



Suvelan syke -klinikan loppuraportti



Suvelan syke -klinikan osallistujat

Espoon kaupunki, päätilaaja

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)
Espoonkruunu Oy
Espoon seurakuntayhtymä
Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS
Optiplan Oy/NCC Rakennus Oy
Pöyry CM Oy
Ramboll Finland Oy
Skanska Oy
Suomen Asumisoikeus Oy
Suomen Talokeskus Oy
Vahanan Oy
VVO-yhtymä Oyj
YIT Oyj

Klinikalla luennoivat osallistujien lisäksi:

Hyyrynen Tuija, 4V-hanke
Kontuniemi Eija, Suomen Pakolaisapu ry
Laakso Tommi, Keski-Espoo -seura
Norvasuo Markku, Aalto-yliopisto
Vaattovaara Mari, Helsingin yliopisto
Vanhanen Tero, Neapo Oy
Viita Anne, Vuokralaiset VKL ry

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, klinikan toteuttaja



Sisällysluettelo

1.	Johdanto	4
2.	Klinikan tavoitteet ja toteutus	5
2.1.	Tavoitteena Suvelan imagon parantaminen	6
2.2.	Suvelan syke -klinikan toteutus	7
3.	Suvelan kehittämisen lähtökohdat	8
3.1.	Tutkimukset, kehityshankkeet ja järjestötoiminta Suvelassa	9
3.3.	Maahanmuuttajat ja kansainvälisyys	10
	Selitys taulukolle ja lähde	10
4.	Taloudelliset mahdollisuudet ja reunaehdot	11
	Taulukon selitys ja lähde	11
5.	Omistus- ja hallintamuodot	12
6.	Millaiseksi Suvelaa kannattaisi rakentaa?	13
6.1.	Alueen palvelut	13
6.2.	Energiatehokkuus	13
6.3.	Purkaminen ja täydennysrakentaminen	14
6.4.	Suvela ja Espoon keskus	14
6.6.	Kohti muutosta	14
7.	Johtopäätökset	15
	LIITE 1. Suvelan syke -klinikkaan osallistuneet henkilöt	18
	LIITE 2. Klinikatoiminnan kuvaus	21

KUVAT

Suvela-kuvat: RAKLI

Kuvituskuvat: Futureimagebank



1. Johdanto

Suvela on Espoon keskuksessa sijaitseva kaupunginosa. Merkittävän osan alueen rakennuskannasta muodostavat 1970-luvulla rakennetut asuinkerrostalot. 2000-luvulla alueen väestörakenne on muuttunut voimakkaasi ja maahanmuuttajia on jo yli viidennes Suvelan asukkaista. Vieraskielisten osuus on 2000-luvulla sekä määrällisesti että väkilukuun suhteutettuna kasvanut Suvelassa enemmän kuin millään muulla alueella pääkaupunkiseudulla.

Suvelan syke -klinikalla tarkasteltiin lähiöympäristön imagon parantamista kiinteistöjen korjauksen ja täydennysrakentamisen yhteydessä. Erityisesti keskityttiin Espoonkruunun ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOASin kiinteistöjen muodostamaan vuokratokorttelin kehittämiseen.

Korttelin kiinteistöt ovat monin osin peruskorjauksen tarpeessa. Tarkasteltavassa korttelissa maahanmuuttajien osuus asukkaista on erityisen suuri, mikä lisää alueen kehittämisen haasteita. Eri kulttuuritautaisilla asukkailla voi olla hyvinkin erilaisia toiveita ja tarpeita asuinalueensa suhteen.

Suvelan kehittämistä tarkasteltiin monista eri näkökulmista. Pohdinnassa olivat esimerkiksi alueen taloudelliset mahdollisuudet, erilaiset kiinteistön omistamisen mallit ja palvelutarjonta. Tarkastelujen pohjalta ideoitiin alueen kehittämisen konsepteja ja annettiin suosituksia jatkokehittämisen tueksi.

Tämä loppuraportti on yhteenveto Suvelan syke -klinikan aineistosta ja tuloksista. Raportissa kuvataan ensin klinikan toteuttamista ja tavoitteita, minkä jälkeen esitellään Suvelan kehittämisen lähtökohtia. Seuraavaksi käydään läpi työpajoissa esitettyjä pohdintoja taloudellisista mahdollisuuksista ja reunaehdoista sekä omistus- ja hallintamuodoista. Kuudennessa kappaleessa kuvataan työpajojen antia siitä, millaiseksi Suvela kannattaisi rakentaa. Raportin lopussa esitellään Suvelan syke -klinikan suositukset ja niistä johdetut kehitysaihiot.



Kuva 1. Työpajatyöskentelyä Espoon Suvelan kappelissa.

2. Klinikan tavoitteet ja toteutus

Klinikatyöskentelyn tavoitteena oli määritellä reunaehdot ja tavoitteet Suvelan alueen peruskorjaukselle ja täydennysrakentamiselle sekä tuottaa vaihtoehtoja ja suosituksia hankkeen eteenpäin viemiseksi. Klinikalla haluttiin saada esiin osallistuvien tahojen erilaiset intressit ja ideat alueen kehittämisen suhteen, innostaa heitä mukaan kehittämistyöhön ja muodostaa yhteinen näkemys Suvelan tulevaisuudesta.

Klinikatyöskentely aloitettiin nykytilanteen analysoinnilla ja kehittymismahdollisuuksien kartoittamisella. Asetettujen reunaehtojen ja tavoitteiden pohjalta tarkasteltiin kehittämisen taloudellisia edellytyksiä ja erilaisia kiinteistön omistamisen malleja. Tarkastelujen pohjalta ideoitii erilaisia kehittämiskonsepteja alueelle, kiinteistöille ja niiden imagolle.

Klinikalla keskityttiin erityisesti Espoonkruunun ja HOASin kohteiden muodostaman korttelin kehitystarpeisiin.

Kuva 3. Kirstinharju 6, Espoonkruunu



Kuva 4. Kirstinharju 1, HOAS



2.1. Tavoitteena Suvelan imagon parantaminen

Klinikalla määriteltiin keinoja ”positiivisen kierteen” synnyttämiseksi Suvelassa ja sen imagon parantamiseksi.

Suvelan syke -klinikon tavoitteiksi määriteltiin:

- Mahdollisuuksien tunnistaminen ja arviointi
- Asuinympäristön kehittäminen asukaslähtöisemmäksi ja toimivammaksi
- Taloudellisesti kestävä pohja alueen kehittämislle
- Kestävä kehitys
- Erityisryhmien huomiointi
- Vaihtoehtoisten konseptien kehittäminen ja arviointi
- Tilaaajien tavoitteiden ja reunaehtojen analysointi ja kuvaaminen
- Muiden markkinatoimijoiden reunaehtojen ja valmiuksien peilaaminen tilaaajien tavoitteisiin sekä kiinteistömarkkinoiden tilanteeseen nyt ja lähivuosina
- Vaihtoehtoisten etenemispolkujen kuvaaminen ja suositus menettelytavoista hankkeen jatkosuunnittelussa, mahdollisissa kilpailutuksissa ja/tai neuvotteluprosesseissa.
- Vuorovaikutteinen, avoin ja innovatiivinen aluekehitysprosessi
- Yhteisen ymmärryksen lisääminen
- Toimijoiden innostaminen mukaan Suvelan kehittämiseen



2.2. Suvelan syke -klinikan toteutus

Klinikka toteutettiin RAKLIn kehittämällä klinikkamallilla (kuvaus liite 2), jossa eri näkökulmat tulevat punnituksi kaikkien osallistujien tietoa ja osaamista hyödyntäen.

Suvelan syke -klinikalla selvitettiin:

- kehittämisen taloudellisia edellytyksiä ja reunaehtoja
- kiinteistön omistuksen ja hallinnan malleja
- palvelutarjontaa
- alueen rakentamisen konsepteja
- talojen ja kiinteistöjen rakentamisen konsepteja

Klinikkatyöskentely tapahtui erilaisia keskustelua aktivoivia ryhmätyömenetelmiä käyttäen. Työpajataapaamisten välillä toteutettiin myös pienimuotoisia kyselyjä, joista saatiin eväitä seuraavan tapaamisen suunnitteluun.

Kuva 5. Kuvaus Suvelan syke -klinikan etenemisestä



3. Suvelan kehittämisen lähtökohdat

Suvelan syke -klinikan taustalla on Espoon kaupungin Suvelan kehittämishanke, jonka perusajatuksena on ollut alueen fyysistä ja sosiaalista ympäristöä kehittämällä parantaa asukasviihtyvyyttä, edistää asukkaiden elämänlaatua ja -hallintaa sekä nostaa alueen arvostusta asuinalueena. Suvelan alueella kansainvälistyminen on ollut nopeaa, mikä on vauhdittanut kehittämishankkeiden käynnistymistä alueella.

Kuva 6. Ajantasa-asemakaava



3.1. Tutkimukset, kehityshankkeet ja järjestötoiminta Suvelassa

Suvelan syke -klinikka teki yhteistyötä muiden alueella toimivien kehityshankkeiden kanssa ja hyödynsi muun muassa 4V-, MOVE- ja Urbaani onni -hankkeiden puitteissa tehtyjen asukaskyselyjen tuloksia. Suvelan kehittämistä on tehty myös kaksi diplomityötä (Otranen 2009, Tolvanen 2009), joissa on tarkasteltu alueen kehittämistä täydennysrakentamisen keinoin sekä täydennysrakentamisen käynnistämistä.

Klinikatyöskentelyn aloitustilaisuudessa esiteltiin seuraavia Suvelan alueen kehittämiseen liittyviä kehityshankkeita:

4V-hanke (välitä, vaikuta, viihdy, voi hyvin) on Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupunkien sekä Pääkaupunkiseudun Kierrätyskeskus Oy:n yhteishanke, jonka tavoitteena on edistää ja tukea yhteisöllisyyttä, osallistumista oman elinympäristön viihtyisyyden ja turvallisuuden lisäämiseen sekä kestävää ja ympäristövastuullista elämäntapaa. Hanketta koordinoi Pääkaupungin Kierrätyskeskus Oy. Mukana ovat myös Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupungit. Hankkeessa on kolme teemaa: kestävä kehityksen kasvatus, kestävä kehitystä edistävä asukastoiminta ja vuokra-asuntokiinteistöjen kestävä kehityksen ohjelmat. Hankkeessa on saatu hyviä kokemuksia asukasyhteistyöstä. On myös havaittu, että asukkaat ovat hyvä kehittämisen voimavara, jos heidät saadaan innostumaan toiminnasta. Hankkeen kokemusten mukaan asukkaat viihtyvät hyvin Suvelassa. Alueen imagon on kuitenkin todettu olevan huono. Kehittämällä Suvelaa voidaan edelleen parantaa alueen arvostusta. Yhteisöllisyyden kannalta yhteisillä asukastiloilla on ollut suuri merkitys. ”Suvelan olkkari” -yhteistilan asema pitäisi saada vakiinnutettua. Myös pyykkituvat, saunat ja pihat ovat hyviä luontaisia asukkaiden kohtaamispaikkoja. Alueen ekologisuutta voitaisiin parantaa täydennys- ja uudisrakentamisen yhteydessä. Esimerkiksi kierrätys vaatii vielä toimivampien tilojen toteuttamista.

Suomen Pakolaisapu ry:n Kotilo-projekti kehittää käytäntöjä ja malleja, jotka parantavat maahanmuuttajien ja suomalaisten asumisviihtyvyyttä. Projekti keskittyy lähialueille pääkaupunkiseudulla, Turussa ja Pirkanmaalla mutta kouluttaa myös muualla maassa.

Teknillisen korkeakoulun MOVE-hankkeessa tarkastellaan sitä, miten lähiöiden sosiaalista, kulttuurista ja fyysistä monimuotoisuutta voidaan edistää ja vahvistaa – ja näin lisätä lähiöiden vetovoimaisuutta. Monimuotoistuminen ei tähtää vain kertaparannuksiin vaan pysyvään kestävä kehityksen tilaan. Monimuotoistamisella pyritään vaikuttamaan lähiöiden sosio-ekonomisen murroksen riskeihin: alueen sosiaaliseen eristymiseen, palvelujen eroosioon sekä yksilöiden ja yhteisöjen toimintamahdollisuuksien kaventumiseen.

Kehityshankkeissa asukkaiden aktiivointi toimintaan on ollut haastavaa. Esimerkiksi Suvelan olkkarin toiminnassa toiminnan vetäjän etninen tausta on vaikuttanut siihen, ketkä asukkaat ovat käyttäneet tilaa, koska eri etniset ryhmät eivät ole kovin paljoa tekemisissä keskenään. Olkkarissa hyviksi ja kiinnostaviksi havaittiin erityisesti lapsille suunnattu ohjelma. Hyviksi koettiin myös käsityökerho, läksyapu, kirpputori ja talkoot. Ongelmallista on ollut, että toiminta on organisoitu erillisiin projekteihin, eikä siinä siten ole ollut jatkuvuutta. Olisi tärkeää, että toiminnanvetäjällä olisi aikaa tutustua asukkaisiin, koska asukkaiden tarpeiden kartoittaminen on tärkeää. Asuntoihin jaetut tai ilmoitustauluille laitetut viestit eivät tavoita asukkaita vaan tarvitaan henkilökohtainen kontakti.

Vuokralaisten Keskusliiton edustaja kertoi asuinalueiden viihtyisyydestä ja turvallisuudesta. Yleensä ihmisten suhtautuminen muutoksiin ja kehittämiseen on varauksellista ja kehittämisessä haasteena onkin se, miten muutokset markkinoidaan ja kuinka luodaan positiivinen mielikuva asukkaalle. Asuinalueen viihtyisyyden kannalta on olennaista, että kevyenliikenteen väylät ovat turvallisia. Asuintalojen pihojen on oltava hyvin valaistuja, eikä siellä saisi olla liikaa näkyvyyttä estäviä pensaita. Koulujen pihat olisi hyvä saada käyttöön myös kouluajan ulkopuolella. Pitäisi pyrkiä sitouttamaan yhteen eri ikäpolvet. Varsinkin vanhat ihmiset kokevat usein nuorison uhkaavana. Tarvittaisiin kohtauspaikkoja, joissa eri-ikäiset ihmiset voisivat tavata toisiaan. Myös eri kulttuuritaustasta tulevien ihmisten keskinäiset kohtaamiset voivat olla vaikeita. Suomalaisetkin kaipaavat apua vierasta kieltä puhuvien naapurien kohtaamisessa.

Suvelan syke -aloitustilaisuuteen kutsuttiin mukaan alueella toimivia järjestöjä kertomaan näkemyksiään alueen kehittämistä. Järjestöt pitivät yhteistiloja tarpeellisina. Tilojen ei pitäisi olla talokohtaisia, vaan niiden pitäisi olla kaikkien alueen asukkaiden käytettävissä. Toisaalta myös todettiin, että asukastiloja on, mutta niitä ei käytetä kovin paljon. Asukkaat ovat kuitenkin toivoneet käyttöönsä asukastiloja ja yhteisöllisyys on keskeinen tekijä alueen viihtyvyyden kannalta. Tilojen käyttöä voisi edistää esimerkiksi sillä, että ne soveltuisivat myös juhlien pitopaikoiksi. Usein asukkaiden perheet ovat isoja, eikä asunnoissa ole riittävästi tilaa vierastilaisuuksien ja juhlien järjestämiseen.

Tiloihin tarvittaisiin myös aktiivisia vetäjiä, koska asukkaat eivät itse välttämättä ole aloitteellisia. Erityisesti yksin kotona olevat somalinelaiset kaipaisivat toimintaa. Toimintaa voitaisiin mahdollisesti suunnata eri etnisille ryhmille, eikä välttämättä pyrkiäkään järjestämään kaikille yhteistä toimintaa. Yhteistyötä voitaisiin tehdä myös koulujen ja päiväkotien sekä alueella toimivien järjestöjen kanssa. Esimerkiksi alueen partiolaiset ovatkin osallistuneet useisiin Suvelan kehityshankkeisiin.

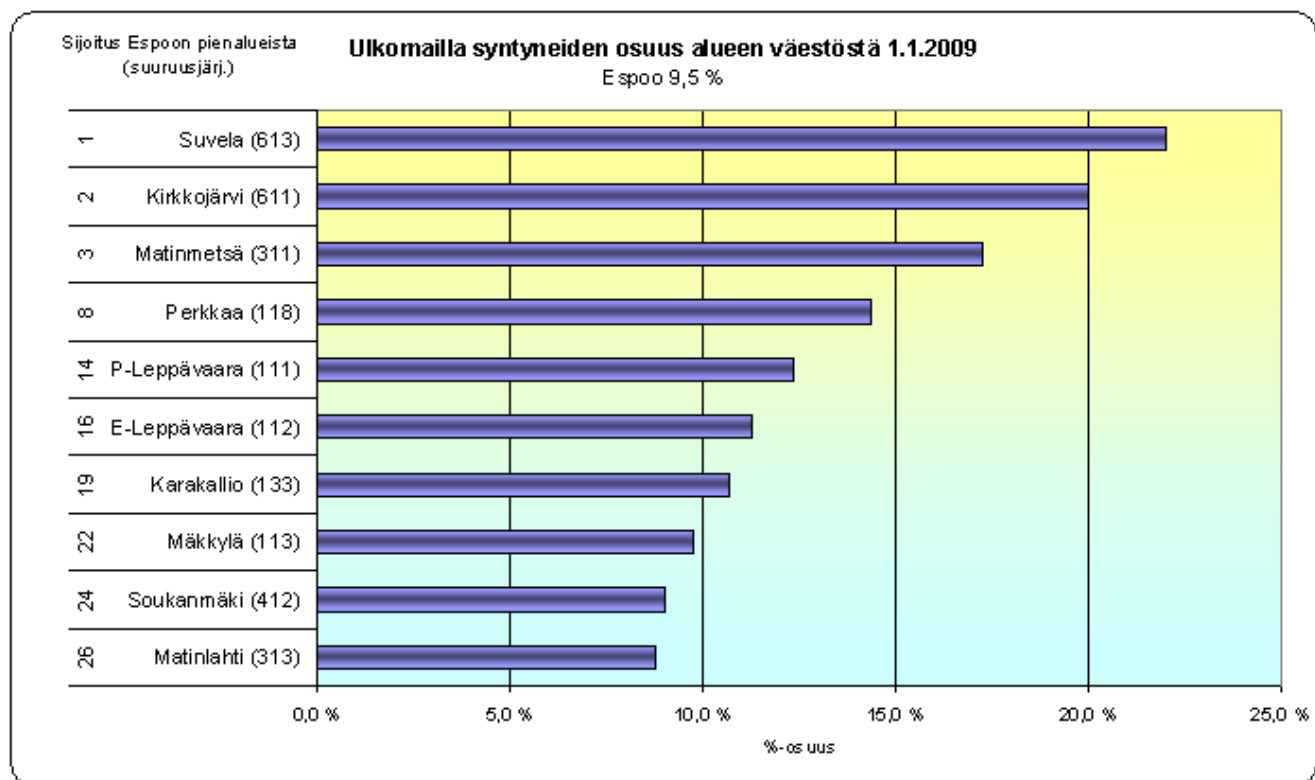


3.3. Maahanmuuttajat ja kansainvälisyys

Suvelassa maahanmuuttajien osuus on nyt erityisen korkea ja se jatkaa luultavasti edelleen kasvuaan. Tämän vuoksi palvelutarjontaa pitäisi kehittää vastaamaan paremmin maahanmuuttajien tarpeita. Esimerkiksi tasokas kansainvälinen koulu tarjoaisi pohjaa uudelle imagolle, joka voisi houkutella kantasuomalaisia ja muitakin oppilaita Keski-Espoon kouluun myös Suvelan ulkopuolelta. Nykytilanteessa ongelmaksi on muodostunut se, ettei iso osa kantasuomalaisista enää halua laittaa lapsiaan Keski-Espoon kouluun. Opetukseen ja sen organisointiin liittyvät ratkaisut vaikuttavat myös täydennysrakentamisen suunnitteluun.

Ulkomailla syntyneiden osuus Espoon kaupunginosien väestöstä 1.1.2009.

Lähde: Espoon kaupunki



4. Taloudelliset mahdollisuudet ja reunaehdot

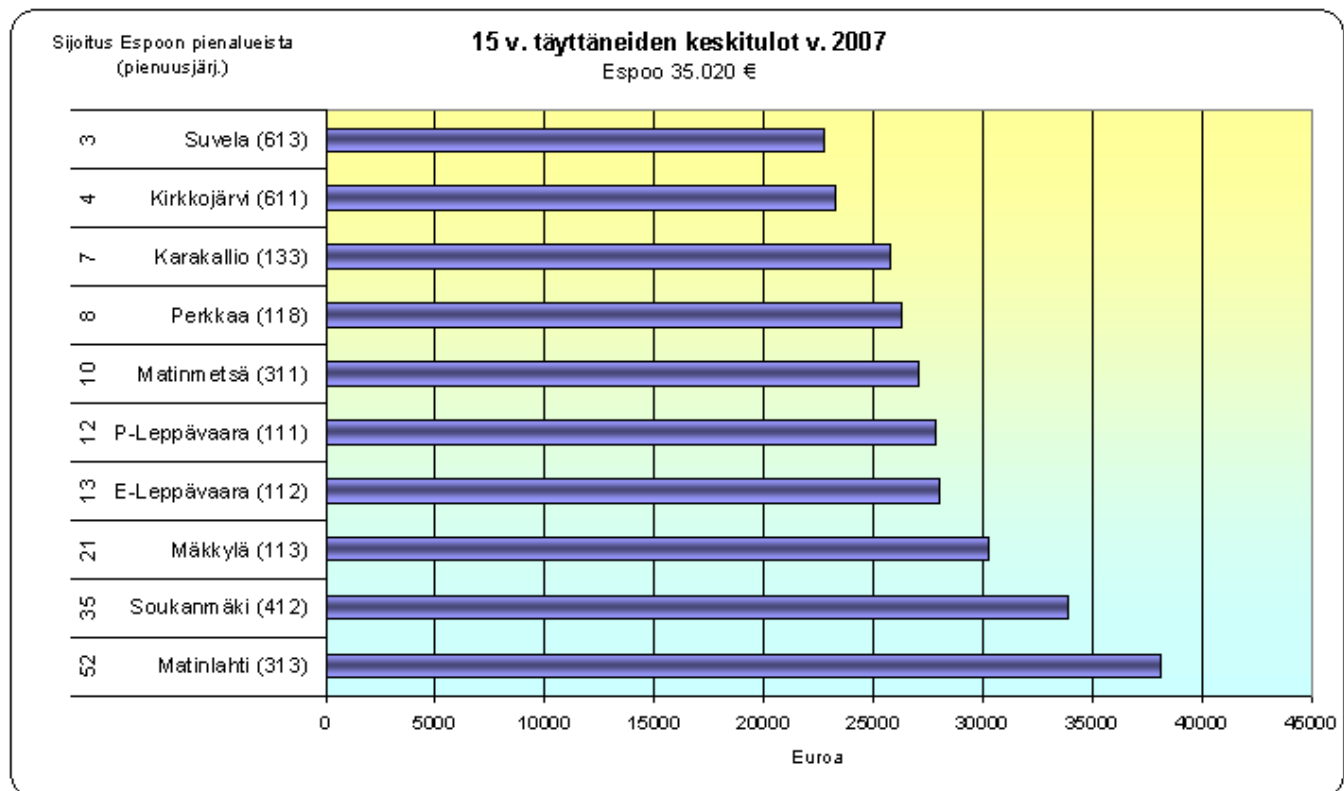
Taloudellisten edellytysten kehittymisen kannalta tärkeintä on parantaa alueen imagoa. Imagon kehittämisen kannalta on olennaista määrittää Suvelan vetovoimatekijät ja pohtia sitä, miten alue palvelee asukkaitaan parhaalla mahdollisella tavalla.

Välttämättömät ja pian ajankohtaiset linjasaneeraukset tulevat vaikuttamaan koko Suvelan alueen taloudellisiin edellytyksiin, koska niihin panostettavat resurssit ovat poissa muusta kehitystyöstä. Korjaus- ja täydennysrakentamisen rahoittaminen on yleensä aina suuri haaste, koska sekä asunto-osakeyhtiöiden että vuokratalojen asukkaat kokevat korjauksista aiheutuvan asumiskustannusten nousun kohtuuttomaksi. Toisaalta saneeraukset tarjoavat mahdollisuuksia asuntojen arvon nostoon ja asumisviihtyvyyden parantamiseen, jos korjaukset suunnitellaan huolella ja kokonaisvaltaisesti. Myös niiden rahoitukseen tulee etsiä uusia malleja. Esimerkiksi täydennysrakentamisesta voitaisiin saada varoja korjauskustannusten kattamiseen.

Alueella on tehty monenlaisia avustuksilla rahoitettuja projekteja, jotka ovat tähdänneet sen sosiaalisten kehittämiseen. Näiden avulla ei kuitenkaan ole saatu aikaiseksi pitkäkestoisia vaikutuksia, koska jatkuvuutta toisiaan seuranneiden hankkeiden välillä ei ole pystytty luomaan. Projektien suunnittelussa tulisikin jatkossa paremmin huomioida se, miten niiden tulokset jäisivät elämään alueella myös hankkeen päätyttyä.

15 vuotta täyttäneiden keskitulot Espoon kaupunginosissa vuonna 2007.

Lähde: Espoon kaupunki



5. Omistus- ja hallintamuodot

Yksi tapa kehittää Suvelaa ja tehdä siitä houkutteleva asuinpaikka laajemmalle asukasryhmälle on monipuolistaa alueen asutokannan omistus- ja hallintamuotoja. Esimerkiksi vuokrataloja tai joitakin niissä olevia asuntoja muutettaisiin omistus-, osaomistus- tai asumisoikeusasunnoiksi. Tämä edellyttäisi talon vapauttamista Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn rajoituksista. Tällä tavalla asukkaille tarjotaan monipuolisempia asumisen vaihtoehtoja, jotka soveltuvat eri elämäntilanteisiin.

Täydennysrakentamista suunniteltaessa on tärkeää huomioida eri omistus- ja hallintamuotojen tasapainoinen kokonaisuus. Täydennysrakentamista on ajoituksellisesti ja muutoinkin syytä arvioida suhteessa läheisen Suviniityn alueen rakentamiseen. Tällä hetkellä taloudellisesti kannattavan täydennysrakentamisen edellytyksiä heikentää alueen alhainen hintataso.

Kehittämistä pitää tehdä yhteistyössä kaupungin, vuokratalojen omistajien, alueen asunto-osakeyhtiöiden sekä muiden alueen toimijoiden kesken. Asunto-osakeyhtiöiden aktivointi alueen kehittämiseen on ollut haasteellista. Kehittämisideoista tarvitaan selkeitä havainnollisia esityksiä sekä laskelmia kustannuksista. Tarvitaan myös uusia rohkeita ratkaisuja esimerkiksi maankäytön ja lisärakennus-oikeuksien ”niputtamisen” suhteen. Korjausrakentamiseenkin voitaisiin yhdessä toimien kehittää uusia aikaisempia tehokkaampia ja edullisempia konsepteja.



Kuva 7. Kirstintie 5, Ravintola Satulinna. Taustalla Kirstintie 7, As. Oy Espoon Sokinmäki

6. Millaiseksi Suvelaa kannattaisi rakentaa?

Suvelan kehittämiskonseptien ideoinnissa keskeisiä tekijöitä ovat liittyminen Espoon keskukseen, ekotehokkuus, alueen palvelut ja kansainvälisyys. Uuden Suviniityn alueen merkitys Espoon keskuksen ja Suvelan yhdistäjänä on suuri. Onnistumisen kannalta on tärkeää suunnitella kehittäminen hyvin ja ajoittaa toimenpiteet oikein.

6.1. Alueen palvelut

Suvelan kehittämisen kannalta olennaista on asukkaiden sitoutuminen alueeseen ja sen kohentamiseen. Espoon keskuksen palveluiden kehittyessä myös Suvelan houkuttelevuus paranee. Yhteyksien Espoon keskukseen on oltava toimivia, mutta toisaalta on pidettävä mielessä, ettei kehittyvä keskus voi korvata kaikkia Suvelan paikallisia palveluita. Suvelan nykyisiltä asukkailta voidaan saada tietoa siitä, minkälaisia lähipalveluita tarvitaan. Asukkaita voidaan myös rohkaista oman alueensa palvelujen tuotannossa. Esimerkiksi kotityöpalvelujen vaihtamisesta naapurustossa on saatu positiivisia kokemuksia.

Kaupallisten palveluiden lisäksi tulee tarkastella myös muita palveluita mukaan lukien kaupungin tarjoamat palvelut. Keskittämällä palveluja voitaisiin niiden saavutettavuutta ja tilojen käytön tehokkuutta parantaa. Vaikka suuri osa alueen palveluista sijaitsee Espoon keskuksessa, tarvitsee Suvelakin oman keskuksen. Niin päivittäistavarakaupan ja kahvila- tai ravintolatoiminnan kuin julkisten palvelujenkin sijaintia suunniteltaessa tulisi huomioida asukkaiden arjen sujuvuus ja keskittämällä saavutettavat mahdolliset synergiaedut. Keskus voisi kerätä ympärilleen myös alueellista pienyritystä.

Yhteisöllisyyttä voitaisiin hyödyntää yrittäjyyteen kannustamisessa. Alueella voisi olla erilaisia yhteistiloja, jotka tukisivat esimerkiksi hoiva- ja siivouspalveluita tuottavia yrittäjiä. Palveluiden toiminnan kannalta olisi tärkeää olla olemassa jokin koordinoiva taho. Esimerkiksi isännöitsijä voisi ohjata pienyritysten ja yhdistysten tilojen käyttöä. Myös puutarhapalstoille voisi olla kysyntää, sillä ne ovat olleet suosittuja myös maahanmuuttajien keskuudessa.

Väestön ikääntyminen on maahanmuuttajien osuuden kasvuakin voimakkaampi trendi. Vanhuksille sopivien asumiskonseptien ja palveluiden kehittäminen on myös muistettava huomioida alueella.

6.2. Energiatehokkuus

Suvelaa voisi brändätä energiategokkaan rakentamisen ekokylänä. Alueella voitaisiin kehittää matalaenergiarakentamista. Energiategokkaiden rakennusten lisäksi tarvitaan kannusteita, jotka ohjaavat asukkaita energiansäätöön. Kehittämisessä tulisi etusija antaa kiinteistöille, joiden energiategokkuutta voidaan parantaa kohtuullisilla kustannuksilla. Kunnoltaan ja käytettävyydeltään heikoimpien rakennusten osalta kannattaa tarkastella jopa purkumahdollisuutta. Alueen uudelleen kaavoittaminen on yksi mahdollisuus tiivistää kaupunkirakennetta ja näin parantaa ekotehokkuutta.

Korjauksissa energiategokkuuden kannalta olennaisia asioita ovat ilmanvaihto ja käyttövesi. Vuokratiloyhtiöissä ilmanvaihtoparanuksia voidaan tehdä linjasaneerauksien yhteydessä, mutta taloyhtiöiden osalta se on haastavaa, koska osakkaat eivät yleensä ole valmiita maksamaan muista kuin välttämättömistä korjauksista. Taloyhtiöissä voitaisiin selvittää ryhmäkorjaushankemahdollisuuksia, joiden avulla kustannuksia voitaisiin laskea. Passiivitalorakentamisen osalta on syytä edetä varovaisesti, koska niihin liittyvää tekniikkaa ei välttämättä vielä hallita täydellisesti eikä niiden toiminnasta ole saatu kokemusta pitkällä aikavälillä.

Yksi selvittämisen arvoinen ajatus olisi kartoittaa mahdollisuutta tehdä Suvelasta energiaomavarainen alue. Esimerkiksi alueen kallioita voisi käyttää maalämmön lähteenä. Suvelaan voitaisiin myös rakentaa pellettivoimala ja aurinkoenergiaa voitaisiin hyödyntää asuntojen lämpimän käyttöveden tuottamisessa.



6.3. Purkaminen ja täydennysrakentaminen

Uutta ilmettä alueelle voitaisiin saada esimerkiksi rakentamalla muutampia uusia, korkeita taloja. Liian täyteen rakentamista on varotettava, sillä Suvelan suurin vahvuus on luonto ja hienot maisemat. Lisätilaa täydennysrakentamiselle voitaisiin saada vaikkapa peittämällä Kirstintie osittain pihakannella.

Pysäköinnin osalta autopaikkojen tarvetta pitäisi arvioida pitkällä aikavälillä. Tarvitaan visio siitä, millaiset liikenneyhteydet Suvelassa on ja tarvitaan 15 vuoden kuluttua. Maanpäällisten pysäköintitilojen rakentaminen tuskin on järkevää, koska maanalainen pysäköinti olisi luultavasti mahdollista toteuttaa lähes yhtä edullisesti kuin maanpäällinenkin. Jos pysäköintitiloja louhittaisiin kallioon, voitaisiin louhetta hyödyntää Suviniityn alueen rakentamisessa ja samalla alueita vapautuisi täydennysrakentamiselle.

Suvelassa sijaitsevat vuokra-asunnot ovat keskimäärin aika suuria, mutta eivät kuitenkaan välttämättä vastaa kovin hyvin perheiden tarpeita. Asuntojen pientäminen ja osin myös suurentaminen korjauksien yhteydessä voi olla tarpeen.

Alueen nykyinen alhainen hintataso ja isojen peruskorjausten korkeat kustannukset ovat haaste alueen kiinteistöjen tason nostamiselle. Erilaisista rajoituksista vapauttamisella ja määräysten tarkoituksenmukaisella tulkinnalla voitaisiin parantaa korjaamisen ja täydennysrakentamisen taloudellisia edellytyksiä. Suvelasta voitaisiin tehdä ”järkevä” rakentamisen koealue.

6.4. Suvela ja Espoon keskus

Suvelan alue pitäisi saada rakennettua kiinni Espoon keskukseen. Keskuksen ja Suvelan yhdistyttyä voitaisiin radikaaleimpien ehdotusten mukaan jopa luopua Suvela-nimen käytöstä. Suviniittyyn tulevalla rakentamisella on Suvelan tulevaisuudelle suuri merkitys. Sinne voitaisiin rakentaa esimerkiksi vanhuksille suunnattuja palvelutaloja. Palveluja kehitettäessä tulee huomioida se, miten ne parhaiten edistävät alueiden yhdistymistä. Alueen vahvuus on myös hieno luonto ja sitä tulisi hyödyntää esimerkiksi liikunta- ja vapaa-ajan palveluiden tuottamiseen. Jos Espoon keskukseen saataisiin myös poikittaisliikennettä palveleva pikaraitiotie- tai metroyhteys, lisäisi se Suvelankin houkuttelevuutta.

Jyrkkä rinne Espoon keskuksen ja Suvelan välissä vaikeuttaa liikumista. Rinteeseen kannattaisikin rakentaa jonkinlainen sisätiloissa kulkeva esteetön ja kaikkina vuodenaikoina turvallinen kulkureitti. Rinteeseen kannattaisi harkita yhden tai useamman hybridirakennuksen toteuttamista, joissa on esimerkiksi asumista, julkisia ja yksityisiä palveluita ja toimistoja sekä kalliopysäköintiä. Rinteeseen voitaisiin rakentaa myös erilaisia sisä- ja ulkoliikuntapaikkoja. Rinteeseen voitaisiin myös rakentaa luonteva sisäänajoreitti mahdolliseen kalliopysäköintiin.

6.6. Kohti muutosta

Koko alue tarvitsee jatkuvaa ylläpitoa ja pieniä parannuksia. Sen lisäksi on tarpeen käynnistää joitakin isoja näkyviä hankkeita. Kokonaisuuden osalta tarvitaan visio ja strategia, joka ohjaa kaikkea suunnittelua. Kehittämisen tulisi edetä askelittain eri kohteissa, mutta on tärkeää huolehtia siitä, että kokonaisuudesta tulee toimiva.

Kehittämisen kannalta on haastavaa, että Espoonkruunun talot tulevat peruskorjausikään jo vuonna 2014. Asunto-osakeyhtiöiden tilanne on aikalailta sama, joten kokonaissuunnittelulla on jo kiire. Kiinteistöjen korjaussuunnitelmien valmistelu joudutaan myös aloittamaan heti. Pitkätäkätymien liikennesuunnitelmia alueelle tuskin kuitenkaan ehditään tällä aikataululla saada.

Täydennysrakentamisen taloudelliset edellytykset paranevat oleellisesti vasta, kun alueen imagoa on saatu parannettua. Mahdollisesti siis vasta, kun uusi Suviniityn alue yhdistyy Suvelaan. Asunto-osakeyhtiöiden osalta kehittämisessä ongelmallista on se, etteivät ihmiset juuri ole kiinnostuneita oman yhtiön ulkopuolisista asioista. Kaupungin pitäisi muodostaa kokonaiskuva alueen kehittämisestä yhteistyössä eri osapuolten kanssa ja markkinoida se kaikille kehittämisessä mukana oleville tahoille. Uusien ideoiden markkinoinnissa kuvien ja erilaisten visualisointien merkitys on suuri.



7. Johtopäätökset

Suvelan syke -klinikan tavoitteeksi asetettiin kehittää konsepteja, joilla Suvelan monikulttuurisen lähiön imagoa voitaisiin parantaa täydennysrakentamisen ja peruskorjauksen yhteydessä. Ytimenä oli Espoonkruunun ja HOAS:in asuntokortteli.

Suvelan syke -klinikka tuotti runsaasti tietoa sekä paransi huomattavasti ymmärrystä Suvelan ja muidenkin lähiöiden kehittämisen haasteista ja mahdollisuuksista.

Suvela on mainettaan parempi: asukkaat viihtyvät siellä ja alueen kehittämisedellytykset ovat monin tavoin suotuisia. Vahvuuksia ovat muun muassa luonto sekä Espoon keskuksen ja aseman läheisyys. Alueen taloja ja pihvoja on korjattu, asukkaita on osallistettu, tutkimuksia, selvityksiä ja suunnitelmia on tehty runsaasti. Ne ovat kaikki osaltaan edesauttaneet alueen kehitystä.

Suvelan kehityksen osalta ollaan tienhaarassa. Siistimällä, korjaamalla ja uudistamalla Suvelan taloja ja ympäristöä voidaan kaupunkikuvaa parantaa ja torjua negatiivista kierrettä. Kestävää positiivista kehitystä ei kuitenkaan saada aikaan pelkästään peruskorjaustoimenpiteillä, eikä myöskään asuntojen lisä- tai täydennysrakentamisella. Vuokra-asuntojen ja -asukkaiden määrän lisääminen ilman muita toimenpiteitä saattaisi pahentaa tilannetta. Suvelan kestävä kehittäminen vaatii suunnitelmallista ja pitkäjänteistä työtä, joka kytketään tiiviisti Espoon keskuksen kehittämiseen.

7.1 Suvelan syke -klinikan suositukset

Suvelan syke -klinikan suositukset on kuvattu lyhyesti alla. Niihin liittyvää lisätietoa löytyy raportin aiemmista osista samoin kuin suositusten jälkeen kuvatuista kehitysaihoista.

Suvelan syke -klinikka tuotti seuraavat suositukset:

1. Suvelalle ja Espoon keskukselle uusi kokonaisvisio ja -strategia
2. Suvela ja Espoon keskus yhdistetään asteittain
3. Suvelan ja Espoon keskuksen kehittäminen organisoidaan
4. Suvelalle uusi sydän
5. Omistus- ja hallintamuotoja kehitetään
6. Pysäköintiin kehitetään kokonaiskonsepti ja uusia ratkaisuja
7. Suvelaa hoidetaan ja kehitetään jatkuvasti



1. Suvelalle ja Espoon keskukselle uusi kokonaisvisio ja -strategia

Kehityksen saaminen kestäväälle pohjalle edellyttää uutta asukkaista ja heidän tarpeistaan, alueen elinkeinorakenteesta, toiminnoista ja palveluista lähtevää kokonaisvisiota ja -strategiaa, joka kehittyy jatkuvasti. Tarkastelua kannattaa tehdä noin 40 vuoden päähän kymmenvuotisjaksotuksella. Kokonaisvisio ja -strategia on valmisteltava poliittisten päättäjiä, kaupungin eri hallintokuntien, asukkaiden ja sidosryhmien yhteistyönä. Keskeistä on avoin ja läpinäkyvä vuorovaikutteinen prosessi. Suvela ja Espoon keskus ovat monien asioiden osalta luontevia kokeilu- ja kehityksen edelläkävijäalueita. Tavoitteena tulee kuitenkin olla koko Espoon, metropolialueen, Suomen ja osin myös kansainvälisen kestävä kehityksen edistäminen. Energia- ja ekotehokkuus, kulttuurien kirjo ja kehittyminen, jatkuvat muutokset, maahanmuuttajat, lapsiperheet, sinkut, seniorit, opiskelijat, työntekijät ja yrittäjät ovat esimerkkejä tärkeistä huomioitavista näkökulmista.

2. Suvela ja Espoon keskus yhdistetään asteittain

Suvelan sijainti Espoon keskuksen ja aseman läheisyydessä kannattaa hyödyntää siten, että Suvela yhdistetään noin 15 vuoden kuluessa kiinteäksi osaksi Espoon keskusta. Väestöpohjan laajuus mahdollistaa silloin huomattavasti parempien ja kattavampien palveluiden järjestämisen. Samalla paranevat tilanne työmahdollisuuksien ja työvoiman tarjonnan osalta. Kokonaisuus tarjoaa pohjaa vahvalle positiiviselle alueelliselle identiteetille. Yhdistämistä kannattaa viedä eteenpäin kehittämällä ensin yhteyksiä sekä Espoon keskusta ja rakentaa sen jälkeen alueet vähitellen yhteen. Tällä on mahdollista saavuttaa huomattavia synergiaetuja.

3. Suvelan ja Espoon keskuksen kehittäminen organisoidaan

Suvelan ja Espoon keskuksen kehittäminen edellyttää organisointia. Organisoinnissa on huomioitava sekä kunkin vaiheen erityispiirteet että kokonaisuus. On tärkeää, että kaupungin kaikki keskeiset sektorit kytketään vahvasti mukaan kehittämiseen vision ja strategian laadinnasta alkaen. Organisoinnissa voidaan pitkälti hyödyntää aiemmin käytössä olleita malleja. On tärkeää kytkeä mukaan myös kiinteistönomistajat, asukkaat, seurakunta ja muut klinikkaan osallistuneet tahot. Suvelan ja Espoon keskuksen kehittämisestä olisi hyvä muodostaa mahdollisuuksien mukaan oma taloudellinen yksikkönsä.

4. Suvelalle uusi sydän

Suvelan keskeisimmän haasteen muodostavat asukkaiden kannalta vajavaiset ja hajallaan sijaitsevat palvelut. Suvela tarvitsee nykyistä selkeämmän sydämen. Siihen kannattaa keskittää julkisten palvelujen ohella kaupalliset peruspalvelut, muita yksityisiä palveluita, yhteisöjen toimintoja ja yhteis- ja harrastustiloja, seniori- ja muita asuntoja sekä mahdollisesti myös toimisto- ja muita työtiloja. Sydän on keskeinen paikka myös ulkotilojen ja julkisen liikenteen järjestämisen näkökulmasta.

5. Omistus- ja hallintamuotoja kehitetään

Asuntojen omistus- ja hallintamuotoja kannattaa monipuolistaa ja kehittää. Koko Suvelassa asutokannasta oli vuokra-asuntoja vuonna 2006 hieman yli puolet. Hallintamuotojen kehittäminen on yksi tapa torjua segregoitumista ja tarjota asukkaille hyvää elämää edistäviä vuokra- ja omistusasumisia. Kannattaa harkita joidenkin vuokra-asuntojen muuttamista omistus-, osaomistus-, asumisoikeus- tai työsuhdeasunnoiksi ”kanta-asukkuuden” vahvistamiseksi. Yhteisölliseen ja suurperhe-/sukuasumiseen sopivien asuntojen ja kiinteistöjen sekä niiden omistus- ja hallintamuotojen kehittämistä on tarpeen selvittää. Alueen yhteistiloja voisi mahdollisuuksien mukaan keskittää tulevaan sydämeen. Alueella olevien yhteiseen käyttöön sopivien tilojen ja ulkoalueiden hallintaa ja hoitoa tulisi keskittää, jotta se olisi sujuvampaa ja kustannustehokkaampaa. Suvelaan tarvittava sydän kannattaa toteuttaa mahdollisimman yhtenäisenä omistuksellisenä ja/tai vähintäänkin hallinnallisena kokonaisuutena.

6. Pysäköintiin kehitetään kokonaiskonsepti ja uusia ratkaisuja

Asukas-pysäköinnin tekemistä maksulliseksi eli asuntojen ja pysäköintipaikkojen taloudellista erottamista toisistaan kannattaa harkita. Tällöin eivät autottomat taloudet joutuisi maksamaan autopaikeista. Tämä edistäisi myös julkiseen ja kevyeen liikenteeseen tukeutuvan asumismuodon valintaa ja vähentäisi asukas-pysäköintipaikkojen tarvetta. Pysäköinnin hinnan tulisi vastata todellisia kustannuksia. Asukas- ja muu pitkäaikainen pysäköinti tulisi pyrkiä toteuttamaan pihakansien alla, kiinteistöjen alakerroksissa ja maanalaisena. Suvelan Espoon keskuksen puoleinen rinne tarjoaa hyvältä vaikuttavan paikan maanalaisen pysäköinnin sisäänajon toteutukselle tarkasteltavassa korttelissa. Samalla olisi toteutettavissa toimiva ratkaisu jalankulun ja kevyen liikenteen ohjaamiselle rinteessä. Näin nykyiset parkki-alueet vapautuisivat muuhun käyttöön. Lyhytaikainen asiakas-, tapahtuma- ja vieraspaikoitus kannattaa suurelta osin toteuttaa katujen varilla tai muutoin ulkona.

7. Suvelaa hoidetaan ja kehitetään jatkuvasti

Suvelassa taloja ja pihvoja on korjattu, asukkaita on osallistettu, tutkimuksia, selvityksiä ja suunnitelmia on tehty. Tällä on selvästikin ollut merkittävä vaikutus negatiivisen kehityksen torjunnassa. Tätä on tärkeä jatkaa entistäkin aktiivisemmin. Klinikan päätösseminaarissa merkittävä kiinteistönomistaja totesi, että jatkossa on syytä panostaa entistä enemmän Suvelan siisteyteen. Siihen tarvitaan kaikkien toimijoiden aktiivisuutta. Isojen ja pitkäjänteisten kehittämisinvestointien ohella tarvitaan jatkuvasti pieniä, näkyviä parannuksia.

7.2 Suvelan syke –klinikan kehitysaihoita

Suvelan syke –klinikan tuottamia kehitysaihoita on koottu alla oleviin tiiviisiin kuvauksiin. Ne on tarkoitettu käytettäväksi suositusten ohella vision, strategian ja kehittämissuunnitelmien laadinnan tueksi. Lisätietoa löytyy edellä olevista suosituksista samoin kuin muistakin tämän raportin osista.

Suvelan syke -klinikka tuotti seuraavat kehitysaihiot:

1. Alueellisella profiloinnilla eheyttä
2. Rinteestä yhdistävä paikka
3. Yhteistyöstä ja yhteisyydestä voimaa
4. Kulttuureista rikkautta
5. Yrittäjyydestä ja työpaikoista nostetta
6. Valaistuksella uutta ilmettä
7. Täydennys- ja lisärakentamisella paremmaksi



1. Alueellisella profiloinnilla eheyttä

Alueen kehittämisen tavoitteelliseksi perusajatuksiksi luontuisi hyvin: Suvela tarjoaa mahdollisuutta sujuvaan, mukavaan, nykyaikaiseen, turvalliseen ja luonnonläheiseen elämiseen. Alue tarjoaa erityyppisten asukasryhmien tarpeisiin edullisia asumisvaihtoehtoja hyvien paikallisten palveluiden, jalankulku-, pyöräily- ja joukkoliikennedyteyksiensä äärellä. Suvela on tiivis monikulttuurinen yhteisö, jolla on hyvä sydän. Suvelassa kannattanee pohtia, onko tarvetta luoda eri kohderyhmille omia alueita yhteisöllisyyden ja elämän sujuvuuden parantamiseksi. Samalla voidaan tavoitella parempia edellytyksiä palveluille ja kestäville tilaratkaisuille.

2. Rinteestä yhdistävä paikka

Suvelan Espoon keskuksen puoleinen rinne tarjoaa monenlaista potentiaalia. Rinteeseen olisi edullista tehdä ajoreitti kalliopysäköintiin. Samalla saataisiin kiviainesta paikalliseen rakentamiseen. Tässä yhteydessä olisi luontevaa toteuttaa rinteeseen sisätiloissa kulkeva esteetön ja kaikkina vuodenaikoina turvallinen jalankulkureitti Suvelan ja Espoon keskuksen välille. Rinteeseen voisi sopia myös yksi tai useampi hybridirakennus, joissa on esimerkiksi asumista, julkisia ja yksityisiä palveluita sekä toimistoja. Rinne mahdollistaa porrastetun rakentamisen. Rinteeseen on myös mahdollista konseptoida houkuttelevia omaleimaisia sisä- ja ulkoliikuntapaikkoja.

3. Yhteistyöstä ja yhteisyydestä voimaa

Julkisen, yksityisen ja kolmannen sektorin yhteistyömuotoja kehittämällä voidaan alueen asukkaille tarjota tämänhetkistä paremmat palvelut ja tilat huomattavasti nykyistä tehokkaammin ja taloudellisemmin. Arjen palvelut kannattaa koota lapsiperheille, senioreille ja muillekin asiakkaille helposti saataviksi riippumatta siitä ovatko ne julkisesti vai yksityisesti tuotettuja. Tilat pitäisi suunnitella joustaviksi niin, etteivät ne liiaksi rajaudu yhteen käyttötarkoitukseen. Aluetta palvelevia yhteis- ja muita tiloja kannattaa koota yhteen fyysisesti, omistuksellisesti tai ainakin hallinnollisesti. Tavoitteena tulee olla ajallisesti tehokas sisä- ja ulkotilojen käyttö alueella. Yhdyskuntarakennetta saataisiin eheämmäksi, jos esimerkiksi päiväkodin, koulun, seurakunnan ja liikuntapalvelujen sekä lapsiperheiden ulkoalueiden hyödyntämiseen liittyviä tarpeita voitaisiin tyydyttää kokonaisratkaisulla.

4. Kulttuureista rikkautta

Monikulttuurisuus ja kansainvälisyys kannattaa nähdä ja hyödyntää rikkautena. Esimerkiksi koulut ja päiväkodit tarjoavat kehittämiseen valtavasti potentiaalia. Kansainvälinen, globaalisti verkottunut monikulttuurinen alue pitäisi nähdä voimavarana. Edullisilla ja kätevästi käyttöön saatavilla verkkoyhteyksillä on suuri merkitys myös pidettäessä yhteyttä eri kulttuureihin ja maailmalla oleviin läheisiin. Yhtenä osoituksena teknisten ratkaisujen merkityksestä on se, että satelliittikanavien näkyvyys vaikuttaa ratkaisevasti asunnon haluttavuuteen.

5. Yrittäjyydestä ja työpaikoista nostetta

Työpaikka- ja työvoimatarjonnan kehittämisen kannalta on erittäin tärkeää kytkeä Suvela osaksi kehittyvää Espoon keskustaa. Keskeistä on alueen kehittäminen kokonaisuutena ja yrittäjyyden edistäminen vertaisverkkojen, järjestötoiminnan, koulutuksen, neuvonnan ja taloudellisen tuen avulla.

6. Valaistuksella uutta ilmettä

Valaistuksen avulla alueelle on saatavissa erittäin nopeasti uutta ilmettä sekä samalla voidaan parantaa liikkumisen edellytyksiä ja turvallisuutta. Näin viihtyvyyttä saadaan kohennettua helposti ja kohtuullisilla kustannuksilla.

7. Täydennys- ja lisärakentamisella paremmaksi

Täydennys- ja lisärakentamisen tavoite on parantaa aluetta asukkaiden ja kestävä kehityksen näkökulmista. Tavoitteena on myös tehostaa palveluiden ja infrastruktuurin käyttöä. Tässä yhteydessä on luontevaa myös korjata, parantaa ja uudistaa yksittäisiä kiinteistöjä ja niissä olevia huoneistoja silloin, kun se on kiinteistön ikä ja kunto huomioiden järkevää.

Kirjallisuutta:

Otranen, Patrik 2009: Suvelan asuinalueen kehittäminen täydennysrakentamisen keinoin. Diplomityö. Tampereen Teknillinen yliopisto.
Tolvanen, Anni 2009: Täydennysrakentamisen käynnistämisen analyysi. Diplomityö.

Suvelan syke -klinikan osallistujat

Avaustilaisuuden osallistujat

Aalto Erkki	Asunto-, toimitila-, ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
Alppivuori Kristiina	Espoon kaupunki
Eerola Arto	YIT Oyj
Fogelholm Kai	Espoon kaupunki
Heikkinen Timo	Aalto-yliopiston teknillinen korkeakoulu
Hokkanen Torsti	Espoon kaupunki
Hyyrynen Tuija	4V-Hanke
Härö Eevaliisa	Ramboll Finland Oy
Ikonen Liisa	Espoon kaupunki
Julkunen Hillka	Espoon kaupunki
Kaalikoski Johanna	Asunto-, toimitila-, ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
Kess Juho	Asunto-, toimitila-, ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
Kivinen Mikko	Espoon kaupunki
Kontuniemi Eija	Suomen Pakolaisapu
Korvala Merja	Espoonkruunu Oy
Laakso Tommi	Keski-Espoo -seura ry
Lamminaho Hannu	Skanska Talonrakennus Oy
Lehto Tapani	Espoon seurakuntayhtymä
Matinlassi Marianne	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)
Norvasuo Markku	Aalto-yliopiston teknillinen korkeakoulu
Nurmio Anne	Espoon kaupunki
Peltonen Ilpo	Asunto-, toimitila-, ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
Pirhonen Antti	Optiplan Oy
Pynnönen Saara	Suomen Pakolaisapu
Rantala Jani	Vahanen Oy
Saari Ilkka	Espoonkruunu Oy
Saarinen Jani	Suomen Talokeskus Oy
Siivola Mari	Helsingin kaupunki
Stenroos Paul-Erik	Espoon kaupunki
Ström Peter	Suomen Talokeskus Oy
Tasa Aija	Asunto-, toimitila-, ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
Tuomainen Antti	Skanska Oy
Viita Anne	Vuokralaisten keskusliitto
Vitakoski Riikka	Asunto-, toimitila-, ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
Östring Mikko	Asunto-, toimitila-, ja rakennuttajaliitto RAKLI ry



Työpajojen osallistujat

Aalto Erkki
Eerola Arto
Elomaa Juha
Etelämäki Päivi
Fogelholm Kai
Hokkanen Torsti
Härö Eevaliisa
Ikonen Liisa
Kaalikoski Johanna
Kauppila Matti
Kess Juho
Korvala Merja
Laiho Heli
Lamminaho Hannu
Liukkonen Kimmo
Matinlassi Marianne
Peltomaa Laura
Peltonen Ilpo
Peltonen Vesa
Piirala Petri
Pirhonen Antti
Pyykkönen Marko
Rantala Jani
Saari Ilkka
Saarinen Jani
Saastamoinen Eero
Salmi Kari
Savolainen Niina
Seppälä Tuomas
Stambej Atte
Ström Peter
Sulonen Jarmo
Tanhio Matti
Tasa Aija
Tawast Ismo
Tuomainen Antti
Turunen Sari
Vaara Pekka
Valkjärvi Heikki
Vallius Sampo
Vitakoski Riikka
Östring Mikko

Asunto-, toimitila-, ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
YIT Oyj
Ramboll Finland Oy
Pöyry CM Oy
Espoon kaupunki
Espoon kaupunki
Ramboll Finland Oy
Espoon kaupunki
Asunto-, toimitila-, ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS
Asunto-, toimitila-, ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
Espoonkruunu Oy
Espoonkruunu Oy
Skanska Oy
YIT Oyj
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)
Helsingin yliopisto
Asunto-, toimitila-, ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
Vahnen Oy
Pöyry CM Oy
Optiplan Oy
Asokodit
Vahnen Oy
Espoonkruunu Oy
Suomen Talokeskus Oy
VVO-yhtymä Oyj
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)
VVO-yhtymä Oyj
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)
Vahnen Oy
Suomen Talokeskus Oy
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)
Asokodit
Asunto-, toimitila-, ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
Ramboll Finland Oy
Skanska Oy
Espoon seurakuntayhtymä
Asunto-, toimitila-, ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)
Asunto-, toimitila-, ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
Asunto-, toimitila-, ja rakennuttajaliitto RAKLI ry



Päätösseminaarin osallistujat

Aalto Erkki	RAKLI
Aderinwale Hilikka	Kirstinmäen asukastoimikunta
Ahola Tore	Asukas
Arto Eerola	YIT Kiinteistötekniikka Oy
Fogelholm Kai	Espoon kaupunki
Hokkanen Torsti	Espoon kaupunki
Huhtanen Pertti	Kiinteistöalan Koulutussäätiö
Ilkonen Liisa	Espoon kaupunki
Isotalo Olli	Espoon kaupunki
Kaalikoski Johanna	Asunto-, toimitila-, ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
Kallio Seppo	Espoon kaupunki
Kaukonen Hille	Eriksson Arkkitehdit Oy
Kaupila Matti	HOAS
Kess Juho	Asunto-, toimitila-, ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
Kivinen Mikko	Espoon kaupunki
Korvala Merja	Espoonkruunu Oy
Kytösaho Ifa	Helsingin kaupunki
Makkonen Anneli	Kirstinmäki 6 asukastoimikunta
Lahti Jouko	Kiinteistöalan koulutuskeskus
Levola Leena	Espoon kaupunki
Lindeman Lars	NCC Rakennus Oy
Lindqvist Mikko	YLE Uutiset
Maijala Eero	KOy Nikkarinkruunu
Mamia Virpi	Espoon kaupunki
Matinlassi Marianne	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)
Norvasuo Markku	Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskus
Peltomaa Laura	Helsingin yliopisto
Peltonen Ilpo	Asunto-, toimitila-, ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
Peltonen Vesa	Vahanen Oy
Pirhonen Antti	NCC Rakennus Oy
Puhto Jukka	FSR Consulting Oy
Päivänen Jani	WSP Finland Oy
Saari Ilkka	Espoonkruunu Oy
Salmi Kari	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)
Sandberg Reijo	Vantaan kaupunki/Marja-Vantaa-projekti
Soininen Urho	Asukas
Sulonen Jarmo	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)
Ström Peter	Suomen Talokeskus Oy
Tarkka Juha	Skipa Kiinteistöpalvelut Oy
Tasa Aija	Asunto-, toimitila-, ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
Tiuraniemi Juha	Asunto-, toimitila-, ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
Toivio Tuula	Locus-lehti
Tuomainen Antti	Skanska Oy
Tuomas Seppälä	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA
Turunen Sari	Espoon seurakuntayhtymä
Uusitalo Veikko	Espoonkruunu Oy
Vaara Pekka	RAKLI
Valkjärvi Heikki	Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö
Vikkula Pekka	Espoon kaupunki/Suurpelto
Östring Mikko	Asunto-, toimitila-, ja rakennuttajaliitto RAKLI ry

Klinikkatoiminnan kuvaus

RAKLI on yli kolmekymmentä vuotta ollut vahvasti mukana kiinteistö- ja rakentamisalan hankintamenettelyjen, pelisääntöjen ja ratkaisujen kehitystyössä. RAKLI on ollut mukana kehittämässä yleisiä sopimusehtoja, hankinta-asiakirjamalleja, tehtäväluetteloita ja rakennettuun ympäristöön liittyviä konsepteja ja ratkaisuja.

RAKLI:n kehittämä Hankintaklinikka tarjoaa kehitysalustan ja intressivapaan ympäristön julkisten tahojen ja markkinatoimijoiden keskinäiselle avoimelle vuoropuhelulle. Niin julkisen sektorin toimijoiden kuin kaupallista intressiä edustavien yritysten tieto ja näkemykset tulevat kokemusten mukaan klinikoilla hyvin esiin ja hyödynnetyiksi.

RAKLI:n Klinikkatoiminnalla on saatu hyviä tuloksia muun muassa

- Vantaan kaupungin ja RHKn yhteisessä Kehärata-hankkeessa
- Varkauden kunnallisteknisen palvelutuotannon ulkoistamisessa
- Keskussairaala-kiinteistöjen peruskorjausmallien kehittämisessä
- Jätkäsaaren aluekehittämishankkeen yhteistyökonseptien pohdinnassa
- Tiehallinnon alueurakoiden kilpailuttamisessa
- Jätkäsaaren kaupallisten palveluiden alueellisessa konseptoinnissa
- Helsingin Keskuskadun peruskorjaushankkeen kilpailuttamisessa

RAKLI järjestää työskentelyprosessin, vetäjät ja puitteet tapauskohtaisten ratkaisujen etsimiselle intressivapaassa ympäristössä. Klinikatyöskentely toteutetaan hankintalain hengessä.

Hankintaklinikka toimii lyhyesti seuraavasti:

- klinikalla analysoidaan ja ratkotaan todellisten hankkeiden haasteita
- klinikan osallistujiksi kootaan tilaajia, konsultteja, urakoitsijoita ja muita palveluntuottajia
- osallistujat pohtivat kutakin klinikkatapausta 3-5 avoimessa vuorovaikutteisessa työpajassa välillä taustatehtäviä tehden
- tarvittaessa kuullaan erityisasiantuntijoita
- työpajat tuottavat ongelma-analysin ja ehdotuksia, jotka dokumentoidaan
- työpajan tulos on pääsääntöisesti julkinen ja vapaasti alan toimijoiden käytettävissä.

Klinikoilla käsiteltävät hankintatapaukset voivat olla kaikilta rakennetun ympäristön alueilta: asunnot, toimitilat ja infra. Ne voivat koskea ylläpitoa, uusinvestointeja tai kehittämistä. Ne voivat olla urakoita, palvelua, kumppanuuksia tai teknologiahankintaa. Hankintatapauksen tulee olla haasteellisia ja yleisesti mielenkiintoisia, jotta ne vievät alan kehitystä eteenpäin. Niiden tulisi sisältää jotain seuraavista:

- ennen koettelemattomia teknisiä ratkaisuja, innovaatiota tai teknologiaa
- erityisen vaikeat olosuhteet
- haastava vastuiden tai riskien hallinta
- poikkeuksellisen laaja tai pitkäaikainen sopimus
- vaikeasti määriteltävä hankinnan laajuus ja tuoteominaisuudet
- hankalasti määriteltävissä oleva hankintamuoto ja -ehdot
- vaikeus löytää hankintalähteitä ja toimivaa kilpailua Suomesta tai ulkomailta
- hankintaketjujen ja yhteistyöverkostojen hallinta vaikeaa
- laatu-kustannussuhteen tai tarjousvertailun perusteiden määrittely vaikeaa

Klinikoiden osallistujiksi kootaan potentiaalisia palveluntuottajia ja konsultteja sekä hankkeen tilaaja ja muita vastaavanlaisista tapauksista kiinnostuneita tilaajaorganisaatioita. Kunkin klinikan osallistujamäärä rajataan yleensä 10-25 henkeen. Kustannukset katetaan tapauskohtaisesti osallistujien ja mahdollisten muiden rahoittajien kesken.

