

Asumisen potentiaalin kartoitus historiallisissa ympäristöissä Kanta-Hämeessä

Kohdekortit 30.9.2022

FCG ●



HÄMEEN LIITTO
Regional Council of Häme



Asumisen potentiaali Kanta-Hämeessä osana laajempaa muutosta

- Nykyisen rakennuskannan vaaliminen on resurssi- ja ilmastoviisasta
 - *”Olemassa olevan rakennuskannan osalta ilmastotavoitteiden saavuttaminen edellyttää paitsi rakennusten energiatehokkuuden parantamista ja siirtymistä vähähiilisempään energiaan, myös nykyisten rakennusten tilojen tehokasta käyttöä, käyttöiän pidentämistä ja materiaalitehokkuutta.”* (Ympäristöministeriö (2021).
Lähde: Purkaa vai korjata? Hiilijalanjälkivaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjauskeinot)
- Nykyisellä rakennuskannalla on myös erittäin suuri merkitys kulttuuriperintömme näkökulmasta. Parasta suojelua rakennukselle on sen pitäminen käytössä.
 - [Hämeen liiton rakennetun ympäristön kulttuuriympäristöselvitys vuodelta 2019](#)
- Kanta-Hämeen sijainti kasvukolmion (Helsinki-Tampere-Turku) sisällä luo hyvät edellytykset asumisen kysynnälle jatkossakin

Resurssiviisausnäkökulmia

- **Resurssiviisauden** lähtökohtana on edistää ihmisten hyvinvointia käyttämällä maapallon resursseja kestävällä tavalla ja vähentää niiden käytön ympäristövaikutuksia.
Kiertotalous luo kiinteistö- ja rakennusalalle mahdollisuuksia hillitä ilmastonmuutosta ja ehkäistä luonnon monimuotoisuuden köyhtymistä. Rakennetulla ympäristöllä on kiertotaloudessa olennainen rooli materiaalien ja energian kiertokulkujen optimoimisessa ja resurssien palauttajana ja uudistajana.
- Resurssiviisaus kattaa mm. rakennusten, materiaalien ja energian käytön tehostamisen, rakennusten, rakennusosien tai jätteiden kierrätyksen ja uudelleen käytön.
- Tavoitteena on hyödyntää, täydentää ja tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Integroituminen ympäröivään rakennettuun ympäristöön ja olevaan infrastruktuuriin sekä palveluverkkoon ja reitteihin vähentää mm. uuden infran rakentamisen tarvetta ja edesauttaa kestävästä liikkumisesta mahdollisuuksia ja alueen elinvoimaa.
- Kiertotalouden mukainen suunnittelu hyödyntää vanhoja ympäristöjä uudistaen niiden elinkaaren ja pidentäen käyttöarvoa.
- Kiertotaloutta voidaan edistää rakennuksen koko **elinkaaren** aikana.
 - Rakennuksen kunnosta pidetään huolta asianmukaisilla ja oikea-aikaisilla korjaus- ja huoltotoimilla. Näin rakennus palvelee käyttäjänsä suunnitellusti ja mahdollisimman pitkään.
 - Uutta rakennetaan vain tarpeeseen. Lisätilan tarve tyydytetään ensisijaisesti käyttämällä tehokkaammin jo olemassa olevia tiloja ja palveluita.
 - Materiaalit hyödynnetään tehokkaasti ja jätteen syntyä ehkäistään.

Asuntomarkkinoiden näkökulma

- Maaseutu, kyläalueet ja kaupungista pois muuttaminen koetaan nykyään houkuttelevana vaihtoehtona. Syynä voi olla mm.
 - Asumispreferenssien muutos
 - Monimuotoinen työelämä, parantuneet etätyömahdollisuudet ja digimurros (esim. [TTL](#))
 - Kotiseutukaipuu ja paluu juurille
 - ”Pandemian jälkeinen landemia” (Suomen Kylät ry)
- Usein haasteena on kysynnän ja tarjonnan kohtaaminen
 - Tyhjiin tai vaajakäytöllä olevista kohteista vaikea saada tietoa eivätkä ne päädy näkyviin markkinoille
 - Perikuntien omistuksessa olevien rakennusten jääminen tyhjilleen ja markkinoiden ulkopuolelle
 - Tieto kulkee paikallisesti, mutta sen jakaminen laajemmalle, uusille potentiaalisille muuttajille, on haastavaa
- Yleisesti, isompien kohteiden tai rakennuskokonaisuuksien muutokset usein haastavampia kuin yksittäiset pienet kohteet ja tarvitaan riskinottoa. Mahdollisuuksia näissä tapauksissa, esim.
 - Ryhmärakentaminen ja osuuskunnat
 - Yhteistyö toimijoiden välillä, synergia ja verkostot
 - Taloudelliset kannustimet, tuet ja avustukset

Rakennuspaikan ja rakennuksen näkökulma

- **Asemakaavamääräykset.** Tonttia koskevan asemakaavamääräyksen tulee sallia asuminen.
 - Liikerakennuksissa asuminen voi olla rajattua, esim. 20% tai asuntojen määrä.
 - Autopaikkoja koskevat kaavamääräykset voivat aiheuttaa lisävelvoitteita.
 - Toisaalta kohteet voivat sijaita asemakaava-alueen ulkopuolella. Tällöin kohteen kehittämistä voi ohjata yleiskaava tai kunnan rakennusjärjestys.
 - Onko **asumisen edellytykset** olemassa vai tuleeko ne rakennettavaksi hankkeen yhteydessä:
(vrt. Suomen Rakentamismääräyskokoelma) mm.
 - Huoneiston aputilojen riittävyys (irtaimistovarasto - ulkoiluvälinevarasto)
 - Onko tonttia huomioitu asumista varten
 - Onko pääsy esteetön
 - Asunnon yksityisyys
 - **Korjausrakentamista** koskevia määräyksiä
 - Rakennuksen kunnon selvittäminen
 - Rakennussuojelu, arvokkaat kulttuuriympäristöt
 - **Maanomistus** (tässä selvityksessä mukana sekä yksityisiä että julkisten tahojen omistamia kohteita)
 - Rakennuksen energiankulutus ja käytettävä energia?
 - Tietoliikenneyhteydet voivat olla ratkaisevassa roolissa etätyön mahdollistajana
- Yleisiä **mahdollisuuksia** tyhjillään oleviin rakennuksiin liittyen:
 - Asumisen lisäksi muuta toimintaa eri osissa rakennusta
 - Osittainen purkaminen
 - Lisä- ja siipiosat, erikoiset asumiseen soveltumattomat rakenteet
 - Rakennuspaikan lisä- ja täydennysrakentaminen
 - Yleisiä **haasteita** tyhjillään oleviin rakennuksiin liittyen:
 - Kylmillään oleva rakennus haastavampi hyödyntää kuin lämmin
 - Tarvitaan tietoa käyttö- ja korjaushistoriasta
 - Rakennusmateriaalit
 - Ympäristöön liittyvät haitat
 - Pilaantuneet maat, liikenne, melu, haitta-aineet

Taloudellisista reunaehdoista

- Kohdekorteille valikoituneet kohteet ovat pääosin 1900-luvun ensimmäiseltä puoliskolta. Tässä selvityksessä ei perehdytty yksittäisten kohteiden kuntoon ja korjaustarpeeseen.
- Korjaustarve voi vaihdella suuresti rakennuksittain, ja siihen vaikuttaa se, miten rakennuksesta on huolehdittu sen elinkaaren aikana. Korjauskustannukset riippuvat paitsi lähtötilanteesta, myös halutusta laatutasosta.
 - Ulkopuolisella teetettynä korjauskustannukset ovat karkeasti arvioiden 500-2000 euroa /m². Korjaustarpeet vaihtelevat pintaremontista ja talotekniikan säätämisestä kattavaan peruskorjaukseen ja talotekniikan uusimiseen kokonaan.
 - Useissa tapauksissa vanhan rakennuksen kunnostuksessa hyödynnetään omaa työpanosta. Tämä laskee korjaamisesta koituvia kustannuksia.
 - Arvokkaan rakennusperinnön kunnostukseen on saatavilla avustuksia ja rahoitusta.
- Suuremmat rakennuskokonaisuudet tarkoittavat tyypillisesti ammattimaisempaa kiinteistösijoittamista. Tällöin taloudellisella kannattavuudella on suuri merkitys.
- Omaan käyttöön rakennusta kunnostavalle taas käyttöarvon ja koetun laadun merkitys korostuu, ja kunnostamisen taloudellinen kannattavuus ei ole välttämättä tärkein kriteeri.

*Toteutuneiden asuntokauppojen keskimääräiset neliöhinnat Q2/2022, lähde: asuntojenhinnat.fi

Kunta	€/m ² (asunnot)*
Forssa	1026
Hattula	1684
Humppila	860
Hämeenlinna	1786
Janakkala	1277
Jokioinen	972
Loppi	985
Riihimäki	1616
Tammela	935
Ypäjä	814

Lainsäädäntö ja asetukset

- **Maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999)** määritellään rakentamista koskevat yleiset edellytykset, olennaiset tekniset vaatimukset sekä rakentamisen lupamenettely ja viranomaisvalvonta.
- Tarkemmat rakentamista koskevat säännökset ja ohjeet on koottu **Suomen rakentamismääräyskokoelmaan**, mm.
 - Suunnittelu ja valvonta
 - Rakenteiden lujuus ja vakaus
 - Paloturvallisuus
 - Terveellisyys
 - Käyttöturvallisuus
 - Esteettömyys
 - Saavutettavuus
 - Tilat
 - Meluntorjunta ja ääniolosuhteet
 - Energiatehokkuus
 - Asuntosuunnittelu
 - Asuinhuone
 - Asuinhuoneisto
 - Rakennus, tontti ja rakennuspaikka
- Rakentamismääräyskokoelman määräykset ovat perinteisesti koskeneet uuden rakennuksen rakentamista.
- Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä määräyksiä on sovellettu vain siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käyttötapa ovat edellyttäneet (ellei määräyksissä ole nimenomaisesti määrätty toisin).

Esimerkki asuntosuunnittelun määräyksistä koskien asuinhuonetta:

- *Asuin-, majoitus- ja työtilan koon ja muodon on huoneen aiottu käyttö ja kalustettavuus huomioon ottaen oltava tarkoitukseensa soveltuvia.*
- *Asuin-, majoitus- ja työtilan huonealan on kuitenkin aina oltava vähintään 7 neliometriä. Asuin-, majoitus- ja työtilan huonekorkeuden on oltava vähintään 2,5 metriä. Pientalossa mainittu vähimmäiskorkeus on 2,4 metriä. Asuin-, majoitus- ja työtilan vähäisen osan huonekorkeus voi olla edellä sanottua pienempikin, ei kuitenkaan alle 2,2 metriä. Jos huoneen sisäkatto poikkeaa vaakasuorasta, huonekorkeus on määritettävä huonealan keskikorkeutena.*
- *Asuinhuoneen suunnittelussa on otettava huomioon ilmansuuntien ja ympäristön häiriötekijöiden vaikutus, valoisuus sekä ikkunanäkymät.*
- *Asuin- ja majoitustilan ikkunan valoaukon on oltava vähintään 1/10 huonealasta. Ikkunan sijoituksen ja muun järjestelyn on varmistettava huoneen valoisuus, näkymä ulos huoneesta sekä huoneen kalustettavuus. Asuinhuoneen ja majoitustilan ikkunan tai sen osan on oltava avattavissa. Jos työtilassa on oltava ikkuna, valoaukon on oltava vähintään 1/10 työtilan huonealasta.*

(Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista, § 4 -5)

Lähde: [Rakentamismääräykset - Ympäristöministeriö](#)

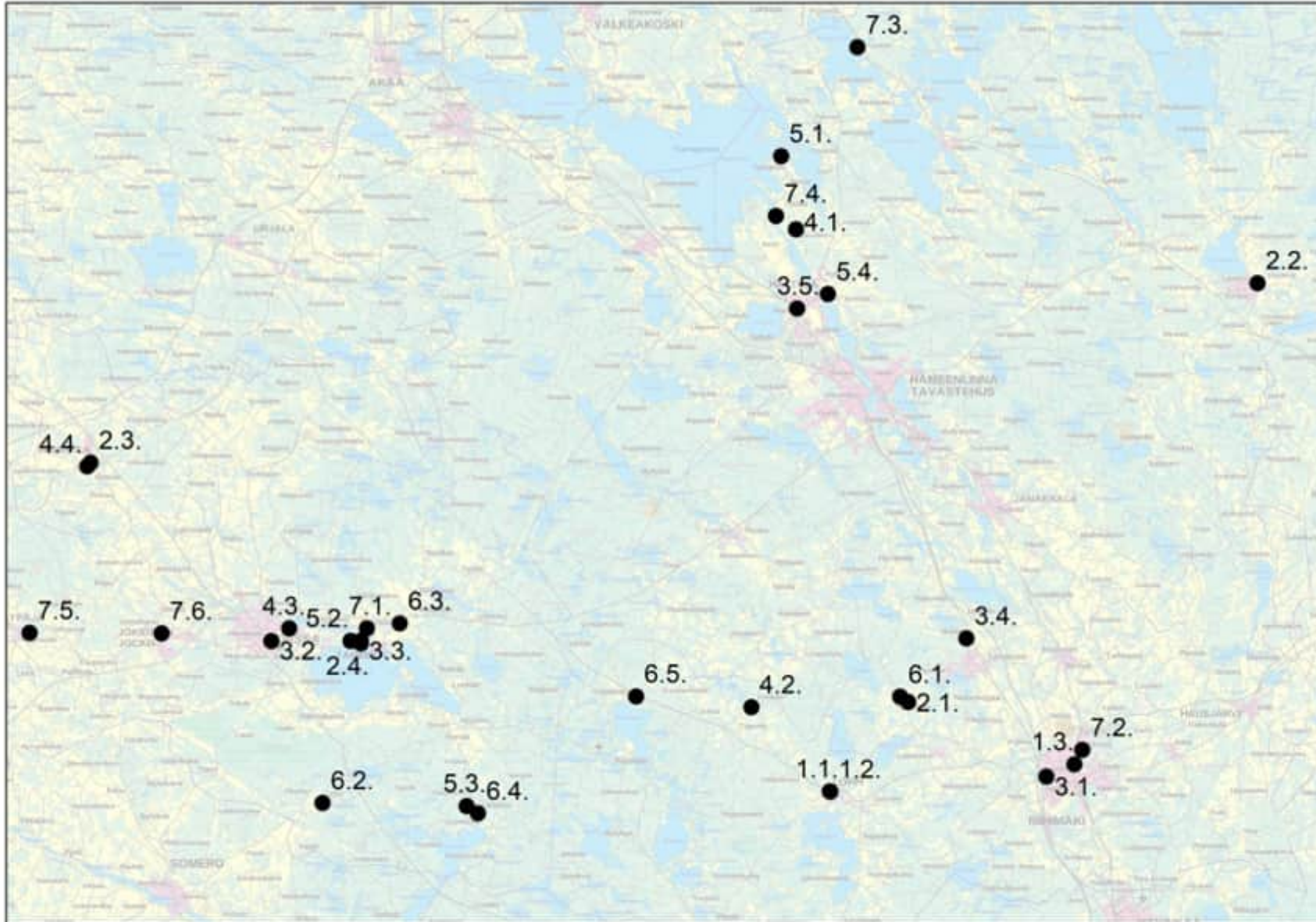
Kohteiden valinnasta

- Selvitys on rajattu koskemaan ennen vuotta 1960 rakennettuja rakennuksia. Suurin osa kohteista on poimittu Rakennus- ja huoneistorekisteristä. Kohteet on pisteytetty paremmuusjärjestykseen useilla asumisen potentiaalia mittaavilla tekijöillä. Tarkemmin valintaprosessi on avattu selvitysprosessia kuvaavassa kohdassa.
- Kanta-Hämeessä on noin 37000 ennen 1960 rakennettua rakennusta. Näistä tyhjillään on noin 7500 rakennusta. Tiedot perustuvat rakennus- ja huoneistorekisteriin.
- Rakennusten suuren määrän ja työn yleispiirteisen tason johdosta työssä ei ollut mahdollista määrittää potentiaalisia rakennuksia kaikenkattavasti. Alueelta löytyy tässä työssä esiin nostettujen kohteiden lisäksi runsaasti asumiseen soveltuvaa potentiaalia, jotka on jouduttu työn ulkopuolelle.
- Valitut kohteet toimivat esimerkkeinä alueen rakennuskannan potentiaalista. Kohteiden valinnassa on huomioitu maantieteellinen hajautuminen koko selvitysalueelle.

Kohdeluokat

1. Liikekiinteistöt
2. Kokoontumistilat
3. Teollisuus- ja varastorakennukset
4. Asuinpientalot
5. Julkiset rakennukset
6. Kyläkoulut
7. Erikoiskohteet

Kohteet kartalla



- 1.1. Kauppatie 13, Loppu
- 1.2. Kauppatie 11, Loppu
- 1.3. Suvannontie 9, Riihimäki
- 2.1. Vähikkäläntie 674, Janakkala
- 2.2. Katariinantie 2, Hämeenlinna
- 2.3. Humppilantie 22, Humppila
- 2.4. Tammelantie 33, Tammela
- 3.1. Lasitehtaanaukio, Riihimäki
- 3.2. Meijjerintie 4, Forssa
- 3.3. Kirkkoachteentie 8, Tammela
- 3.4. Kirkkotie 65, Janakkala
- 3.5. Merventie 5, 13720 Hattula
- 4.1. Tyrvännöntie 462, Hattula
- 4.2. Rengontie 280, Loppu
- 4.3. Kuustontie, Forssa
- 4.4. Mäntymäentie 6, Humppila
- 5.1. Tyrvännöntie 1213-1215, Hattula
- 5.2. Norrintie 6, Tammela
- 5.3. Metsäkouluntie 60, Tammela
- 5.4. Pappilanniementie 9, Hattula
- 6.1. Kirkkoportintie 33, Janakkala
- 6.2. Valkeaviidantie 24, Tammela
- 6.3. Taskuahteentie 19, Tammela
- 6.4. Liesjärventie 758, Tammela
- 6.5. Vojakkalantie 35, Loppu
- 7.1. Mustialantie 102, Tammela
- 7.2. Tykkikentäntie, Riihimäki
- 7.3. Lautsiankuja 20, Hämeenlinna
- 7.4. Lepaan kampus, Hattula
- 7.5. Opistontie 9, Ypäjä
- 7.6. Koulutie 12, Jokioinen

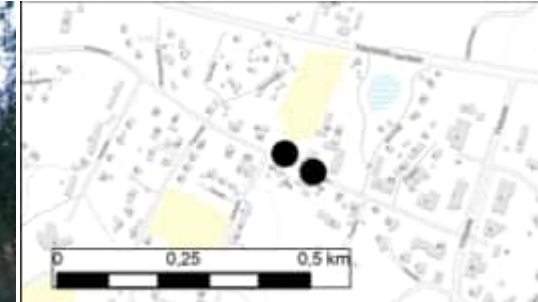
1. Liikekiinteistöt

Kaavatilanne	Asemakaavassa esim. asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Myös liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) tai liikerakennusten korttelialue (KL). Yleiskaavassa esim. keskustatoimintojen alue (C) tai kyläalue (AT).
Suhde yhdyskuntarakenteeseen ja palveluihin	Sijaitsee yleensä keskeisellä paikalla kunta-, taajama- tai kyläkeskuksessa liikenteellisessä solmukohtassa.
Soveltuvuus asumiseen	Tapauskohtaista. Keskeinen sijainti on edullinen asumisen kannalta. Ympäristössä voi olla muuta liikerakentamista, parkkipaikkoja ja katualueita. Rakennuksen runkosyvyys voi olla epäsuotuisa asumiselle. Rakennuksen muuttaminen asumiseen ei ole välttämättä yksinkertaista riippuen alkuperäisestä käytöstä.
Muu potentiaali	Mahdollistaa myös muita toimintoja, monikäyttö esim. alakerrassa liiketilaa, kahvila, työ- ja toimitiloja. Yläkerta-asuminen. Paikkaan ja toimintaan sopiva lisä- ja täydennysrakentaminen.
Käyttötarkoituksen muutos	Kaavamuutosta ei tarvita mikäli kaavassa AL (tai yleiskaavassa C tai kyläalue)
Rajoitteet / huomioitavaa	Arkkitehtuuri kertoo käyttötarkoituksesta; esim. katutasossa näyteikkunoita / runsaasti ikkunapinta-alaa. Ympäristön soveltuvuus asumiselle sekä rakennuspaikan asumisviihtyvyyttä huomioitava. Huomioitava erikoistilat ja -rakenteet (kylmiöt, lastauslaiturit, siipirakennukset). Huomioitava asumisen vaatimukset: mm. runkosyvyys, asunto omaksi palo-osastoksi, julkisivun äänieristysvaatimukset, ilmanvaihto + muu talotekniikka, esteettömyys, asuntokohtaiset pihat ja yhteispihat.
Mahdollisuudet	Hyvät pysäköintimahdollisuudet ja liikenneyhteydet. Potentiaalia monikäyttörakennukseksi.
Kiinteistön tulevaisuuspolku	Mikäli käyttötarkoituksen muutosta ei kaavan puolesta tarvita, muuttaminen asuinkäyttöön rakennuslupaprosessin mukaisesti.
Muuta	Investorina voi olla yksityinen, jolloin rakennus tulee omaan käyttöön. Osakeyhtiömuoto, mikäli asuntoja (ja liike- tai toimitiloja) muodostuu useita. Myös kylän / yhteisön yhteinen omistus ja panostus mahdollinen, jolloin käyttö yhteisöllistä ja rakennuksesta muodostuu ”koko kylän olohuone”.

1. Liikekiinteistöt, esimerkkikohteet

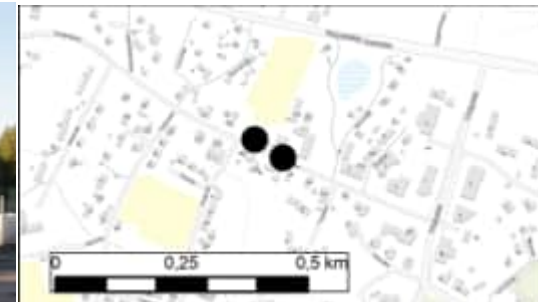
1.1. Kauppatie 13, Loppi | 1957, 170 k-m²

- Kaksikerroksinen puurakenteinen entinen kauppa
- Lähiympäristössä myös muita potentiaalisia kohteita (ks. seuraava)
- Valintakriteeri: palaute



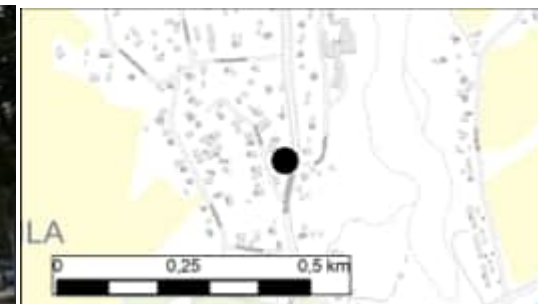
1.2. Kauppatie 11, Loppi | 1946, 400 k-m²

- Rakennus käytössä tällä hetkellä (tulevaisuuden potentiaali)
- Lähiympäristössä myös muita potentiaalisia kohteita (ks. edellinen)
- Valintakriteeri: pisteytys



1.3. Suvannontie 9, Riihimäki | 19xx, 19xx k-m²

- Sijainti Riihimäen keskustan tuntumassa lähellä rautatietä
- Valintakriteeri: pisteytys



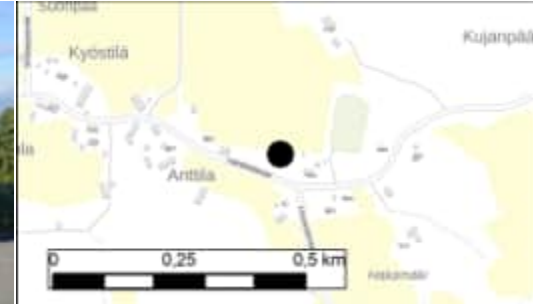
2. Kokoonmistilat

Kaavatilanne	Vaihtelee (esim. Y)
Suhde yhdyskuntarakenteeseen ja palveluihin	Sijaitsee yleensä keskeisellä paikalla kunta-, taajama- tai kyläkeskuksessa liikenteellisessä solmukohtassa.
Soveltuvuus asumiseen	Tapauskohtaista. Keskeinen sijainti on edullinen asumisen kannalta. Runkosyvyyks ja ikkuna-aukotus sopii useissa tapauksissa asumiseen (esim. vanhat seurantalot). Suuremmat kohteet haastavampia.
Muu potentiaali	Mahdollistaa myös muita toimintoja ja rakennuksen monikäytön. Yläkerta-asuminen. Keskeinen sijainti ja rakennuksen historiallinen merkitys on kiinnostava lähtökohta rakennuksen kehittämiseksi.
Käyttötarkoituksen muutos	Kaavamuutos tarpeen, jos kaavassa ei sallita asumista.
Rajoitteet / huomioitavaa	Jos vain yksi asunto, niin teknisesti melko helppo. Jos useampia asuntoja, täytyy huomioida mm. riittävä talotekniikka, paloturvallisuus, sisäänkäyntien järjestäminen, esteettömyys ja muut asumisen vaatimukset. Rakennussuojelu voi vaikeuttaa/estää ulkopuolen muuttamisen, esim. sisäänkäyntien lisäämisen.
Mahdollisuudet	Keskeinen sijainti ja vahva asema taajaman historiassa. Esimerkkikohteissa useita hirsirakennuksia, joka lähtökohtaisesti kestävä ja terveellinen rakenne (huomioiden rakennuksen korjaushistoria).
Kiinteistön tulevaisuuspolku	Kyläläisten omistama kylätalo, jossa toimintaa ja tapahtumia sekä vuokra-asuntoja yläkerrassa (esim. taiteilijaresidenssi). Jos pienempi kohde, niin yksityinen ostaja voi kunnostaa kohteen itselleen.
Muuta	Investorina tyypillisesti yksityinen, jolloin rakennus tulee omaan käyttöön. Myös kylän yhteinen omistus ja panostus mahdollinen, jolloin käyttö yhteisöllistä, ”koko kylän olohuone”.

2. Kokoonmistilat, esimerkkikohteet

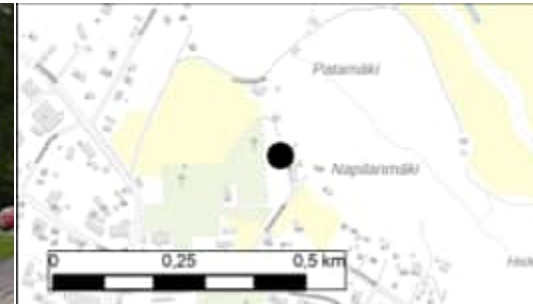
2.1. Vähikkäläntie 674, Janakkala

- Kaksikerroksinen puurakenteinen seurantalo
- Yläkerrassa entinen asunto, alakerrassa tapahtumia ja viikoittaista käyttöä
- Valintakriteeri: palaute



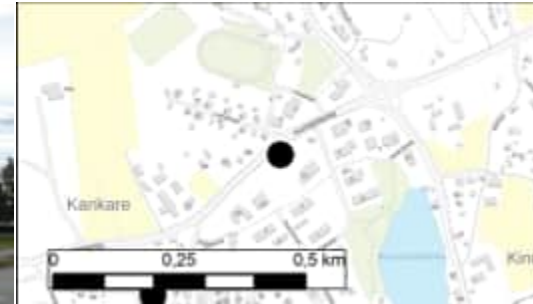
2.2. Katariinantie 2, Hämeenlinna | 1954, 732 k-m²

- Sijainti Lammin taajaman koillispuolella lähellä kirkkoa
- Valintakriteeri: pisteytys



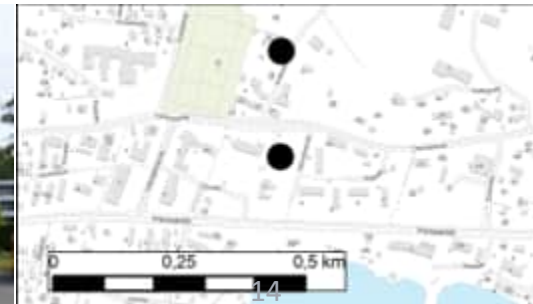
2.3. Humppilantie 22, Humppila | 1951, 860 k-m²

- Luvanvaraisia rakennustoimenpiteitä tehty 1986
- Sauna ja väestönsuoja
- Valintakriteeri: pisteytys



2.4. Tammelantie 33, Tammela | 1952, 410 k-m²

- Yksikerroksinen pappila, nykyään perhekerho- ja juhtakäytössä
- Kirkon ja seurakuntatalon naapurissa. Lähellä asumista.
- Luvanvaraisia rakennustoimenpiteitä tehty 2002
- Valintakriteeri: pisteytys
- Asemakaavassa suojeltu



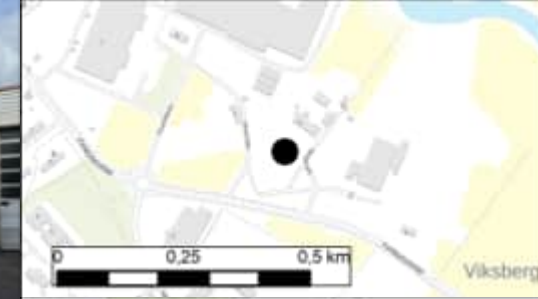
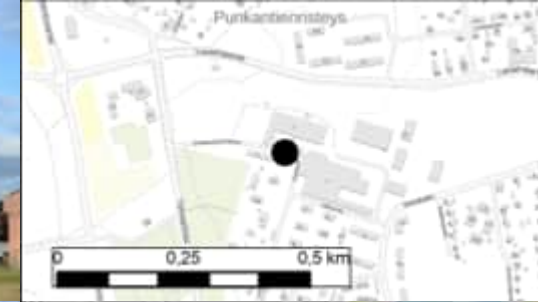
3. Teollisuus- ja varastorakennukset

Kaavatilanne	Asemakaavassa teollisuusrakennusten korttelialue (T-alkuiset merkinnät sekä KTY). Yleiskaavassa T-alkuiset merkinnät.
Suhde yhdyskuntarakenteeseen ja palveluihin	Vanha, historiallinen teollisuusrakentaminen voi sijoittua vesistön ja hyvien liikenneyhteyksien äärelle. Sijainti voi olla taajaman keskusta-alueella tai hyvinkin syrjässä riippuen alkuperäisestä käytöstä. Muodostaa usein kiinnostavia alkuperäisestä käyttötarkoituksesta kertovia rakennuskokonaisuuksia. Myös rautatieympäristöt.
Soveltuvuus asumiseen	Tapauskohtaista. Haasteena voi olla ympäröivä miljöö ja teollisuustoiminta tai muut asumista häiritsevät tekijät, liikenneympäristö ja laajat logistiikka- ja piha-alueet. Rakennuksen runkosyvyys voi olla epäsuotuisa asumiselle.
Muu potentiaali	Monipuolinen. Mahdollistaa myös muita toimintoja, esim. kokoontumistiloja, liiketiloja, ravintola / kahvila, työ- ja toimitiloja, majoitus- ja hotellitoiminta, oppilaitos ja yläkerta-asuminen.
Käyttötarkoituksen muutos	Kaavamuutos tarvitaan.
Rajoitteet / huomioitavaa	Jos alue on asemakaavassa ainoastaan tehdas- tai tuotantotiloille varattu, tarvitaan muutosprosessi (voi kestää pitkään). Muun ympäristön soveltuvuus asumiselle arvioitava. Haitta-aineet, pilaantunut maaperä (pima), tilajako, erikoistilat ja -rakenteet. Mahdolliset suojelukysymykset.
Mahdollisuudet	Arkkitehtuuriltaan poikkeuksellisia ja omaleimaisia rakennuksia. Mahdollisuutena suuremmat kokonaisuudet, korkeat tilat (loft), yksilöllisyys ja monipuolisten toimintojen synergia. Rakenteet ja materiaalit kulutusta ja kuormaa kestäviä; tiili-, teräs- ja betonirakenteita.
Kiinteistön tulevaisuuspolku	Soveltuvuus asumiselle ratkaistava yksilöllisesti. Käyttötarkoituksen muutokseen ja selvityksiin syytä varata aikaa.
Muuta	Investointi vaatii pääomaa, kun kysymyksessä haastava tai laaja kohde. Loft-asuminen, yhtiömuotoinen asuminen, monikäyttö / "mixed-use", hotelli-, ravintola- tai majatalotoiminta

3. Teollisuus- ja varastorakennukset, esimerkkikohteet

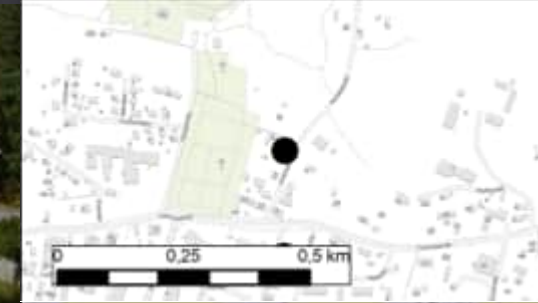
3.1 Lasitehtaanaukio, Riihimäki | 1920, 10 338 k-m²

- Monikerroksinen tiilirakenteinen entinen Riihimäen lasin tuotantorakennus
- Valintakriteeri: pisteytys + palaute



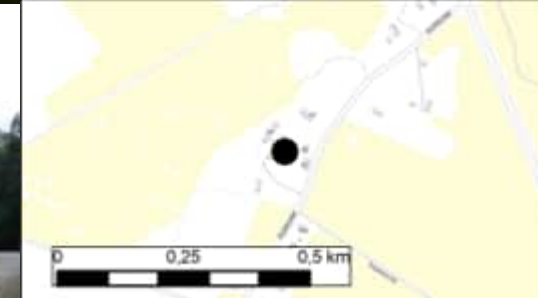
3.2 Meijerintie 4, Forssa | 1920, 1889 k-m²

- Sijaitsee keskustan tuntumassa työpaikka- ja teollisuusalueella
- Valintakriteeri: pisteytys



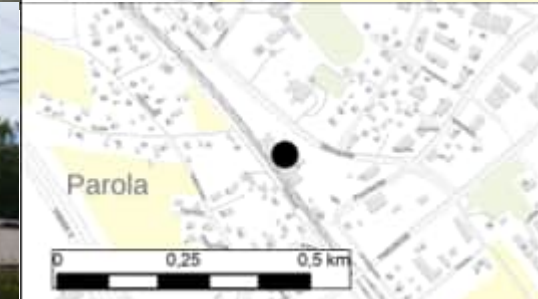
3.3 Kirkkoahoentie 8, Tammela | 1958, 720 k-m²

- Sijaitsee keskustan tuntumassa
- Valintakriteeri: pisteytys



3.4. Kirkkotie 65, Janakkala | 1920, 2600 k-m²

- Napialan nahkatehtaan tuotantorakennuksia
- Valintakriteeri: pisteytys + palaute



3.5. Merventie 5, Hattula, Hattula | 1935

- Tiilirakenteisia tuotantorakennuksia (Tehdasvilla)
- Valintakriteeri: palaute

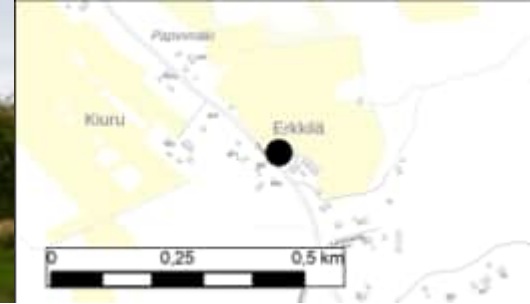
4. Asuinpientalot

Kaavatilanne	Asemakaavassa asumisen salliva merkintä (A-alkuiset) Yleiskaavassa asumisen salliva merkintä (A, AK, AP ja AT, myös R: loma-asuminen)
Suhde yhdyskuntarakenteeseen ja palveluihin	Liittyy yleensä muuhun asuinrakentamiseen. Voi sijaita taajamakeskustassa tai haja-asutusalueilla.
Soveltuvuus asumiseen	Erinomainen
Muu potentiaali	Kausiasuminen, majoitustoiminta. Vapaa-ajanasuntojen muuttaminen vakituisiksi asunnoiksi.
Käyttötarkoituksen muutos	Ei tarvita. Vapaa-ajanasunnon muuttaminen vakituisiksi asunnoksi.
Rajoitteet / huomioitavaa	Kohdekohtaisesti liittyen rakennuksen käyttö- ja korjaushistoriaan. Energiatehokkuus, ym. asumisen vaatimukset. Kylmillään olo heikentää rakennuksen uusiokäytön mahdollisuuksia. Jos sijainti haja-asutusalueella, tietoliikenneyhteydet voivat olla heikot.
Mahdollisuudet	Helppo kohdetyyppi. Laajennukset, pihapiirien täydentäminen ja ryhmärakentaminen, (-korjaaminen).
Kiinteistön tulevaisuuspolku	Tyypillisesti kohteita on tarve kunnostaa. Riittävän tason määrittäminen, esim. riittääkö pääosin painovoimainen ilmanvaihto?
Muuta	Kohteita runsaasti tarjolla. Sijainti tärkeää. Paljon samantyyppisiä kohteita. Houkuttelevuus ja kysyntä? Investoijana lähtökohtaisesti yksityinen omaan käyttöön. Voisiko kohteita yhdistää isommaksi kokonaisuudeksi ja saada tällä tavalla kokonaisuus houkuttelevaksi isomman kiinteistösijoittamisen kannalta (esim. vuokra-asuminen)?

4. Asuinpientalot, esimerkkikohteet

4.1. Tyrvännöntie 462, Hattula | 1939, 155 k-m²

- Sijaitsee maaseutumaisessa ympäristössä, lähellä kuitenkin muuta asutusta
- Valintakriteeri: palaute



4.2. Rengontie 280, Loppi | 1957, 78 k-m²

- Kesäkäytössä. Idyllisessä peltomaisemassa, Ourajoen kylässä. Kouluun (ala-aste) n. 2 km. (tiedot karttakyselystä)
- Valintakriteeri: palaute



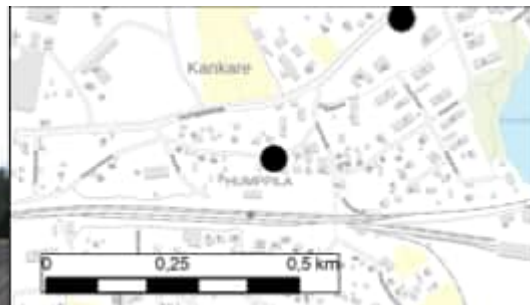
4.3. Kuustontie, Forssa | 1950, 122 k-m²

- Forssan keskustaajaman reuna-alueilla, muutama kilometri keskustaan
- Valintakriteeri: pisteytys



4.4. Mäntymäentie 6, Humppila | 1950, 197 k-m²

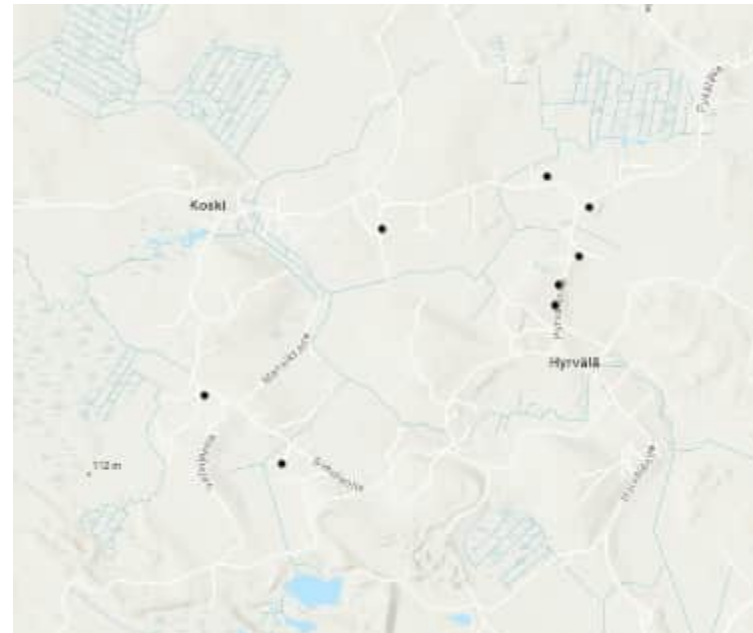
- Humppilan taajama-alueella
- Valintakriteeri: pisteytys



4. Asuinpientalot, karttakyselyn kohteet



- Karttakyselyn perusteella asumisen potentiaalia (myös vapaa-ajanasumista) on tunnistettu esim. Tyrvännönniemen alueelta.
- Myös esim. Hyrvälästä karttakyselyn perusteella on nostettu esiin useita entisiä omakotitaloja, jotka toimivat nykyisin vapaa-ajanasuntoina.



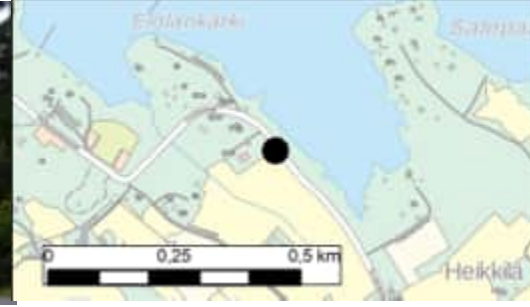
5. Julkiset rakennukset

Kaavatilanne	Asemakaavassa esim. yleisten rakennusten, julkisten tai opetustoimintaa tai sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (Y-alkuiset merkinnät) Keskustatoimintojen korttelialue (C) Yleiskaavassa voi olla keskustatoimintojen aluetta (C) tai palvelut (P-alkuiset)
Suhde yhdyskuntarakenteeseen ja palveluihin	Keskeinen sijainti, liikenteellisesti hyvin saavutettava, palvelut lähellä.
Soveltuvuus asumiseen	Epävarma. Kohteet tyypillisesti melko suuria, joka voi vaikeuttaa muutosta asumiseen.
Muu potentiaali	Hoivarakennus, asumispalvelut, matkailu- ja majoitustoiminta tai kokoontumistila. Parkkipaikkoja hyvin saatavilla sekä hyvät liikenneyhteydet.
Käyttötarkoituksen muutos	Kaavamuutos
Rajoitteet / huomioitavaa	Runkosyvyyys, tilajako ja alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaiset erikoistilat ja -rakenteet. Talotekniikka, palo-osastointi, ääneneristys, pihatilat.
Mahdollisuudet	Keskeinen sijainti, kohteet voivat olla hienoja kokonaisuuksia hyvillä paikoilla.
Kiinteistön tulevaisuuspolku	Ratkaistava yksilöllisesti paikan vahvuuksia hyödyntäen. Oleellista löytää kannattava toteutuskonsepti.
Muuta	Kohteiden suuren koon vuoksi investorina lähtökohtaisesti ammattisijoittaja. Esimerkiksi sote-kiinteistöjen potentiaali syytä huomioida.

5. Julkiset rakennukset, esimerkkikohteet

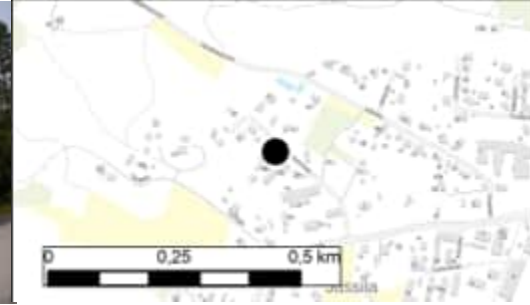
5.1. Tyrvännöntie 1213-1215, Hattula | 1940-l, noin 1000 k-m²

- Tyrvännön entinen kunnantalo ja vanhainkoti
- 2 ha alue hienolla paikalla, lähellä järvenrantaa
- Valintakriteeri: palaute



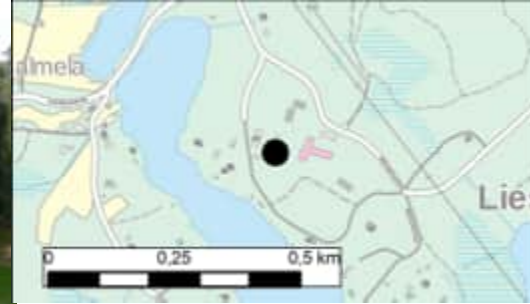
5.2. Norrintie 6, Tammela | 1890-1950-l

- Käsi- ja taideteollisuuskoulun rakennuksia (vanhin käsityökoulu on erityislailla suojeltu)
- Myös muuta potentiaalia samalla alueella
- Asemakaavassa suojeltu
- Valintakriteeri: pisteytys + palaute



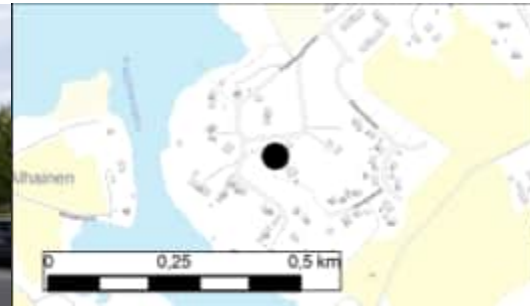
5.3. Metsäkouluntie 60, Tammela

- Entisiä metsäoppilaitoksen rakennuksia Liesjärvellä
- Kansallispuiston läheisyydessä
- Nykyisin matkailukäytössä, tulevaisuuden lisäpotentiaali asumiseen
- Yleiskaavassa suojeltu
- Valintakriteeri: palaute



5.4. Pappilanniementie 9, Hattula, | 1958, 4977 k-m²

- Pappilanniemen vanha sairaala
- Valintakriteeri: palaute



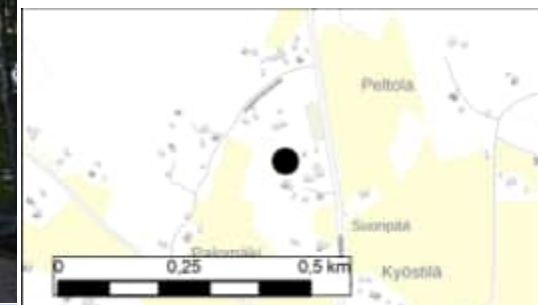
6. Kyläkoulut

Kaavatilanne	Asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialue (Y). Yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY) tai lähipalvelujen alue (PL).
Suhde yhdyskuntarakenteeseen ja palveluihin	Kohtuullisen hyvä. Sijaitsee keskeisellä paikalla taajaman tai kylän keskustassa.
Soveltuvuus asumiseen	Kohtuullisen hyvä. Vanhoissa koulurakennuksissa voi alun perin tai ajan saatossa olla toteutettu emännän, opettajan tai talonmiehen asuntoja.
Muu potentiaali	Mahdollistaa myös muita toimintoja, esim. kokoontumistiloja, liiketila, kahvila, työtiloja, jne. Yläkerta-asuminen ja majoitustoiminta.
Käyttötarkoituksen muutos	Kaavamuutos tarpeen, jos kaavassa ei sallita asumista.
Rajoitteet / huomioitavaa	Eri kokoisia ja eri käyttötarkoituksiin tiloja, erikoistiloja (liikuntasali, keittiö- ja ruokailutilat, varastot ja luokat). Vanhemmat kohteet usein hirsirakenteisia, jolloin huomioitava hirsirakenteiden kunto. Käyttöhistoria ja tehdyt remontit, esim. mahdollinen asbesti ja muut haitta-aineet huomioitava.
Mahdollisuudet	Hyvä sijainti, runsaasti tilaa pihatoiminnoille. Pysäköinti sekä leikki- ja oleskelupihat helppo järjestää. Laajennukset, pihapiirien täydentäminen ja ryhmärakentaminen (-korjaaminen).
Kiinteistön tulevaisuuspolku	Kyläläisten omistama kylätalo, jossa toimintaa ja tapahtumia sekä vuokra-asuntoja yläkerrassa (esim. taiteilijaresidenssi). Jos pienempi kohde, niin yksityinen ostaja voi kunnostaa kohteen itselleen.
Muuta	Investorina tyypillisesti yksityinen, jolloin rakennus tulee omaan käyttöön. Myös kylän yhteinen omistus ja panostus mahdollinen, jolloin käyttö yhteisöllistä, ”koko kylän olohuone”.

6. Kyläkoulut, esimerkkikohteet

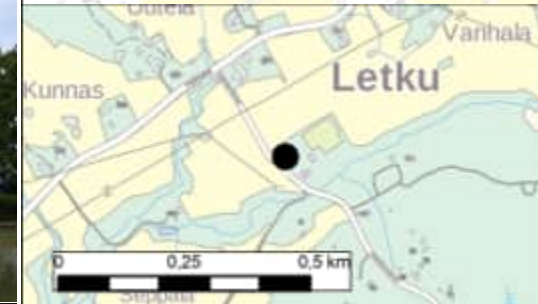
6.1. Kirkkoportintie 33, Janakkala | 1920, 540 k-m²

- Vähikkälän kyläkoulu, yläkerrassa ollut asunto
- Potentiaalia erityisesti yläkerta-asumiseen
- Valintakriteeri: palaute



6.2. Valkeaviidantie 24, Tammela | 1900-l alku, n. 200 k-m²

- Entinen Letkun kyläkoulu. Nykyisin yhdistyksen omistuksessa kylätalona.
- Lisäpotentiaalia asumiseen
- Yleiskaavassa suojeltu
- Valintakriteeri: palaute



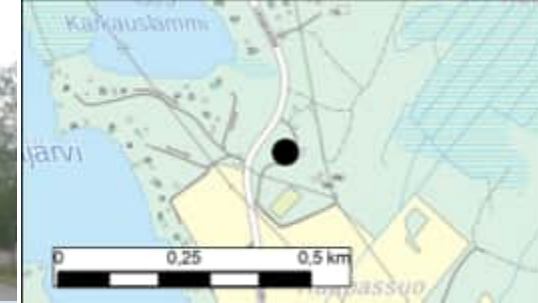
6.3. Taskuahtentie 19, Tammela | 1900-l alku

- Myllykylän kyläkoulu
- Listattu kunnan rakennuskannan inventoinnissa
- Valintakriteeri: palaute



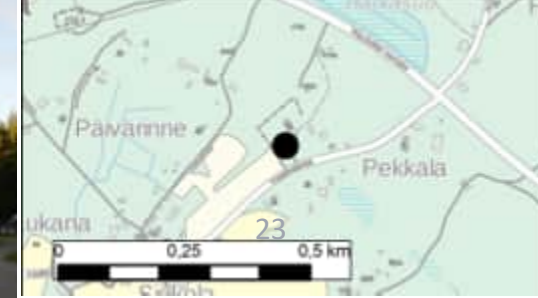
6.4. Liesjärventie 758, Tammela | 1957, 549 k-m²

- Entinen Liesjärven kyläkoulu. Nykyisin kyläyhdistyksen omistuksessa kylätalona
- Lisäpotentiaali asumiseen nykyisten vuokra-asuntojen lisäksi
- Yleiskaavassa suojeltu
- Valintakriteeri: palaute



6.5. Vojakkalantie 35, Loppi | 1953, 305 k-m²

- Valintakriteeri: palaute



7. Erikoiskohteet

Kaavatilanne	Vaihtelee tapauskohtaisesti, riippuu rakennuksen alkuperäisestä käyttötarkoituksesta. Julkisen hallinnon ja julkisten palvelujen rakennukset asemakaavassa (Y), opetustoiminta (YO) lisäksi muut Y-alkuiset merkinnät. Sairaala- ja hoitolaitokset asemakaavassa (YS), palvelurakennukset (P), maatilojen talouskeskukset (AM), loma- ja matkailualueet (R)
Suhde yhdyskuntarakenteeseen ja palveluihin	Tapauskohtaista, osa kohteista voi sijaita myös syrjässä, muodostaen oman kokonaisuuden tai yhtenäisen rakennuskeskittymän.
Soveltuvuus asumiseen	Tapauskohtaista. Mahdollinen sijainti etäällä palveluista voi olla haaste, toisaalta mahdollistaa enemmän omaa rauhaa, sekä yksilöllistä että yhteisöllistä asumista.
Muu potentiaali	Monipuolisuus, ympäristö ja maisemat, kokonaisuus, alueen historia, yhtenäisyys, miljö ja identiteetti. Asumispalvelut, yhtiöasuminen, majoitus- ja matkailukäyttö, virkistyskäyttö ja tapahtumat.
Käyttötarkoituksen muutos	Kaavamuutos tarpeen, jos kaavassa ei sallita asumista.
Rajoitteet / huomioitavaa	Yksittäiset kohteet ovat laajoja, joten vaaditaan suuria investointeja. Kokonaisuuden koordinointi ja yhteistyö alueen toimijoiden kanssa.
Mahdollisuudet	Potentiaalia rakentaa jotain isompaa, jossa mahdollisuus synergiaetuihin.
Kiinteistön tulevaisuuspolku	Tarvitaan perusteellinen suunnitelma sekä investori. Mahdollisesti kokeilunhalua ja riskinottoa. Mahdollisia omistus-, hallinto- ja operointimalleja voi olla erilaisia.
Muuta	Yksilöllisiä mahdollisuuksia (eri kohteet...). Kohteiden iso koko edellyttää ammattimaista kiinteistösijoittamista. Kannattavan konseptin löytäminen tärkeää. Voisiko tarvittavaa pääomaa saada useista lähteistä, esim. tulevat käyttäjät voisivat osaomistaa kohdetta?

7. Erikoiskohteet, esimerkkikohteet

7.1. Mustialantie 102, Tammela

- Mustialan kampus, useita eri rakennuksia eri aikakausilta, josta osa vajaakäytöllä
- Valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (Mustialan maanviljelysopisto)
- Suurin osa rakennuksista suojeltu valtion asetuksella sekä yleiskaavassa.
- Lisää suojeluarvoista: www.kyppi.fi
- Valintakriteeri: palaute sekä pisteytys



7.2. Tykkikentäntie, Riihimäki | 1912-1954

- Riihimäen kasarmialue, paljon eri-ikäistä rakennuskantaa
- Varuskunta-alueen eteläosan rakennuksia
- Lisätietoa: [linkki](#)
- Valintakriteeri: palaute sekä pisteytys



Kuva Google Street View

7.3. Lautsiankuja 20, Hämeenlinna

- Lautsian kartanoalue
- Rakennuskokonaisuus: 15 rakennusta 8 ha alueella
- Lisätietoa: [linkki](#)
- Valintakriteeri: palaute sekä pisteytys



7. Erikoiskohteet, esimerkkikohteet

7.4. Lepaan kampus, Hattula | 1900-l alkupuoli

- Kartanomiljö, oppilaitostoimintaa
- Hämeen ammattikorkeakoulun ja Hämeen ammatti-instituutin muodostama kokonaisuus
- 50 rakennusta, joista osa vajaakäytöllä
- Kohteeseen liittyy suojeluarvoja (tarkemmat tiedot: www.kyppi.fi)
- Valintakriteeri: pisteytys + palaute



7.5. Opistontie 9, Ypäjä

- Ypäjän hevosopisto ([linkki](#))
- Rakennuskokonaisuus, oppilaitostoimintaa, hevosjalostukseen, -tutkimukseen ja valmennukseen liittyvää toimintaa, majoitus-, ravintola-, tapahtuma- ja kilpailutoimintaa
- Kohteeseen liittyy suojeluarvoja (tarkemmat tiedot: www.kyppi.fi)



7.6. Koulutie 12, Jokioinen, Jokioisten kartano | 1840, 597 k-m²

- Luokiteltu asuin- ja majoitusrakennukseksi
- Luvanvaraisia rakennustoimenpiteitä tehty 1980
- Kohteeseen liittyy suojeluarvoja (tarkemmat tiedot: www.kyppi.fi)



Kuva Senaatti Kiinteistöt

Liikekiinteistöt, referenssikohteita

- Asunnoiksi muutettuja vanhoja kyläkauppoja –Loimaa
- Maaseudulla on paljon lopetettuja kyläkauppoja kylärakenteen kannalta keskeisillä paikoilla



- Asumista liiketilan yhteydessä – Loimaa
- Esimerkki asumisesta pankin kanssa samassa kiinteistössä maaseudulla



Teollisuusrakennukset, referenssikohteita

- Littoisten verkatehdas –Lieto
- Historiallinen tehdas on muutettu asuinrakennukseksi ja se muodostuu kuudesta tehtaan rakennukseen sijoittuvasta taloyhtiöstä.
- Mm. 50-metrisessä kellotornissa kolmikerroksinen asunto.



TULEVA LITTOINEN

Suomen ensimmäinen paperitehdas. Valokuva alkoi. Valtio Jungin puolesta onkaan tehdystä mallista (A. B. Mohlstedt O. Y.)
Tehtaanrakennus nähtynä etelästä.



30.9.2022

Kuva: etuovi.com /Bo



Kuvat: verkaranta.com

Julkinen rakennus – sairaala

- [Röykän sairaala on myyty | Helsingin kaupunki](#)

[Sairaala-alueet asumiselle | Uutta Helsinkiä \(uuttahelsinki.fi\)](#)

[Kiljavan sairaala](#)



Kuva: https://i.media.fi/incoming/m4aucy/263958.JPG/alternates/FREE_1440/263958.JPG



Kuva: <https://www.hel.fi/uutiset/fi/kaupunkiymparisto/roykan-sairaala-on-myyty>

Julkinen rakennus, referenssikohde

Oppilaitoskokonaisuus

- Houkutteleva sijainti Järvenpään keskustan tuntumassa, keskellä vilkasta täydennysrakentamisaluetta
- Maatalousoppilaitoksen entiset rakennukset on muutettu pääosin asumiseen (yhden asunnon taloja, paritaloja, pienkerrostalo)
- Kunta on myynyt rakennukset yksityisille, jotka ovat kunnostaneet rakennukset omaan käyttöön



Kuva: Google Maps

Kyläkoulu, referenssikohde

- Larsmon keskusta
- Entinen kyläkoulu muutettu asunnoiksi (8 asuntoa)



Kansakoulu, referenssikohde

- [Toukolaakso](#)
- Neljä kolmekymppistä kaverusta remontoivat kestävin menetelmin kahdeksi asunnoksi 104-vuotiasta Ristimäen koulua



kuva <http://www.toukolaakso.fi/wp-content/uploads/2017/12/1.jpg>



kuva <http://www.toukolaakso.fi/wp-content/uploads/2017/03/17.jpg>

Erikoiskohde, referenssikohde

Navettarakennus

- Nokia, Keho
- Entinen navetta muutettu asunnoiksi ja makasiini autotalliksi



Vuoden 1946 ilmakuva, kuvalähde MML



Erikoiskohde, referenssikohde Kasarmirakennuksia

- Rakuunamäki, Lappeenranta
- 1880-luvun lopulla perustettu rakuunarykmentti
- Asuinalue ja matkailukohde punatiilikasarmeilla
- Lisätietoa:
[Rakuunamäki - Lappeenrannan kaupunki](https://www.lappeenranta.fi/kaupunki/rakuunamaki)
([lappeenranta.fi](https://www.lappeenranta.fi))



*Opiskelija-asunnoiksi muutettu varuskuntahistoriallinen rakennus
(kuva Mervi Palonen / Lappeenranta.fi)*



kuva Lappeenranta.fi

7. Erikoiskohde, referenssikohde ulkomailta

Navetasta kesäkoti

- [Vanhasta navetasta kuoriutui ylellinen kesäkoti – kuvat: saunakin kuin taideteos - Asuminen - Ilta-Sanomat \(is.fi\)](#)

Bohinji, Slovenia



Kuva:
<https://is.mediadelivery.fi/img/658/34f7e105edc24f8c9445f63014c97fc2.jpg.webp>



kuva <https://www.is.fi/asuminen/art-2000005242420.html>

Johtopäätökset ja yhteenveto

- Kanta-Hämeen alueella on verrattain paljon asumispotentiaalia sisältävää rakennuskantaa
- Asumispotentiaalin hyödyntäminen maksaa – kuka investoi?
 - Pienemmät kohteiden (enintään muutama sata neliötä) kunnostus on mahdollista yksityishenkilöltä, tällöin yleensä omaan käyttöön
 - Jotta suuremmat kohteet toteutuisivat, tarvitaan ammattimaisempi sijoittaja sekä uskottava kannattavuusanalyysi. Myös joukkorahoittaminen esimerkiksi osuuskuntamallilla voi olla yksi vaihtoehto
 - Usein toteutus on kiinni yksittäisestä henkilöstä, joka uskoo potentiaaliin. Tarvitaan riskinottokykyä ja luovaa hulluutta. Kuinka löydetään nämä henkilöt ja saadaan ne innostumaan kohteesta?
- Tulevaisuuden suuntia
 - Viimeaikaiset tapahtumat ovat nostaneet esiin omavaraisuuden merkityksen, erityisesti ruoan ja energian osalta. Maaseudulla asuminen voi osaltaan ratkaista tätä tarvetta.
 - Myös turvallisuuden merkitys on korostunut. Kyläyhteisö voi parhaimmillaan tarjota kaivattua turvallisuutta sekä mahdollistaa hyvän kasvuympäristön lapsille.
 - Väestö keskittyy, ja samalla palvelut keskittyvät. Miten turvataan jatkossa maaseudulla asuvien palvelut? Voiko digitalisaatio ja kehittyvä teknologia tuoda jatkossa helpotusta tilanteeseen?
 - Digitaalisia keinoja voidaan hyödyntää myös helpottamaan asumisen (ja muun) potentiaalin löytämistä sekä tarpeiden ja markkinoiden kohtaamista.



FCG.

Hyvän elämän tekijät