Hankkeen aikana myös läänihallitus valvoo toimintaa.

Rahoittaja

Sammonkodin rakennushanke lähti liikkeelle Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskuksen (ARA) rahoituksella. ARA myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä valvoo ARA-asuntokannan kehitystä ja käyttöä. Vanhenevan väestön sekä muiden erityisryhmien asuminen, korjausrakentaminen sekä asuinalueiden kehittäminen ovat keskeisiä ARA – kohteita. (RT ARA-21363 2007, 1.)

ARA kuuluu ympäristöministeriön hallinnon alaan, ja sen toimintaperiaatteena on, että jokaisella on oikeus hyvään asumiseen. ARA on asumisen asiantunteva taho, joka edistää ekologisten, laadukkaiden ja kohtuuhintaisten asuntojen rakentamista. Varoja ohjataan korjaus-, energia- ja terveyttä edistäviin töihin sekä erityisryhmien asuinolojen parantamiseen. Avustuksia myönnetään myös uusien asuinalueiden infrastruktuurin rakentamiseen. Avustuslajista riippuen avustuksien myöntäjänä voi olla kunta, ARA tai Valtiokonttori. (Valtion asuntorahaston arkkitehtuuri- ja suunnittelunohjaus-periaatteet 2005.)

ARA-tuotannon tarkoituksena on muodostaa toimivaa ja viihtyisää elinympäristöä sekä kestävästä yhdyskuntarakennetta. Tavoitteena on saada aikaan asumisvaihtoehtoja hyvien liikenneyhteyksien äärelle, laadukkaille ja sosiaalisesti tasapainoisille alueille. ARA-asuntojen on oltava myös asuttavuudeltaan tarkoitukseen sopivia sekä myös ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Asuntojen tulee olla esteettömiä sekä riittävän tilavia, jotta ne olisivat eri tavoin kalustettavissa ja mahdollistaisivat asukkaan asumisen omassa asunnossaan mahdollisimman pitkään. ARA rakentaa toimivaa ympäristöä sovittamalla uusia rakennuksia luontevasti ympäröivään rakennuskantaan, tekemällä pihoista turvallisia ja valoisia sekä kulkuyhteyksistä esteettömiä. (Valtion asuntorahaston arkkitehtuuri- ja suunnittelunohjausperiaatteet 2005.)

Kun Sammonkoti-pilotti -hankkeelle haettiin ARA:n rahoitusta, oli hankkeen kustannukset arvioitava rakennukseen tulevien neliöiden mukaan. Kun rakennus oli suunniteltu ja piirretty, tuli neliöiden tarkka määrä ilmoittaa ARA:lle sekä ryhtyä kilpailuttamaan hankkeelle urakoitsijaa. Urakkakilpailu osui erittäin Sammonkodin tapauksessa hyvään ajankohtaan, koska urakointifirmoilla oli töistä puutetta, joten hinnat eivät olleet liian korkeita. Lähtöhinta Sammonkodin rakennushankkeelle oli seitsemän miljoonaa euroa, ja lopullinen hinta jäi sen alle.

ARA:n myöntämä investointiavustus on Sammonkodille 35 prosenttia. Avustuksen määrä riippuu siitä, millaisille ihmisille palvelutalo/huoneet on rakennettu. Mitä heikkokuntoisemmille, sitä suurempi avustuksen osuus on. Kun Sammonkodille haettiin avustuksia ryhmäkotiratkaisuihin, avustuksen

osuus oli 35 prosenttia. Sammonkodin palveluasunnot saivat myös 35 prosentin avustuksen, vaikka palveluasuntojen ohjeavustusprosentti oli 20. Hankkeen loppurahoitus on hoidettu lainalla.

Asunnon ominaisuuksiin kuuluvat keittiö, kylpyhuone ja makuuhuonetila. Ilman keittiötä asunto ei ole asunto, vaan se katsotaan laitospäiseksi asumiseksi. Kansaneläkelaitos ei anna tukea asukkaille laitospäiseen asumiseen, ja asuntorahasto rahoittaa myös vain asumista. Tämän vuoksi ryhmäkoteihin ja erillisiin asuntoihin on rahoittajan vaatimuksien mukaan kuuluttava keittiö, kylpyhuone ja makuuhuonetilat. Sammonkodin ryhmäkoti on suunniteltu kahdeksalle ihmiselle, jossa jokaisella ryhmäkodin huoneella pitää olla omat märkä- ja makuuhuonetilat. Ryhmäkoteissa keittiötila voi olla yhteinen, mutta yksioissa ja kaksioissa keittiö on suunniteltava asuinhuoneeseen, vaikka asukkaat käyttävätkin erillisen palveluntuottajan tarjoamia ruokapalveluita. Keittiöksi katsotaan tila, jossa on liesi ja jääkaappi, joten nämä on niihin rahoituksen saamisen puitteissa suunniteltava. Käyttäjän ja rakennuttajan välillä syntyi asuntojen keittiöiden suhteen erimielisyyksiä keittiötilan suuruudesta ja säilytystilojen puutteesta. Käyttäjä piti turhana ratkaisuna sitä, että asuntoihin tuli uuni ja iso jääkaappi, vaikka Aran rahoitukselle olisi riittänyt yhden levyn liesi ja pieni jääkaappi.

5 RAKENNUSHANKKEEN AIKAINEN YHTEISTYÖ

Rakennushankkeissa on tapahtunut parantavia muutoksia viimeisten vuosikymmenien aikana. Rakentamisessa otetaan entistä paremmin huomioon käyttäjien ja työntekijöiden tarpeet. Kansalaisten yhtäläistä osallisuutta elämään ovat tukemassa muun muassa Vanhus- ja vammaisneuvostot. Vanhusneuvosto toimii muiden eläkeläisjärjestöjen yhteistyöelimenä. (Sosiaali- ja terveyspalvelut 2009.) Myös työntekijöiden etuja ajavien ammattiliittojen ja järjestöjen toimijoiden kirjo on kasvanut. Muun muassa Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry aloitti toimintansa vuoden 1997 alussa. (Vuorela ym. 2001, 46–50.)

5.1 Yhteistyö esisuunnitteluvaiheen aikana

Käyttäjän mukana olo hankkeessa on vahvimmillaan tarve- ja hankesuunnitteluvaiheissa, joissa myös rakennuttaja ja suunnittelijat ovat mukana. Vaiheiden aikana käyttäjän tehtävänä on määritellä lähtökohdat ja tarpeet tulevalle toiminnalle. Rakennuttaja toimii asiantuntijana hankkeen sisällössä, ja arkkitehti tutkii hankkeen mahdollisia vaihtoehtoja toteutuksen kannalta. Hankepäätöksen jälkeen rakennuttaja laatii itselleen hankeohjelman, jonka mukaan hän aloittaa hankkeen organisoinnin huomioiden käyttäjän asettamat vaatimukset. (RT 10–10387 1989, 10.)

Käyttäjällä on rakennukseen liittyvä toiminnan asiantuntemus, jonka avulla hän asettaa vaatimuksia tulevalle hankkeelle. Käyttäjä selvittää hankkeen tarpeellisuuden ja toteuttamismahdollisuudet ja kokoaa tarveselvityksen, jonka pohjalta muut ammattilaiset, kuten rakennuttaja, lähtevät toteuttamaan käyttäjän tarpeisiin pohjautuvia vaatimuksia. Tarveselvitysvaiheen keskeisin rooli on käyttäjällä, minkä jälkeen vastuu siirtyy rakennuttajalle. Tarveselvitysvaiheessa käyttäjällä on eniten mahdollisuuksia vaikuttaa hankkeen lopputulokseen. (RT 10–10387 1989, 10.)

Tarveselvitysvaihe on kuluiltaan kulloisenkin hankemuodon tarpeita vastaava. Tarveselvitysvaiheen kuntoselvityksessä on käyttäjältä mahdollista saada tietoa rakennuksen ja sen rakenteiden kunnosta, rakennusmateriaaleista sekä vaurioista, jos edessä on purku- tai peruskorjaustyö. Jos hankkeeseen ryhdytään, rakennuttajan on tärkeää ottaa huomioon rakennuksen kuntotekijät hanketurvallisuuden kannalta, koska rakennuttajan tehtäviin kuuluu aina rakennustyömaan turvallisuudesta huolehtiminen. (Rantanen, Mäkelä & Sauni 2006, 19.)

Käyttäjän ja rakennuttajan yhteistyö rakennushankkeessa toteutuu parhaiten hankkeen alkuvaiheessa, jossa käyttäjä on myös vahvasti mukana. Tarveselvitysvaiheessa käyttäjän alustavien vaatimusten jälkeen rakennuttaja, yhteistyössä muiden ammattilaisten kanssa, aloittaa hankkeen suunnittelun. Hanke-suunnitteluvaiheessa muun muassa punnitaan eri toteutusvaihtoehtoja han-

kintatavoista sekä tilojen ryhmittelystä ja päätetään hankkeen investoinnista. Hankesuunnitteluvaiheessa päätetään lopullinen tilanhankintatapa, aikataulu sekä hankkeen kokonaisbudjetti. Tässä vaiheessa käyttäjällä on vielä mahdollisuudet vaikuttaa hankkeen laajuuteen ja laatutavoitteisiin, jotka muovaavat hankkeen budjettia ja aikataulua hyvinkin pitkälle. (RT 10–10387 1989, 10–11.)

5.2 Yhteistyö rakennussuunnittelu-, rakentamis- sekä käyttööntöövaiheissa

Hankesuunnitteluvaiheen jälkeen käyttäjä antaa vastuun ammattilaisille. Rakennuttaja toimii hankkeen läpiviejänä ja vastuutehtävissä. Rakennuttajan tulee kilpailuttaa suunnittelijat ja urakoitsija toteuttamaan rakentamista hankesuunnitelman mukaisesti. Rakennussuunnitteluvaiheessa lähdetään toteuttamaan ja kehittämään ratkaisuja käyttäjän toiveiden mukaisesti kohti lopullista suunnitelmaa, joka toteutetaan rakennustyön aikana. Rakennussuunnitteluvaiheessa käyttäjä tekee tiivistä yhteistyötä suunnittelijoiden kanssa. Käyttäjän tehtäviin kuuluu kaikissa rakennushankkeen vaiheissa hyväksyä suunnitelmat toiminnallisten ominaisuuksien osalta. (RT 10–10387 1989,12–14.)

Rakentamisvaiheen aikana käyttäjä voi seurata hankkeen etenemistä halumallaan tarkkuudella sekä osallistua työmaakokouksiin. Rakennusvaiheessa käyttäjän huomio kiinnittyy rakennuksen käyttöönottoon, joten lopputulokseen tässä vaiheessa on pienemmät mahdollisuudet vaikuttaa kuin hankkeen alkupuolella. Rakentajien tehtävänä on viedä hanke loppuun solmittujen sopimusten mukaisesti. Käyttööntöövaiheessa rakennuksen tilaajalla/käyttäjällä alkaa perehtyminen rakennukseen ja sen uusiin laitteisiin. Vastuu kunnossapidosta siirtyy käyttäjälle rakennuksen haltuunoton jälkeen. (Vuorela ym. 2001, 51–52, 57.)

Rakennuttaja luovuttaa rakennuksen käyttäjälle vastaanotto- ja jälkitarkastusten jälkeen. Käyttäjä perehdytetään järjestelmiin jo ennen tarkastuksia ja toiminnan aloittamista kohteessa toimintakokeiden ja koekäyttöjen yhteydessä.

Vastuu kiinteistöön liittyvien asioiden hoitamisesta sekä tarkkailutoimet rakennuksen käyttövalmiudesta käytön ja seurantatoimenpiteiden avulla ovat ensimmäisiä käyttäjän vastuulla olevia tehtäviä. Jos käyttäjälle ilmenee takuuaikana puutteita tai virheitä rakennuksessa, on rakennuttaja vastuussa ja korjausvelvollinen, mikäli syy ei ole selkeästi urakoitsijan. (RT 10–10387 1989, 14–15.)

Haastattelujen mukaan Sammonkodin hankkeen alkuvaiheessa tiiviissä yhteistyössä olivat rakennuttaja, arkkitehti sekä Vanhainkotiyhdistyksen puheenjohtaja. Heidän mielestään informaatio kulki myös muille hankkeen osapuolille. Mikäli ongelmia tuli, yhteyden ottaminen eri suunnittelijaosapuoliin oli vaivatonta. Ongelmat tuotiin esille myös työmaakokouksissa.

Käyttäjän oli vaikea löytää hankkeelle aikaa, koska hänen oli samalla hoidettava myös omat työnsä rakennushankkeen ohella. Ammattikorkeakoululta Aila Pikkaraisen liityttyä hankkeeseen myös vanhan Sammonkodin toiminnanjohtaja pääsi paremmin mukaan uuden palvelutalon suunnitteluun. Hankkeen aikana Sammonkoti-pilotti –hankkeen projektipäälliköt ja Sammonkodin toiminnanjohtaja sekä muutama ammattikorkeakoulun opiskelija tekivät tiivistä yhteistyötä suunnittelussa ja saivat uusia ideoita vietäväksi Sammonkodin työryhmän tapaamisiin. Pikkaraisen asiantuntemus vanhustyössä toi paljon uutta ja hyödyllistä tietoa rakennushankkeeseen. Muutoksia tehtiin muun muassa makuuhuoneisiin, jotta sairaalasänkyä mahduttaisiin kääntämään ja saunatiloissa siirrettiin seiniä, jotta asukas pääsisi sinne myös pyörätuolilla.

Vanhan Sammonkodin henkilökunta oli rakennushankkeen aikana enemmän tekemisissä arkkitehdin kuin Avaran edustajien kanssa. Arkkitehti kuului Vanhainkotiyhdistyksen hallitukseen, ja tämän vuoksi hän oli hankkeen kannalta hyvin keskeisessä asemassa. Hankkeen aikana käyttäjä ei ollut tekemisissä rahoittajien kanssa, myös urakoitsijan kanssa yhteistyötä oli vähän. Käyttäjä pääsi mukaan osaan suunnittelupalavereista, mutta niissäkin suunnitelmat olivat jo valmiina, joita vain käytiin läpi. Pikkarainen toimi palavereissa asiantuntijana ikäihmisten ja huonokuntoisten asumistarpeiden osalta, tuoden

esiin näkökulmia muun muassa värimaailmoihin, valaistukseen ja huoneiden mitoittamiseen liittyen.

Käyttäjä toivoi enemmän yhteistyötä hankkeen aikana, jotta käyttäjän kokemus toiminnasta palvelutalossa olisi tullut paremmin esille suunnittelussa. Yhteistyötä toivottiin lisää myös informaation kulkuun liittyen. Käyttäjä toivoi hankkeen aikana enemmän tietoa siitä, mitä rakennushankkeessa tiettyyn aikaan tapahtuu ja mitä työmaalla tehdään. Vaikka luottamus ammattilaisiin oli, olisi käyttäjä pitänyt pitää paremmin ajan tasalla tapahtumista. Sammonkodin rakennushankkeessa käyttäjän olisi pitänyt olla koko ajan aktiivisesti kyselemässä, jotta tieto hankkeen etenemisestä olisi tullut aina käyttäjälle saakka. Siihen käyttäjällä ei kuitenkaan enää ollut voimavaroja oman työn ja kilpailutusprosessin ohella.

Ongelmana käyttäjän osallistumisessa hankkeen aikaiseen yhteistyöhön oli se, etteivät rakentamisen ammattilaiset osanneet kutsua käyttäjää mukaan oikea-aikaisesti. Yleensä rakennuttajat ja arkkitehdit tuovat asioita esille, kun päätökset on jo tehty. Teknillisen puolen suunnittelijoiden vanhoihin tapoihin kangistuminen ja vanhojen suunnitelmien käyttäminen vaikeuttavat myös hankkeiden osapuolien yhteistyötä. Jos asioita on suunniteltu jo pitkään tietyllä tavalla, niin poikkeamia on vaikea hyväksyä.

Rakennuttajan täytyy varmistaa rakennushankkeessa tehtävät päätökset käyttäjällä. Rakennuttajalla ei ole oikeuksia lyödä päätöksiä lukkoon ilman käyttäjän mielipidettä päätettävästä asiasta. Käyttäjän luottamus rakennuttajaan on tärkeää rakennushankkeen aikana, sillä rakennuttajalla on ammattilaisen mielipide asioihin.

Rakennuttajien mielestä yleistetään liikaa sitä, että käyttäjä tietää. Oli käyttäjä mukana hankkeessa tai ei, käyttäjällä ei välttämättä ole mitään annettavaa päätöksien tekoa koskien. Haastatteluiden tuloksena rakennuttajan mielestä käyttäjällä ei ollut uutta tietoa annettavana, kun uutta palvelutaloa lähdettiin rakentamaan. Vanhan Sammonkodin henkilökunnalla oli vaikeuksia tarjota ratkaisuja uudelle palvelutalolle. Heillä ei ollut tietoa nykypäivän toiminnoista

palvelutaloissa, koska he ovat joutuneet työskentelemään vanhassa talossa, jossa on huonot olosuhteet palveluasumiselle. Käyttäjän tarkoituksena oli antaa kuvaus toiminnasta, ja siitä miten kohteessa tullaan toimimaan. Kun suunnittelu eteni, käyttäjälle selvitettiin miksi tiettyihin ratkaisuihin oli päädytty sekä selvitettiin syyt erilaisiin ratkaisuihin. Siinä vaiheessa rakennuttajien mukaan oli vielä mahdollista työstää ratkaisuja käyttäjän tarpeita vastaaviksi.

Kohti parempaa yhteistyötä

Rakennushankkeen yhteistyötä koskevat asiat ovat olleet mielenkiinnon kohteina viimeisten vuosikymmenten aikana. Suurena haasteena on yleensä se, etteivät hankkeen osapuolet osaa kuunnella toisiaan. Tilannetta helpottaa, jos kaikkien asiantuntemus otetaan yhtäläiseen käyttöön sekä osapuolien mielipiteitä pidetään tasa-arvoisina. Käyttäjän mielipiteiden kunnioittaminen parantaa myös käyttäjän vaikutusmahdollisuuksia hankkeissa.

Joustaminen omista mielipiteistä ja halu ottaa muiden kommentit huomioon luo pohjaa hankkeen aikaiselle yhteistyölle. Rakennuttajan ja suunnittelijoiden tulee arvostaa käyttäjää rakennushankkeen osapuolena enemmän kuin mitä käyttäjää todellisuudessa arvostetaan. Jokaisen rakennushankkeessa työskentelevän ammattilaisen, kuten rakennuttajan ja arkkitehdin, tulee muistaa se, ettei sulje silmiään ja korviaan muiden mielipiteiltä oman ammatillisen tiedon varjossa.

Henkilökohtaisen kanssakäymisen avulla on mahdollisuus parantaa yhteistyökykyä sekä luottamusta osapuolien välillä. Epävarmuuden sietokyky, esimerkiksi omien mielipiteiden tärkeydestä, parantuu henkilökohtaisen kanssakäymisen ja kokemuksen kautta. Osapuolien persoonallisilla tekijöillä on myös vaikutuksensa rakennushankkeelle ja sen aikaiselle yhteistyölle.

Asioiden selventäminen käyttäjälle vaatii rakennuttajalta kärsivällisyyttä, mutta tällä tavalla myös käyttäjän ymmärrys hankkeesta ja siihen osallistumisesta oikea-aikaisesti mahdollistuu. Käyttäjän oikea-aikainen osallistuminen on paljolti rakennuttajan vastuulla. Asioiden jatkuva informointi sekä yhteisen ajan löytäminen kaikkien osapuolien kanssa on erittäin olennaista hankkeen onnistumiselle.

Käyttäjän on tärkeä tietää siitä, milloin tiettyihin asioihin on vielä mahdollista vaikuttaa. Kokemuksen kautta käyttäjällä on paremmat mahdollisuudet vaikuttaa rakennushankkeessa kuin ilman aikaisempaa kokemusta. Tilannetta selkeyttää se, että rakennushankkeen alussa annetaan tiedoksi se, mistä päätetään ja milloin päätetään.

Käyttäjä on asiakkaan tilanteen asiantuntija ja muut ammattilaiset ovat oman alansa asiantuntijoita. Kompromissien kautta on mahdollisuus yhdistää nämä eri asiantuntijuusalueiden tiedot ja taidot parhaan lopputuloksen aikaansaamiseksi. Käyttäjä tuo asiakkaan ongelmat esille, jotta tekninen puoli voi hyödyntämällä omaa teknologiaa valita oikean ratkaisun tilanteisiin. Taloudelliset tekijät vaikuttavat myös rakentamisen suunnittelussa tehtäviin ratkaisuihin, jotka menevät välillä myös käytännöllisyyden edelle hankintoja tehdessä. Sammonkodin rakennushanke oli valtion rahoittama, joten hankkeelle jouduttiin tekemään tarkat kustannuslaskelmat. Sammonkodin teknisen suunnittelun osalta, kuten valaistuksen suunnittelussa, käyttäjän tarpeet tulivat kuitenkin hyvin esille, vaikka budjetti oli tiukka. Käyttäjä esitti käytännön sanelemat tarpeet ja tekninen puoli toteutti ne omilla ratkaisuillaan.

Erityistä ammattitaitoa omaavan henkilön mukana oleminen käyttäjän lisäksi mahdollistaa hyvän yhtälön hankkeen onnistumiselle. Piirustuksia on myös hyvä kommentoida laajemmalla ryhmällä. Piirustukset kannattaa viedä nähtäväksi myös muille ammattilaisille, kuten työterveyshuollon fysioterapeuteille, muille työyhteisöille ja vammaisneuvostolle, jotka voivat tuoda omia näkökulmiaan ja ideoitaan esille. Uuden Sammonkodin hankkeessa olisi ollut hyvä, mikäli piirustuksia olisi päästy kommentoimaan mahdollisimman monelta taholta.

5.3 Tuotemallintaminen yhteistyön tukena

Digitaalinen CAD-suunnittelu on 1990-luvun suurimpia muutoksia, mitä rakennusten suunnitteluun tulee. Tästä kaksiulotteisesta CAD-kuvien suunnittelusta ollaan siirtymässä vielä kehittyneempään muotoon 3D-mallintamiseen eli kol-

miulotteiseen suunnitteluun. Tällä hetkellä tuotemallintaminen tehdään vielä yleensä CAD-ohjelmilla, joilla rakennuksen muotoa kuvataan kolmiulotteisesti sekä tuotetietona mukaan kuuluu myös rakennuksen osien ja niihin liittyvien tietojen kuvaus. Useimpien CAD-ohjelmien käyttö onnistuu kahdessa eri tilassa, kolmiulotteisessa mallintamistilassa sekä kaksiulotteisessa piirtämistilassa. (Penttilä, Nissinen & Niemioja 2006, 3-9, 53.)

Tuotemallintamisen avulla rakennushankkeen tietoja hallitaan integroidusti digitaalisessa muodossa. Tuotemalli, eli niin sanottu tietojen malli, pitää sisälleen kattavasti tietoa muun muassa rakennuksen tiloista, rakenteista, materiaaliominaisuuksista sekä mitoista ja määristä. Tekniikan avulla tietoa voidaan tallentaa ja siirtää nopeasti rakennushankkeen osapuolten välillä. Tuotemallin avulla tietoa liikkuu valtavia määriä myös luotettavammin ja tehokkaammin kuin perinteisiä piirustuksia käytettäessä. (Penttilä ym. 2006, 3-9.)

Paperikopioiden ja erillisten tiedostojen sijaan tuotemallin avulla on mahdollista saada sovelluksen automaattisesti laskemia tietoja muun muassa rakennusosien määristä ja mitoista sekä visuaalisia kuvauksia hankkeesta. Rakennusosien sijainnista ja määristä on myös hyötyä kiinteistön ylläpidon hallinnassa. Automatisoitujen ohjelmien käyttö vähentää myös inhimillisten virheiden määrää työssä. Tämän tyyppisessä tietojen varastoinnissa oleellisinta on se, että tuotemallin sisältämä tieto on hyödynnettävissä rakennushankkeen kaikissa vaiheissa ja kaikille osapuolille. (Penttilä ym. 2006, 9-13.)

Sujuva tuotemallin käyttö edellyttää kuitenkin sitä, että tuotemallia on rakennettu alusta asti hankkeen osapuolien kesken sovitulla projektikohtaisella tuotemallintamisohjeella. Tulevaisuuden tavoitteena rakennuksen tiedonsiirrossa on koko rakennuksen elinkaaren tukeminen tietokone-sovelluksia käyttäen. Tuotemallintamisen käytön yleistymistä ovat edistämässä kansallisella tasolla sovitut yhteiset käsitteistöt, nimikkeistöt, tuotemallirakenteiden sisältökuvaukset ja CAD-järjestelmien kuvatasojen nimeämiset sekä tiedonsiirtotavat, kuten IFC-tiedonsiirtomuoto. Kansallisen tietopohjan vahvistuessa myös edellytykset toimivien tuote- ja tietomallien rakentamiselle koko ajan paranevat. (Penttilä ym. 2006, 12–13.)

Tuotemallintaminen oli Sammonkodin hankkeen osapuolille vielä vieras käsite. Kukaan hankkeen osapuolista ei ole ollut aiemmin hankkeessa, missä tuotemallintamista olisi käytetty. Asiaa pidettiin vielä tulevaisuuden tapana työskennellä.

Käyttäjien puolelta tuli kuitenkin kommentti siitä, että tuotemallintamisen käyttö olisi voinut helpottaa osapuolien välistä tiedonkulkua, sillä tietoa hankkeen etenemisestä olisi saanut olla enemmän saatavilla. Piirustukset olivat paperiversioita, joiden muokkaaminen kesti pitkään, mikäli niihin jouduttiin tekemään muutoksia. Paperipiirustuksia oli myös hankala käsitellä ja hahmottaa, eikä mahdollisten muutosten jälkeen päässyt tarkastelemaan muutosten vaikutuksia tiloihin heti, vaan piti odottaa, että piirustukset oli piirretty uudelleen.

Suoraan tietokoneen ruudulta tarkastelemalla hankkeen vaiheiden seuraaminen ja muutosten tekeminen olisi ollut vaivattomampaa kuin erillisiä paperikopioita käyttäen. Tämä vaikeutti tilojen ja muutoksien hahmottamista ja ymmärtämistä sekä piirustuksien lukemista. Käyttäjän mielestä tiedon jakaminen sähköisessä muodossa on helpompaa. Sähköisten piirustusten avulla suunnittelija pystyy myös nopeammin informoimaan käyttäjää, missä hankkeen vaiheessa ollaan menossa, ja pyytämään kommentteja piirustuksiin, kun ne ovat helposti lähetettävissä osapuolelta toiselle. Tällä pystytään takaamaan myös se, että käyttäjän kommentit tulevat esille tarpeeksi ajoissa. Kokoaikainen vaihe vaiheelta mukana olo olisi ollut käyttäjälle tärkeää.

6 PALVELUASUMINEN

Palveluasumisen käsitteelle ei ole olemassa varsinaista virallista määritelmää. Sosiaalihuollon sanasto on kuitenkin pyrkinyt selkiyttämään sosiaalihuollon palveluista käytettäviä termejä. Palveluasuminen -käsitteen käyttö kunnissa on kirjava ja sitä käytetään monenlaisen asumisen kuvaamiseen, kiinnittämättä huomiota saataviin palveluihin. (Andersson 2007, 9.)

Palveluasumisen ja vanhainkotien suurin ero on siinä, että Kansaneläkelaitos määrittelee palveluasumisen yksiköt avohoidon yksiköiksi. Vanhainkodit taas luokitellaan laitospäivähoitoon puolelle. Palveluasumisessa, kuten myös avohoidon yksiköissä otetaan huomioon ihmisen itsemääräämisoikeus, mikä edellyttää sitä, että henkilöllä on omaehtoinen päätäntävalta palvelujen ja asumisen järjestämisestä. Ikäihminen on tällöin vastuussa elinkustannuksistaan ja maksaa käyttämistään palveluista. Palveluasumisen hyviin puoliin kuuluu se, että vanhus voi elää omaa täyttä elämäänsä. (Andersson 2007, 9-10.)

Suomen väestön vanhetessa palveluasuntojen määrä kasvaa entisestään. Tämä tarkoittaa sitä, että tilantarve lisääntyy sekä mahdollisesti uusien palveluasuntojen rakentaminen tulee tarpeelliseksi. Muutoksen taustalla on suurten ikäluokkien eläköityminen, minkä vuoksi moni kunta joutuu kamppailemaan kasvaneiden eläke- ja hoivapalvelumenojen vuoksi. (Ruonakoski 2004, 7.)

Ikääntyneiden palveluntarvetta pystytään kuitenkin vähentämään luomalla heille hyvä, esteetön ja turvallinen ympäristö. Tämä onnistuu tukemalla heidän toimintakykynsä säilymistä ja ennalta ehkäisemällä mahdollisia tapaturmia. Rakennetun ympäristön ominaisuuksiin on kiinnitettävä huomiota tekemällä asunnosta ja lähiympäristöstä esteetön ja iäkkään ihmisen liikkumista tukeva. Ympäristön on oltava myös hyvä niin oman aktiivisuuden kannalta kuin sosiaaliselle kanssakäymiselle, joilla parannetaan hyvinvointia ja selviytymistä arjen askareista. (Ruonakoski 2004, 9-10.)

Muita asioita, joita tulee ottaa huomioon ikäihmisten asumisessa, ovat yhdyskuntarakenne, asuinympäristö, liikenne ja lähipalvelut. Itse ympäristö, jossa

ikäihmiset asuvat on oltava laadultaan ja viihtyisyydeltään hyvä, koska ikään-tyvät viettävät suurimman osan ajastaan asuinalueellaan. Tämän vuoksi ympäristön laatutekijät ovat isossa roolissa palvelutalon sijaintia suunniteltaessa. Erinomaisessa asuinympäristössä palvelujen, viheralueiden ja asumisen keskinäinen sijainti on harkittu tarkkaan. Alueen ilmapiiriin vaikuttavat ulkoalueiden kohtaamispaikat ja kevyen liikenteen kulkuyhteydet tarjoavat mahdollisuuden liikkumiselle. Kun on kyse ikäihmisille suunnitellusta palvelutalosta, on erityisen tärkeää myös, että palvelut ovat lähietäisyydellä ja kulkuyhteydet näihin esteettömiä. (Ruonakoski 2004, 21–23.)

Palveluasumista esiintyy yksittäisten palveluasuntojen, palveluasuntoryhmien ja palvelutalojen muodossa. Palveluasumista on asuminen itsenäisessä asunnossa, joko yksin, huonetoverin kanssa tai ryhmäkodissa, johon asukkaalla on saatavilla tarvitsemansa palvelut. Palvelulla tässä tarkoitetaan avunsaantia hätätilassa minä vuorokauden aikana hyvänsä, ateriapalveluita, hygieniapalveluita, siivous- ja asiointiapua sekä terveyteen ja virkistykseen liittyviä palveluita. Palvelutalossa olennaista on hahmottaa palveluasuminen osaksi kokonaisratkaisua, jossa asunnot, asuntoryhmät, yhteistilat, yhteiset toimintatilat, lähiympäristö ja palvelut kohtaavat sekä muodostavat riippuvuussuhdekentät. Ongelmana onkin toteuttaa sellainen ratkaisu, joka palvelee parhaiten ikäihmisten asumistarpeita. (Åkerblom & Åkerblom 1994, 7, 23.)

6.1 Esteettömyyttä ohjaavat lait ja säädökset

Rakentamisen esteettömyys perustuu maankäyttö- ja rakennuslainsäädännössä asetetuille tavoitteille. Laissa (§ 5) säädetään turvallisen, terveellisen, viihtyisän ja sosiaalisesti toimivan elin- ja toimistoympäristön suunnittelusta, joka soveltuu eri väestöryhmille. Toimintaympäristön tulee täyttää niin lasten, vanhusten kuin vammaisten tarpeet. Laissa säädetään myös siitä, että rakennuksen on sovellettava myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden toimintakyky on heikennyt tai liikkuminen rajoitettua, sen mukaan, mitä rakennuksen käyttö edellyttää (§117). (Rakennuksen esteettömyys ja käyttöturvallisuus 2008.)

Ympäristöministeriön laatiman Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset ovat velvoittavia ja koskevat uuden rakennuksen rakentamista. Rakentamismääräyskokoelman F1 osio koostuu esteettömän rakennuksen määräyksistä ja ohjeista. Määräykset koskevat rakennuksen saavutettavuutta, johon kuuluvat kulkuyhteydet ja tasoerot, sekä tiloja, jotka koskevat hygienia-, koontumis- ja majoitustiloja. (RT RakMk-21255 2005, 5-10.) Rakentamismääräyskokoelman F2 osiossa painotetaan putoamisen ja harhaan astumisen vaaran estämistä kulkuväylillä ja tasanteilla. F2:ssa on säännöksiä ulkotilojen turvallisuudesta ja G1 osiossa määräyksiä sekä ohjeita asunosuunnitteluun liittyen. (Rakennuksen esteettömyys ja käyttöturvallisuus 2008.)

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on määräyksiä myös koskien asuinhuonetta, asuinhuoneistoa sekä rakennusta, tonttia ja rakennuspaikkaa. Asuinhuoneesta tulee huomioida huoneen vähimmäiskoko ja muoto, vähimmäiskorkeus, suhde ympäristön rakennuksiin ja ympäristöön. Ikkunat sekä lattian suhde maanpintaan on myös huomioitava. Asuinhuoneiston määräykset taas koskevat vähimmäiskokoa, tilaa ja varustusta sekä ovia ja kulkuaukkoja. Rakennusta, tonttia ja rakennuspaikkaa säättävät määräykset liittyvät kerroskorkeuteen, kulkuyhteyksiin sekä muihin tiloihin, rakennelmiin ja alueisiin. (RT RakMk-21256 2005, 2-4.)

6.2 Rakennuksessa huomioitavat asiat esteettömyyden kannalta

Ympäristö tai rakennus on silloin esteetön, kun se on kaikille käyttäjille toimiva, turvallinen ja viihtyisä. Esteettömään rakennukseen on jokaisen vaivatonta päästä sekä sen tilat ovat helppokäyttöisiä ja loogisia. Vaivattomasti saavutettavissa olevat palvelut luetaan myös esteettömyyden osaksi. (Pesola 2009, 7.)

Ikäihmisille suunnattua palvelukotia rakennettaessa ja suunniteltaessa on asioita, joita tulee ottaa huomioon. Tämä johtuu siitä, että vanheneminen tuo tullessaan hetkellisesti tai pitkäaikaisesti henkilölle rajoitetun toimintakyvyn. Ikääntyminen voi aiheuttaa vaikeuksia kumartumisessa, kurkottamisessa, ta-

varoiden siirtämisessä ja kuljettamisessa sekä kävelyssä saattaa olla tarvetta tuelle. Jotta ikäihmisen mieli, muisti ja ajattelu pysyisi virkeänä, tulisi rakennetun ympäristön luoda puitteet sosiaaliseen kanssakäymiseen sekä erilaisiin aktiviteetteihin. Nämä ja monet muut asiat tulee ottaa huomioon rakennusta suunniteltaessa. (Rakennussäätiö 1998, 6.)

Rakennuksen hankesuunnitteluvaiheessa tulee ottaa huomioon rakennuksen saavutettavuus ja turvallisuus. Saavutettavuudella tarkoitetaan sitä, miten hyvin rakennus on vieraiden ja asukkaiden löydettävissä, onko rakennukseen vaivatonta päästä sisälle ja löytääkö siellä haluamaansa tilaan hyvin, muun muassa opasteiden avulla. Sisäänkäynnissä on huomioitava sen soveltuvuus myös liikkumis- ja toimimisesteisille. Pitkien kävelymatkojen syntymistä tulisi välttää, esimerkiksi parkkipaikalta rakennukseen. Saavutettavuutta lisää myös se, että pääoven eteen pääsee ajamaan autolla. Rakennuksessa itsessään tulee olla liikkumisesteisille suunnitellut hissit sekä kulkuyhteydet yhteisiin tiloihin. Turvallisuudelta edellytetään, että kulkuväylät ovat oikein mitoitettuja, eli käytävillä ja oviaukoista pääsee liikkumaan pyörätuolin ja kävelytelineen kanssa. Lattiamateriaalien on oltava luistamattomia mahdollisten liukastumisien välttämiseksi. Kalusteissa ja rakennuksen rakennusosissa täytyy ajatella niiden kestävyyttä, terveellisyttä, viihtyisyyttä sekä palo- ja käyttöturvallisuutta. Rakennuksen kulkuväylät sekä ulkona että sisällä on valaistava hyvin ja mahdolliset merkit ja opasteet on oltava selkeästi esillä liikkumisen edistämiseksi. (Rakennussäätiö 1998, 8-9.)

Asuinhuoneen tulee olla muodoltaan sellainen, että siellä pystyy helposti kulkemaan kävelytelineen tai pyörätuolin kanssa. Suunnittelussa tulee ottaa myös huomioon kalusteiden sijoittelu ja riittävä tila kulkemiselle. Nämä seikat on erityisesti huomioitava hygieniatilan suunnittelussa. (RT RakMk-21256 2005, 3). Palvelutalon yhteistilat ja yhteiset toimintatilat olisi hyvä sijoittaa siten, että toiminnallisesti toisiinsa liittyvät tilat olisivat sisäyhteydessä toisiinsa. Tilojen hyvä saavutettavuus on myös otettava huomioon, joten liian pitkien välimatkojen syntymistä on hyvä välttää. (Åkerblom & Åkerblom 1994, 28.)

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on määräys siitä, että asuinrakennuksen yhteyteen tulee järjestää riittävästi ulkotilaa esimerkiksi oleskelualueita varten.

Suunnittelussa kannattaa ottaa huomioon ulkoilutilan riittävä erottaminen liikenteestä sekä lähiympäristön tarjoamat ulkoilumahdollisuudet. Ulkoilualueelle kulkeminen on suunniteltava siten, että sinne pääseminen on vaivatonta ja turvallista, eli saattoliikenteelle on tilaa palvelutalon edustalla ja se on erotettu muusta ulkoilutilasta. Paikoitusalueen etäisyys ei myöskään saa olla liian pitkä. (RT RakMk-21256 2005, 4.)

Sammonkoti sijaitsee näkyvällä paikalla, hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Myös vierailijat ja omaiset ovat helppo opastaa perille. Saavutettavuutta edistää myös se, että rakennuksen edustalle pääsee ajamaan autolla. Pysäköintialue on myös sijoitettu aivan rakennuksen yhteyteen, joten suurta kulkuetäisyyttä ei pääse syntymään. Rakennuksen sisätilat on sijoitettu loogisesti, koska kaikki toimintatilat ovat ensimmäisessä kerroksessa ja muut kerrokset ovat asuinkerroksia.

Haastatteluista saatujen tietojen mukaan rakennuksen käytön yhteydessä on ilmennyt ongelmia esteettömyyden suhteen. Ulko-oven kynnykset ovat saavutettavuuden kannalta ongelmalliset, koska liikuntaesteisen henkilön on vaikea kulkea niiden yli. Rakennuksen sisällä on myös tarvetta aulan tapaiselle tilalle, jossa asukkaat voisivat kohdata toisiaan ja olla suorassa näköyhteydessä pihaalla olevaan oleskelualueeseen. Tällä hetkellä eteistilan täyttää hissiin menevät ja tulevat asukkaat, eikä ulkoa näy kuin pysäköintialue. Piha-alueelle olisi myös toiveena saada parempi yhteinen oleskelutila, jossa asukkaat voisivat tavata toisiaan helposti ja turvallisesti. Suunnitteluvaiheessa käyttäjä toi esille myös piha-alueen selkeän erottamisen muusta lähialueesta aidalla. Hän piti aidan suunnittelua tärkeänä sen vuoksi, koska rakennus sijaitsee niin vilkasliikenteisellä paikalla.

Materiaalivalintojen suhteen lattiamateriaalit ovat turvallisia kaikilta muilta osin, paitsi saunatilassa materiaalina nykyisen käyttäjän mielestä olisi suotavampaa olla keraamisen laatan sijasta jokin muu. Muuten nykyinen käyttäjä on tyytyväinen esimerkiksi väreihin ynnä muihin sisustuksellisiin ratkaisuihin.

Ryhmäkoteihin mentäessä on pitkä ja kapea käytävä, jonka henkilökunta kokee hankalaksi. Hoitaja ei mahdu kulkemaan asukkaan rinnalla, eivätkä kaksi asukasta mahdu ohittamaan toisiaan. Mutta laskennallisesti katsottuna käytävät ovat sopivan levyiset suhteessa kahden kävelytelineen (rollaattori) vaatimaan tilaan, sillä Sammonkodin käytävien leveydet ovat kapeimmillaan 175 senttimetriä ja leveimmillään 205 senttimetriä. Käyttäjän palvelutoimintaan liittyvää ammattitaitoa hyödyntämällä voidaan tilojen suunnittelussa saada aikaan käytännöllisempiä ja toimivampia ratkaisuja. Asuntoihin käytetty neliömäärä olisi pitänyt jakaa eri tavalla, sillä keittiötilat on suunniteltu tarpeettoman suuriksi asukkaille, jotka eivät niitä edes käytä.

Sammonkodin turvallisuusasiat on suunniteltu alusta alkaen hyvin. Paloturvallisuuden kannalta rakennuksesta löytyy sprinklerit, automaattinen paloilmoitusjärjestelmä sekä muita turvallisuutta edistäviä asioita, kuten turvapuhelimet ja -rannekkeet sekä lattia-anturit, jotka ilmoittavat muun muassa kaatumisesta. Haastatteluista voidaan päätellä, että Sammonkodista on onnistuttu luomaan iäkkäille ihmisille turvallinen ja terveellinen ympäristö.

6.3 Palveluasumisen tulevaisuuden näkymät

Vanhustenhuollon hyvälle tulevaisuudelle tehdään omat visionsa. Visioiden ja strategioiden rinnalle tarvitaan kehityskulkua kuvaavia skenaarioita, joiden avulla on mahdollisuus ennakoida tulevaisuuden tarvetta ikääntyneiden kansalaisten hyvinvoinnista huolehtimiseen. Skenaarioiden avulla luodaan erilaisia vaihtoehtoja tulevaisuudelle, joiden pohjalta ennakoidaan seurauksia. (Andersson 2007, 18.)

Skenaarioilla on kaksi päälinjausta. On olemassa niin sanottu ajopuuskenaario, jossa kehityskulku säilyy nykyisellään, ainoastaan hoitopaikkojen määrällinen tarve kasvaa väestöennusteen tahdissa. Kyseisessä skenaariossa myös tulevaisuudessa palveluasuminen koostuisi peruspalveluasumisesta sekä tehostetusta palveluasumisesta. Toinen skenaario on tehostetun palveluasumi-

sen malli, joka on tarkoitettu dementiasta kärsiville ja huonokuntoisille henkilöille. (Andersson 2007, 18.)

Ajopuuskenaarion tarkoituksena on luopua kokonaan tavallisesta palveluasumisesta, kuten terveyskeskusten pitkäaikaisista osastopaikoista. Skenaarioiden oletukset lasketaan 75 vuotta täyttäneiden osalta. Ajopuuskenaario jatkaisi nykyistä palvelurakennetta. Väestökehityksen lukujen varjossa vanhainkotien ja vuodeosastojen paikkatarve kasvaisi huomattavasti. Ajopuuskenaarion ei pidä varsinaisesti sisällään parantavia muutoksia ikääntyneiden palvelujen järjestämiseen, vaan tarkoituksena on seurata kehitystä koko palvelurakenteen osalta. Valtakunnallisissa linjauksissa voidaan nähdä kotona asumisen tukeminen jo nyt keskeisenä linjauksena. Peruspalveluasumisen ja tehostetun palveluasumisen suurin ero on siinä, että tehostetussa palveluasumisessa hoitopalveluiden saanti mahdollisuudet ovat 24 tuntia vuorokaudessa. (Andersson 2007, 18–21.)

Tehostetun palveluasumisen lisäksi osa ikääntyvistä pääsisi hoivakoteihin, joita tehdään nykyisiä vanhainkoteja hyödyntämällä. Väestöennusteen mukaan tehostetun palveluasumisen määrällinen tarve vuoteen 2025 mennessä olisi 24 000 paikka. Tämä tarkoittaisi sitä, että kasvua tapahtuisi vuodesta 2005 noin 8 000 paikan verran. Myös tavallisten palveluasuntojen määrän tarve nousisi 6 000:lla. Alle 75-vuotiaista löytyy myös palveluasumista tarvitsevia. Määrällisenä arviona palveluasuntoja tarvitaan ikäryhmälle 65–74-vuotiaat noin 5 000 kappaletta. Palveluasuntojen kokonaismääräksi arvioidaan vuodelle 2025 näin ollen 35 000. Tässä skenaariossa palvelurakenteeseen tulisi tehdä suuria muutoksia. Skenaariossa otetaan mukaan laadulliset näkemykset, johon tärkeimpänä liittyen tulee valtakunnallinen linjaus kotona asumisen ensisijaisuudesta. Myös kotihoidon tukea saavien määrä kasvaisi tämän skenaarion toteutuessa. Tärkeimpänä oletuksena on, että normaalin palveluasumisen tarjonta loppuisi. Terveyskeskusten vuodeosastot asumisratkaisuna eivät ole osana tätä tulevaisuutta. Hoitoa tarvitsevien palvelutarpeet järjestettäisiin tehostettuna palveluasumisena ja osa vanhainkodeilla, joita on tarkoitus mahdollisuuksien mukaan muuttaa hoivakodeiksi. (Andersson 2007, 19–20.)

Pohdintaa palveluasumisen nykytilanteesta

Palvelurakenteen mahdollisesti muuttuessa tehostetuksi palveluasumiseksi, pitäisi löytää myös keinot, joilla voidaan turvata kotona asuvien vanhusten elämisen laadun säilyminen. Elämisen laatua voidaan parantaa muun muassa monipuolisen kotihoidon avulla, minkä kehittämiseen edellytetään kunnilta tukipalvelujen ja toimintakykyä ylläpitävien toimintapalvelujen lisäämistä, kuten kuntoutus- ja virkistystoimintaa.

Tällä hetkellä vapaiden palvelupaikkojen määrä on pienempi kuin niitä tarvitsevien vanhusten, ja vanhusten määrä tulee kasvamaan edelleen suurten ikäluokkien jäädessä eläkkeelle. Väestön ikääntyminen ei ainoastaan tuo negatiivisia vaikutuksia, vaan se on seuraus positiivisesta kehityksestä yhteiskunnassamme. Yhteiskunnan kehittyminen ja elinkeinoalojen kasvu ovat vaikuttaneet positiivisesti palvelujen tarjontaan, terveydenhuoltoon sekä yleiseen hyvinvointiin. Terveystilassa tapahtuneiden muutosten seurauksena ihmisten elinikä on noussut, minkä takia entistä myöhemmässä elämänvaiheessa on tarve palveluasumiseen ja avustavien palveluiden käyttöön. Asuntokannan parantuminen, palveluiden tarjonta ja terveystilan kehittyminen ovat jo vaikuttaneet ikääntyneiden pidentyneeseen kotona-asumiseen. Suomalaisen vanhushuollon ongelma on se, että vanhukset elävät kotona liian pitkään ja huonokuntoisiksi, minkä seurauksena palvelutaloon pääsyn jälkeen kotiutuminen sinne vaikeutuu. Rakennushankkeissa on ongelmana se, että rakennetaan yhtä elämänvaihetta varten. Rakennuksen muunneltavuus tulisi aina ottaa huomioon. Tuleeko tulevaisuudessa palveluasumisen tilojen puute tämän vuoksi vain kärjistymään, sillä tavallisen palveluasumisen tilat olisi saatava muunnettua tehostetun palveluasumisen käyttöön.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

Rakennushankkeen osapuolien väliseen yhteistyöhön liittyvän kirjallisuuden vähyyden pohjalta voidaan päätellä, että aiheeseen liittyvälle tutkimukselle on tarvetta. Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää, miten tilojen loppukäyttäjän näkemys saataisiin olennaisena osana mukaan palvelutalojen ja ikääntyneiden asumisen suunnitteluun sekä rakentamiseen. Tehtävänä oli myös käyttäjän ja hankkeen muiden osapuolien välisen yhteistyön hahmottaminen rakennushankkeen eri vaiheiden aikana. Kirjallisuudesta saatujen tietojen mukaan käyttäjän yhteistyö muiden osapuolien kanssa painottuu lähinnä tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheisiin. Haastattelutulosten perusteella voidaan kuitenkin todeta, että käyttäjä on mahdollisuus vaikuttaa läpi koko rakennushankkeen.

Käyttäjän osallistumista rakennushankkeessa helpottaa, jos käyttäjä otetaan mukaan hankkeeseen alusta alkaen. Hankkeen alussa tulee osapuolien käydä läpi, mitä missäkin hankkeen vaiheessa tullaan päättämään. Suunnittelun ammattilaiset eivät aina huomaa kutsua käyttäjää mukaan päätöksien tekoon oikea-aikaisesti, vaan asiat tuodaan esille, kun päätökset on jo lyöty lukkoon. Ongelmana on myös se, että suunnittelussa tehdään päätöksiä vanhojen hyviksi koettujen menetelmien pohjalta. Rakennuttaja ja suunnittelija saattavat kokea, että käyttäjällä ei ole riittävästi ammattitaitoa rakennushankkeen suunnittelussa mukana olemiseen.

Rakennushankkeissa tilojen suunnittelu ei aina vastaa sitä, mitä käyttäjä tiloilta vaatii, ja myös suunnittelijoiden ja käyttäjän vaatimukset tiloille voivat olla erilaiset. Tilat saadaan käyttäjän tarpeita vastaaviksi, jos käyttäjällä on tieto siitä, milloin asioihin voi vaikuttaa. Rakennuttajalla ja suunnittelijalla on vastuu, että käyttäjä pääsee vaikuttamaan suunnittelun ratkaisuihin oikeaan aikaan. Sammonkodin rakennushankkeessa edellä mainittu ongelma tuli esille muun muassa kylpyhuonetiloja suunniteltaessa. Suunnittelussa ei otettu huomioon lopullisia toiminnan vaatimuksia, vaan ratkaisut tehtiin standardimitoitusten

mukaisesti. Käyttäjä pääsi antamaan kommentit kylpyhuoneen epäkohdista vasta, kun suunnitelmat niistä oli jo tehty.

Rakennushankkeissa pitää painottaa käyttäjän osallistumista toiminnallisten näkökulmien vuoksi, jotta lopputuloksesta saadaan käyttäjän toimintaa vastaava. Tilojen toiminnallinen suunnittelu määrää, kuinka tilat tulevat palvelemaan toimintaa ja minkälaisia ne ovat kustannustehokkuudeltaan. Haastattelusta kävi ilmi, että rakentamisessa saadaan aikaan positiivisia muutoksia, korjaamalla edellisten rakennusten epäkohtia uusissa kohteissa. Virheitä voidaan suoraan välttää myös sillä, että käyttäjää kuunnellaan toiminnan vaatimusten osalta, sillä käyttäjä tietää mitä he tiloissa tulevat tekemään.

Käyttäjän täytyy rohkeasti lähteä mukaan rakennushankkeeseen ja kommentoida hankkeen suunnitelmia. On varmistettava, että loppukäyttäjällä on aikaa rakennushankkeelle myös oman työn ohella. Yleensä käyttäjän osallistumista rakennushankkeeseen estää epäily omien mielipiteiden tärkeydestä. Omia mielipiteitä vähätellään, koska luottamus ammattilaisiin on vahva sekä käyttäjän tieto nykytekniikasta voi olla vähäistä. Käyttäjän pitää kuitenkin muistaa se, että suunnittelun ammattilainen ei ole toiminnan asiantuntija, vaan loppukäyttäjä tuo tiedon suunnittelemaansa palvelutoiminnasta rakennushankkeeseen.

Rakennushankkeen tarveselvitysvaiheessa käyttäjä selvittää vaihtoehtoja, joilla toteuttaa syntynyt tilantarve. Sammonkodin rakennushankkeessa Sammonkadun tiloja piti kaupungin pyynnöstä, joko laajentaa tai rakentaa uusi palvelutalo toiminnan jatkamiseksi. Seuraavassa vaiheessa, kun oli tehty päätös siitä, että lähdetään rakentamaan kokonaan uutta rakennusta, tarvitsi käyttäjä hankkeeseen mukaan muita osapuolia oman ammattitaitonsa tueksi. Yhdistämällä osapuolien ammattitaidot, hankesuunnitteluvaiheen tarkoituksena on päättää muun muassa tilaohjelma, tontti, aikataulu ja tavoitehinta.

Rakennussuunnitteluvaiheessa korostuu käyttäjän palvelutoiminnan tuntemus ja ammattilaisten teknisten ratkaisujen osaaminen. Osapuolien tiedon yhdistäminen onnistuu parhaiten tässä hankkeen vaiheessa, jos jokaiselta asiantuntijuusalueelta tulevat kommentit huomioidaan tasapuolisesti. Etenkin suun-

nittelijoiden ja rakennuttajan on osattava ottaa käyttäjän näkökulmat mukaan suunnitteluun, kuuntelemalla ja arvostamalla heidän mielipiteitään. Positiivisessa ympäristössä käyttäjän on helpompi tuoda omat näkemyksensä esille. Kompromissien kautta on mahdollisuus yhdistää käyttäjän toiminnan tunteuksen ja ammattilaisten osaamisen tiedot ja taidot parhaan lopputuloksen aikaansaamiseksi.

Osapuolien yhteistyö toteutuu rakennusvaiheessa työmaakokouksissa, joihin jokainen hankkeen osapuoli pitää kutsua paikalle. Tämä vaatii etenkin rakennuttajalta aktiivisuutta käyttäjän mukana pitämiseen. Rakennusvaihe päättyy, kun rakennus on otettu käyttöön käyttöönottotarkastuksen jälkeen. Tämän jälkeen siirrytään hankkeen viimeiseen vaiheeseen, käyttöönottovaiheeseen, jossa laitteiden teknisen suunnittelun osajat opastavat käyttäjää niiden käytössä. Rakennuttajalla ja urakoitsijalla säilyy vastuu rakennuksessa ilmenneistä ongelmista takuuajan päättymiseen asti.

Vanhusten asuminen on saanut paljon huomiota niin mediassa kuin yhteiskunnan kehitykseen suuntaavilla tahoilla. Koska käyttäjällä on toiminnan asiantuntijuus, on käyttäjän näkökulma tärkeä saada mukaan tilojen suunnitteluun. Käyttäjän näkökulman huomioiminen rakennushankkeen aikaisessa suunnittelussa on askel kohti toimivampia tiloja ja tyytyväisempiä asiakkaita.

Teemahaastattelu oli aineistonkeruumenetelmänä toimiva, mutta niistä saadun tiedon yhdistäminen ja tiivistäminen yhtenäiseksi kokonaisuudeksi osoittautui haastavaksi. Tämä johtui siitä, että aineisto koostui eri asiantuntijoiden kommentteista. He lähestyivät aihealuetta oman näkemyksen ja persoonallisten vaikutteiden kautta. Henkilöiden persoonalliset tekijät sekä se, että mukana haastatteluissa oli vain yhden rakennushankkeen osapuolia, vaikuttavat tulosten luotettavuuteen. Tutkimusmenetelmää voisi kehittää ottamalla haastatteluihin mukaan useamman erityyppisen rakennushankkeen osapuolia. Laajemman otoksen avulla olisi mahdollisuus saada luotettavampi tulos käyttäjän mahdollisuuksista olla vaikuttajana rakennushankkeessa.

Tuloksia voidaan hyödyntää kokoamalla tutkimuksen tulokset käyttäjän osallistumisesta ja osapuolien yhteistyöstä selkeäksi kokonaisuudeksi, malliksi, jossa käyttäjän osallistumista seurataan vaihe vaiheelta. Mallin avulla tulokset voidaan ottaa käyttöön tulevissa rakennushankkeissa. Haastatteluista saatu hiljainen tieto tuotiin esille tutkimuksen tuloksissa, ja mallin avulla se edelleen pystyttäisiin kiteyttämään helposti käytettävään muotoon. Täydellisen yhteistyötä kuvaavan mallin aikaansaaminen vaatii kuitenkin vielä laajempia tutkimuksia eri rakennushankkeista. Jotta tämän tyyppisistä tutkimuksista olisi tulevaisuudessa hyötyä, olisi rakennushankkeen osapuolien välisestä yhteistyöstä saatava ohjeistuksia rakennushankkeen aikaiseen toimintaan. Ohjeistuksien tai mallin avulla voidaan ohjata ja helpottaa käyttäjän osallistumista vaikuttajana rakennushankkeessa.

LÄHTEET

Andersson, S. 2007. Palveluasuntoja ikäihmisille. Stakes, Raportteja 14/2007. Helsinki: Terveyden ja hyvinvoinnin laitos

Elsi Technologies. Viitattu 4.9.2009. [Http://www.elsitechnologies.com](http://www.elsitechnologies.com), ratkaisut, tehostettu palveluasuminen.

Hanhinen, H. 1994. Terveellisen työtilan suunnittelu. Suunnittelun salat: ei-asiantuntijan selviytymisopas rakennushankkeessa. Helsinki: Työterveyslaitos.

Hirsjärvi, S. Remes, P. & Sajavaara, P. 2000. Tutki ja kirjoita. Uud. painos. Helsinki: Tammi.

Kankainen, J., Urpola, J. & Vuorela, K. 2001. Johdatus rakentamistalouteen. Espoo: Otamedia.

Kyyrönen, K. 2008. Talonrakennus 2. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Otava.

Penttilä, H., Nissinen, S. & Niemioja, S. 2006. Tuotemallintaminen rakennushankkeessa. Tampere: Rakennustieto.

Penttilä, H. & Sätälä, H. 1992. Rakentamistalous 2. Rakennuttaminen. Helsinki: Rakentajain kustannus.

Pesola, K. 2009. Esteettömyysopas, mitä, miksi, miten. Invalidiliiton julkaisu. Helsinki: Invalidiliitto.

Projektisuunnitelma. 2008. Kokonaisvaltaisen asumisen palvelu- ja tuotekonseptin kehittäminen, Sammonkoti-pilotti.

Rakennuksen esteettömyys ja käyttöturvallisuus. 2008. Esteetön rakennus ja ympäristö: Kaikille soveltuva liikkumis- ja toimimisympäristö. Ympäristöministeriö. Suunnitteluopas. Tampere: Rakennustieto.

Rakennussäätiö. 1998. Esteetön rakennus ja ympäristö: Kaikille soveltuva liikkumis- ja toimimisympäristö. Suunnitteluopas. Tampere: Tammer-paino Oy.

RT ARA-21363. 2007. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tuet.

RT RakMK-21255. 2005. F1 Esteetön rakennus.

RT RakMK-21256. G1 Esteetön rakennus.

RT 10-10387. 1989. Talonrakennushankkeen kulku.

Rantanen, E., Mäkelä, T. & Sauni, S. 2006. Rakennuttajan tehtävät ja hyvät käytännöt rakennushankkeen turvallisuuden varmistamisessa. VTT:n Tutki-

musraportti.

[Http://www.vtt.fi/proj/rakennuttaja/rakennuttajan_turvallisuustehtavat.pdf](http://www.vtt.fi/proj/rakennuttaja/rakennuttajan_turvallisuustehtavat.pdf).

Ruonakoski, A. 2004. Sujuvampi arki ikääntyville. Helsinki: Suomen kuntaliitto.

Sosiaali- ja terveystyö. 2009. Viitattu 4.9.2009.

[Http://www.jyvaskyla.fi/sote](http://www.jyvaskyla.fi/sote), vammaiset, vammaisneuvosto.

Suomen rakentamismääräyskokoelma 2008. Ympäristöministeriö. Valtion ympäristöhallinnon verkkopalvelu. Viitattu 10.7.2009. [Http://www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi), lainsäädäntö, maankäyttö ja rakentaminen, Suomen rakentamismääräyskokoelma.

Suomen sädöskokoelma. 2004. N:o 21. Yhdenvertaisuuslaki.

Valtion asuntorahaston arkkitehtuuri- ja suunnittelunohjausperiaatteet. 2005. Pdf. Muistio 27.10.2005. Viitattu 21.9.2009. [Http://www.ara.fi](http://www.ara.fi), laatu ja kustannukset, laatuvaatimukset, Valtion asuntorahaston arkkitehtuuri- ja suunnittelunohjausperiaatteet – muistiossa.

Vilkkä, H. 2009. Tutki ja kehitä. Uud. painos. Jyväskylä: Tammi.

Vuolteenaho, J. 2000. Nykyaikainen rakennushanke. Tampereen teknillinen korkeakoulu. Diplomityö.

Vuorela, K., Urpola, J. & Kankainen, J. 2001. Johdatus rakentamistalouteen. Uud. p. Otamedia.

Åkerblom, R. & Åkerblom, S. 1994. Palveluasuminen: tausta, toteutus, tulevaisuus. Ympäristöministeriön tutkimusraportti 3. Helsinki: Ympäristöministeriö.

HAASTATTELUT

Friman, K. 2009. Rakennuttaja, Avara Keski-Suomi. Haastattelu 8.10.2009.

Hiekkanen, M. 2009. Vanhainkotiyhdistyksen puheenjohtaja. Haastattelu 5.11.2009.

Lönnqvist, T. 2009. Hoitaja, Sammonkoti. Haastattelu 23.10.2009

Markkanen, T. 2009. Arkkitehti, ARK-suunnittelu Tuomo Markkanen Ky. Haastattelu 4.11.2009.

Pikkarainen, A. 2009. Toimintaterapian lehtori, Jyväskylän ammattikorkeakoulu. Haastattelu 27.10.2009.

Pulkkinen, S. 2009. Rakennuttaja, Avara Keski-Suomi. Haastattelu 8.10.2009.

Ropponen, J. 2009. Palvelupäällikkö, Sammonkoti. Haastattelu 23.10.2009.

Wacker, M. 2009. Toiminnanjohtaja, entinen Sammonkoti. Haastattelu 28.10.2009.

LIITTEET

Liite 1.

Teemahaastattelu

Teema 1: Hankkeen tausta

Päätös uudesta palvelutalosta

Tonttivaihtoehdot

Hankesuunnitelma

Rakennuttajan ja suunnittelijoiden valinta

Rahoittajat

Teema 2: Rakennuksen suunnittelu

Kuinka suunnittelussa otettiin huomioon:

- Käyttäjärühmät
- Käytännöllisyys/kustannukset
- Turvallisuus ja terveellisyys
- Saavutettavuus
- Yhteistilat

Vanhusten tarpeiden huomioiminen

Käyttäjän osallistuminen

Tuotemallintaminen

Yhteistyö suunnittelijaosapuolten välillä

Teema 3: Käyttöönottovaihe

Loppukäyttäjän valinta

Loppukäyttäjän perehdyttäminen tiloihin ja laitteisiin

Muut palveluntuottajat

Takuuaika

Teema 4: Rakennushankkeen osapuolten välinen yhteistyö

Päätöksien tekeminen

Käyttäjän rooli

Viranomaiset

Urakoitsijan valinta

Osapuolien yhteistyö

Urakointiohjelma

Teema 5: Käyttäjän rooli rakennushankkeessa

Asioiden päättäminen

Yhteistyön toteutuminen

Tilojen sijoittelun suunnittelu

Käyttäjän näkökulmien huomioiminen

Käyttäjän ja urakoitsijan yhteistyö

Päätöksien oikea-aikainen tekeminen

Tiedonkulku