

Saku Koutaniemi

RAKENNUTTAMINEN & YHTEISÖ

Tarkastelu ryhmärakennuttamisen mahdollisuuksista
yhteisöasumisen konseptissa

Kandidaatintyö
Rakennetun ympäristön tiedekunta
Tarkastaja: Essi Nisonen
Huhtikuu 2023

TIIVISTELMÄ

Saku Koutaniemi: Rakennuttaminen & yhteisö – Tarkastelu ryhmärakennuttamisen mahdollisuuksista yhteisöasumisen konseptissa (Construction & community - An examination of the possibilities of joint building ventures in the concept of collaborative housing)

Kandidaatintyö

Tampereen yliopisto

Arkkitehtuurin tutkinto-ohjelma

Huhtikuu 2023

Uusien asuinkonseptien tarve on korostunut yhteiskunnallisessa tilanteessa, jossa väestön ikääntyminen, ihmisten syrjäytyminen ja tahdonvastainen yksinäisyys on kasvanut. Ekologinen kestävyys ja kiristyneet toimet ympäristön huomioimiseksi rakennuslalla vaativat muutosta nykyisenkaltaiseen homogeeniseen asuntotuotantoon. Yksilöityvässä yhteiskunnassa asukkaiden omatoimisuuden kasvaminen näkyy tarpeena määritellä omaa asumista entistä tarkemmin. Tässä työssä perehdyttiin tarkastelemaan uudenlaista asuntotuotannon mallia, ryhmärakennuttamista ja sen avulla mahdollistettua yhteisöasumisen konseptia. Työ toteutettiin kirjallisuuskatsauksena, avaten ilmiötä esimerkkikohteen avulla.

Ryhmärakennuttaminen on hyvä, laadukas ja kustannustehokas tapa luoda mahdollisuudet itse määriteltyn asumiseen. Uusi asuntotuotannon malli monipuolistaisi Suomen tasalaatuisiksi muodostunutta asuntotarjontaa. Rakennusliikkeiden harjoittamaan perustajaurakointiin (ts. gryndaamiseen) verrattuna ryhmärakennuttamisella voitaisiin todennäköisesti saavuttaa asukaslähtöisempiä suunnitteluratkaisuja, sillä perustajaurakoinnissa rakennuttamisen lähtökohtana on asuntojen jälleenmyynti, kun taas ryhmärakennuttamisessa koti rakennetaan itseä varten.

Ryhmärakennuttamisen ilmiö on Suomessa melko uusi, vaikka Keski-Euroopassa rakennuttamis-
muodolla onkin jo vahvat ja vakiintuneet markkinat. Ryhmärakennuttamisen prosessi on pitkä ja usein asukkaalle raskas, sillä vakiintuneita käytänteitä ei ole ennättänyt Suomessa syntyä. Rakennuttamis-
prosessi on omatoimisuudessaan kuitenkin hyvin palkitseva.

Ryhmärakennuttaminen vaikuttaa olevan hyvä keino saavuttaa laajempaa yhteisöllisyyttä korostavaa asumista, sillä vapailla asuntomarkkinoilla vastaavanlaisia kohteita ei vaikuta olevan juuri saatavilla. Yhteisöasuminen perustuu asukkaiden kollektivismia korostavaan elämäntapaan. Asuinyhteisöissä yhteisöllinen toiminta on järjestäytyntä, perustuen kuitenkin vapaaehtoisuuteen. Tutkielmassa todettiin yhteisöasumisen vaikuttavan positiivisesti ihmisten sosiaaliseen hyvinvointiin, kuten myös yhteiskunnallisella tasolla sille kasaantuvan hoitotaakan vähenemiseen. Asuinyhteisöjen sosiaalinen ilmapiiri esimerkiksi ylläpitää ihmisen toimintakykyä pitkälle vanhuuteen tinkimättä kuitenkaan asuntokuntien keskinäisistä yksityisyyden tasoista.

Avainsanat: Ryhmärakennuttaminen, yhteisöasuminen, jakamistalous, sosiaalinen kestävyys

Tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin OriginalityCheck –ohjelmalla.

SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO	1
1.1 Työn rajaus ja rakenne	2
1.2 Loppukiri	3
2. RYHMÄRAKENTAMINEN	4
2.1 Historia ja nykyaika	6
2.2 Rakennuttaminen, markkinat ja laatu.....	6
3. YHTEISÖASUMINEN.....	12
3.1 Yhteisö	13
3.2 Asuinyhteisöt.....	13
3.3 Yhteisöasumisen vaikutukset	15
4. YHTEENVETO.....	19
LÄHTEET	21
KUVALÄHTEET	23

1. JOHDANTO

Nykyinen asuntotuotanto on pitkällä tähtäimellä hyvin vaikeasti yhteiskunnan muutoksiin sopeutuvaa ja nykyisellään hyvin homogeenista. Asumis- ja kaupunkirakenteen joustavuus on yksi merkittävin ratkaisu rakennetun ympäristön sopeutuvuudelle ja pitkäikäisyydelle (Krokkfors 2010, 211-242). Yhteiskunnallisten ja ympäristöllisten muutosten valossa uusien asumiskonseptien tarve on myös kasvamassa. Väestön ikääntymiseen liittyvät muutokset, ihmisten yleisen hyvinvoinnin heikkeneminen ja ilmastokriisin asettamat muospaineet rakentamiseen asettavat nykyiset rakennuskäytänteet riittämättömiksi.

Ikääntyvien määrä tulevaisuudessa lisääntyy, samaan aikaan kun eliniän odotetaan pitenevän. Jotta yhteiskunnan tarjoamat palvelu- ja tukiverkot eivät ylikuormittuisi kasvaaneesta hoitopaineesta liikaa, täytyy löytää keinoja ikäihmisten pidempiaikaiseen toimintakyvyn ylläpitämiseen ja itsenäisen selviytymiseen. (Helamaa & Pylvänen 2012, s. 15) Korostuvan individualistisessa yhteiskunnassa asuntokuntien pienentyminen on kasvattanut tarpeita vastaavasti asuntojen määrässä. Pienten asuntokuntien suhteellisen määrän kasvaessa myös ympäristölle haitalliset kohonneet päästöt ja resurssitarpeet ovat lisääntyneet (Ala-Mantila et al. 2017). Toisaalta huolenaiheena on ollut myös ihmisten syrjäytyminen yhteiskunnasta ja tahdonvastaisen yksinäisyyden lisääntyminen. Eriarvoisuuden, syrjäytymisen ja yksinäisyyden lisääntymiseen voidaan vaikuttaa myös asuntopoliittisilla toimilla, jotka tukevat ihmisten osallistumista yhteiskuntaan. Asumiskulttuuriin on kehitettävä täten myös uusia ratkaisuja.

Yksi keino edellä mainittujen ongelmien ratkaisemiseen voisi olla kollektivistisemmän elämisen korostaminen asuinrakentamisessa. Asuminen nähdään kuitenkin nykypäivänä itsensä toteuttamisen ja identiteetin rakentamisen muotona. Halu vaikuttaa omiin asumisen ratkaisuihin on kasvanut ja asumistuotannon palvelumalleja määrittelevätkin nykyään yhä enemmän asukkaan tarpeet, eikä niinkään tuotantopuolen näkökulma. (Helamaa & Pylvänen 2012, 18) Keinoja omatoimisten ja itse määriteltyjen asumismuotojen kehittämiseen huomattavan tasalaatuisilla asuntomarkkinoilla siis tarvitaan. Asumisen kulttuuri on ollut muutoksessa myös kaupungistumisen johdosta. Nykyään yhä useampi ihminen haluaisi asua kaupunkien keskustoissa, todetaan Asukasbarometrin (2016) selvityksessä. Kysyntää asumismuodolle on arviolta noin kaksinkertainen määrä

nykyiseen tilanteeseen verrattuna. Kasvanutta kiinnostusta keskusta-asumiseen perustele sen toiminnallinen monipuolisuus, jossa elämän eri osa alueet, kuten asuminen, työ, palvelut ja vapaa-aika yhdistyvät. Erityisesti nuoret, vanhat ja yksin asuvat suosivat keskustoissa asumista, mutta nykyään myös 30–40 vuotiaiden ja lapsiperheiden toiveet keskusta-asumista kohtaan ovat lisääntyneet muihin ryhmiin verrattuna eniten. Jakamis- ja kiertotalouteen perustuvat asumiskonseptit ovat tärkeä osa myös asukasmäärältään suurempien talouksien kaupunkiasumisen mahdollistamisessa. (Ala-Mantila et al. 2017) Asuinympäristön olosuhteiden omatoimiseen määrittelemiseen voidaan vastata uudella pinnalle nousseella rakennuttamisen muodolla, ryhmärakennuttamisella. Vaikka Suomessa yksityisyys on ihmisille hyvin tärkeää, on viime vuosina nousut esiin yhteisöllisyyttä korostavia näkökulmia asumisessa (Maununaho, 2018) Markkinoilla yhteisöllisyyttä korostavia asuinratkaisuja ei käytännössä ole tarjolla. Asukaslähtöisellä suunnittelulla, jota ryhmärakennuttaminen edustaa, voidaan kuitenkin saavuttaa ei-kaupallista yhteisöllisyyteen perustuvaa asumista.

1.1 Työn rajaus ja rakenne

Tässä työssä keskitytään avaamaan uudenlaisen asuinrakennuttamismuodon, ryhmärakennuttamisen, mahdollisuuksia yhteisöllisten asumiskonseptien pohjana Suomessa. Työssä yhteisöllisyyttä ja yhteisöllistä asumista tarkastellaan sen kaupunkiasumiseen liitettyssä kontekstissa. Työssä ryhmärakennuttamista tarkastellaan lähinnä yleiseltä tasolta. Työ on toteutettu kirjallisuuskatsauksena aiheeseen.

Työn tutkimuskysymys on se, miten ryhmärakennuttamalla saavutetulla yhteisöasumisella voidaan vastata kestäväen tulevaisuuden ja yhteiskunnan haasteisiin ja miten ryhmärakennuttamisprosessi voi toimia yhteisöllisen asumisen lähtökohtana.

Luvussa 2 esitellään ryhmärakennuttamisen ilmiö ja avataan sen taustoja Suomen tilanteesta, markkinoista ja laadullisista näkökulmista. Luvussa 3 esitellään yhteisöjen tausta ja mitä on yhteisöasuminen. Luvussa peilataan yhteisöasumisen mahdollistamista ryhmärakennuttamisen keinoin. Viimeiseksi luvussa 4 esitellään työn johtopäätökset ja pohditaan myös työn rajauksen ulkopuolelle jääneitä seikkoja.

1.2 Loppukiri

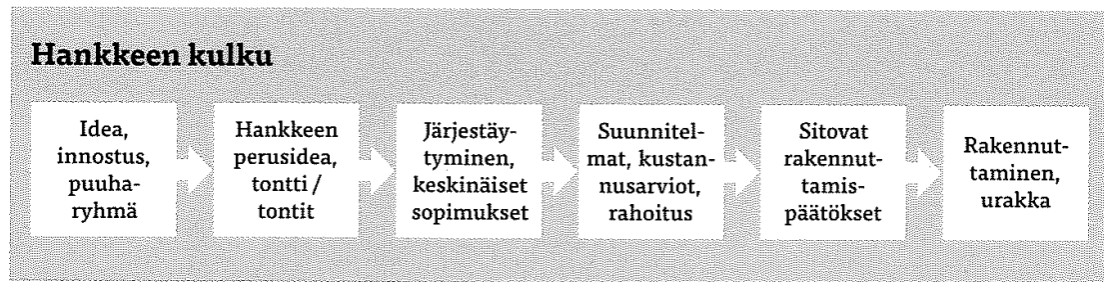
Tässä luvussa esitellään yksi Suomessa toteutunut ryhmärakennuttamista taustoittava ja yhteisöasumista avaava esimerkki, johon tekstissä esiteltäviä asioita tullaan peilamaan. Tarkemmat esittelyt ilmiöistä rakennusprojektin taustalla esitetään luvuissa 1 ja 2.

Helsingin Arabianrantaan vuonna 2006 rakennettu asunto-osakeyhtiö Loppukiri asuttaa sisällensä ikäihmisten yhteisön. Kerrostalohanke oli asukaslähtöinen, alullepanijoinaan rakennusprojektia varten perustettu yhdistys Aktiiviset Seniorit ry. Yhdistyksen toiminnasta kirjattiin perustuskokouksessa tarkoituksykalä: ”Yhdistyksen tarkoituksena on edistää ikääntyvien hyvinvointia, terveyttä, omatoimisuutta sekä mielekästä ja täysipainoista elämää. Sen toteuttamiseksi yhdistyksen tavoitteena on kehittää sellainen ikääntyville soveltuva yhteisöllisyyteen perustuva asumismuoto, joka ylläpitää heidän sosiaalista, henkistä ja fyysistä vireyttään ja parantaa heidän henkilökohtaista turvallisuuttaan” (Dahlström & Minkkinen 2009, 41). Yhdistyksen jäsenet ja tulevat asukkaat eivät kokeneet vapaiden markkinoiden tarjonnan vastaavan elämiselle toivomiaan tarpeitaan ja täten päättivät ryhtyä yhteisöasumisprojektiin muiden pohjoismaalaisten yhteisöasumiskohteiden inspiroimana. Ryhmärakennuttamisen tapaisella menettelyllä asukkaat pystyivät saavuttamaan halutunlaista asumista, jossa erityisesti korostui sosiaalinen ulottuvuus. Rakennettu kohde oli ikäihmisille suunnattuna vaihtoehtoisen asumisen projektina ensimmäinen laatuaan ja suunnannäyttjä Suomen mittakaavassa. Tulevat asukkaat ostivat asunnot normaalin asuntokauppalainsäädännön mukaan rakennuttajalta, Sato-Rakennuttajat oy:ltä, jolloin kyseessä ei voida sanoa olevan hallinnollisessa ja taloudellisessa mielessä ryhmärakennuttamishanke. (Dahlstrom & Minkkinen 2009) Rakennushankkeeseen ryhtynyt kaupallinen rakennuttaja kantoi taloudellisen vastuun ja riskit, mutta projekti on kuitenkin hyvä esimerkki asukkaiden käynnistämästä, omiin tarpeisiin suunnitellusta rakennusprojektista, jossa tavoitteena on ollut myös luoda asuinyhteisö.

2. RYHMÄRAKENNUTTAMINEN

Tässä työssä ryhmärakennuttamisella tarkoitetaan prosessia, jossa rakennusprojektiin ryhtyvät toimijat, eli yksityisistä ihmisistä muodostuneet asuinkunnat ja/tai rakennuttajakonsultti yhteistyössä yksityisten ihmisten kanssa suunnittelevat ja hoitavat asuinrakennusprojektiä omien ehtojensa mukaisesti ensimmäisistä suunnitelmista valmiiseen rakennukseen asti. Termi ryhmärakennuttaminen sisältää usein samankaltaisen termin ryhmärakentaminen. Sillä voidaan viitata omatoimiseen ryhmämuotoiseen rakentamiseen, jossa tulevat asukkaat osallistuvat itse rakentamiseen omalla työllään, ns. hartiapankkityöllä. (Nupponen, 2010, 172; Korpela, 2015, 12) Tässä työssä termillä ryhmärakennuttaminen viitataan kaikkiin ryhmärakennuttamismalleihin ja -muotoihin, sisältäen myös määrittelemättömästi asukkaiden omakohtaisen työpanoksen.

Ryhmärakennuttamalla voidaan rakentaa niin pienempiä pientaloryhmiä, kuin suuria monien kymmenien asuntojen kerrostalokohteita. Asuntoja voidaan tuottaa rakennuttamalla uudisrakennus tai korjausrakentamalla jo olemassa oleva rakennus. Ryhmärakennuttamiskohteet voivat olla joko omistus-, asumisoikeus- tai vuokrataloja. Eri hallintamuotojen välillä on paljon eroavaisuuksia esimerkiksi siinä, miten projektia johdetaan ja kuka toimii laillisessa vastuussa. Kohteen omistusmuodosta riippuen asukkaiden mahdollisuudet vaikuttaa projektissa vaihtelevat, mutta lähtökohtaisesti ryhmärakennuttaminen tarjoaa asukaslähtöisen tuotantotavan asuinrakennuksille. Normaalisti ryhmärakennuttamisprosessi etenee kuvassa 1 esitetyn kaavan mukaisesti. Ryhmärakennuttamista lähdetään yleensä tavoittelemaan sen mahdollistamien etujen vuoksi, joihin sisältyvät esimerkiksi taloudelliset ja sosiaaliset edut. Asunnon hinta määräytyy lähinnä rakennuskustannusten mukaan, jolloin hinta ei ole yhteydessä rakennettavan alueen yleiseen hintatasoon. Suunnitteluun kuuluu myös suurena osana myötäsunnittelun mahdollisuus, jolloin asukkaalla on mahdollisuus vaikuttaa suurestikin asuntonsa tai rakennuksen suunnitteluratkaisuihin. (Korpela 2015, 12-14) Rakennuttamismuodon eduista kerrotaan laajemmin luvussa 2.2.



Kuva 1. Ryhmärakennuttamishankkeen kulku (Korpela, 2015, 28)

Tällä hetkellä ryhmärakennuttamiseen liittyy myös paljon epävarmuustekijöitä ja niiden mukana myös riskejä. Rakennuttamismuoto on nykymarkkinoilla verrattain uusi ja se ei ole vakiintunut asuntomarkkinoilla yleisesti tunnetuksi ja selväpiirteiseksi asumiskonseptiksi (Nupponen 2010, 174) Tietoa ryhmärakennuttamisesta on melko niukasti, jolloin projekteihin liittyy hyvin monia epävarmuustekijöitä. Suurimpana ongelmana ryhmärakennuttamisessa on ollut rahoituksen saamiseen liittyvät vaikeudet. Pankkien suhtautuminen ryhmärakennuttamisprojekteille myönnettäviin lainoihin on ollut vaihtelevaa. Joissain asunto-osakemuotoisissa hankkeissa lainaa on myönnetty osallistuville taahoille henkilökohtaisen lainan muodossa, mutta ainoastaan silloin, jos heillä on ollut tarjota vakuudeksi muuta omaisuutta kuin nousevan talon osakkeet. Rahoitus toki voidaan hoitaa periaatteessa samalla tavalla kuin minkä tahansa asunto-osakeyhtiön rahoitus. Tällöin pankilta haetaan yhtiölainaa, joka kattaa rakennusaikana tavallisesti enimmillään 60-70 prosenttia koko hankkeen arvosta. Loput rahoituksesta hoidetaan osakkaiden omalla rahoituksella. (Korpela 2015, 46-47)

Rakennuttamismuotoa sääntelee ryhmärakennuttamislaki, joka astui voimaan vuonna 2015 helpottamaan rakennusmuodon vakiinnuttamista markkinoilla. Erityisesti lailla pyritään vaikuttamaan ryhmärakennuttamisprojektien rahoituksen helpottamiseen. Laki koskee vain yli kolmen asunnon muodostamia ryhmiä ja sisältää erikseen lakipykälät ryhmärakennuttamiskonsulttien harjoittamalle toiminnalle. Ryhmärakennuttamien vaatii järjestelmällisen projektin johtamisen ja selkeän, kaikkien osallisten jakaman konsensuksen siitä miten ja mitä ollaan tekemässä. Usein ihmisillä, jotka ryhtyvät ryhmärakennuttamisprojektiin, ei ole aiempaa kokemusta rakennusmaailmasta tai vastaavanlaisista projekteista, jolloin tukeutuminen ulkopuoliseen ryhmärakennuttamiskonsulttiin on hyvä tapa luotsata projektia eteenpäin.

Rakennuskonsulttiyritykset myyvät kuluttajille suunnittelemaan ryhmärakennuttamisen palvelupaketteja. Konsultti johtaa projektin hallinnollista puolta harjoittamatta itse asuntokauppaa tarjoten täten asiakkaille vain mahdollisuuden liittyä ryhmään, joka sitten

ryhtyy rakennushankkeeseen. Yleensä luonnosvaiheen suunnitelmat ovat jo tehty ennen asukasryhmän kokoamista ja tontti, arkkitehti ja muut suunnittelijat on valittu. Urakoitsijoiden kanssa on myös voitu käydä neuvotteluja rakentamisesta. Esisuunnittelussa rakennuksessa asukkaiden vaikutusmahdollisuudet ovat asukaslähtöisiä projekteja suppeammat, mutta toisaalta asukkaan ei tarvitse rakennuttajakonsulttia käyttäessä huolehtia ammattimaisesta projektinjohdosta, sopimusjuridiikasta tai urakoitsijoiden kilpailutuksesta. Konsulttivetoisia ryhmärakennuttamishankkeita on kritisoitu sen näennäisistä vaikutusmahdollisuuksista, kun suurin osa suunnitteluvallasta säilyy konsulttiyrityksellä. (Helamaa & Pylvänen 2012, 150-151)

2.1 Historia ja nykyaika

Ryhmärakennuttaminen on Suomen mittakaavassa nykyrakentamisen osalta uusi, kiinnostusta herättävä rakennuttamismuoto. Ulkomailta, erityisesti Keski-Euroopassa ryhmärakennuttaminen on kuitenkin hyvinkin paljon yleisempää ja vakiintuneempaa. Ryhmärakennuttamisen historia Suomessa juontaa juurensa kuitenkin 1900-luvun alkupuolelle, jolloin suurin osa esimerkiksi Helsingissä rakennetuista kerrostaloista rakennettiin erilaisten ryhmien toimesta. Tuolloin toki itse termi ”ryhmärakennuttaminen” ei ollut käytössä. Ryhmärakennuttaminen oli avain poikkeuksellisen mittavaan asuntotuotantoon 1930-luvun aikoihin ja tätä tukivat lainsäädännölliset seikat, kuten kansainvälisestikin poikkeuksellinen asunto-osakeyhtiölaki. Lain avulla osakkaat saivat lainan osakettaan vastaan ja vastaavasti taloyhtiön rakennuslainan pankilta kiinteistöä vastaan. (Heikonen, 2021) Rakennuttajina toimi ihmisiä läpi kaikkien yhteiskuntaluokkien opettajista pankkiireihin, mutta myös erilaiset osuusliikkeet rakennuttivat useita kerrostaloja. Heikonen (2021) avaa rakennuttamisen prosessin olleen suoraviivainen ja nopeatempoinen: ” --- halukkaiden ydinryhmä laati osakassopimuksen ja yhtiöjärjestyksen, luovutti peruspääoman, osti tontin, palkkasi arkkitehdin ja muutti vuoden päästä valmiiseen taloon muiden, myöhemmin osakkeensa lunastaneiden kanssa.” 1960-luvulla politikkojen toimesta ryhmärakennuttamisesta tehtiin lähes mahdotonta, sillä se söi liikaa sijoittajien ja rakennusliikkeiden katteita.

2.2 Rakennuttaminen, markkinat ja laatu

Suurin osa nykyisestä asuinrakennustuotannosta on toteutettu perustajaurakoimalla, eli gryndaamalla. Toteutusmallissa rakennusliike perustaa rakennettavan kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön, toimien myös kohteen suunnittelijana ja -rakentajana. Rakennusliike myös markkinoi osakeyhtiön osakkeita ulkopuolisille ostajille ennen kohteen valmistumista (Junnonen & Kankainen 2020, 42). Työn tilaajana ja urakoitsijana toimii

sama taho, mutta jos kyseessä on perustajarakennuttamismalli, toimii rakentajana rakennuttajasta erillinen rakennusliike. (Junnonen & Kankainen, 42) Perustajaurakointikohteissa tulevat asukkaat, eli asunto-osakeyhtiön osakkaat, eivät voi vaikuttaa kohteen suunnitteluun ja ratkaisuihin kuin vain hyvin vähän. Osakas voi yleensä vaikuttaa pintapuolisiin ratkaisuihin vasta kun noin 95-100% kohteesta on jo suunniteltu, jos edes silloinkaan. Tällaisissa tapauksissa osakas voi valita esimerkiksi keittiönkalusteet, asunnon värimaailman ja joitakin pintamateriaaleja, usein kuitenkin rakennusliikkeen etukäteen määrittelemästä katalogista.

Gryndaamisen ei voida sanoa olevan asukaslähtöinen malli ja täten sen tuottamat asuinratkaisut soveltuvat vain hyvin yleistettyihin asuinmalleihin. Toisin kuin gryndausmallissa, ryhmärakennuttamisessa rakennuttajana toimii rakennushankkeeseen ryhtyvät asukkaat, jolloin ryhmän jäsenet toimivat rakennus- ja maankäyttölain tarkoittamana rakennushankkeeseen ryhtyvänä osapuolena. Tästä seuraa tulevien asukkaiden kannalta monia selkeitä etuja, mutta riskitöntä rakennuttaminen ei kuitenkaan ole. Ryhmärakennuttaessa rakennuttavat ryhmät ovat vastuussa itse kaikesta, kuten esimerkiksi rakentamisen aikaisista hintaan ja tekniseen laatuun kohdistuvista riskeistä. (Korpela, 2015, 16) Kaaviossa 1 on esitetty Korpelan (2015) listaamia ryhmärakennuttamisen liittyviä riskejä, jotka voivat vaikuttaa rakennusprojektiin monella eri tasolla. Ryhmärakennuttamisprosessi on yleensä pitkä ja raskas, mutta asuntotuotannon monipuolistumisen kannalta silti erittäin kehitettävä konsepti.

RYHMÄRAKENNUTTAMISEN RISKIT	
Hallinnolliset riskit	Epämääräiset päätöksentekojärjestys ja -tavat, sekavat tai riittämättömät keskinäiset sopimukset, epätasainen työnjako, huono asiakirjakuri.
Päätöksentekoon liittyvät riskit	Epätietoisuus siitä, kuka tekee päätöksiä ja millä perusteella, liiallinen hierarkia, keskinäinen nokkimisjärjestys, jossa joillain on enemmän oikeuksia kuin toisilla; epärealistiset tavoitteet, päätösten perusteeton peruminen.
Taloudelliset riskit	Epärealistiset budjetointi ja kustannusarviointi, rakennusmarkkinoiden kuumeneminen ja hintojen nousu.
Rakentamisen riskit	Ammattitaidottomat ja huolimattomat työsuoritukset, urakoiden rajapintojen huono hoito, niihin liittyvien vastuiden epäselvyydet ja erimielisyydet, aikataulun viivästykset, sään aiheuttamat ongelmat, suunnittelun puutteet, puutteellinen työmaan johto ja työmaavalvonta.
Osallistujiin liittyvät riskit	Epäsosiaaliset, häiriintyneet tai kypsymättömät ihmiset, jotka eivät osaa myönteisiä vuorovaikutuskeinoja ja asiallista argumentointia.
Ryhmään liittyvät riskit	Huono viestintä- ja keskustelukulttuuri, autoritäärinen johtajuus, joustamattomuus, välinpitämättömyys, kuplautuminen, epärealistiset odotukset.

Kaavio 1. Ryhmärakennuttamisen riskit (muokattu lähteestä Korpela 2010, 14)

Ryhmärakennuttamisessa on muihin rakennuttamismalleihin verrattuna kuitenkin selkeitä etuja. Näistä eduista tärkeimpiä on rakennuttamismuodon asukaslähtöisyys - asukkaat saavat itse määritellyä tulevia asumisratkaisujaan juuri heille sopivaksi. Dahlström & Minkkinen (2009) selventää esimerkiksi, kuinka Loppukiri-asuinyhteisön ja kerrostalon rakennuttamisesta huolehtiva yhdistys osallisti tulevia asukkaita suunnitteluvaiheessa hyvin laaja-alaisesti erilaisten työryhmien ja kokouksien avulla. Asukkaat pääsivät vaikuttamaan omien asuntojensa ratkaisuihin myötäsunnittelun vaiheessa. Arkkitehdit Kirsti Sivén ja Kaisa Ilkka kertovat kyseisen suunnitteluvaiheen olleen myötävaikutusprosessi, jossa pyritään löytämään asukkaan toiveille miellyttävän ja urakan raameissa toteutettavissa oleva ratkaisu. Lähes jokaisesta asunnosta tuli uniikki asukkaiden vaikuttaessa huonejärjestelyihin, seinien sijoitteluun ja materiaaleihin. Myötä-

suunnittelun kuvion saaminen rakennuttajan kanssa solmittavaan sopimukseen oli hankalaa, kuten myös myötäsunnittelun hinnoittelu sen sisältyessä asuntojen hintoihin. (Dahlström & Minkkinen 2009, 116-118) Tällä hetkellä ryhmärakennuttamismalli on melko tuntematon Suomen asuntomarkkinoilla ja täten selkeät prosessimallit uupuvat. Vaatisi aktiivisuutta niin rakennusfirmoilta, pankeilta, kuin kuluttajilta ja kaupunkien poliitikasta saada rakennuttamismalli tunnetummaksi käytännöksi, jotta markkinoilla voitaisiin toteuttaa laadukkaampaa, kestävämpää ja monipuolisempaa rakentamista. Kaaviossa 2 esitetään Korpelan (2015) listaamia ryhmärakennuttamisen etuja.

RYHMÄRAKENNUTTAMISEN EDUT	
Taloudelliset edut	Asuntojen hinnat ovat hyvin kilpailukykyisiä. Ryhmän kantamassa itse rakennuttamisvastuun, jää rakennuttajan voitto pois. Säästöjä voi syntyä huomattavasti esimerkiksi kaupungeissa ja halutuilla asuinalueilla.
Suunnitteluedut	Asukkailla hyvät mahdollisuudet vaikuttaa suunnitteluratkaisuihin asunnoissaan.
Rakennuttamisen edut	Ryhmärakennuttaminen on oleellisesti hartiapankkirakentamista kevyempi tapa rakennuttaa pientalo.
Sosiaaliset edut	Naapurustoon tutustuminen tapahtuu jo rakennusvaiheessa. Ryhmärakennuttaminen mahdollistaa myös asuinyhteisön muodostamisen ja palvelee tietoisesti toistensa naapureiksi haluavia.

Kaavio 2. Ryhmärakennuttamisen edut (muokattu lähteestä Korpela 2010, 13-14)

Suomen asuntotuotannosta yhä suuremman osan myytävistä asunnoista ostaa joko yksityinen tai yhtiön kautta toimiva asuntosijoittaja. Tilastokeskuksen (2020) tilastoinnissa tarkkaa lukua kaikille sijoittajille menevistä asunnoista suhteessa asuntojen tuotantomäärään on vaikea laskea. Kuitenkin esimerkiksi asuntokauppojen rekisteritietoja tutkimalla voidaan havaita, että joka viides osakeyhtiömuotoinen asunto myytiin yksityisille sijoittajille. Erilaisten yhtiöiden kautta sijoittavia tahoja ei pystytty tunnistamaan. Esimerkkinä toisen tilastoinnin mukaan jopa 55% asunnoista Tampereen alueen uudistuotannosta meni yrityksille, yhteisöille ja yksityissijoittajille (Tilastokeskus, 2021). Kasvava ilmiö on tuttu myös monista muista kaupungistumisen johdosta kasvavista kaupunkikeskuksista. Voidaan pohtia, että kenelle asumista enää oikeasti rakennetaan ja millaisista lähtökohdista, kun suurin toimien sanelija uudistuotannossa on myynnin tuottavuus ja raha.

Yleisesti suomalainen asuntotuotanto on ajautunut grynderiyritysten johtamana kohti entistä huonolaatuisempaa asuntotuotantoa. Asuntokoot ovat pienentyneet eivätkä vastaa täten monipuolisesti ihmisten tarpeisiin tai eri elämäntyyliin. Ryhmärakennuttamisen katsotaan olevan ihmisläheisempää, laadukkaampaa ja pitkäikäisempää. Heikonen (2021) toteaaakin ryhmärakennuttamiskohteiden olevan asumisratkaisuiltaan merkittävästi laadukkaampia verrattuna muuhun vapaaseen asuntotuotantoon.

Voidaan todeta siis että, laatu ei parane menettelyllä, jossa yhä useampi asunto myydään sijoittajille, koska lähtökohtaisesti omistaja-asukas on tarkempi laadun suhteen kuin sijoittaja. (Heikonen, 2021) Ainakin omistaja-asukkaiden näkökulmasta laatu määritellään nykyään asiakkaan, eikä niinkään rakentajan näkökulmasta. Yleisesti laadun mittareina rakennusalalla on toiminut tekninen toimivuus ja virheettömyys, mutta asukkaan näkökulma laadusta on laajempi. Tällöin korostuvat erityisesti asunnon emotionaalinen ja toiminnallinen ulottuvuus. (Riihimäki & Siekinen 2002, 36)

Perustajaurakoinnissa ja Suomen asuntotuotannossa ylipäätään ongelmaksi on syntynyt asukasryhmien ja mahdollisten markkinoiden tunnistaminen, ja se, miten vastata näiden tekijöiden vaatimiin tarpeisiin ennakoivasti. Ennustettavuutta asuntomarkkinoilla tavoitellaan riskien ja voittojen hallitsemiseksi, mutta todettava on, että tulevaisuutta ei voida enää ennustaa samalla tavalla kuin muutama vuosikymmen sitten. (Krokkfors, 2010) Vastaavanlaista ennustettavuuden ongelmaa ryhmärakennuttamisessa ei suoraan nähdä käyvän, sillä tulevat asukkaat pääsevät hyvin laajasti määrittämään omaa asumistaan ja tarpeitaan. Toki itse rakennuttavat ryhmätkään tuskin pystyvät varautumaan tulevaisuuteen täysin joustavasti, mutta lähtökohtaisesti omatoimista asumisen määrittelystä voi seurata pitkäikäisempää sitoutumista asuntoon. Voidaan todeta, että ryhmärakennuttamisella saadaan asumisen parempaa laatua kuin mitä yritysten grynderikohteet tuottavat, ja jopa edullisempaan hintaan, kun rakennusliike ei ole vetämässä projektissa katteita välistä. Heikonen (2021) väittää rakennusliikkeiden olevan kalliita ja turhia välikäsiä asunnon ostajalle, koska ryhmärakennuttajien tavoin ne kuitenkin alihankituttavat suurimman osan rakentamisesta.

Viimevuosien aikana rakennetuissa ryhmärakennuskohteissa on panostettu asumisen laatuun erilaisilla yhteisöllisyyttä ja jakamistaloutta korostavilla ratkaisuilla, kuten yhteiskeittiöillä, vierashuoneilla, yhteiskäyttösaunoilla ja kattoterasseilla. Heikonen (2021) kuitenkin huomauttaa ARK-lehden artikkelissaan, kuinka tällaisia tiloja rakennetaan ai-noastaan silloin, kun kaupunki tai rakennusmääräykset niitä erikseen vaativat. Kiinteistö-sijoittajat ja rakennuttajien edunvalvontajärjestöt ovat vastustaneet tällaisia määräyksiä ja vaatineet vapaampia käsiä kohteidensa suunnitteluun.

Tilastokeskuksen selvityksessä (2022) suurin osa asutokunnista, joissa asuu lapsia, asuvat pientaloissa, eli joko omakoti- tai paritaloissa. Nupponen (2010, 177) toteaa omatoimisen rakentamisen olevan selvästi yleisempää pientalorakentamisessa, ja sen ei katsota vastaavan kaupunkiympäristössä asumisen tarpeisiin. Täten voidaan ajatella, että ryhmärakennuttamishankkeilla, joissa itse asukkaat ovat suurella osalla projektissa, voidaan saavuttaa pientalomaisten asumisen piirteitä myös kaupunkimaisessa ympäristössä, tukien esimerkiksi lapsiasutokuntien mahdollisuuksia asumismuotoon kasvavan kiinnostuksen valossa.

3. YHTEISÖASUMINEN

Kattoterminä yhteisöllinen asuminen voi tarkoittaa asumisen järjestäytymistä monen yksittäisen asuntokunnan tai laajemman alueellisen ryhmän muodostamaksi yhtenäisyyttä korostavaksi asuinyhteisöksi. Tällaisten yhteisöjen ilmeneminen voi tarkoittaa siis esimerkiksi kokonaisen asuinalueen, korttelin tai muun rajatummankin joukon yhtenäisyyttä korostavaa toimintaa asuinympäristössä. Termi yhteisöasuminen viittaa toisaalta laajempaan yhteisöllisyyttä korostavaan toimintaan, joka sisältää esimerkiksi yhteisruokailuja, naapuriapua ja muuta yhteistä aktiivista tekemistä. Kyseiset kaksi termiä on välillä hankala erottaa toisistaan, mutta yhteisöasumisen kohdalla asumisen järjestelyt eri asuntokuntien välisessä toiminnassa on selkeästi järjestäytyneempää. (Helmaa & Pylvänen 2012, 25) Luvussa tarkastellaan yhteisöasumista lähinnä Suomen kontekstissa, missä asumismuoto on melko harvinainen. Muissa esimerkiksi Euroopan maissa kuten Tanskassa, yhteisöasuminen paljon yleisempää ja kehittyneempää.

Maununaho (2018) nostaa tutkimuksessaan esille arkkitehtuurin luonteen suhteessa ihmisen toimintaan ympäristössä. Arkkitehtuuri on alusta ihmisten välisen vuorovaikutuksen toteutumiselle, jolloin tämä fyysinen ympäristö joko edesauttaa tai estää sen toteutumisen, tuottamatta kuitenkin sosiaalisia verkostoja itsessään. Voidaan todeta edellisessä luvussa esitellyn ryhmärakennuttamisen olevan keino määritellä omaa asumista fyysisten tilojen tuotannon kautta, jolloin myös ainekset halutunlaisen sosiaalisen infrastruktuurin toteutumiselle ovat mahdollistettu. Korpela (2015) painottaakin ryhmärakennuttamisen olevan käytännössä ainoa tapa saavuttaa yhteisöllistä asumista Suomen kontekstissa, sillä kaupalliset grynderiyrietykset eivät tuota asumismuotoon soveltuvia asuinkohteita.

Ryhmärakennuttaminen ei ole ainoastaan yhteisöasumisen mahdollistava asuntotuotannon muoto, vaan ryhmällä voidaan rakennuttaa monenlaisissa tilanteissa, esimerkiksi ryhmän erilaisia omakotitaloja. Pääasiallisen hallintamuodon, asunto-osakeyhtiöomistamisen lisäksi yhteisöasumisen konseptia voidaan hyödyntää myös vuokra- tai asumisoikeuskohteissa. Tässä luvussa keskitytään kuitenkin lähinnä asunto-osakeyhtiöissä ilmenevään yhteisöasumiseen tai teemaan yleisellä tasolla. Jos yhteisöasuminen on kuitenkin otettu rakennusprojektissa keskeiseksi lähtökohdaksi, asukkaiden mukana olo rakennuksen suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa vaikuttaa suuresti yhteisöllisen asumismuodon tavoitteiden toteutumiseen (Helmaa & Pylvänen, 2012).

3.1 Yhteisö

Yhteisö voidaan määritellä jotain yhteistä omaavien henkilöiden muodostamaksi kokonaisuudeksi, joka voi perustua paikallisuuteen tai johonkin yhteiseen ominaisuuteen paikan rajoista riippumatta (Hyypä 2002, 25) Hyypä (2002) selittää yhteisön muodostuvan sosiaalisesta verkostosta, jossa siteet ihmisten välillä ovat joko heikkoja tai vahvoja. Yhteisöjen kannalta runsaat, laajalle leviävät heikot siteet lisäävät menestyksenkäämmin yhteenkuuluvuuden tunnetta. Vahvoihin siteisiin, kuten ystävyteen perustuvat yhteisöt menestyvät taas heikommin ja toiminta voi jopa johtaa epädemokratiaan, ryhmään kuulumattomien syrjintään tai muihin haitallisiin toimiin (Hyypä 2002, 28; 50)

Yhteisöllisyyden terveysvaikutuksia on myös monia. Yhteisöön kuuluminen tarjoaa yksilölle sisäisen psyykkisen maailman vaativaa turvallisuutta ja mahdollisuuden samastua muihin. Tunne siitä, että itsellä on jotain annettavaa yhteisölle, on myös merkityksellinen itsetunnon ja itsensä hyväksymisen rakennuspuu (Hyypä 2002, 26) Yhteisöllisyys lisää sosiaalista osallistumista, minkä on linkitetty dementiaan ehkäisyyn ja pidempään elinikään. Vähäinen sosiaalinen osallistuminen on liitetty taas tutkimuksissa kuoleisuuden lisääntymiseen, mutta myös vapaa-ajan liikunnan puutteeseen, josta johdannollisesti voi seurata sairastumisia.

Hyypä (2002) määrittelee yleisesti yhteisön tärkeimmäksi ominaisuudeksi yhteishengen tunteen, joka perustuu yhteiseen historiaan onnistumisine ja epäonnistumisineen. Voidaan todeta, että ryhmärakennuttamisprosessien osallistaessa kaikkia rakennuttavia yksilöitä läpi pitkän ja raskaankin projektin, on yhteisön syntymiselle luotu vakaa perusta.

3.2 Asuinyhteisöt

Luvussa avataan yhteisöasumisen konseptia. Asuinyhteisöllä viitataan yhteisöön, joka koostuu useista eri yksityisistä asutokunnista. Jokaisella asutokunnalla on yleensä yksityinen asunto sisältäen asuntojen perusvarustelun, wc-, peseytymis- ja keittotilat. Yhteisöt voivat olla asutokunnilta hyvinkin sekoittuneita, esimerkiksi kattaen lapsiperheitä, kaikenikäisiä yksin asuvia ja seniori-ikäisiä. Asuinyhteisöistä puhuttaessa huomio on tässä työssä kohdistettu lähinnä omistusasumiskohteisiin.

Helamaa & Pylvänen (2012, 35) mukaan yhteisöllisyyttä ilmenee asuinyhteisössä monin tavoin. Se voi ilmetä niin emotionaalisena kiintymyksenä kuin sopimuksellisena toimintana, edellyttämättä kuitenkaan tiettyä elämäntapaa tai yhteisölle omistautunutta elämäntapaa. Helamaa & Pylvänen (2012, 25) määrittelee yhteisöasumisen järjestäytyneeksi, sisältäen kaaviossa 3 esitetyt ominaispiirteet.

1. Yhteistoiminta: Osa asumiseen liittyvästä ja vapaa-ajan toiminnasta on järjestetty yhteisesti naapureiden kanssa.
2. Yhteistilat: Asukkailla on käytössään yhteisesti hallittua ulko- ja / tai sisätilaa.
3. Yhteisöllinen organisaatio: Pyrkimys yhteisöllisyyteen on sisäänrakennettu fyysiseen (yhteistilat) ja / tai organisatoriseen (yhteistoiminta ja siihen liittyvät vastuut) rakenteeseen, ja luo siten asukkaille tiettyjä veloituksia tai vastuita.

Kaavio 3. Yhteisöasumisen ominaispiirteet (Helamaa & Pylvänen 2012, 25)

Tavoitteellisuus ja sopimuksellisuus ilmenee esimerkiksi asuinyhteisön toimintatavoissa ja tiloissa. Ryhmärakennuttamismallilla toteutetuissa yhteisöasumismalleissa tiloihin on tarkoituksella sisäänrakennettu yhteisölliset tilaratkaisut. Tilojen omatoiminen määrittäminen ei ole mahdollista monessa muussa rakennuttamismuodossa. Laitinen et al. (2014, 7-8) kertoo erilaisten asukas- ja yhteistilojen käsitteen olevan laaja. Yhteistiloilla tarkoitetaan erityisesti tiloja, jotka palvelevat asumista talokohtaisesti. Kyseisiä tiloja ovat esimerkiksi pesula, sauna, kuntosali ja erilaiset kokoontumishuoneet. (Laitinen et al. 2014, 8) Asuinyhteisöihin rakennetaan usein myös yhteiskeittiöitä ja ruokasaleja ruokailun mahdollistamiseksi. Myös rakennuksen ulkotilat voivat olla suunniteltu yhteisöä palveleviksi (Helamaa & Pylvänen 2012).

Dahlström & Minkkinen (2009, 159-160) kirjoittaa kuinka Loppukiri-talossa sijaitsee monen ihmisen yksityinen koti ja yhteisö kesken jaetut, n. 400m² yhteistilat. Asukkaat ovat järjestäytyneet omatoimisesti tuottaen asumiseen liittyvät palvelut itse. Kaikki toiminta pohjautuu vapaaehtoisuuteen – asukkaat tukevat toisiaan, antavat naapuriapua ja harrastavat monipuolisesti. Asumista kuvataan antoisaksi, jokainen tuntee itsensä olevan huomioitu ja yhteisö tarjoaa mahdollisuuden haasteisiin, osaamisen näyttämiseen, vastuun kantamiseen ja uuden oppimiseen. Yhteiset sopimukset määrittävät asumista ja tärkeänä asumiseen liitettyinä palveluna toimii viitenä päivänä viikossa järjestetty yhteisruokailu. Asukkaat on jaettu tiimeihin, jotka aina viikon vuoro kerrallaan hoitavat yhteisruokailun järjestämisen. Ruokaa valmistetaan asukkaille laadukkaasti jauhelihakastikkeista kasvisruokaan. Ryhmät huolehtivat myös yhteistilojen siivouksesta yhteistoiminnasta.

Dahlstrom & Minkkinen (2009, 48) taustoittaa Loppukiri hankkeen suurimpana lähtökohtana yhteisöllisyyden muodostamisen ja se olikin monille jäsenille syy ryhtyä projektiin, ei niinkään itse fyysisen rakennuksen rakentaminen. Tutustuminen mahdollisiin kanssaeläjiin alkoi jo kauan ennen itse rakennuksen valmistumista. Lähtökohtana työryhmissä ja toiminnassa oli jokaisen omaehtoinen halukkuus olla mukana, osallistua yhteiseen toimintaan ja ottaa vastuuta myöskin siitä. Luottamusta asukkaiksi aikovien

välillä kerrytettiin erilaisilla matkoilla, juhlilla ja harrastetoiminnalla, mutta myös projektin eteen työskennellessä. Ennen rakennuksen valmistumista jokainen sitoutui myös noudattamaan yhdessä laadittuja asuinyhteisön sääntöjä. Asukkaat saivat myöskin yhteisövalmennusta, jotta jokainen tutustuisi toisiin jäseniin, yhteisöllisyyden ideaan ja sen toteutusmahdollisuuksiin (Dahlström & Minkkinen 2009, 52)

Jolanki & Vilkkonen (2015) kirjoittaa kuinka vastavuoroinen apu ja tunne siitä, että on tarpeellinen, kuuluu oleellisesti tunteisiin yhteisöstä, kuten myös tunne tasavertaisuudesta jäsenten kesken. Naapuriapuun tukeutuvissa yhteisöissä tunne omatoimisuudesta ja oman elämän hallinnasta ovat vahvoja, toisin kuin esimerkiksi palvelutaloissa, joissa asukkaat ovat suoraan toisten ihmisten avun kohteena. (Jolanki & Vilkkonen, 2015) Loppukirin asukkaat kertovat yhteisön olleen suuri voimavara ikääntyvän ihmisen elämässä.

Suomalaiseen kulttuuriin perustuen miellämme oman rauhan ja yksin pärjäämisen vielä asumisen mieluisimmaksi muodoksi. Kulttuuriimme on syvästi piirtynyt käsitys ydinperheestä asumisen ja yhteiskunnan perusyksikkönä (Helamaa & Pylvänen, 2012, 14). Rakennuskannassamme omatoimisuus, eli mahdollisuus muokata ympäristöään haluamallaan tavalla, ja yksin pärjääminen näkyikin suurena omakoti- ja omistusasuntojen suosiona (Puustinen 2010, 325-326). Kodin käsitteen merkityksessä korostuu ominaisuutena itsemääräämisoikeus. Koti on tila, jonka olosuhteita voi asukas itse säädellä, esimerkiksi sosiaalisen vuorovaikutuksen kohdalla (Puustinen 2010). Voidaan ajatella, että yhteisöasuminen ja ryhmärakennuttaminen vastaavat kaupunkiympäristöissä ja erityisesti tiivistyvässä urbaanissa ympäristössä asuinympäristön itsemääräämisoikeuden tarpeisiin. Kun asukas pääsee itse määrittelemään reunaehdot omalle asumiselle, korostuu myös tarpeet omatoimisuuden toteutumiseksi. Puustinen (2010) kertoo kuinka kerrostalossa asuvien itsemääräämisoikeus ei yllä omakotitalossa asuvien tasolle, kun toiminnallisuus rajautuu vahvasti asunnon seinien sisäpuolelle, ja erilaisten sääntöjen vuoksi on jopa siellä rajoittunut. Ryhmärakennuttamalla ja erityisesti yhteisöissä itse laatimien sääntöjen puitteissa, voisi kuvitella, että omatoimisuuden mahdollisuudet lisääntyvät.

3.3 Yhteisöasumisen vaikutukset

Yhteisöasumisen edellytysten kehittäminen on tärkeää alati monimuotoistuvassa yhteiskunnassamme. Kehitystä on jarruttanut yhteisöasumiseen yleensä liitetyt ideologiset tai utopistiset mielikuvat ja yhteiskuntaamme piintynyt käsitys ydinperheestä asumisen perusyksikkönä. (Helamaa & Pylvänen 2012, 14) Suomen asuntotarjonta on ajautunut standardoidun teollisen asuntotuotannon ja tiukan normittamisen johdosta yhdenmukaiseen asuntotuotantoon. Sosiaalinen muutos, joka jälkiteollisessa yhteiskunnassa

on tapahtunut ei ole kuitenkaan näkynyt asuntotuotannossa kehityksenä, kuin vain satunnaisesti. Elämäntavat ovat kuitenkin murroksessa ja perherakenteet muuttuvat yhä monimuotoisemmiksi, minkä voidaan katsoa välittyvän kasvavina paineina asuntotuotannolle. (Krokkfors 2010, 212) Yhä ympäristötietoisempi asuminen vaatii myöskin uudenlaisia asumisen konsepteja, jotta kestävyys voidaan ottaa huomioon monialaisesti. Yhteisöasumisen yleistyessä yhteiskunnan tasolla, voisi sillä olla positiivisia vaikutuksia vanhusten kotona asumisen mahdollistamiseen, syrjäytymisen ehkäisemiseen ja yleiseen sosiaaliseen hyvinvointiin (Helamaa & Pylvänen 2012, 162) Yhteiskunnallisella tasolla yhteisöasumisella voidaan Helamaan & Pylväsen (2012, 19-20) mukaan saavuttaa esimerkiksi kaaviossa 4 esitettyjä hyötyjä.

1. Ratkaisuja ikääntyvän väestön asumiseen
2. Ratkaisuja nuorten asuntopulaan, tukea itsenäisen elämän aloittamiseen
3. Sosiaalista diversiteettiä alueilla
4. Kansalaisten omatoimisuuden lisääntymistä, ja näin syntyviä uusia tai uudelleen elvytettyjä tuotantotapoja (mm. asukaslähtöinen asuntotuotanto, palvelurungit, vaihtotalous)
5. Erityisryhmien asumisen integrointia osaksi tavanomaista asumista (pyrkimys laitoshoidon lopettamiseen)
6. Yhteisöllisyyden ja yhteistoiminnallisuuden lisääntymistä kansallisesti ja siitä seuraavaa kulttuurista muutosta
7. Paikallisten tukiverkoston rakentamista ja niiden vaikutusta syrjäytymisen ehkäisyssä, sekä toimintaa ”varhaisen puuttumisen yksikkönä”
8. Ekologisesti kestävämpiä elämäntapoja ja luonnonvarojen kulutuksen vähenemistä (jaetut tavarat ja tilat)

Kaavio 4. *Yhteisöasumisen mahdolliset yhteiskunnalliset hyödyt (Helamaa & Pylvänen 2012, 19-20)*

Asukasbarometrin (2016) mukaan kerrostaloasumisen ilmiönä lomamatkailu ja vapaaajan asunnoilla vietetty aika lisääntyy. Samaan aikaan Lehtonen (2010, 247) kirjoittaa kodin merkityksen kasvamisesta yhteiskunnassamme, jossa ihmisten liikkuvuus on myös alati kasvanut. Asumisen arvo on muuttunut sen pelkästä käyttöarvosta merkityksellisemmäksi, omaa minuutta jatkavaksi välineeksi. Voidaan pohtia, onko matkailun tarve täten seuraus riittämättömistä asuintilan tyydyttämistä tarpeista. Yhteisöasuminen voi toisaalta osakseen ohjata elämän paikallistumiseen, jossa uusia elämyksiä ei tarvitse lähteä hakemaan kaukaa lomamatkalta, vaan lähiympäristön tilat, toiminnot ja

seura riittää tyydyttämään elämysten tarpeet, kuten Itävaltalaisessa Lebensraum-yhteisössä todettiin (Helamaa & Pylvänen 2012, 53). Yhteisöasumisen voidaan siis nähdä vaikuttavan jopa ihmisten kulutustottumuksiin, joka täten edistää ympäristön kannalta tärkeää kiertotalouden toteutumista. Kiertotalouden perustana toimii, jakamiseen perustuvat palvelut, vuokraaminen ja kierrättäminen, eli talousmallissa toimitaan ympäristön kantokyvyn rajoissa.

Yksilöllisyyttä ja omatoimisuutta korostavassa yhteiskunnassa apua tarvitsevat kääntyvät luontevimman turvaverkon piiriin, eli yhteiskunnan palvelujärjestelmien puoleen (Maununaho, 2019) Yhteisöllisillä asumisratkaisuilla voidaan toisaalta tarjota ihmisille uuden turvaverkon muodostuminen ruohonjuuritasolla, jolloin parhaimmassa tapauksessa voidaan keventää yhteiskunnan hoitotaakkaa esimerkiksi vanhustenhoidon palvelu- ja tukiverkkojen kapasiteetin käydessä kysyntään nähden riittämättömäksi. Äärimmäisissä tapauksissa asuinalueen yhteisöllisyyden voivan vähentää alueen kuolleisuutta (Maununaho 2019; ks. myös Klingenberg 2002) Päivinen et al. (2004, 7) toteaa sosiaalisten verkostojen tärkeyden sosiaalitoimen, eli julkisten terveys- ja hoivapalveluiden kustannusten vähentämisessä, ottaen esille esimerkiksi kustannusvähennykset liittyen iäkkään henkilön hoitoon, kun tämän nuorempi omainen asuu samalla alueella. Ilmiö avun antamisesta ja vastaanottamisesta on yhdistettävissä myös naapuriapuun yhteisöissä, joissa jokainen asukas tuntee vastuuta kanssaeläjistä. Dahlström & Minkkinen (2009, 67) huomauttaa kuinka esimerkiksi senioriyhteisöt vähentävät ikäihmisten omaisten työtaakkaa läheisen hoitamisen suhteen, kun asuinyhteisön asukkaiden välille on rakentunut oma tukiverkko ja avunannon ilmapiiri.

Puhuttaessa esimerkiksi ikääntyvien ihmisten omasta halusta määritellä omaa asumistaan ja tarvitsemiaan palveluita, korostuu kotona asumisen toive. Samaan pyrkii aktiivisesti myös yhteiskunta laitospaikkojen vähentämisen toiveissa. Yhtenä ratkaisuna ongelmaan on tarjottu yhteisöasumista, jolloin asuinyhteisöjen kollektiivisuus voi mahdollistaa kotiin hankittavien palveluiden taloudellisuuden yhdessä hankittuna. (Helamaa & Pylvänen, 2010, 16) Taloudellisia etuja yhteisöasumisessa saavutetaan myös yhteisruokailuja järjestämällä ja hyödykkeitä jakamalla. Maununaho (2019) toteaaakin artikkeleissaan, kuinka asuinyhteisöjen edut voivat näyttäytyä sosiaalisen ympäristön ohella hyvin materiaalisina. Asukkaat eivät välttämättä tarvitse omaa pyykinpesukonetta, TV:tä ja muita helposti yhteisöomistettuja ja jaettavissa olevia välineitä ja työkaluja. (Dahlström & Minkkinen, 2009, 66)

Puustinen (2010, 327) tuo esiin ihmisten omatoimisuuden korostamisen Suomen kontekstissa johtaneen heikosti kehittyneeseen palveluyhteiskuntaan. Syitä tähän löytyy

muun muassa matalapalkkatyön jonkinasteisesta harvinaisuudesta ja perhekeskeisyyden ja yksityisyyden lisääntymisestä 1930-luvulta eteenpäin. Maksulliset palvelut kuten kotisiivous ja kodinhoitotyö ovat kuitenkin yleistyneet, mutta yhteiskunnassamme vallitsee silti yleinen näkemys siitä, että palvelujen käyttäminen liittyy jollain laiskuuteen tai uusavuttomuuteen. (Puustinen 2010, 327) Uudenlaisia kaupallisiakin yhteisöasumisen konsepteja on kuitenkin kehitetty. Health City Finland Oy:n kehittämässä Kotikatu365-konseptissa yritys toimii yhteisöllisen korttelikonaisuuden rakennuttajana ja palveluoperaattorina. Konsepti tarjoaa omistus- ja vuokra-asumista, seniori- ja palveluasumista. Asukkaat saavat käyttöönsä valitsemien palveluidensa palvelumaksua vastaan oikeuden yhteistilojen ja yhteiskäyttötavaroiden käyttöön, hotellioperaattorimaisesti tarjottujen palveluiden lisäksi. Esimerkiksi Oulun Lipporannan Kotikatu365 korttelissa yhteistilat sisältävät esimerkiksi olohuoneen, vierashuoneen, juhlatilan, kuntosalin, saunatilat ja lapsille tarkoitetun leikkitalan. Korttelissa sijaitsee myös päiväkotia ja vanhustenhoitoa tarjoava palveluasumisen yksikkö. Arkea helpottavia palveluita ja yhteistilojen varauksia voi hallita digitaalisesta palveluportaalista, josta löytyvät myöskin yhteisölle suunnatut tapahtumat ja kokoontumiset. (Kaleva, 2022) Nähtävissä siis on, että kiinnostusta yhteisöasumiseen on myös kaupalliselta puolelta. Uudenlaiset konseptit muokkaavat myös ihmisten käsitystä yhteisöasumisesta ja ovatkin tervetulleita vaihtoehtoja joustavampaa ja kestävämpää asumista tavoitellessa.

4. YHTEENVETO

Rakennusalan ns. ”status quo” ja pitkään muuttumattomana säilyneet markkinat ovat avautumassa sosiaalisesti ja ekologisesti kestävämmille asuinratkaisuille. Kasvanut kiinnostus vaihtoehtoisia asuntotuotannon prosesseja kohtaan on ajamassa muutosta asuntomarkkinoille. Asuntorakentamisen monipuolistaminen, keinoinaan esimerkiksi ryhmärakennuttamisen yleistyminen, vahvistaisi monen erityyppisten asuntokuntien mahdollisuuksia oman näköiseen ja itse määriteltyyn asumiseen. Yhteisöasumisella taas voidaan saavuttaa asuntokunniltaan hyvin sekoittunut asuinyhteisö, mikä voi tukea jokaisen asukkaan elämäntilannetta positiivisella tavalla. Esimerkiksi lapselliset voivat saada vanhemmista yhteisön jäsenistä lastenvahdin ja seniori-ikäiset aktiivista ja aktivoivaa seuraa niin nuoremmista, kuin ikäisistäänkin ihmisistä.

Yhteisöllistä asumista voitaisiin soveltaa monilla eri sitouttavuuden tasoilla. Pienimittakaavaisempi yhteisöllisyyttä korostava toiminta asuinyhteisöissä voisi sopia täysimittaista yhteisöasumista kaihtaville, lisäten varmasti kiintymistä asuinpaikkaan. Turvallisuudentunne asuinrakennuksessa voi kasvaa, kun naapurit ovat tuttuja, vaikka minikäänlaista jaettua velvollisuudentunnetta ei jäsenten kesken jaettaisikaan. Vaikka yhteistiloilla ei pyritäisi kasvattamaan asuinyhteisön keskinäistä yhteisöllisyyttä, voi jaetut tilat toimia kuitenkin kustannustehokkaana tapana lisätä oman asunnon ja asuinympäristön toiminnallisuutta. Esimerkiksi yhteissaunan käyttö on paljon ekologisempaa asukkaalle, joka käy saunassa vain harvoin, sen sijaan, että omistaisi asunnossaan saunan.

Grynderituotannossakin on alettu tuottamaan laajempia yhteistiloja, kuten kerhohuoneita, varattavia vierashuoneita ja kattoterasseja, joten jollain tasolla yhteisöasumiseen liitetyt piirteet ovat saamassa jalansijaa markkinoilla. Toki voidaan katsoa, että tällaisissa tilanteissa kyse on asuntojen arvon kasvattamisesta, eikä välttämättä tavoitteena ole lisätä asukkaiden välistä kanssakäymistä ja jaettua yhteisöllisyyden tunnetta.

Yhteisöasuminen ei ole sosiaalisen aspektinsa ja hieman rajallisemman yksityisyytensä puolesta jokaiselle sopiva asumismuoto. Ilmiön tunnettavuutta tulisi kuitenkin kasvat-
taa, jotta mahdollisimman moni siitä mahdollisesti kiinnostuva voisi asuinmuotoa har-
kita. Yhteisöasuminen voi mahdollistaa pitenevän eliniän raameissa, myös aktiivisem-
man ja tasapainoisemman vanhenemisen. Myös ryhmärakennuttamisen näkyvyyttä tu-
lisi kasvattaa ja vaikka unelmana olisi määritellä omaa asumista tarkemmin, ei pitkän ja
raskaan, riskejä sisältävän projektin eteenpäin vieminen sovi jokaiselle persoonalle.

Luultavasti kuitenkin jokainen voisi hyötyä paremmin asukkaiden toiveita vastaavista asuntomarkkinoista. Jos asumisen laatuun kiinnitettäisiin enemmän huomiota, osaisi asukkaat vaatia myös kaipaamiaan ratkaisuja. Tällöin markkinoihin kohdistuva paine ajaisi muutosta. Ryhmärakennuttajakonsulttiyritykset ovatkin huomanneet markkina-
raon omatoimisuuteen perustuvalla ryhmärakennuttamisalalla ja luoneet konseptistaan uudenlaisen tuotantoinstrumentin.

Tutkimusta yhteisöasumisesta ja ryhmärakennuttamisesta ei olla tehty Suomessa vielä kovinkaan paljoa. Vaikka ilmiöt ovat muualla Euroopassa jo vakiinnuttaneet asemansa, vallitsee Suomen kontekstissa vielä monia epävarmuustekijöitä rahoituksesta projektin-
hallintaan. Yleishyödylliselle ryhmärakennuttamisesta kertovalle agentuurille voisi olla hyvin tilausta, jotta ihmiset saisivat ajankohtaista tietoa aiheesta.

Kehitettävää olisi ehdottomasti muissakin yhteisöasumisen hallintamuodoissa, kuin omistusasumisessa. Esimerkiksi vuokrapohjaisen yhteisöasumisen kehittämällä olisi suurta tarvetta kuntien ja kaupunkien asuntopolitiikassa. Yhteisöasumisella voitaisiin luoda vuokra-asumisessakin edellytykset viihtyisämpään ympäristöön, niin sosiaali-
sesta näkökulmasta, kuin esimerkiksi vuokra talon ylläpidon kannalta.

Tässä kandidaatintyössä on tullut todistetuksi uudenlaisten asumisen tarpeet. Yhteisöasumisella voidaan vastata moniin aikaamme kohtaaviin ongelmiin. Tutkielma esittää myös tarpeen holistisemmalle asuntosuunnittelulle, jossa muuttuvat asuntomarkkinat voidaan saavuttaa myöskin rakentamisen käytänteiden uudelleentarkastelun pohjalta. Tulevaisuuteen sopeutuaksemme, tulee asumisen kulttuurin, yhteisöllisyyden ja sen rakennuspalikoiden uudistua.

LÄHTEET

KIRJALLISET LÄHTEET

Dahlström, M., Minkkinen, S., 2009. Loppukiri – Vaihtoehtoista asumista seniori-iässä. WS Bookwell Oy, Juva

Heikonen, J., Arkkitehti-lehti 4/2021. SAFA, Helsinki

Helamaa, A., Pylvänen, R., 2012. Askeleita kohti yhteisöasumista – selvitys yhteisöasumisen muodoista ja toteuttamisesta. Tampereen teknillinen yliopisto, Arkkitehtuurin laitos, Asuntosuunnittelu, julkaisu 6, Tampere

Hyypä, M., 2002. Elinvoimaa yhteisöstä. PS-kustannus, Keuruu

Junnonen, J.-M., Kankainen, J., 2020. Rakennuttaminen. Rakennustieto, Vaasa

Korpela, S., 2015. Ryhmärakennuttajan opas. Rakennustieto, Helsinki

Krokkfors, K., 2010. Kohti joustavia asumisratkaisuja. Standardoidun asuntotuotannon ongelmat asumisen kehittämisessä. Teoksessa: Norvasuo, Markku (toim.) Asutaan Urbaanisti! Laadukkaaseen kaupunkiasumiseen yhteisellä kehittälyllä. Aalto Yliopisto, Teknillinen korkeakoulu, Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja B99, Espoo

Laitinen, K. & Norvasuo, M., 2014. Asukkaiden yhteistilat ja kolmannet paikat. Aaltoyliopiston julkaisusarja, Espoo.

Lehtonen, H., 2010. Kaupunkiasumisen monimuotoisuus, palvelut ja james-konsepti. Teoksessa: Norvasuo, Markku (toim.) Asutaan Urbaanisti! Laadukkaaseen kaupunkiasumiseen yhteisellä kehittälyllä. Aalto Yliopisto, Teknillinen korkeakoulu, Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja B99, Espoo

Nupponen, T., 2010. Ryhmärakentamisen tekijät, näkijät ja hyvät mallit. Teoksessa: Norvasuo, Markku (toim.) Asutaan Urbaanisti! Laadukkaaseen kaupunkiasumiseen yhteisellä kehittälyllä. Aalto Yliopisto, Teknillinen korkeakoulu, Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja B99, Espoo

Puustinen, S., 2010. Asumisen arvot ja tavoitteet. Teoksessa: Norvasuo, Markku (toim.) Asutaan Urbaanisti! Laadukkaaseen kaupunkiasumiseen yhteisellä kehittälyllä. Aalto Yliopisto, Teknillinen korkeakoulu, Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja B99, Espoo

Päivinen, J., Saarikoski, P., Virrankoski, L., 2004. Elämänkaarikortteli – Kohti sosiaalisesti kestävästä asumista ja kaupunkielämästä. Ympäristöministeriö, Asunto- ja rakennusosasto, Suomen ympäristö 716

Riihimäki, M., Siekkinen, H., 2002. Asiakastarpeet kiinteistöliiketoiminnassa. Valtion Teknillinen Tutkimuskeskus (VTT), Espoo

VERKKOLÄHTEET

Ala-Mantila, S., Ottelin, J., Heinonen, J., Junnila, S., 2017. Reprint of: To each their own? The greenhouse gas impacts of intra-household sharing in different urban zones. *Journal of Cleaner Production*, Volume 163, Supplement, saatavilla: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S095965261731082X> DOI: <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2017.05.138> (Viitattu 24.1.2023)

Isot omistajat jylläävät vuokramarkkinoilla. Tilastokeskus (9.9.2021) saatavissa: <https://www.stat.fi/tietotrendit/blogit/2021/isot-omistajat-jyllaavat-vuokramarkkinoilla/> (Viitattu 15.3.2023)

Jolanki, O., Vilkkö, A., 2015. The Meaning of a "Sense of community" in a Finnish Senior Co-Housing Community. *Journal of Housing For the Elderly*. Saatavilla: <http://dx.doi.org/10.1080/02763893.2015.989767> (Viitattu 14.4.2023)

Kaleva 19.10.2022 Kiinteistöalaa suurella sydämmellä – Pekka Ronkainen vie Kotikatu365-mallia Oulusta valtakunnalliseksi saatavissa: <https://www.kaleva.fi/kiinteistoalaa-suurella-sydammella-pekka-ronkainen-/5009887> (Viitattu 14.4.2023)

Maununaho, K., 2018:4vol56. Ihmisen näkökulma integroidun asumisen jaetuissa tiloissa. *Yhdyskuntasuunnittelu – The Finnish Journal of Urban Studies* Saatavissa: <https://www.yss.fi/journal/ihmisen-nakokulma-integroidun-asumisen-jaetuissa-tiloissa/> (Viitattu 22.3.2023)

Maununaho, K. 2.8.2019 Yhteisölliseen asumiseen kuuluu myös yksityisyys. Kaleva. Saatavilla: <https://www.kaleva.fi/yhteisolliseen-asumiseen-kuuluu-myos-yksityisyys/1695185> (Viitattu: 22.3.2023)

Strandell, A., Asukasbarometri 2016 – Kysely kaupunkimaisista asuin ympäristöistä. Suomen ympäristökeskus. Saatavissa: <http://hdl.handle.net/10138/193009> (Viitattu 22.1.2023)

Suurin osa lapsista asuu pientaloissa – kerrostaloasuminen lisääntyy, 2022. Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot. Saatavissa: <https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2022/suurin-osa-lapsista-asuu-pientaloissa-kerrostaloasuminen-yleistyy/> (Viitattu 13.3.2023)

Yli puolet viime vuonna myydyistä yksiöistä meni sijoittajille. Tilastokeskus (29.10.2020) saatavissa: <https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2020/yli-puolet-viime-vuonna-myydyista-yksiosta-meni-sijoittajille/> (Viitattu 15.3.2023)

KUVALÄHTEET

Kuva 1: Korpela, S., 2015. Ryhmärakennuttajan opas. Rakennustieto, Helsinki