

Opas yhteisö- ja palvelukorttelien sopimusmalleihin



SISÄLLYS

1 Esipuhe	3
2 Johdanto	4
3 Kokemuksia yhteisö- ja palvelukorttelien toteutuksesta ja sopimushallinnasta	5
4 Kuinka laatia hyvä yhteisö- ja palvelukorttelin sopimus? ..	14
4.1 Palvelu- ja yhteisökorttelien perustamisprosessin vaiheet	15
4.2 Ideasta aiesopimukseksi	16
4.3 Periaatepäättös, kilpailutukset ja yhteistoimintasopimus	19
4.4 Suunnittelusta takuuseen	23
4.5 Näkökulmia yhteisö- ja palvelukorttelihankkeiden viestintään	26
5. Keskeiset opit yhteisö- ja palvelukorttelien toteutuksesta	28
 Liite 1. Aiesopimusmalli	29
Liite 2. Yhteistoimintasopimusmalli	43
Liite3: Esimerkkikortteleita	59
Lähteet.....	61

1 Esipuhe

ARA ja Ympäristöministeriö ovat vuosien varrella käynnistäneet useita hankkeita, joissa on selvitetty ja kuvattu uusia asumisen ratkaisuja erityisryhmien asumisen kehittämiseksi. Asumisratkaisuja toteutetaan niin, että erityisryhmien asunnot/talot sijoitetaan osaksi kortteileita, erityisryhmien asunnot sijoitetaan tavallisten vuokra-asuntojen kanssa samaan taloon, ja(tai) taloihin rakennetaan yhteisöllisiä tiloja, joissa alueen asukkaat voivat kokoontua. Tämä on myös rakentamiskustannuksiltaan kustannustehokas tapa toteuttaa erityisryhmien asumista.

ARA kannustaa ja tukee erilaisten kortteliratkaisujen rakentamista. Osana ARA-tuotantoa kortteliratkaisuja onkin jo toteutettu monia yhteistyössä julkisten ja yksityisten rakentajien, kuntien, palvelutuottajien sekä asukkaiden kanssa. Palvelu- ja yhteisökorttelit yhdistävät sekä erilaisia asumisen hallintamuotoja; omistus-, vuokra- ja asumisoikeusasumista että erilaisia asumisen tapoja kuten yhteisöasumista, itsenäistä asumista ja palveluasumista.

Palvelu- ja yhteisökortteileiden toimijoiden kokemusten mukaan ensimmäiset toiminnan haasteet tulevat esiin jo kokonaisuuden/korttelin suunnitteluvaiheessa. Käsitys yhteistyöstä, sen muodosta, velvoitteista ja kustannusten sekä palveluiden tuottamisesta on usein toimijoilla erilainen. Malleja ja yhteneviä yleisesti tiedossa olevia sopimusmalleja, jotka toimivat kokonaisuuksia suunniteltaessa ja yhteistyöstä sovittaessa ei ole olemassa.

Tämän oppaan toivomme auttavan teitä, jotka suunnittelette monen toimijan palvelu- tai yhteisökorttelia. Oppaan sisältö ei ole tyhjentävä, mutta se auttaa hahmottamaan mistä lähteä liikkeelle, mitä pitää mielessä, mistä sopia, miten sopia ja missä vaiheessa. Opas sisältää lisäksi kaksi sopimusmallia, aiesopimusmallin ja yhteistoimintasopimusmallin, joita voi hyödyntää korttelin ideointi- ja perustamisvaiheessa. ARAan kannattaa myös ottaa yhteyttä heti kun idea kortteliratkaisusta on syntynyt, jotta rahoitusmahdollisuuksien selvittäminen voidaan aloittaa ajoissa. Oppaan toteutuksessa konsultteina ovat toimineet Owl Group Oy ja Lehti & kumppanit Oy.

Sonja Manssila

Ritvaliisa Rinnemaa

erityisasiantuntija

rahoitusylitarkastaja

2 Johdanto

Yhteisö- ja palvelukorttelilla tarkoitetaan tässä oppaassa useamman eri toimijan muodostamaa kokonaisuutta. Yhteisö- ja palvelukorttelit ovat asumisen kehittämisessä aktiivisen ideoinnin ja keskustelun kohteina. Joitakin tällaisia kortteileita on toteutettu, ja selvitys- ja tutkimustietoa yhteisö- ja palvelukortteleista löytyy. Kortteleiden sopimusrakenteista ei kuitenkaan ole kovin paljon tietoa, ja tällaisten sopimuksellisten kokonaisuuksien hallinnassa on omia haasteitaan. Tämä opas tarjoaa ideoita ja ajatuksia sekä sopimusmalleja teille, jotka mietitte tai suunnittelette monen toimijan muodostamia yhteisö- ja palvelukortteileita.

Oppaaseen kuvattu toteutustapa on esimerkki lähinnä kuntavetoisesta palvelu- ja yhteisökorttelien toteuttamisesta. Malli soveltuu kuitenkin myös hyvin niihin ratkaisuihin, joissa päävastuullisena toimijana voi olla esimerkiksi joku kohteen omistajista.

Oppaan 3. luvussa on analysoitu opasta varten haastateltujen korttelien kokemuksia palvelu- ja yhteisökortteleiden kehittämisestä. Sopimusten laadinnan ja hallinnan näkökulma on näissä keskeinen. Luku toimii sisällöllisenä johdantona sopimuksen laadinnan prosessiin sekä siihen liittyviin tehtäviin, jotka on esitetty 4. luvussa. 5. luvussa on vielä vedetty yhteen keskeiset opit yhteisö- ja palvelukortteleiden laatimisesta myös aiempia selvityksiä hyödyntäen.

Opas sisältää kaksi sopimusmallia, joita voi hyödyntää yhteisö- ja palvelukorttelien ideointi- ja perustamisvaiheessa. On kuitenkin muistettava, että tällaisten kohteiden ideoinnissa ja suunnittelussa lähtökohtana on avoin ja aktiivinen vuorovaikutus jatkuvasti prosessin kaikissa vaiheissa. Sopimusmallien liitteeksi on tuotettu myös ohjeistus diaesityksenä, joka on saatavilla ARAn sivuilta.

3 Kokemuksia yhteisö- ja palvelukorttelien toteutuksesta ja sopimushallinnasta

Tässä luvussa esitetään tiiviisti kokemuksia yhteisö- ja palvelukorttelien toimintaan ja sopimushallintaan liittyvistä toteutuksista. Luku etenee korttelin ideointivaiheesta toteutusvaiheeseen. Aineisto on yhteenvetoa aiemmista selvityksistä ja opasta varten toteutetuista haastatteluista. Tulkinta on oppaan kirjoittajien.

Korttelin käsite

Yhteisö- ja palvelukorttelilla voidaan Suomessa viitata monenlaisiin kortteleihin. Opasta laadittaessa on tutustuttu kolmen tyyppisiin esimerkkeihin:

1. Yhden toimijan kortteli, jossa on vain pieniä osia korttelin kokonaisuudesta ja joka kuuluu sopimuksellisesti jonkin toisen toimijan toteutusvastuulle
2. Usean toimijan korttelikokonaisuus, jossa varsinainen toiminnallinen tai sopimuksellinen yhteistyö on vähäistä (eli kokonaisuuden osat elävät toisistaan irrallaan)
3. Useiden toimijoiden muodostama korttelikokonaisuus, jossa toiminnallinen yhteistyö on tiivistä ja myös oikeuksista, velvollisuuksista ja vastuista on sovittu sopimuksin

Selvitysvaiheessa pyrittiin tunnistamaan laajasti erilaisia yhteisö- ja palvelukortteleita, jotka olisivat useamman toimijan kokonaisuuksia.

Yhden toimijan korttelikokonaisuudet ovat tyypillisin muoto ”korttelille”. Näissä toteutuksissa ei varsinaisesti ole mitään sellaista, jolla olisi merkitystä sopimushallinnan näkökulmasta. Toki myöhemmin esitettävät hyvät lähtökohdat tavoitteiden yksityiskohtaisesta ja riittävän selkeästä määrittelystä ovat tärkeitä myös yksittäiselle organisaatiolle. Tästä johtuen suurin osa esimerkiksi kortteleiden sopimushallintaan liittyvistä haasteista ja käytännön vinkeistä painottuu sellaisiin kortteleihin, joissa on mukana useita toimijoita. Usein näissä on jotenkin mukana myös kunta.

Yhteisö- ja palvelukortteliin voi sisältyä eri hallintamuotojen vuokra- ja omistus-asuntoja (ARA-vuokra, ASO, vapaarahoitteinen vuokra, omistus), palveluasumista tai tehostettua palveluasumista, yhteisiä tiloja tai pihoja sekä erilaisia palveluita. Tyypillisesti korttelin yhteydessä tai lähialueella on saatavilla laajemmin eri palveluita, kuten kauppoja tai sote-keskus, jolloin korttelin käsite laajenee.

Käsite kuvaa siis laajaa joukkoa erilaisia kortteleita, jotka voivat vaihdella yksittäisestä rakennuksesta useita tontteja ja eri toimijoiden rakennuksia sisältävään korttelimaiseen alueeseen.

Korttelin ideointi ja syntyminen

Lähes kaikissa kortteleissa voidaan tunnistaa yksi keskeinen taho korttelin idean takana. Usein se on kunta, mutta se voi olla myös yksityinen toimija tai yhdistys. Korttelista riippuen julkisten sosiaali- ja terveystalvelujen merkitys voi olla suuri.

Monen toimijan muodostamisssa kortteleissa riittävä keskustelu eri toimijoiden rooleista, toistensa ymmärtäminen ja asioista sopiminen ovat korttelin onnistumisen kannalta keskeisiä seikkoja. Korttelin toteutus- ja toimintavaiheiden ongelmat palautuvat usein riittämättömään keskusteluun korttelin ideointivaiheessa. Tämän vuoksi myöhemmin esitetyssä oppaassa ja sopimusmalleissa kiinnitetään erityistä huomiota tähän alkuvaiheeseen.

Yhteisö- ja palvelukortteleissa eri toimijoiden tavoitteet ovat erilaisia. Esimerkkejä näistä tavoitteista ovat:

- Kunnan (tai kuntaan sidoksissa olevan tahon) täsmällisestä tarpeesta lähtevät kohteet
 - Oman palvelutuotannon vahvistaminen ja palvelutarpeeseen vastaaminen
 - Kunnan maankäytöllisten tavoitteiden toteuttaminen
 - Kunnan strategisten tavoitteiden toteuttaminen
- Maankäytölliset näkökulmat
 - Aluekehittäminen
 - Kaupunkikehittäminen
 - Täydennysrakentaminen
- Jostakin visiosta lähtevät tavoitteet
 - Yhteisöllisyyden korostaminen
 - Laadukkaan asumisen ja laadukkaiden palveluiden korostaminen

Kuntien maankäyttöpolitiikka vaikuttaa korttelien toteutusmahdollisuuksiin. Maan saatavuus vaikuttaa merkittävästi kortteleiden sijoittumiseen. Sosiaali- ja terveystalveluiden osallistuminen maankäytön suunnitteluun on vaihtelevaa tai puutteellista, mikä heijastuu korttelien ideointiin ja toteutukseen.

Maankäyttöön voi liittyä myös erilaisia tavoitteita. Vanhuspalveluiden näkökulmasta tavoiteltavaa voi esimerkiksi olla saada alueelle mahdollisimman paljon

erilaisia toimijoita ja rakennuttajia, jolloin kilpailulla sekä parannetaan palvelun laatua että mahdollistetaan kohtuuhintaisuutta. Maankäytön näkökulmasta tämä ei kuitenkaan ole mahdollista, jos kunnan tonttitarjonta on rajallinen.

Ikääntyneiden asumistoiveissa ja -tarpeissa on toistuvasti korostunut tarve päästä asumaan lähellä palveluita, mikä käytännössä ohjaa rakentamisen keskeiselle sijainnille. Läpileikkaavana seikkana eri tutkimuksissa nousee esiin toive monipuolisista, kohtuuhintaisista ja esteettömistä asunnoista. Yhteisö- ja palvelukortteleihin sisältyy lähes poikkeuksetta ARA-kohteita, jolloin myös ARAn vaatimukset kohteen sijainnista ja toteutuksesta tulee huomioida.

Maanomistajan näkökulman huomiointi

Maanomistajan näkökulma on relevantti kaikille kortteille, myös yhden toimijan korttelikokonaisuuksissa. Tällöin maanomistajan näkökulmat tulevat esiin joko tonttikaupan tai tontinvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä. Useamman toimijan kortteleissa maanomistajan kanssa tehtävä tiivis yhteistyö ja maanomistajan osallistuminen ovat onnistumisen kannalta keskeisiä. Myöhemmissä vaiheissa maanomistajalla ei välttämättä ole enää roolia ja merkitystä korttelin toteutuksessa, ellei maanomistaja ole yksi korttelin toimijoista.

Yhteisö- ja palvelukortteleiden toteuttamisella voidaan tukea kaupungin maankäytön tavoitteiden toteuttamista, esimerkiksi hyödyntämällä täydennysrakentamista. Korttelimaisella rakenteella tyypillisesti edistetään keskusta-alueiden tiivistä rakentamista, palveluiden saavutettavuutta ja yhtenäistä kaupunkirakennetta. Monissa tapauksissa palvelukorttelia on toteutettu jonkin olemassa olevan toiminnon, kuten palvelutalon, yhteyteen, jolloin toteuttava taho tyypillisesti on tämä toimija. Maankäytölliset tavoitteet limittyvät vahvasti kunnan strategisten tavoitteiden toteuttamisen kanssa. Korttelien toteuttaminen yhdistyy monissa tapauksissa laajempaan uusien kokonaisuuksien tai asuinalueiden kehittämiseen.

”Pysäköintialueiden täydennysrakentaminen tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitteita.”

”Keskustan alueella tontti, joka odotti pitkään käyttöönottoa.”

Kunnan roolin tunnistaminen ja erilaisten tavoitteiden hallinta

Kunnan rooli sopimuksen osapuolena vaihtelee. Pienimmillään sitä ei ole rakentamisvaiheen jälkeen tai se on pieni, esimerkiksi maanvuokraaja. Kunnan ollessa suuremmassa roolissa toteutuksessa tulisi huomioida, ettei kunnan kannata olla useamman toimijan korttelihankkeiden suunnitteluvaiheessa vetovastuussa tai korttelin toteutusvaiheen koordinaattori. Jos kunnan rooli rajautuu vain maanomistukseen ja maankäytön teemoihin, jonkin muun toimijan pitäisi ottaa vetovastuu usean eri toimijan kokonaisuuden edistämisestä.

Useamman toimijan korttelit liittyvät esimerkiksi kuntien yhteisö- ja palvelukortteleihin, joiden operaattorina on usein kunta tai kunnan omistama säätiö tai yhtiö. Näissä tyypillisesti määritellään korttelin toimintaa yleisesti esimerkiksi vuokrasopimuksilla. Tällaisissa kohteissa on ajoittain syntynyt tilanteita, joissa kunnilla on saattanut olla erilaisia sopimuksia saman korttelin taloista. Näitä sopimuksia on sittemmin yhdistetty helpottamaan sopimushallintaa.

”Yhden selkeän sopimuksen malli on parempi kuin sopimuskokonaisuus. Toki yksittäisten muitten toimijoiden kohdalla säätiö tekee alivuokralaissopimuksen.”

Monen toimijan kortteleissa eri toimijoilla on usein erilaisia tavoitteita. Tiedostamalla erilaiset tavoitteet ja kirjaamalla ne sopimukseen niitä voidaan hallita. Tyypillisesti eriävät tavoitteet syntyvät eri tulolähteistä rahoituksensa saavien tahojen näkemyksistä.

Siirtyminen yhteisöllisen korttelin visioista kohti käytännön toteutusta edellyttää, että jossain vaiheessa kaikilla eri toimijoilla on yhteinen näkemys siitä, mitä kohteella tavoitellaan. Riittävän tarkka asioista sopiminen estää ongelmat. Huomattavaa on, että usein korttelien toteutusvaiheessa hyödynnetyt yhteistyöelimet eivät ole lakisääteisiä, mutta niistä voidaan sopia keskenään.

Usein keskeisin haaste korttelin kehitys- ja toteutusvaiheessa on eri toimijoiden toiminnan yhteensovittaminen. Verkostossa on mukana useita toimijoita, ja tämä asettaa aina haasteita ja uudenlaisia vaatimuksia verkoston johtamiselle. Kokemusten mukaan hankkeiden alussa eri toimijoilla onkin usein erilaisia käsityksiä ja näkemyksiä toteutustavasta, eikä kaikilla ole kokemusta vaativista korttelihankkeista. (ks. Oosi ym. 2019)

”Korttelin suunnittelu vaatii pitkäjänteistä poikkihallinnollista työskentelyä. Kaupungissa toimii kaupunkisuunnittelun johdolla aktiivinen yhteistyöryhmä, joka on suunnitellut korttelia. Suunnittelulla on pitkä historia vuodesta 2011... Kun katsoo suunnittelun aikajännettä, voidaan todeta, että kyse oli kuuden vuoden suunnitteluprosessista.”
(Oosi ym. 2019).

Monimutkaisten korttelikohteiden sopimushallinnan oppeja

Yhteisö- ja palvelukorttelien sopimushallinta on tällä hetkellä usein puutteellista. Aikaa yhteiseen keskusteluun ei varata riittävästi, eikä sopimuksen laadinnan tueksi ole aina käytössä riittävää asiantuntemusta. Mitä monimutkaisempi kohde on kyseessä, sitä enemmän työtä sopimushallinta vaatii.

Usean toimijan kortteleiden hyvänä käytäntönä nousevat esiin yhteistoiminta-/järjestelysopimukset tai aiesopimukset, joilla määritellään korttelin toimintaa. Useamman toimijan korttelilla tarkoitamme sellaista, jossa osapuolina on vähintään kaksi toimijaa, jotka eivät välttämättä kuulu samaan omistuspohjaan (esim. kunta ja kunnan säätiö).

Kokemusten perusteella on hyvä määritellä ja tunnistaa vähintään seuraavat asiat:

- sopimusalue
- sopimusalueen kaavoitukselliset tilanteet
- sopimuksen siirtäminen ja osapuolten kustannusvastuut
- mahdollisten piha-alueiden käyttö
- kevyen liikenteen kulku
- pelastustiet
- mahdolliset pysäköintitilat ja -ratkaisut
- edellä mainittuihin kohteisiin liittyvät rasitteet
- sopimusrakenne ja sopimussuhteet.

Joissakin kortteleissa aiesopimuksen käsitteellä tarkoitetaan vain yleistä yhteistyösopimusta, joka on toiminut väljästi tahtotilan määrittelynä. Näitä ei kuitenkaan ole koettu niin toimiviksi kuin hieman pidemmälle meneviä sopimusesimerkkejä. Näihin kokemuksiin pohjautuen olemme laatineet oppaassa aiesopimusmallin, joka on sisällöllisesti riittävän laaja.

Korttelien toteutus- ja toimintavaihe

Yhteisö- ja palvelukortteleissa sopimushallinnan ongelmat havaitaan usein vasta toteutus- ja toimintavaiheessa. Osa näistä ongelmista palautuu vähäiseen keskusteluun suunnitteluvaiheessa.

Tällä hetkellä korttelien käytännön toimintaa säädellään toteutus- ja toimintavaiheessa hallinnanjakosopimuksilla. Näissä sovitaan usein esimerkiksi seuraavista asioista:

- kustannusten jakautuminen korttelin eri osien osalta (esimerkiksi pihat, autohallit, yhteistilat, liiketilat jne.)
- pohjakuvatarkkuudella korttelin eri osien hallinta
- eri tilojen hallinnointia ja käyttöä koskevat asiat (tosin nämä ovat usein epäselviä).

Keskeisiä ongelmakohtia toteutusvaiheessa ovat sopimushallinnan näkökulmasta seuraavat:

- puutteellinen kokemus sopimusten laatimisesta tai tulkitsemisesta
- sopimukset ovat sisällöllisesti puutteellisia tai sopimuksia on monta
- korttelin hallinnointimuodosta sovittaessa olisi myös hyvä varmistaa, että jokaisella edustajalla on mandaatti tehdä päätöksiä oman talonsa puolesta
- kustannusten jakautuminen yhteisten tilojen tai palveluiden osalta ei ole selvää (esim. siivous, jätehuolto, yhteistilojen tavarat ja kalusteet)
- tilojen käyttökustannusten rahoitusta ei ole määritelty riittävän selkeästi
- yhteisten tilojen ja kalusteiden rahoitusta ei ole määritelty riittävän selkeästi
- yhteisten tilojen käytön säännöt ja palvelujen hankinta sekä laskutus
- toteutussuunnitelmien tarkka läpikäynti eri toimijoiden kanssa ottaen huomioon asumisturvallisuus, kulkuoikeudet eri rakennuksissa ja toimijoiden välillä, aukioloajat, avainhallinta ja turvallisuus sekä muut rasiteoikeudet toimijoiden välillä
- piha-alueiden hoitovastuut
- sopimusosapuolten kolmannen tahon kanssa tekemät erilliset sopimukset, jotka aiheuttavat toiminnan ongelmia silloin, jos sopimuksen sisältö poikkeaa siitä, mihin korttelin muut toimijat ovat sitoutuneet (esim. alivuokraus).

Haastatteluissa todettiin, että varsinkin monimutkaisemmissa kortteleissa kannattaa korttelin toiminnallisuuteen liittyvät asiat säilyttää omana sopimuksellisenä kokonaisuutenaan. Korttelien toiminnallisuuteen liittyvät muutokset voivat

ilmetä vasta toiminnan käynnistyttyä. Tämä on tullut eteen monissa nykyisissä sopimuksissa. Esimerkiksi on mahdollista, että jokin toimija poistuu korttelista esimerkiksi hallinnollisten tai organisatoristen muutosten vuoksi. Tämä on syytä huomioida toteutuksessa suunnittelusta lähtien.

Toteutussuunnitelmat on hyödyllistä käydä läpi mahdollisimman huolellisesti ottaen huomioon asumisturvallisuuden ja kulkuoikeudet korttelin eri toimijoiden välillä ja eri rakennuksissa. Toiminnan aikaiset korttelin eri osien aukioloajat on hyvä määritellä sekä huomioida avainhallinta ja -turvallisuus ja muut rasiteoikeudet toimijoiden välillä. Näistä voi helposti tulla kiistaa erityisesti silloin, jos korttelin toiminta muuttuu.

Kokemusten perusteella toiminnallisia asioita ei tulisi sopia siten, etteivät mahdolliset uudet, sopimukseen korvaavina sopimusosapuolina mukaan tulevat osapuolet olisi valmiita toteuttamaan niitä. Sama periaate koskee myös palvelutuantoa ja on sovellettavissa esimerkiksi palveluiden siirtämiseen kunnalta maakunnalle. Haasteena tämä on näyttäytynyt esimerkiksi silloin, jos kortteliin tiettyjä asiakkaita ohjannut taho syystä tai toisesta vetäytyy toiminnasta ja tämä aiheuttaa ongelmia vaikkapa palveluntuottajaoperaattoreille ja monille muille toimijarooleille.

Tilojen käytön suunnittelu on yksi tärkeimmistä varauduttavista asioista. Tilojen käyttö ja kustannukset ovat olleet monissa kortteleissa epäselvä asia. Tätä voi helpottaa hyvällä suunnittelulla jo aiesopimusvaiheessa tai valmistautumalla aiesopimuksessa toiminnan aikaiseen toimintojen muuttamiseen.

Yhteistilojen kustannusten jakamisen käytännöt vaativat yhteensovittamista, jos korttelissa on eri omistusmuotoja. Vuokra-asuntojen osalta kustannukset jyvitetään usein vuokraan ja asunto-osakeyhtiöiden osalta asunnon hintaan ja vastikkeeseen. Jakoperusteiden on syytä olla mahdollisimman tarkkoja ja yksityiskohtaisia alusta lähtien. Haasteita voi syntyä siitä, jos kaikki osapuolet eivät ole alusta asti mukana kaikissa sopimusvaiheissa. Nämä asiat konkretisoituvat lopulta usein esimerkiksi kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä, eli sen luonnos on hyvä laatia ajoissa.

"Se, että kaikki tulee kirjatuksi ja että se (sopimus) kattaa kaikki mahdolliset tilat, mihin tiloja käytetään, mikä on vuokra-aika, miten vuokra määritellään, miten vuokraa voidaan korottaa, voiko vuokraoikeutta siirtää."

Korttelien ja kortteliympäristöjen tuleva kehittäminen tulisi huomioida korttelien suunnittelussa. Tämä koskee erityisesti sellaisia kortteleita, joiden lähiympäristössä täydennys- tai korjausrakentaminen on mahdollista. Parhaimmillaan korttelien yhteiset tilat ja mahdollinen palvelutarjonta voivat tukea korttelin lähiympäristön asukkaiden toimintaa (esim. Oosi et al. 2019).

Sopimusten osalta eri toimijat kiinnittävät huomiota myös yleiseen joustavuuteen ja sallivuuteen sekä riittävään pitkäkestoisuuteen. On siis hyvä varautua esimerkiksi sopimusten päivittämiseen ja toimintatapojen muutoksiin.

”Sopimuksen tulee olla mahdollistava ja salliva, ja sen perusteiden tulee olla pitkäkestoisia. Yhdessä sopimuksessa ei voida sopia kaikkea. Toiminta muuttuu ja tarpeet muuttuvat, ja tämä tulisi perussopimuksessa ottaa huomioon ja sitouttaa osapuolet toiminnan muuttuessa muuttamaan sopimusta.”

Korttelin toiminta ja koordinaatio

Yhteisö- ja palvelukorttelit vaativat toimiakseen usein jonkin tahon, joka koordinoi yhteistä toimintaa. Tämä taho voi olla korttelista riippuen kunta, yhdistys, palveluntuottaja tai asukkaat itse. Tällaisen koordinaattorin toiminnan luonne ja sisältö on täysin riippuvaista korttelista. Hyvinä käytäntöinä on usein mainittu yhteisökoordinaattori, virikekoordinaattori tai -ohjaaja. Näitä ei usein ole huomioitu sopimuksissa.

Keskeistä on, että yhteisö- ja palvelukorttelilla on yhteistoimintaa ja korttelin toimintaa linjaava elin, joka pystyy tunnistamaan koordinoititarpeita. Tällaisten toimielinten juridinen muoto ja nimi riippuvat myös siitä, millainen korttelikokonaisuus on kyseessä. Joskus toimielinten nimen määrittää kunta.

Hoitokunta ja korttelitoimikunta ovat tyypillisiä esimerkkejä yhteisistä toimielimistä. Joissakin tilanteissa näitä yhteisiä elimiä ei ole määritelty, jolloin korttelin toteutusvaiheessa useiden asioiden sopiminen jää kunkin toimijan oma-aloitteisuuden varaan. Esimerkiksi yhteisellä tontilla sijaitsevien korttelien hallinnonjakosopimuksissa nämä voivat olla puutteellisia.

Korttelien toimivuuteen liittyy useita muita näkökulmia, joihin sopimushallinnalla ei voida suoraan vaikuttaa mutta jotka on hyvä tiedostaa sopimusten suunnitteluvaiheessa:

- Yhteisöllinen toiminta edellyttää usein uudenlaista ajattelutapaa ja toimintakulttuuria kaikilta osapuolilta kortteleissa. Jos kyse on sellaisesta asumisesta, johon liittyy sosiaali- ja terveydenhuollon palveluja, edellyttää tämä myös työntekijöiden motivointia ja kannustamista.
- Asuinalueita kehitettäessä sosiaalisten suhteiden ja yhteisen toiminnan tukeminen on tarpeen nostaa osaksi kehittämistyötä.
- Vapaaehtoisten rooli yhteisöllisen toiminnan aikaansaamisessa on tärkeä. (Jolanki ym. 2017.)

Asukkaiden näkökulma

Asukkaiden osallistaminen kortteleiden suunnitteluun, toteutukseen ja toimintaan vaihtelee merkittävästi. Parhaimmillaan korttelien ideoinnissa on huomioitu mahdollisten asukkaiden toiveita ja ideoita esimerkiksi ideakilpailujen muodossa. Näitä on toteutettu myös korttelin toteutusvaiheen aikana erilaisten palvelumuo-
toilun keinojen ja työpajojen avulla. (ks. Oosi et al. 2019)

Yhteisöllisen toiminnan aikaansaamiseksi kortteleissa toiminnan on oltava asukaslähtöistä. Asukaslähtöisyys edellyttää jokaiselta asukkaalta itseltään aktiivista roolin ottamista, ja muiden toimijoiden tehtävänä on tukea tätä (Jolanki ym. 2017). Yhteisöllisyys ei myöskään synny itsestään, vaan sitä tulee käynnistää ja tukea aktiivisesti esimerkiksi koordinaattorin tuella.

Sopimushallinnan näkökulmasta yhteisö- ja palvelukortteleissa asukkaita ei ole aina tiedotettu riittävästi asuntojen markkinoinnin (tai asukasvalinnan) yhteydessä kaikista kortteleiden yhteisiin pelisääntöihin ja sopimuksiin liittyvistä asioista. Parhaimmillaan korttelitoimikuntien tai hoitokuntien toiminnan lähtökoh-
tana ovat asukkaiden tarpeet. Yksittäisen toimijan omistuksessa asukkaiden osallistaminen on monimutkaisia kohteita suoraviivaisempaa. Asukkaisiin kohdis-
tuva viestintä ja osallistamisen vaatimukset onkin hyvä miettiä yhtenä teemana osana sopimusten laadintaa. Tähän kiinnitetään huomiota oppaan sopimusmal-
leissa.

Seuraavassa on vielä tiivistetty kortteleiden keskeisiä oppeja sopimushallinnan näkökulmasta:

1. Eri toimijoilla on erilaisia tavoitteita ja rooleja – tiedosta ne ja käy ne läpi mahdollisimman tarkasti korttelin ideointivaiheissa.
2. Maanomistajan näkökulman ja roolin täsmentäminen on onnistuneen sopimuksen laadinnan lähtökohta.
3. Monimutkaisempien kohteiden sopimuksellinen suunnittelu tulee käynnistää aiesopimuksesta, joka auttaa tavoitteiden täsmentämisessä.
4. Yhteistoimintasopimuksella tai hallinnonjakosopimuksella voidaan määritellä yksityiskohtia.
5. Varaudu toiminnan aikaisiin muutoksiin jo sopimuksen suunnitteluvaiheessa.
6. Kiinnitä huomiota erityisesti yhteisiin tiloihin sekä niiden kustannuksiin ja niihin liittyviin pelisääntöihin – nämä asiat jäävät usein epäselviksi.
7. Pidä mielessä riittävä joustavuus sopimusten toteutusperiaatteena!

4 Kuinka laatia hyvä yhteisö- ja palvelukorttelin sopimus?

Tässä luvussa kuvataan keskeiset tehtävät ja huomioitavat asiat hyvän yhteisö- ja palvelukorttelin sopimuksen laadinnassa. Luku perustuu kokemuksiin sekä oppaan laatijoiden juridiseen asiantuntemukseen.

4.1 Palvelu- ja yhteisökorttelien perustamisprosessin vaiheet

Palvelu- ja yhteisökorttelin perustamisen helpottamiseksi olemme jäsentäneet sen kolmeen askeleeseen ja näiden kokonaisuuksien alla kymmeneen vaiheeseen. Nämä ovat:

- 1. Ideasta aiesopimukseksi:** vaihe 1) Päätös aiesopimuksen valmistelusta, vaihe 2) aiesopimuksen laadinta ja aiesopimusaika.
- 2. Periaatepäätöksestä yhteistoimintasopimukseksi:** vaihe 3) periaatepäätös yhteisökorttelin toteuttamisesta, vaihe 4) kilpailutukset, vaihe 5) yhteistoimintasopimuksen laatiminen, vaihe 6) toiminta käynnistyy.
- 3. Suunnittelusta takuuseen:** vaihe 7) suunnitteluvaihe, vaihe 8) toteuttamisvaihe, vaihe 9) korttelin valmistuminen ja toiminnan aloitus ja vaihe 10) takuu aika.

Haluamme kuvalla korostaa sitä, että sopimushallinnan näkökulmasta vaiheet ennen varsinaista korttelien suunnittelua tai toteutusta ovat sopimushallinnan näkökulmasta keskeisiä.



Seuraavassa jokainen vaihe kuvataan tarkemmin muutamana suurempana kokonaisuutena. Korostamme vielä, että prosessia tarkastellaan tässä kokonaisuudessa sopimushallinnan näkökulmasta.

4.2 Ideasta aiesopimukseksi

Aiesopimus toimii hyvän sopimushallinnan lähtökohtana monimutkaisissa koh-teissa. Aiesopimus pohjan löydät tämän oppaan liitteestä 1 (ja se on ladattavissa ARAn verkkosivuilta muokattavassa muodossa)

Tämä kokonaisuus koostuu kahdesta kokonaisuudesta:

1. Idean jalostamisesta aiesopimukseksi (päättös aiesopimuksen valmistelusta)
2. Päättös itse aiesopimuksesta ja tarvittavat toimenpiteet aiesopimusaikana.

VAIHE 1. PÄÄTÖS AIESOPIMUKSEN VALMISTELUSTA

Tässä vaiheessa on syntynyt useamman toimijan kanssa yhteisesti jaettu idea yhteisö- ja palvelukorttelista ja sen tarpeesta.

Vaiheessa kerätään ja jäsennetään saatavilla olevat ideat ja tiedot korttelin mah-dolliseksi toteuttamiseksi. Tarpeiden kartoittamisessa tulee huomioida asumisen tarpeet, suunniteltujen asukasryhmien ja asukkaiden palvelutarpeet ja ennakoida näitä tulevaisuudessa.

Vaiheessa hahmotetaan kumppanuudet ja muodostetaan suhteet näihin toimijoi-hin. Eri toimijoita ovat esimerkiksi kolmannen sektorin toimijat, palveluntuotta-jat, maanomistajat ja kunta. Kunnasta tarvitaan mukaan tilanteesta riippuen so-siaali- ja terveydenhuolto, sivistystoimi, tekninen toimi ja esimerkiksi elin-keinotoimi.

Sopimuksenhallinnan näkökulmasta vaiheessa tulee tehdä arviointi, siitä, mitkä korttelin osat on myöhemmin kilpailutettava. Ne toimijat, jotka tulevat toteutta-maan hankkeessa palveluita tai tehtäviä, joihin kohdistuu kilpailuttamisvelvolli-suus, eivät voi tulla mukaan aiesopimuksen osapuoliksi. Syvemmin valmistelu-vaiheeseen osallistuminen voi synnyttää jääviysongelmia myöhemmässä kilpailu-tuksessa. Jos halutaan varmistaa kumppanin mahdollisuus osallistua kilpailuk-seen, se ei voi osallistua hankkeen suunnitteluun.

Vaiheen lopputulos: Vaiheessa syntyy päätös siitä, lähdetäänkö yhteisö- ja palvelukorttelin toimijoiden kesken valmistelevaan aiesopimusta ja miten tämä vaihe resursoidaan.

VAIHE 2: AIESOPIMUKSEN LAADINTA JA AIESOPIMUSAIKA

Tässä vaiheessa tehdään päätös aiesopimuksen tekemisestä kaikkien mukaan lähtevien kumppaneiden toimivaltaisissa elimissä. Aiesopimuksen allekirjoittavat toimivaltaiset tahot.

Aiesopimusajan keskeisiä tehtäviä ovat yhteisökorttelihankkeen toteuttamisvaihtoehtojen arviointi ja selvittäminen ja alustavan suunnitteluvaiheen projektisuunnitelman laatiminen. Alustava projektisuunnitelma toimii myöhemmin tehtävän yhteistoimintasopimuksen ja siihen perustuvan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjana. Projektisuunnitelman tulisi sisältää vaiheistuksen sille, miten kunnan ja kumppaneiden tavoittelemat asumisen ja palveluiden ratkaisut toteutetaan.

Aiesopimusaikana toteutettavia tehtäviä tyypillisesti ovat esimerkiksi seuraavat:

- Aiesopimuksen mukaisten tarve- ja vastaavien selvitysten tekeminen
- Kaavoituksen selvittäminen ja käynnistäminen
- Maanomistukseen liittyvien järjestelyjen valmistelu, kuten mahdollisen maankäytösopimuksen ja tontinluovutuksen vaihtoehtojen selvittäminen
- Rakennettavien rakennusten laajuus, tilojen hallintamuoto, hallinnan periaatteet ja maksut (esim. asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestysluonnos)
- Rajoituslain (laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa 16/548) soveltumisen selvittäminen
- ARA-rahoituksen selvittäminen ja rahoituksen ehtojen huomioinen järjestelyssä. On tärkeää olla ARAan yhteydessä riittävän aikaisessa vaiheessa ARA-rahoituksen edellytyksistä, tuen suuruudesta ja ARA-lainojen vakuusvaatimuksista yhteisökortteliratkaisuissa.
- Sidosryhmien osallisuuden toteuttaminen (asukkaat, asiakkaat, järjestöt, palveluntuottajat, paikalliset yritykset, päättäjät)
- Tarvittavien hankintalain mukaisten kilpailutusten alustava suunnitelma
- Yhteistoimintasopimuksen sisällön hahmottaminen ja valmistelu

Hyvä tietää: Kuntalaki edellyttää avoimuutta tontinluovutuksissa

*Kuntalain (410/2015) 130 §:n mukaan kunnan kiinteistön myynnit ja vähintään 10 vuoden vuokralle antaminen markkinoilla toimivalle tulee toteuttaa tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi. Sääntely koskee tilanetta, jossa luovutus tai vuokralle anto toteutuu **kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle** taholle.*

Kuntalain 130 §:stä löytyvät säännökset kunnan kiinteistön myynnistä ja pitkäaikaisen maavuokrasopimuksen tekemisestä. Kuntalain 127 §:ssä säädetään kunnan tilojen vuokrauksesta ja siitä, milloin tilojen vuokraaminen on mahdollista ilman yhtiöittämisvelvoitetta.

Hyvä tietää: Maakunkäyttösopimukset ja rakennuslaki

Maankäyttösopimuksella kunta ja maanomistaja sopivat maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja kustannusten jaosta. Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Pelkästään kaavoituksen käynnistämistä koskeva sopimus voidaan kuitenkin tehdä jo tätä ennen.

Sopimukseen voidaan ottaa esimerkiksi asuntotuotannon laatuun, määrään ja rakentamisaikatauluun liittyviä ehtoja. Sopimuksessa voidaan sopia myös asuntotuotannon hallintamuodon jakautumisesta sopimusalueella.

Lue lisää: <https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-opaat/maapolitiikan-opas/maapolitiikan-keinot/maankayttosopimukset>

Edellä kuvatussa listassa on mainittu rajoituslain soveltuminen. Aiesopimusai- kana on selvitettävä, soveltuuko rajoituslaki, eli laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuol- lossa (16/548), järjestelyyn.

Rajoituslaki koskee kuntia ja kuntayhtymiä, joilla on järjestämisvastuu sosiaali- ja terveydenhuollosta. Rajoituslakia sovelletaan sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämiseksi seuraaviin tehtäviin

- sopimukseen, jotka tehdään yksityisten palvelujen tuottajien kanssa,
- rakennusten ja toimitilojen vuokra- tai muuta käyttöoikeutta koskeviin sopimukseen sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalla ja
- kuntien ja kuntayhtymien investointeihin sosiaali- ja terveydenhuollon rakennuksiin.

Rajoituslain 3 § sisältää tarkemmat kynnysarvot ja edellytykset sille, milloin rajoituslakia sovelletaan. Tiivistäen rajoituslakia sovelletaan jos sopimuksen vuotuinen arvo ylittää 15 % kunnan tai kuntayhtymän järjestämisvastuulla olevan sosiaali- ja terveydenhuollon vuosittaisista käyttötalousmenoista tai jos rakennuksiin kohdistuva investoinnin arvonlisäveroton arvo on yli 5 milj. euroa.

Jos rajoituslaki soveltuu hankkeeseen, on vuoden 2023 jälkeen voimassa oleviin palvelusopimukseen, toimitilojen vuokrasopimukseen ja muihin käyttöoikeussopimukseen otettava erityinen irtisanomisehto. Sopimuksen tulee olla kunnan tai kuntayhtymän irtisanottavissa vuoden 2024 tai 2025 aikana päättymään kahden toista kuukauden kuluttua irtisanomisesta. Irtisanomisesta ei saa syntyä korvausvelvollisuutta kunnalle tai kuntayhtymälle.

4.3 Periaatepäättös, kilpailutukset ja yhteistoimintasopimus

Tässä kokonaisuudessa edetään aiesopimuksesta suunnitellulla tavalla periaatepäättökseen yhteisökorttelin toteutuksesta, toteutetaan tarvittavat kilpailutukset sekä laaditaan yhteistoimintasopimus sekä käynnistetään yhteistyö tämän sopimuksen puitteissa. Kokonaisuus jakautuu neljään vaiheeseen:

1. Periaatepäättös korttelikokonaisuudesta
2. Kilpailutukset
3. Yhteistoimintasopimuksen laadinta
4. Yhteistoimintasopimuksen mukainen toiminnan käynnistyminen (siis ryhdytään toimimaan tämän sopimuksen puitteissa)

VAIHE 3. PERIAATEPÄÄTÖS YHTEISÖKORTTELIN TOTEUTUKSESTA

Osapuolet ovat neuvotelleet yhteistoimintasopimuksen sisällön, johon kaikki ovat valmiita sitoutumaan. Osapuolet ovat päässeet yhteisymmärrykseen suunnitteluvaiheen alustavan projektisuunnitelman sisällöstä. Tämän oppaan liitteenä löydät esimerkin yhteistoimintasopimuksesta. Esimerkki on myös ladattavissa ARAn sivuilta.

Keskeistä on, että yhteistoimintasopimukseen lähtevien osapuolten on tehtävä periaatepäätös yhteisökorttelihankkeeseen lähtemisestä. Kunnassa periaatepäätöksen tekee kunnan hallintosäännön mukainen elin, esimerkiksi kaupungin- tai kunnanhallitus tai valtuusto. Samalla kannattaa päättää tarvittavien kilpailutusten käynnistämisestä.

Kilpailutukset ja niiden kohde perustuvat yhteistoimintasopimuksen sisältöön. Keskeiset kilpailutetut kumppanit on todennäköisesti tarkoituksenmukaista ottaa yhteistoimintasopimuksen osapuoliksi.

Lisäksi samassa yhteydessä voi käynnistyä kilpailutuksia (esim. asiantuntijapalvelut), joihin valittavat toimittajat eivät tule mukaan yhteistoimintasopimuksen osapuoliksi.

Vaiheen tuotos: Yhteistoimintasopimuksen osapuolet ja siihen sisältyvät elementit on ymmärretty

Huom!

Kaava voi vahvistua eri vaiheissa prosessia. Jos kaava tulee lainvoimaiseksi vasta yhteistoimintasopimuksen jälkeen kannattaa sopimukseen ottaa purkavaehto

VAIHE 4: KILPAILUTUKSET

Vaiheessa toteutetaan korttelikokonaisuuden vaatimat kilpailutukset. Kilpailutusten toteuttamisen pohjaksi on suositeltavaa laatia kilpailutussuunnitelma.

Ensimmäinen tehtävä on selvittää olemassa olevien, kilpailutettujen sopimusten hyödyntämisen mahdollisuus. On hyvä varmistaa, että kilpailutukset on käynnistettävä ajoissa, jotta tarvittavat palvelut ovat käytettävissä, kun niitä tarvitaan. Laajoissa kokonaiskoh-teissa kilpailutusajat ovat varsin pitkiä, varaa siis riittävästi aikaa! Vähimmäisläpimenoaika vaativille kilpailutuksille on vähintään kuudesta kahdeksaan kuukautta.

Kunta tekee kilpailutusten perusteella hankintapäätökset. Valitus- tai odotusajan (14 vuorokautta) kuluttua voi tehdä sopimuksen ja toiminta sopimuksen puitteissa voi käynnistyä.

Vaiheen tuotos: Korttelikokonaisuuden mukaiset kilpailutukset on toteutettu ja yhteistoimintasopimuksen toimijat ovat lopullisesti selvillä.

VAIHE 5: YHTEISTOIMINTASOPIMUKSEN LAATIMINEN

Kilpailutusten valmistumisen jälkeen eri osapuolet tekevät lopulliset päätökset yhteistoimintasopimuksen osapuolista. Osa kilpailutetuista kumppaneista voi liittyä sopimukseen myöhemmin tai yhteistyölle voidaan muodostaa muu rakenne. Tällainen rakenne voi olla esimerkiksi yhteisen yhtiön perustaminen. Tämän oppaan liitteestä löydät esimerkin yhteistoimintasopimusmallista.

Kukin yhteistoimintasopimuksen osapuoleksi tuleva kumppani tekee lopullisen päätöksen sitoutumisesta.

Yhteistoimintasopimuksen keskeisen osan muodostavat aiesopimusvaiheessa laadittu suunnitteluvaiheen alustava projektisuunnitelma. Suunnitelma tarkentuu yhteistoimintasopimuksen toteuttamisen aikana.

Pienemmille yrityksille ja paikallisille yhdistyksille kannattaa toteuttaa kevyempi tapa ilmoittautua kumppaniksi. Paikalliset toimijat kannattaa ottaa mukaan suunnitteluun ajoissa sopivin toimintamuodoin, jotta niiden näkökulmat ja osaamiset voidaan huomioida.

Kunnan ja keskeisten kumppaneiden tehtävänä on samaan aikaan huolehtia, että yhteisökorttelihanke pysyy kasassa ja toteutuu tavoitteidensa mukaisesti

Huom! Varmista, että tarvittavien kilpailutusten toteuttamiseen on käytettävissä riittävät resurssit ja osaaminen (hankintalaki ja sisältö).

Varaa riittävästi aikaa valmisteluun. 6-8 kuukautta on vähimmäisläpimenoaika laajoissa kilpailutuksissa.

Vaiheen tuotos: Yhteistoimintasopimuksen allekirjoittaa kunkin osapuolen toimivaltainen edustaja.

Hyvä tietää: Kiinteistön luovutusta ja maanvuokraa koskevat sopimukset

Kiinteistön kauppaan ja sitä koskevaan sopimukseen sovelletaan maakaaren (540/1995) säännöksiä.

Sopimukseen, jolla kiinteistö tai alue annetaan määräajaksi tai toistaiseksi vuokralle sovelletaan maanvuokralain (258/1966) säännöksiä.

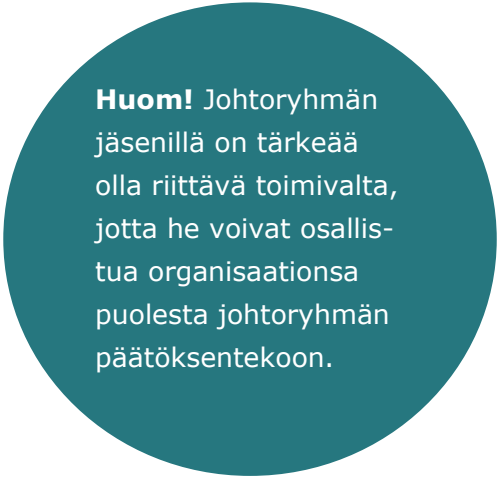
Kiinteistönkauppa- tai vuokrasopimukseen sovelletaan lisäksi sopimusoikeuden yleisiä periaatteita.

Kiinteistökaupoissa on hyvä huomata, että kauppakirjaan otettu ehto siitä, että kauppa purkaantuu tietyissä tilanteissa (purkava ehto) voi olla voimassa vain viisi vuotta kaupantekopäivästä.

VAIHE 6: YHTEISTOIMINTASOPIMUKSEN MUKAINEN TOIMINTA KÄYNNISTYY

Tämä vaihe on tärkeä erottaa omakseen, sillä yhteistoimintasopimuksen mukaisen toimijakokonaisuuden olisi hyvä organisoitua. Yleensä tämä määritellään yhteistyösopimuksessa. Mallipohjissa yhteistoimintaa johtaa yhteisö- ja palvelukorttelin johtoryhmä. Päivittäisissä ja operatiivisissa asioissa on hyvä olla pienempi asiantuntijaryhmä, jota nimitetään projektiryhmäksi.

Yhteistoimintasopimuksen mukaisesti yhteisökorttelihankkeen projektiryhmä viimeistelee suunnitteluvaiheen alustavan projektisuunnitelman hankkeen toteuttamisen perustaksi.



Huom! Johtoryhmän jäsenillä on tärkeää olla riittävä toimivalta, jotta he voivat osallistua organisaationsa puolesta johtoryhmän päätöksentekoon.

Vaiheen tuotos: Yhteistoimintasopimuksen johtoryhmä vahvistaa suunnitelman ja käynnistää varsinaisen suunnitteluvaiheen.

4.4 Suunnittelusta takuuseen

Tässä kokonaisuudessa on neljä laajaa vaihekokonaisuutta. Useimmat ajattelevat näitä vaiheita keskeisenä korttelin toteutuksen kannalta. Näin ne varmasti ovatkin, mutta kuvaamme niitä tässä ainoastaan sopimushallinnan näkökulmasta. Tähän kokonaisuuteen kuuluu neljä vaiheita: suunnitteluvaihe, toteuttamisvaihe, valmistuminen ja toiminnan aloitus sekä takuu aika.

VAIHE 7. SUUNNITTELUVAIHE

Tässä vaiheessa laaditaan toteuttamisvaiheen projektisuunnitelma. Vaiheessa laaditaan myös toteuttamissuunnitelmat ja tehdään tarvittavat päätökset ja sopimukset korttelin toteutusmallin mukaisesti. Toteutusmalleja on useita erilaisia erilaisissa tilanteissa, eikä niitä kaikkia ole mielekästä kuvata tässä oppaassa. Keskeisiä päätöksiä ja sopimuksia ovat mm.:

- Maankäyttösopimukset
- Kaavoitusta koskevat päätökset (esim. asemakaavan hyväksyminen tai muuttaminen)
- Mahdolliset tontinluovutukset
- Vuokrasopimukset maa-alueista ja tiloista

Viimeistään suunnitteluvaiheessa toteutetaan yhteistoimintasopimuksen mukainen hankkeen organisoitumismalli. Se voi olla esimerkiksi yhteisen osake-yhtiön perustaminen. Vaiheessa neuvotellaan ja sovitaan kolmannen sektorin ei-kaupallisen toiminnan roolista, jollei tätä ole tehty jo aiemmin.

Suunnitteluvaiheessa selvitetään ja huomioidaan lähipalveluiden tuottamisen mahdollisuudet yhteisökorttelissa. Suunnitteluvaiheen aikana toteutetaan kunnan järjestämisvastuulla olevien palveluiden kilpailutukset siltä osin, kuin sitä ei toteutettu jo aiemmin.

Vaiheen tuotos: Korttelin keskeiset suunnitteludokumentit

VAIHE 8. TOTEUTTAMISVAIHE

Tässä vaiheessa korttelihankkeen johtoryhmä tarkastaa ja hyväksyy suunnittelu-
vaiheen projektisuunnitelman ja toteuttamissuunnitelmat. Tämän jälkeen hanke toteutetaan suunnitelmien mukaisesti. Rakennukset ja piha-
alueet valmistuvat ja muodostuvat. Hankkeen projektiryhmä vastaa päivittäisistä operatiivisista asioista. Toteutus- ja projektisuunnitelmiin tehdään tarvittavien muutoksia korttelin toteutuksen etenemisen mukaisesti.

Toteuttamissuunnitelmia ovat esimerkiksi toiminnallinen suunnitelma, rakentamista koskevat suunnitelmat ja taloudellinen suunnitelma.

Lisäksi tarvitaan esimerkiksi tilojen käyttöä koskeva suunnitelma.

Yhteistoimintasopimuksessa onkin tärkeää, että on sovittu siitä, miten mahdolliset muutokset tehdään!

Sopimuksellisesti toteuttamisvaiheen aikana tiloista tehdään tarvittavat kauppaja vuokrasopimukset. Ennen toteuttamisvaiheen päättymistä tehdään sopimuksen esimerkiksi kiinteistönhuollosta ja isännöinnistä. Näihin sopimuksiin löytyy vinkkejä useista muista tietolähteistä kuten (Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto)

Vaiheen tuotos: Toki kortteli, mutta sopimuksellisesti vuokra- ja kauppasopimukset sekä muut toimintaan liittyvät sopimukset.

VAIHE 9: KORTTELIN VALMISTUMINEN JA TOIMINNAN ALOITUS

Tässä vaiheessa korttelihankkeen johtoryhmä toteaa päätöksellään yhteisökorttelihankkeen valmistumisen.

Toiminta käynnistyy toiminnallisen suunnitelman ja muiden suunnitelmien mukaisesti. Tilat otetaan käyttöön, kun ne on hyväksytty käyttöön otettavaksi ja asukkaiden muutot voivat alkaa. Kunnan järjestämisvastuulla olevat palvelut käynnistyvät tehtyjen palvelusopimusten mukaisesti.

Lähipalvelujen tarjoaminen ja mahdollisten yhdistysten tarjoama toiminta käynnistyy. Toiminnan aloituksen yhteydessä esimerkiksi korttelin koordinaattori ja yhteinen ohjaaja voivat olla toimivia käytäntöjä. Tällaisistakin käytännöistä voidaan sopia yhteistoimintasopimuksessa, vaikka niitä ei ole mallipohjaan esitetty.

Yhteistoimintasopimuksessa on tärkeää sopia, miten suunnitelmiin tarvittavat muutokset tehdään.

Muista viestintä ja asukkaiden osallisuus kaikissa vaiheissa.

Vaiheen tuotos: Toiminnan käynnistyminen

VAIHE 10. TAKUUAIKA

Tässä vaiheessa on kaksi näkökulmaa: rakentamissopimusten näkökulma ja toiminnallinen näkökulma.

Rakentamissopimusten näkökulmasta Takuuajan päätteeksi toteutuvat rakentamista koskevien sopimusten mukainen takuutarkastus ja takuukorjaukset.

Toiminnallisesta näkökulmasta Yhteisökorttelihankkeen tavoitteiden toteutumisen arviointi tapahtuu yhteisökorttelihankkeen johtoryhmässä kerätyn palautteen ja kokemusten pohjalta.

Toiminnallisista muutoksista päätetään johtoryhmässä arvioinnin perusteella.

Yhteistoimintasopimuksen mallipohjan mukaan johtoryhmä arvioi toteutumista vuosittain kerätyn palautteen mukaisesti.

Vaiheen tuotos: Sopimusten arviointi ja päivitykset

4.5 Näkökulmia yhteisö- ja palvelukorttelihankkeiden viestintään

Tässä luvussa haluamme lyhyesti kuvata yhteisökorttelien viestintään liittyviä kysymyksiä. Viestintä ja kommunikaatio ovat aivan keskeinen elementti korttelien ideoinnissa, suunnittelussa ja onnistuneessa toteutuksessa. Nykyisten korttelien haastatteluissa nousi esiin useita ongelmia. Usein ne eivät olleet teknisiä tai juridisia, vaan niiden juurisyiden taakse meneminen paljasti viestinnän puutteen.

Mahdollisimman avoin viestintä korttelien ideoinnin ja suunnittelun kaikissa vaiheissa on keskeistä. Tämä on keskeinen periaate.

Periaatteen lisäksi viestintään liittyy myös muutama juridisesti huomioitava näkökulma. Näitä on avattu seuraavasti:

Asukkaiden ja palvelun käyttäjien osallistuminen on mahdollistettava alusta asti

Kuntalain 22 §:n mukaan kunnan on pidettävä huolta siitä, että kunnan asukkailla ja palvelujen käyttäjillä on edellytykset osallistua ja vaikuttaa kunnan toimintaan. Kunta voi päättää siitä, miten se tämän velvollisuutensa käytännössä toteuttaa

Osallistumisen mahdollistamisessa on luontevaa hyödyntää kunnan neuvostoja, esim. vammais- ja vanhusneuvostoa sekä nuorisovaltuustoa. Toteutumisen varmistamiseksi asukkaiden ja palvelun käyttäjien osallisuuden toteutus on suositeltavaa ottaa mukaan yhteiskorttelihankkeen projektisuunnitelmiin kaikissa vaiheissa.

Hankintalaki edellyttää palvelun käyttäjien ottamista mukaan hankinnan valmisteluun. Hankintalain 108 §:n mukaan palvelun käyttäjien osallisuuteen on kiinnitettävä huomiota. Sosiaali- ja terveyspalvelujen hankinnassa palvelun käyttäjien yksilöllisten ja pitkäaikaisten sekä toistuvien hoito- tai sosiaalipalvelujen turvaamiseksi hankintayksikön on otettava huomioon käyttäjien erityistarpeet ja kuuleminen siten kuin muualla laissa säädetään. Tällä viitataan esimerkiksi kuntalain säännöksiin

Viestinnän ja toteutustapojen suunnittelussa on huomioitava toimintarajoitteisten henkilöiden mahdollisuus osallistumiseen. Yhteisökorttelihankkeet on suunnattu eri tavoin toimintarajoitteisille henkilöille, jolloin viestinnän ja

osallistumismahdollisuuksien esteettömyyden ja saavutettavuuden näkökulma korostuu Tämä tarkoittaa esimerkiksi monipuolisten viestintäkanavien käyttämistä, verkkosivujen ja muiden sähköisten palveluiden esteettömyyden varmistamista ja erityisen haavoittuvien ryhmien korostunutta huomioimista

Tärkeää on mahdollistaa tiedon saaminen eri tavoin kommunikoiville henkilöille ja huomioida esimerkiksi näköön, kuuloon ja asioiden ymmärtämiseen liittyvät toimintarajoitteet. Viestintämateriaalin laatimisessa kannattaa käyttää selkeää kieltä ja huolehtia, että kaaviot ja kuvat sisältävät vaihtoehtoiset kuvaukset

Kolmas sektori kannattaa ottaa mukaan viestintään. Viestinnän toteutusta voi olla mielekästä suunnitella ja toteuttaa yhteistyössä potilas- ja vammaisjärjestöjen ja vastaavien kanssa yhteistyössä, jotka voivat tuoda viestintään omaa osaamistaan

Saavutettavuusdirektiivi edellyttää sähköisten palvelujen saavutettavuutta. Saavutettavuusdirektiivi ja sitä seuraava kansallinen lainsäädäntö edellyttävät, että kunnan asukkaille tarkoitetut digitaaliset palvelut ovat saavutettavia. Laki digitaalisten palvelujen tarjoamisesta tuli voimaan 1.4.2019. Lue lisää täältä: <https://vm.fi/saavutettavuusdirektiivi>

5. Keskeiset opit yhteisö- ja palvelukorttelien toteutuksesta

Tässä luvussa esitetään tiiviisti keskeiset opit yhteisö- ja palvelukorttelien toteutuksesta. Opit perustuvat 3. luvun kokemuksiin yhteisö- ja palvelukorttelien toiminnasta, 4. luvun esimerkkiin yhteisö- ja palvelukorttelin sopimuksen laatimisesta sekä aiempiin selvityksiin (esim. Oosi et al. 2019).

Kuntien aktiivinen ote korttelien ideointivaiheessa on ehdottoman tärkeää. Kunnan aktiivinen ote edellyttää usean hallinnonalan yhteistyötä. Lisäksi asukkaiden osallisuuden huomioiminen kortteleiden kaavoituksesta alkaen on tärkeää. Korttelin on hyvä sisältää erityyppisiä rakennuksia ja asumismuotoja. Korttelien tarpeen analyysi ja määrittely on yksi onnistumisen keskeisistä edellytyksistä.

Monen toimijan korttelien onnistumista tuetaan parhaiten aie- ja yhteistoimintasopimuksilla. Näitä ei aina ole määriteltä riittävän selkeästi. Sopimuksilla voidaan hallita eri toimijoiden vastuita ja muodostaa korttelin hallintaan kuuluvia rakenteita, kuten ohjausryhmä. Sopimuksessa suunnitellut yhteiset toimielimet luovat lähtökohdan yhteiselle toiminnalle.

Kortteleihin liittyy tyypillisesti yhteisiä tiloja ja toimintaa. Näitä ei synny ilman aktiivista koordinaattoria. Eri toimijoiden roolien onnistunut määrittäminen jo varhaisessa vaiheessa on tärkeää.

Kortteleissa törmätään usein yhteisiä tiloja tai palvelujen organisointia koskeviin haasteisiin. Yhteistilojen joustava, monipuolinen ja laaja käyttö sekä käytön koordinointi on korttelien toimivuuden kannalta keskeistä. Yhteisten sääntöjen ja roolien sopimiseen ei ole yleensä kiinnitetty tarpeeksi huomiota. Palvelujen organisoinnin määrittely yhteistoimintasopimuksessa on tärkeää. Sopiminen vie aikaa ja vaatii keskustelua. On tärkeää jakaa yhteisten tilojen kustannukset eri toimijoiden kesken ja sopia käyttökustannuksista.

Monimutkaisempien kohteiden sopimuksellinen suunnittelu tulee käynnistää aiesopimuksesta. Laajoissa korttelikokonaisuuksissa on hyvä varautua toiminnan muutoksiin. Yhteistoimintasopimuksessa on tärkeää sopia, miten suunnitelmiin tai toteuttajiin liittyvät muutokset tehdään.

On hyvä muistaa viestintä ja asukkaiden osallisuus kaikissa vaiheissa.

Liite 1. Aiesopimusmalli

MALLIASIAKIRJA – AIESOPIMUS YHTEISÖ- JA PALVELUKORTTELIHANKKEESEEN

Tämä on malliasiakirja, joka edellyttää aina tapauskohtaista muokkaamista. Malli on tarkoitettu palvelu- ja yhteiskorttelihankkeen suunnittelun käynnistämiseen kumppanuusyhteistyössä. Kunta on yleensä kumppanuusyhteistyön keskeinen osallistuja. Muina kumppaneina voi olla esimerkiksi maanomistajia, paikallisia yrityksiä tai kolmannen sektorin toimijoita. Aiesopimuksen osapuoleksi ei oteta sellaisia toimijoita, jota tavoittelevat mahdollisuutta toimia kunnan järjestämistä vastuulla olevien sosiaali- ja terveyspalveluiden tai muiden palveluiden palveluntuottajina.

Aiesopimuksessa määritellään yhteisökorttelihankkeen suunnitteluun ja etenemiseen liittyvät tehtävät sekä kumppanien roolit ja työnjako. Mallin mukainen aiesopimus ei sido yhteisökorttelihankkeen toteuttamiseen, vaan toteutuksesta tehdään erillinen päätös.

Malliasiakirjan käyttö: Poista hakasulkeissa olevat OHJE-kohdat. Valitse kautta-viivalla kuvatuista vaihtoehdoista sopiva. Löydät otsikko- ja tekstityyli Wordin Tarkista-välilehden Tyylit-valikosta.

Lehti & Co 3/2021

Aiesopimus yhteisö- ja palvelukorttelien suunnittelusta ja toteuttamisesta

Osapuolet:

pp.kk.2021

SISÄLLYS

1. Osapuolet	32
2. Määritelmät	32
3. Sopimuksen tausta	33
4. Sopimuksen tarkoitus ja kohde	33
5. Osapuolten yleiset velvollisuudet	34
5.1. Tehtävien toteuttaminen	34
5.2. Tietosuoja ja tietoturva	34
5.3. Luottamuksellisuus ja salassapito	35
6. Osapuolten tehtävät ja eteneminen	35
6.1. palveluverkko- ja palvelutarveselvitys	36
6.2. Maankäyttöä ja kaavoitusta koskeva selvitys	36
6.3. Yhteisökorttelihankkeen toteutus- ja rahoitusmallia koskeva selvitys	36
6.4. Yhteisökorttelin toiminnallisen suunnittelun käynnistäminen	37
6.5. Hankintalain soveltamista koskeva selvitys ja hankintojen toteutussuunnitelma	37
6.6. Alustava suunnitteluvaiheen projektisuunnitelma	37
6.7. Päätösten ja sopimusten valmistelu	38
7. Yhteistyön organisointi	38
8. Vastuu kustannuksista	39
9. Päätöksenteon aikataulu	39
9.1. Periaatepäätös yhteiskorttelihankkeen etenemisestä	39
9.2. Päätös yhteisökorttelihankkeen toteuttamisesta	40
10. Sopimuksen voimassaolo	40
11. Sopimuksen siirtäminen	40
12. Erimielisyydet ja sovellettava laki	41
13. Sopimuksen liitteet ja asiakirjojen pätevyysjärjestys	41
14. Allekirjoitukset ja sopimuskappaleet	41

1. Osapuolet

Kunta (jäljempänä "Kunta ")

Yhteystiedot:

Y-tunnus:

Virallinen osoite:

Kumppani 1 (jäljempänä "Kumppani 1")

Yhteystiedot:

Y-tunnus:

Virallinen osoite:

Kumppani 2 (jäljempänä "Kumppani 2")

Yhteystiedot:

Y-tunnus:

Virallinen osoite:

Jatkossa "osapuolet"

2. Määritelmät

[OHJE: Lisää määritelmiä tarpeen mukaan.]

Tässä sopimuksessa käytetään seuraavia määritelmiä:

Asiakas	tarkoittaa sosiaalihuollon asiakkaan asemasta ja oikeuksista annetussa laissa (jatkossa asiakaslaki, 812/2000) tarkoitettua asiakasta ja potilaan asemasta ja oikeuksista annetussa laissa (jatkossa potilaslaki, 785/1992) tarkoitettua potilasta.
Järjestäjä	tarkoittaa palvelun järjestämisestä lakiin perustuen vastaavaa tahoa.
Sopimus	tarkoittaa tätä aiesopimusta yhteisö- ja palvelukorttelihankkeen suunnittelun käynnistämisestä.
Toteutusmalli	tarkoittaa yhteisö- ja palvelukorttelihankkeen toteutusmallia, johon sisältyvät päälinjat kaavoituksesta,

maankäytöstä, rakentamisesta, palveluista ja toiminnasta, joiden mukaisesti yhteisö- ja palvelukorttelihanke etenee.

Yhteisökorttelihanke tarkoittaa yhteisö- ja palvelukorttelihanketta, jota tämä aiesopimus koskee.

3. Sopimuksen tausta

[OHJE: Kuvaa huolellisesti aiesopimuksen tausta. Mihin tarpeeseen yhteisökorttelihankkeella on tarkoitus vastata? Mitkä selvitykset ja lähtötiedot ovat hankkeen tarpeen taustalla?]

Yhteisökorttelihankkeen lähtökohtana on alueen väestön ikääntyminen ja väestön asumiseen ja palveluihin liittyvät tarpeet.

Asumista ja palvelutarvetta koskevan selvityksen pp.kk.vvvv mukaan alueella on merkittävä tarve erityisryhmien asumisen ja asumiseen liittyvien palveluiden kehittämiseksi. Taustatietojen mukaan erityisryhmille, kuten ikääntyneille, vammaisille ja pitkäaikaissairaille sekä muille tukea tarvitseville ryhmille tarvitaan lisää esteettömiä ja saavutettavia asuntoja, joiden toteutustapa ja sijainti edistävät yhteisöllisyyttä ja osallisuutta, yhteisöön kuulumista, asukkaiden terveyttä ja sosiaalista vuorovaikutusta sekä itsenäistä toimintakykyä.

4. Sopimuksen tarkoitus ja kohde

[OHJE: Aiesopimuksen ideana on mahdollistaa yhteisökorttelihankkeen suunnittelu ilman lopullista sitoutumista. Aiesopimuksessa kuvataan hankkeen lähtökohdat, aiesopimuksen aikana toteutettavat tehtävät ja eteneminen kohti sitovaa yhteistoimintasopimusta. Hyvä aiesopimus luo pohjan tarkemmalle projektisuunnitelmalle ja myöhemmin solmittavalle yhteistoimintasopimukselle.]

[Lisää nimi] Kunta ja [Lisää nimi / nimet] sopivat tällä sopimuksella yhteisö- ja palvelukorttelihankkeen (jatkossa yhteisökorttelihanke) tarkempaan suunnitteluun ja valmisteluun ryhtymisestä.

Aiesopimuksen tarkoituksena on mahdollistaa yhteisökorttelihankkeen tarkempi tarveselvitys ja suunnittelu. Yhteisökorttelihankkeen toteutus, sisältö ja laajuus tarkentuvat aiesopimusaikana tämän sopimuksen mukaisesti. Lopullinen sitoutuminen yhteisökorttelihankkeeseen tapahtuu erillisellä päätöksellä ja siihen perustuvalla yhteistoimintasopimuksella.

Yhteisökorttelihankkeen tarkoituksena on toteuttaa osaksi normaalia asuntokantaa integroitava yhteisökortteli, jonka tilat ja toiminnot ovat esteettömiä ja saavutettavia kaikille. Tarkoituksena on mahdollistaa joustavasti erityisryhmiin kuuluvien ja muun väestön asumista siten, että se toteutuu viihtyisässä ja omatoimisuutta edistävässä ympäristössä. Yhteisökorttelin tarkoituksena on, että siellä voidaan toteuttaa joustavasti kunnan järjestämisvastuulla olevat asumista

tukevat palvelut niitä tarvitseville sekä muut palvelut ja toiminnot yksityisen ja kolmannen sektorin toimesta ja esimerkiksi järjestöjen vapaaehtoistoimintana.

Osapuolet toteuttavat sopimusaikana tarkemman palvelujen järjestämistapaa ja palveluverkkoa koskevan selvityksen, hankkeen rahoitusvaihtoehtoja koskevan selvityksen ja maankäytön suunnittelun ja kaavoitusta koskevan suunnittelun. Aiesopimusaikana käynnistetään myös toiminnallinen suunnittelu, jonka tarkoituksena on hahmottaa keskeiset yhteisökorttelissa tarvittavat palvelut ja toiminnot, toimijat, ja toimijoiden roolit. Aiesopimusaikana toteutetaan tarvittavien muiden keskeisten kumppaneiden valinta ja mahdolliset kilpailutukset tarkemman kilpailuttamissuunnitelman mukaisesti. Aiesopimuksen aikana toteutettavat tehtävät on kuvattu tarkemmin sopimuksen kohdassa 5. ”Osapuolten tehtävät ja eteneminen”. Selvitysten tarkoituksena on tuottaa riittävä tietopohja ja lähtötiedot yhteisökorttelihankkeen etenemistä ja toteutusmallia koskevaa päätöksentekoa varten.

Alustavasti on suunniteltu että...*[OHJE: Kuvaa tässä ne asiat, joista on jo sovittu tai sovitaan aiesopimuksen lähtökohtana. Tällaisia asioita voivat ollaan esimerkiksi maankäyttöön ja kaavoitukseen liittyvät asiat. Käytä tarvittaessa alaotsikoita tai liitteitä tarkempaan kuvaamiseen.]*

5. Osapuolten yleiset velvollisuudet

[OHJE: Kuvaa tässä osapuolten yleiset velvollisuudet, kuten velvollisuus toteuttaa tehtävät huolellisesti ja voimassa olevaa lakia noudattaen.]

5.1. Tehtävien toteuttaminen

Osapuolen on toteutettavat sille kuuluvat tehtävät huolellisesti ja voimassa olevaa lakia, alemman taseisia säännöksiä ja viranomaisten määräyksiä noudattaen.

Osapuolet sitoutuvat hyvään yhteistoimintaan ja myötävaikuttamaan tehtävien toteutumiseen esimerkiksi varaamalla tehtäviin riittävät resurssit, toimittamalla tarvittavat tiedot, huolehtimalla siitä, että omalle vastuulle kuuluvat tehtävät suoritetaan sovituksessa aikataulussa.

Osapuoli ei tee päätöksiä tai pyri vaikuttamaan sellaiseen päätöksentekoon, jolla tietoisesti loukattaisiin tiedossa olevia toisen osapuolen oikeutettuja etuja ja odotuksia.

5.2. Tietosuoja ja tietoturva

[OHJE: Jos aiesopimuksen mukaisten tehtävien tekemisessä voidaan käsitellä kunnan henkilötietoja (esimerkiksi asiakas- tai potilastietoja) on sopimuksessa sovittava henkilötietojen käsittelyn ehdoista.]

Kunnan henkilötietojen rekisterinpitäjänä toimii kunta. Silloin kun sopimuksen muu osapuoli käsittelee kunnan henkilötietoja, osapuoli on henkilötietojen

käsittelijä. Kunnan henkilötietojen käsittelyssä on noudatettava EU:n tietosuoja-asetuksen ja kansallisen tietosuojalain mukaisia velvoitteita. Osapuoli sitoutuu noudattamaan henkilötietojen käsittelyssä sopimuksen liitteen 1 *Tietosuojaliite* mukaisia henkilötietojen käsittelyn ehtoja. Kunta ja osapuoli laativat tällöin henkilötietojen käsittelystä käsittelytoimien kuvauksen.

Osapuolet huolehtivat tämän sopimuksen perusteella käsittelemiensä henkilötietojen asianmukaisesta suojaamisesta sopimuksen vaatimusten ja tilaajan kirjallisen ohjeistuksen mukaisesti varmistaakseen henkilötietojen luottamuksellisuuden, eheyden ja saatavuuden.

5.3. Luottamuksellisuus ja salassapito

Osapuolet noudattavat salassapidosta, vaitiolovelvollisuudesta, tietosuojasta ja salassa pidettävien tietojen luovuttamisesta annettuja voimassa olevia säädöksiä.

Kunnan toiminnassa ja tietojen käsittelyssä on noudatettava salassapidosta annettuja julkista hallintoa koskevia voimassa olevia säädöksiä kuten lakia viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999). Asiakastietojen ja potilastietojen salassapidossa ja kirjaamisessa on noudatettava tarkoin niitä koskevia säännöksiä kuten asiakaslakia ja potilaslakia.

Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa toisiltaan saamansa luottamuksellisiksi katsottavat aineistot ja tiedot, jotka ovat lain perusteella salassa pidettäviä (luottamukselliset tiedot). Osapuolella on oikeus käyttää luottamuksellista tietoa vain sopimuksen mukaisiin tarkoituksiin. Osapuoli sitoutuu huolehtimaan sille luovutetun luottamuksellisen tiedon huolellisesta säilyttämisestä ja suojaamisesta. Luottamuksellista tietoa saa luovuttaa kolmannelle vain kirjallisen luvan perusteella. Luottamukselliset tiedot on sopimuksen päätyttyä palautettava sille, jonka tiedoista on kyse.

Salassapitovelvollisuus ei koske aineistoa ja tietoa,

- joka on yleisesti saatavilla tai muuten julkista ilman salassapitovelvollisuutta,
- jonka osapuoli on saanut kolmannelta osapuolelta ilman salassapitovelvollisuutta,
- jonka osapuoli on itsenäisesti kehittänyt hyödyntämättä toiselta sopijapuolelta saamaansa aineistoa tai tietoa, tai
- jonka osapuoli on velvollinen julkistamaan tai paljastamaan lain, asetuksen tai muun viranomaismääräyksen tai oikeuden päätöksen perusteella.

6. Osapuolten tehtävät ja eteneminen

[OHJE: Kuvaa, tässä miten kohdassa ”Sopimuksen tarkoitus ja kohde” mainitut tehtävät hoidetaan. Kuvaa tehtävät ja kuka niistä vastaa. Käytä alaotsikointia. Jos tehtäviä on paljon, tee niistä erillinen liite. Aseta tavoiteaikataulu kullekin

tehtävälle ja kokonaisuudelle. Jos eteneminen edellyttää aiemman vaiheen valmistumista, kerro se.]

Osapuolet toteuttavat aiesopimuksen voimassaoloaikana seuraavat tehtävät. Tehtävät on toteutettava sovitussa aikataulussa, ellei yhteisökorttelin johtoryhmä muuta päättä.

6.1 Palveluverkko- ja palvelutarveselvitys

Kunta laatii tarkemman palveluverkko- ja palvelutarveselvityksen väestön asumiseen ja muiden kunnan järjestämisvastuulla liittyvien palveluiden tarpeesta.

Aikataulu: pp.kk.vvvv mennessä.

Selvityksen keskeinen sisältö ja tavoite

- [OHJE: kuvaa tässä keskeiset selvitettävät asiat, mitä siihen kuuluu ja se mitä selvityksellä tavoitellaan, mitä asiakirjoja selvityksen aikana syntyy jne.]

6.2 Maankäyttöä ja kaavoitusta koskeva selvitys

[Osapuoli] laatii suunnittelualueen maankäyttöä ja kaavoitusta koskevan tarkemman suunnitelman.

Aikataulu: pp.kk.vvvv mennessä.

Selvityksen keskeinen sisältö ja tavoite

- [OHJE: kuvaa tässä keskeiset selvitettävät asiat, mitä siihen kuuluu ja se mitä selvityksellä tavoitellaan, mitä asiakirjoja selvityksen aikana syntyy jne.]
- [jos hankkeeseen sisältyy tontinluovutuksia, näiden ehdot ja kuntalain mukainen toteutus]

6.3 Yhteisökorttelihankkeen toteutus- ja rahoitusmallia koskeva selvitys

[Osapuoli] laatii selvityksen yhteiskorttelihankkeen toteutus- ja rahoitusmallista.

Aikataulu: pp.kk.vvvv mennessä.

Selvityksen keskeinen sisältö ja tavoite

- [OHJE: kuvaa tässä keskeiset selvitettävät asiat, mitä siihen kuuluu ja se mitä selvityksellä tavoitellaan, mitä asiakirjoja selvityksen aikana syntyy jne.]

6.4 Yhteisökorttelin toiminnallisen suunnittelun käynnistäminen

[Osapuolet] laativat alustavan selvityksen yhteiskorttelihankkeen toiminnoista, palveluista ja niiden toteuttajista sekä toteuttajien rooleista.

Aikataulu: pp.kk.vvvv mennessä.

Selvityksen keskeinen sisältö ja tavoite

- [OHJE: kuvaa tässä keskeiset selvitettävät asiat, mitä siihen kuuluu ja se mitä selvityksellä tavoitellaan, mitä asiakirjoja selvityksen aikana syntyy jne.]

6.5 Hankintalain soveltamista koskeva selvitys ja hankintojen toteutussuunnitelma

[Osapuoli] laatii selvityksen hankintalain soveltamisesta yhteisökorttelihankkeeseen liittyvien, kunnan järjestämisvastuulla olevien palveluiden hankintaan. Selvitykseen sisältyy hankintojen toteuttamissuunnitelma aikatauluineen ja vastuineen.

Aikataulu: pp.kk.vvvv mennessä.

Selvityksen keskeinen sisältö ja tavoite

- [OHJE: kuvaa tässä keskeiset selvitettävät asiat, mitä siihen kuuluu ja se mitä selvityksellä tavoitellaan, mitä asiakirjoja selvityksen aikana syntyy jne.]
- [jos hankkeeseen sisältyy kilpailutettavia palveluita, näiden sopivat hankintakokonaisuudet ja hankintojen keskeiset kohteet ja tavoitteet]

6.6 Alustava suunnitteluvaiheen projektisuunnitelma

[Osapuolet] laativat alustavan suunnitteluvaiheen projektisuunnitelman. Suunnitelman tarkoituksena on toimia yhteistoimintasopimuksen ja siihen perustuva yksityiskohtaisen suunnittelun perustana.

Aikataulu: pp.kk.vvvv mennessä.

Suunnitelman keskeinen sisältö ja tavoite

- [OHJE: kuvaa tässä keskeiset suunnitelman laatimiseen kuuluu, mitä tavoitellaan, ja mitä syntyy. Tämä suunnitelma kannattaa viimeistellä vasta, kun tarvittavat taustaselvitykset on tehty.]

6.7 Päätösten ja sopimusten valmistelu

[Osapuoli] valmistelee yhteisökorttelihankkeen etenemisen edellyttämät päätökset ja sopimukset.

Aikataulu: pp.kk.vvvv mennessä.

Valmisteltavat sopimukset ja niiden tarkoitus

- [OHJE: kuvaa tässä mitä päätöksiä ja sopimuksia tarvitaan, mikä on niiden keskeinen tavoite jne.]

7. Yhteistyön organisointi

[OHJE: Määrittele tässä aiesopimuksen mukaisen yhteistyön organisointi hankkeen tarpeiden mukaisesti.]

Yhteistoimintaa johtaa yhteisökorttelin johtoryhmä, joka perustetaan ja joka toimii tämän sopimuksen mukaisesti. Kunta nimeää johtoryhmään puheenjohtajan ja nn jäsentä. Kukin muu osa nimeää johtoryhmään nn jäsentä.

Yhteistoiminnan päivittäisiä asioita hoitaa projektiryhmä.

Johto- ja projektiryhmien kokouskutsut lähetetään jäsenille viimeistään viikkoa ennen kokousta, elleivät ryhmät muuta sovi. Kokouksista tehdään kirjallinen muistio, jonka muut hyväksyvät. Kutsumisesta ja muistion laatimisesta vastaa kunta ellei muuta sovita.

Yhteisökorttelin johtoryhmä

- ohjaa projektiryhmän työtä ja aiesopimuksen mukaisten tehtävien tekemistä,
- varmistaa että tehtävät toteutetaan tämän sopimuksen mukaisesti ja hyväksyy suoritettut tehtävät valmiiksi,
- voi yksimielisellä päätöksellä sopia täydentävistä uusista tehtävistä ja asettaa niiden aikataulun, työnjaon ja tavoitteet ja
- täsmentää sopimuksen kohdan 9.1. tarkoittaman periaatepäätöksen tekemisen jälkeen siinä määriteltyjen uusien tehtävien toteutuksen ja yksityiskohdat siltä osin, kuin ne eivät kuulu kunnan päätösvaltaa tai toiselle osapuolelle.
- Kunnalla on oikeus nimetä johtoryhmään nn jäsentä. Muilla sopimuksen osapuolilla on oikeus nimetä johtoryhmään nn jäsentä. Osaosapuolten tulee varmistaa, että heidän nimeämillään jäsenillä on tarvittava toimivalta osallistua oman organisaationsa puolesta päätöksentekoon. Osapuolella on oikeus vaihtaa edustajaa ryhmissä ilmoittamalla tästä kirjallisesti muille osapuolille.

Yhteisökorttelin projektiryhmä

- johtaa ja koordinoi päivittäistä toimintaa aiesopimuksen mukaisesti.

- Projektiryhmä koostuu ohjausryhmän nimeämistä asiantuntijoista. Projektiryhmän jäsenet voivat olla sekä osapuolia edustavia henkilöitä että muita asiantuntijoita.
- Projektiryhmällä on projektipäällikkö, joka toimii esittelijänä johtoryhmälle.

8. Vastuu kustannuksista

[OHJE: Kuvaa tässä miten kustannusvastuu aiesopimuksen mukaisten tehtävien tekemisestä jakaantuu osapuolten välillä.]

Kukin osapuoli vastaa omalta osaltaan aiesopimuksen mukaiseen yhteistyöhön osallistumisen kustannuksista.

Kukin osapuoli vastaa sille kuuluvien tehtävien tekemisen tai teettämisen kustannuksista. Yhteisen tehtävän kustannukset jaetaan pääluvun mukaisesti, jollei erikseen muuta sovita.

Johto- ja projektiryhmän kokousjärjestelyistä ja niiden kustannuksista vastaa [LISÄÄ].

9. Päätöksenteon aikataulu

[OHJE: Kuvaa tässä suunniteltu päätöksenteon aikataulu.]

9.1 Periaatepäätös yhteiskorttelihankkeen etenemisestä

Tavoitteena on, että osapuolet tekevät periaatepäätöksen yhteisökorttelihankkeeseen osallistumisestaan viimeistään pp.kk.vvvv.

Periaatepäätöksellä

- vahvistetaan osapuolen tahtotila yhteisökorttelihankkeen etenemisestä,
- päätetään periaatepäätöksen tekemisen jälkeen käynnistyvistä tehtävistä ja niiden kustannusten jaosta ja
- päätetään muista tarpeen mukaisista yhteisökorttelihankkeen etenemiseen liittyvistä asioista.

Periaatepäätöksen jälkeen aiesopimuksen voimassaolo jatkuu ja tehtävät etenevät periaatepäätöksen mukaisesti täydennettyinä.

9.2 Päätös yhteisökorttelihankkeen toteuttamisesta

Tavoitteena on, että osapuolet tekevät päätöksen yhteisökorttelihankkeen toteuttamisesta viimeistään pp.kk.vvvv / nn vuoden kuluessa kohdan 9.1. mukaisesta periaatepäätöksestä.

Päätöksellä päätetään

- yhteisökorttelihankkeen käynnistymisestä,
- lopullisen hankesuunnittelun käynnistämisestä ja
- yhteistoimintasopimuksen ja siihen mahdollisesti liittyvien muiden sopimusten tekemisestä.

10. Sopimuksen voimassaolo

[OHJE: Kuvaa myös missä tilanteessa aiesopimus purkautuu. Sopimukseen kannattaa lisäksi yleensä ottaa ehto siitä, milloin sopimus viimeistään purkautuu, jos hankevalmistelu pysähtyy, mutta selkeistä päätöksiä irtautumisesta ei kuitenkaan tehdä.]

Tämä sopimus tulee voimaan, kun se on allekirjoitettu.

Sopimus on voimassa, kunnes sopimuksessa mainitut tehtävät on saatettu loppuun ja osapuolet ovat tehneet sopimuksen tarkoittamat päätökset ja niiden edellyttämät erilliset sopimukset.

Aiesopimus purkautuu, jos yhteisökorttelihanke raukeaa. Raukeamisella tarkoitetaan tilannetta, jossa yksi tai useampi osapuoli päättää tai kirjallisesti ilmoittaa, ettei halua jatkaa aiesopimuksen mukaista valmistelua. Aiesopimukseen jäävät osapuolet voivat halutessaan päättää, että aiesopimuksen voimassaolo jatkuu jäljelle jääneiden osapuolten kesken tai että irtautuva osapuoli korvataan toisella. Yhteisökorttelihanke katsotaan rauenneeksi myös jos kunta ja ainakin yksi muu osapuoli ei ole tehnyt kohdan 9.2. tarkoittamaa päätöstä yhteisökorttelihankkeen toteuttamisesta viimeistään pp.kk.vvvv mennessä.

Sopimuksen purkautuessa syntyneiden kustannusten jaossa noudatetaan sopimuksen kohdassa 8. *Vastuu kustannuksista* sovittua. Jos ennen purkautumista on tehty kohdan 9.1. tarkoittama periaatepäätös yhteiskorttelihankkeen etenemisestä, noudatetaan periaatepäätöksen tarkoittamien kustannusten jaossa siinä päätettyä.

Osapuolella ei ole tämän sopimuksen purkaantumiseen liittyen oikeutta vahingonkorvaukseen toiselta.

11. Sopimuksen siirtäminen

Palveluntuottajalla ei ole oikeutta ilman tilaajan suostumusta osaksikaan siirtää hankintasopimusta kolmannelle.

12. Erimielisyydet ja sovellettava laki

Sopimusta koskevat asiat ratkaistaan ensisijaisesti keskinäisin neuvotteluin.

Jos kiistakysymys ei ratkea, erimielisyys jätetään ratkaistavaksi kunnan kotipaikan käräjäoikeuteen.

Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, lukuun ottamatta Suomen lain lainvalintaa koskevia säännöksiä.

13. Sopimuksen liitteet ja asiakirjojen pätevyysjärjestys

[OHJE: Ota sopimuksen liitteeksi ne keskeiset selvitykset ja taustatiedot, joihin on viitattu kohdassa "Sopimuksen tausta" ja "Sopimuksen tarkoitus ja kohde". Mieti niiden keskinäinen prioriteettijärjestys.]

Jos sopimuksessa sovitaan henkilötietojen käsittelystä, ota tietosuojaliite ensimmäiseksi soveltamisjärjestykseen. Näin siksi, ettei hankeselvitysten ja vastaavien sisällöllä tahattomasti muuteta henkilötietojen käsittelyehtoja

Jos sopimusasiakirjan teksti ja liiteasiakirjat ovat ristiriidassa keskenään, sopimusasiakirjan teksti on ratkaiseva. Liiteasiakirjoja noudatetaan numerojärjestyksessä siten, että pienempi liitenumero on määräävämpi.

Sopimuksen liitteet ja niiden tulkintajärjestys on seuraava:

Liite 1 Tietosuojaliite

Liite 2 [LISÄÄ nimi]

Liite 3 [LISÄÄ nimi]

14. Allekirjoitukset ja sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on tehty nn (x) saman sisältöistä kappaletta, yksi kullekin sopimuspuolelle.

Kaupungissa pp.kk.vvvv

OSAPUOLI 1

Nimi

Nimi

Virka-asema

Virka-asema

OSAPUOLI 2

Nimi

Nimi

Asema

Asema

OSAPUOLI 3

Nimi

Nimi

Asema

Asema

Liite 2. Yhteistoimintasopimusmalli

MALLIASIAKIRJA – YHTEISTOIMINTASOPIMUS YHTEISÖ- JA PALVELUKORTTELIHANKKEESEEN

Tämä on malliasiakirja, joka edellyttää aina tapauskohtaista muokkauksista. Malli on tarkoitettu yhteisö- ja palvelukorttelia koskevan hankkeen kehittämiseen ja toteuttamiseen. Yhteistoimintasopimuksella toteutetaan aiesopimuksen aikana määritelty osapuolten välinen tahtotila yhteisökorttelihankkeen suunnittelun ja toteuttamisen osalta. Yhteistoimintasopimus jakautuu suunnitteluvaiheeseen ja toteuttamisvaiheeseen. Suunnitteluvaiheessa suunnitellaan ja kehitetään hanketta aiesopimuksen pohjalta ja laaditaan osapuolten kesken toteuttamisvaiheen projektisuunnitelma sekä toteuttamissuunnitelmat. Toteuttamisvaiheessa toteutetaan hanke toteuttamissuunnitelman mukaisesti ja tuotetaan jatkuvia palveluja.

Yhteistoimintasopimuksen osapuolet ovat pääsääntöisesti samoja osapuolia, jotka ovat olleet käynnistämässä hanketta aiesopimuksen mukaisesti. Lisäksi osapuolina voi olla aiesopimusvaiheessa kilpailutettuja keskeisiä kumppaneita.

Yhteistoimintasopimuksessa määritellään suunnittelu- ja toteuttamisvaiheen tehtävät ja eteneminen sekä kumppanien roolit ja työnjako. Sopimuksessa on myös tärkeää sopia selkeästi osapuolten välisistä yhteistyön pelisäännöistä päätöksentekomenettelyineen. Mallin mukainen yhteistoimintasopimus sitoo sen osapuolia yhteisökorttelihankkeen toteuttamiseen.

Malliasiakirjan käyttö: Poista hakasulkeissa olevat OHJE-kohdat. Valitse kauttaviivalla kuvatuista vaihtoehtoista sopiva. Löydät otsikko- ja tekstityyli Wordin Tarkista-välilehden Tyyli-valikosta.

Lehti & Co 3/2021

Yhteistoimintasopimus yhteisö- ja palvelukorttelien suunnittelusta ja toteuttamisesta

Osapuolet:

pp.kk.2021

SISÄLLYS

OSA I OSAPUOLET JA MÄÄRITELMÄT	46
1. Osapuolet	46
2. Määritelmät	47
OSA II TAUSTA JA TARKOITUS	47
3. Sopimuksen tausta	47
4. Sopimuksen tarkoitus	48
5. Sopimuksen kohde	48
6. Osapuolten vastuut	48
OSA III OSAPUOLTEN YHTEISTYÖ JA OIKEUDET/VELVOLLISUUDET	49
7. Yhteistyön organisointi	49
8. Osapuolten oikeudet ja velvollisuudet	50
Kunnan oikeudet ja velvollisuudet	50
Muiden osapuolten oikeudet ja velvollisuudet	50
9. Tietosuoja ja tietoturva	51
10. Luottamuksellisuus ja salassapito	51
11. Vastuu kustannuksista	52
12. Suunnitteluvaiheen sisältö ja tehtävät	52
Suunnitteluvaiheen alkaminen	52
Suunnitteluvaiheen tehtävien suorittaminen	52
13. Toteuttamisvaiheen sisältö ja tehtävät	52
Toteuttamisvaiheen tehtävien suorittaminen	52
OSA IV KESKEYTTÄMISTÄ, IRTISANOMISTA JA PURKAMISTA KOSKEVAT EHDOT	53
14. Määräaikojen laskeminen	53
15. Kunnan oikeus keskeyttää hanke	53
16. Muiden osapuolten kuin kunnan oikeus irtisanoa sopimus suunnitteluvaiheessa	53
17. Kunnan oikeus irtisanoa muu osapuoli	54
18. Osapuolen teko, joka on tahallinen ja törkeän huolimaton	54

19. Seuraukset irtisanomis- ja purkamistilanteissa	54
20. Toteuttamisen aikataulu	55
OSA V MUUT EHDOT.....	55
21. Ylivoimainen este	55
22. Kartelliehto.....	56
23. Sopimuksen voimassaolo.....	56
24. Vahingonkorvaus.....	56
25. Sopimuksen siirtäminen	57
26. Erimielisyydet ja sovellettava laki	57
27. Sopimuksen liitteet ja asiakirjojen pätevyysjärjestys	57
28. Allekirjoitukset ja sopimuskappaleet.....	57

OSA I OSAPUOLET JA MÄÄRITELMÄT

1. Osapuolet

Kunta (jäljempänä "Kunta")

Yhteystiedot:

Y-tunnus:

Virallinen osoite:

Järjestö (jäljempänä " ")

Yhteystiedot:

Y-tunnus:

Virallinen osoite:

Yhdistys (jäljempänä " ")

Yhteystiedot:

Y-tunnus:

Virallinen osoite:

Kilpailutettu palveluntuottaja (jäljempänä " ")

Yhteystiedot:

Y-tunnus:

Virallinen osoite:

Jatkossa "osapuolet"

2. Määritelmät

[OHJE: Lisää määritelmiä tarpeen mukaan.]

Tässä sopimuksessa käytetään seuraavia määritelmiä:

Asiakas	tarkoittaa sosiaalihuollon asiakkaan asemasta ja oikeuksista annetussa laissa (jatkossa asiakaslaki, 812/2000) tarkoitettua asiakasta ja potilaan asemasta ja oikeuksista annetussa laissa (jatkossa potilaslaki, 785/1992) tarkoitettua potilasta.
Järjestäjä	tarkoittaa palvelun järjestämisestä lakiin perustuen vastaavaa tahoa.
Palvelu	tarkoittaa tämän sopimuksen puitteissa toteutettavia palveluja.
Sopimus	tarkoittaa tätä sopimusta.
Yhteisökorttelihanke	tarkoittaa yhteisö- ja palvelukorttelihanketta, jota tämä sopimus koskee.

OSA II TAUSTA JA TARKOITUS

3. Sopimuksen tausta

[OHJE: Kuvaa huolellisesti yhteistoimintasopimuksen tausta. Mihin tarpeeseen yhteisökorttelihankkeella on tarkoitus vastata? Mitkä päätökset ohjaavat sopimuksen toteuttamista? Kirjoita myös auki aiesopimuksen keskeiset asiat, jotka taustoittavat myös tätä sopimusta.]

Tämä sopimus pohjautuu aiesopimukseen yhteisö- ja palvelukorttelin suunnittelusta. Aiesopimuksessa on luotu suuntaviivat yhteisökorttelin sisällön ja toteutuksen suunnittelulle ja kaavoituksen käynnistämiseksi.

Yhteisökorttelin toteuttamisen tavoitteet on hyväksytty X kunnan päätösvaltaisen toimielimen päätöksellä pp.kk.vvvv. Päätökseen sisältyy yhteisö- ja palvelukorttelia koskevan yhteistoimintasopimuksen keskeisten periaatteiden linjaaminen.

Sopimuksen taustalla on tarve... [Täydennä]

4. Sopimuksen tarkoitus

[OHJE: Yhteistoimintasopimuksen ideana on mahdollistaa yhteisökorttelihankkeen suunnittelu ja toteuttaminen käytännössä. Kuvaa tässä yhteisökorttelihankkeen tavoitetila.]

Sopimuksen tarkoituksena on toteuttaa yhteisökorttelia koskeva asumis- ja palvelukokonaisuus X:n kuntaan. Hankkeella pyritään toteuttamaan asumisratkaisut siten, että erityisryhmien asunnot ja asuminen integroidaan luontevaksi osaksi muuta tavanomaista asuntokantaa. Hankkeen keskeisiä teemoja ovat yhteisöllisyys ja hankkeeseen osallistuvien tahojen vahva yhteinen näkemys tahtotilasta ja osapuolten yhteistyökyky.

Sopimuksen tarkoituksena on myös, että yhteisökorttelissa asuville olisi tarjolla ja he hyödyntäisivät korttelissa olevia yksityisiä ja julkisia lähipalveluja.

Yhteisökorttelin tarkoituksena on myös yhdistää erilaisia asumismuotoja, kuten yhteisöasumista, itsenäistä asumista ja palveluasumista.

5. Sopimuksen kohde

Sopimuksen kohteena on yhteisökorttelia koskevan hankkeen kehittäminen ja toteuttaminen. Sopimus jakautuu suunnitteluvaiheeseen ja toteuttamisvaiheeseen. Suunnitteluvaiheessa suunnitellaan ja kehitetään hanketta. Toteutusvaiheessa toteutetaan hanke toteutussuunnitelman mukaisesti.

Tällä sopimuksella sovitaan yhteistoiminnan periaatteista sopimuksen tarkoituksena saavuttamiseksi.

Kunta päättää tilaajana hankkeen jatkamisesta ja siirtymisestä hankkeen aikana seuraavaan vaiheeseen. Jokaisen vaiheen toteuttamisesta sovitaan siihen vaiheeseen osallistuvien osapuolten kesken erillisellä sopimuksella.

6. Osapuolten vastuut

[OHJE: Kuvaa tässä osapuolten yleiset, sopimuksen hengen mukaiset vastuut.]

Sopimuksen toteuttaminen vaatii osapuolten yhteistyötä. Sopimuksen mahdollisimman häiriöttömän sujumisen varmistamiseksi kukin osapuoli sitoutuu:

- toteuttamaan hankkeen sellaisella innovatiivisella, yhteistoiminnallisella ja tehokkaalla tavalla, joka parhaiten tukee osapuolia saavuttamaan hankkeelle parhaan mahdollisen lopputuloksen;

- tekemään kaikki päätökset yhteistoimintasopimuksen puitteissa hankkeen parhaaksi -periaatteella ja siten, että kukaan osapuolista ei tee päätöksiä tai pyri vaikuttamaan sellaiseen päätöksentekoon, jolla tietoisesti loukattaisiin tiedossa olevien toisten osapuolten oikeutettuja etuja ja odotuksia;
- rohkaisemaan toisia osapuolia innovatiiviseen ajatteluun, tavoitteena saavuttaa erinomaisia tuloksia;
- mahdollisissa erimielisyyttä aiheuttavissa tilanteissa tekemään päätökset ilman viivytyksiä ja painostamatta toisia osaosapuolia, esimerkiksi uhkaamalla sopimuksesta irtautumisella;
- luovuttamaan toiselle osapuolelle tarvittavan, oikean ja ajantasaisen tiedon,
- myötävaikuttamaan yhteistyön toteuttamista sekä johtoryhmän työskentelyä sellaisten tekijöiden osalta, jotka ovat osapuolen määrättävissä tai hallinnassa;
- tiedottamaan toiselle osapuolelle sellaisista muutoksista toiminnassaan, jotka saattavat vaikuttaa osapuolten tämän sopimuksen mukaiseen yhteistyöhön ja
- suorittamaan omalle vastuulleen kuuluvat toimenpiteet, kuten tekemään tarvittavat päätökset, sopimukset ja selvitykset, huolellisesti ja hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

OSA III OSAPUOLTEN YHTEISTYÖ JA OIKEUDET/VELVOLLISUUDET

7. Yhteistyön organisointi

[OHJE: Määrittele tässä yhteistyön organisointi hankkeen tarpeiden mukaisesti.]

Yhteistoimintaa johtaa yhteisökorttelin johtoryhmä, joka perustetaan ja joka toimii tämän sopimuksen mukaisesti.

Yhteistoiminnan päivittäisiä asioita hoitaa kunnan nimeämä projektiryhmä.

Yhteisökorttelin johtoryhmä:

- Asettaa ja täsmentää menettelytavat ja antaa strategisia ohjeita sopimuksen osapuolille
- Tarkastaa ja hyväksyy omalta osaltaan toteutussuunnitelman
- Tarkastaa ja hyväksyy omalta osaltaan suunnitteluvaiheen projektisuunnitelman
- Toteaa päätöksellään yhteisökorttelihankkeen valmistumisen
- Varmistaa, että suunnitteluvaiheen ja toteuttamisvaiheen tehtävät toteutetaan tämän sopimuksen tavoitteiden ja hyväksytyn projektisuunnitelman mukaisesti
- Arvioi vuosittain yhteisökorttelihankkeen tavoitteiden toteutumisen kerätyn palautteen ja kokemusten pohjalta
- Kunnalla on oikeus nimetä johtoryhmään neljä (4) jäsentä. Muilla sopimuksen osaosapuolilla on oikeus nimetä johtoryhmään yksi jäsen.

Osaosapuolten tulee varmistaa, että heidän nimeämillään jäsenillä on tarvittava toimivalta osallistua oman organisaationsa puolesta päätöksentekoon

Yhteisökorttelin projektiryhmä

- Kunta johtaa ja koordinoi päivittäistä toimintaa yhteistoimintasopimuksen tavoitteiden mukaisesti
- Projektiryhmä koostuu kunnan nimeämistä asiantuntijoista. Projektiryhmän jäsenet voivat olla sekä kunnan edustajia että muita kunnan nimeämiä asiantuntijoita
- Projektiryhmällä on projektipäällikkö, joka toimii esittelijänä johtoryhmälle
- Projektiryhmällä on oikeus itsenäisesti tehdä muutoksia projektisuunnitelmiin ja toteuttamissuunnitelmiin silloin kun muutokset arvioitu euromääräinen vaikutus on yli x k €.

Johto- ja projektiryhmien kokouskutsut lähetetään jäsenille viimeistään viikkoa ennen kokousta, elleivät ryhmät muuta sovi. Kokouksista tehdään kirjallinen muistio, jonka muut hyväksyvät. Kutsumisesta ja muistion laatimisesta vastaa kunta, ellei muuta sovita.

8. Osapuolten oikeudet ja velvollisuudet

[OHJE: Kuvaa tässä osapuolten oikeudet ja velvollisuudet sopimuksen puitteissa tehtävien päätösten osalta.]

Kunnan oikeudet ja velvollisuudet

Vaikka tarkoituksena on, että kaikki päätökset osapuolten kesken tehdään yhteisesti, osapuolet hyväksyvät, että kunta tekee yksipuolisesti lopulliset päätökset seuraavissa asioissa:

- a) Kuntaa velvoittavan lainsäädännön sekä viranomaisten päätösten, määräysten ja ohjeiden mukaiset oikeudet ja velvollisuudet sekä niihin liittyvien ohjeiden antaminen, tulkinta ja soveltaminen
- b) Yhteistoimintasopimuksen osapuolen irtisanominen yhteistoimintasopimuksesta perustellusta syystä
- c) Yhteydenpito tiedotusvälineisiin, ellei erikseen muuta sovita
- d) Suunnitteluvaiheen projektisuunnitelman ja toteuttamissuunnitelman hyväksyminen johtoryhmän esityksestä.

Kunnan tulee ilmoittaa johtoryhmälle muista ohjeistaan, määräyksistään ja päätöksistään oikeuksiensa käytön suhteen mahdollisimman pian.

Muiden osapuolten oikeudet ja velvollisuudet

Vaikka tarkoituksena on, että kaikki päätökset osapuolten kesken tehdään yhteisesti, kunta ja muut osaosapuolet hyväksyvät, että muut osapuolet tekevät yksipuolisesti lopulliset päätökset seuraavissa asioissa:

- a) sopimuksen irtisanominen hyväksyttävästä syystä;

- b) osapuolia velvoittavan lainsäädännön sekä viranomaisten päätösten, määräysten ja ohjeiden mukaiset oikeudet ja velvollisuudet.

9. Tietosuoja ja tietoturva

[OHJE: Jos yhteistoimintasopimuksen mukaisten tehtävien yhteydessä voidaan käsitellä kunnan henkilötietoja (esimerkiksi asiakas- tai potilastietoja), on sopimuksessa sovittava henkilötietojen käsittelyn ehdoista.]

Kunnan henkilötietojen rekisterinpitäjänä toimii kunta. Silloin kun sopimuksen muu osapuoli käsittelee kunnan henkilötietoja, osapuoli on henkilötietojen käsitteijä. Kunnan henkilötietojen käsittelyssä on noudatettava EU:n tietosuoja-asetuksen ja kansallisen tietosuojalain mukaisia velvoitteita. Osapuoli sitoutuu noudattamaan henkilötietojen käsittelyssä sopimuksen liitteen 1 *Tietosuojaliite* mukaisia henkilötietojen käsittelyn ehtoja. Kunta ja osapuoli laativat tällöin henkilötietojen käsittelystä käsittelytoimien kuvauksen.

Osapuolet huolehtivat tämän sopimuksen perusteella käsittelemiensä henkilötietojen asianmukaisesta suojaamisesta sopimuksen vaatimusten ja tilaajan kirjallisen ohjeistuksen mukaisesti varmistaakseen henkilötietojen luottamuksellisuuden, eheyden ja saatavuuden.

10. Luottamuksellisuus ja salassapito

Osapuolet noudattavat salassapidosta, vaitiolovelvollisuudesta, tietosuojasta ja salassa pidettävien tietojen luovuttamisesta annettuja voimassa olevia säädöksiä.

Kunnan toiminnassa ja tietojen käsittelyssä on noudatettava salassapidosta annettuja julkista hallintoa koskevia voimassa olevia säädöksiä kuten lakia viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999). Asiakastietojen ja potilastietojen salassapidossa ja kirjaamisessa on noudatettava tarkoin niitä koskevia säännöksiä kuten asiakaslakia ja potilaslakia.

Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa toisiltaan saamansa luottamuksellisiksi katsottavat aineistot ja tiedot, jotka ovat lain perusteella salassa pidettäviä (luottamukselliset tiedot). Osapuolella on oikeus käyttää luottamuksellista tietoa vain sopimuksen mukaisiin tarkoituksiin. Osapuoli sitoutuu huolehtimaan sille luovutetun luottamuksellisen tiedon huolellisesta säilyttämisestä ja suojaamisesta. Luottamuksellista tietoa saa luovuttaa kolmannelle vain kirjallisen luvan perusteella. Luottamukselliset tiedot on sopimuksen päätyttyä palautettava sille, jonka tiedoista on kyse.

Salassapitovelvollisuus ei koske aineistoa ja tietoa,

- joka on yleisesti saatavilla tai muuten julkista ilman salassapitovelvollisuutta tai
- jonka osapuoli on saanut kolmannelta osapuolelta ilman salassapitovelvollisuutta
- jonka osapuoli on itsenäisesti kehittänyt hyödyntämättä toiselta sopijapuolelta saamaansa aineistoa tai tietoa tai

- jonka osapuoli on velvollinen julkistamaan tai paljastamaan lain, asetuksen tai muun viranomais määräyksen tai oikeuden päätöksen perusteella.

11. Vastuu kustannuksista

[OHJE: Kuvaa tässä miten kustannusvastuu yhteistoimintasopimuksen mukaisten tehtävien tekemisestä jakaantuu osapuolten välillä.]

Kukin osapuoli vastaa omalta osaltaan yhteistoimintasopimuksen mukaiseen yhteistyöhön osallistumisen kustannuksista.

Kukin osapuoli vastaa sille kuuluvien tehtävien tekemisen tai teettämisen kustannuksista. Yhteisen tehtävän kustannukset jaetaan pääluvun mukaisesti, jollei erikseen muuta sovita.

Johto- ja projektiryhmän kokousjärjestelyistä ja niiden kustannuksista vastaa [LISÄÄ].

12. Suunnitteluvaiheen sisältö ja tehtävät

Suunnitteluvaiheen alkaminen

Suunnitteluvaihe alkaa välittömästi, kun sopimus on allekirjoitettu ja suunnitteluvaiheen projektisuunnitelma on hyväksytty.

Suunnitteluvaiheen tehtävien suorittaminen

Suunnitteluvaiheen tehtävät suoritetaan sopimuksen liitteenä olevan projektisuunnitelman mukaisesti ja:

- a) huolellisesti, asiantuntevasti ja tehokkaasti
- b) pyrkien siihen, että asetettu tavoite saavutetaan
- c) aikataulussa
- d) noudattaen lainsäädäntöä, määräyksiä, päätöksiä, viranomaisohjeita ja työehtosopimuksia ja velvoittaen myös muita yhteistyökumppaneita noudattamaan niitä
- e) kustannustehokkaasti innovatiivisten ratkaisujen sekä tehokkaiden toiminta- ja työtapojen avulla.

13. Toteuttamisvaiheen sisältö ja tehtävät

Toteuttamisvaiheen tehtävien suorittaminen

Toteuttamisvaiheen tehtävät suoritetaan sopimuksen liitteenä olevan toteutusvaiheen projektisuunnitelman mukaisesti.

Toteuttamisvaiheen sisältö ja tehtävät määritellään sopimuksen liitteenä olevassa toteuttamisvaiheen projektisuunnitelmassa, joka laaditaan suunnitteluvaiheen aikana ja jonka yhteisökorttelin johtoryhmä omalta osaltaan hyväksyy.

OSA IV KESKEYTTÄMISTÄ, IRTISANOMISTA JA PURKAMISTA KOS- KEVAT EHDOT

14. Määräaikojen laskeminen

Kirjallinen ilmoitus katsotaan tehdyksi sinä päivänä, jona ilmoitus on todistettavasti lähetetty. Jos toimeen liittyy määräaika, tämä aika alkaa kulua seuraavasta päivästä.

15. Kunnan oikeus keskeyttää hanke

Kunta voi milloin tahansa ja mistä syystä tahansa määrätä osapuolet keskeyttämään kaikki tai osan hankkeen mukaisista töistä kunnan päättämäksi ajaksi. Kunnan tulee tehdä ilmoitus kirjallisesti.

Kunnan ja muiden osapuolten tulee suunnitella yhdessä ja toteuttaa hallitusti hankkeen keskeyttämiseen ja mahdolliseen uudelleen aloittamiseen liittyvät järjestelyt, mukaan lukien aikataulu.

Jos kunta ei ilmoita kirjallisesti hankkeen jatkamisesta kolmen (3) kuukauden kuluessa keskeytyksen alkamisesta siten, että suunnitteluvaiheen tehtävät myös aloitetaan uudelleen sanotun määräajan kuluessa, muilla osapuolilla on mahdollisuus purkaa tämä sopimus. Kunta ja muut osapuolet voivat kuitenkin sopia yli kolme kuukautta kestävästä keskeytyksen lopullisesta pituudesta ja hankkeen tehtävien uudelleen aloittamisesta.

16. Muiden osapuolten kuin kunnan oikeus irtisanoa sopimus suunnitteluvaiheessa

Osapuoli voi omalta osaltaan irtisanoa tämän sopimuksen hyväksyttävästä syystä sopimuksen suunnitteluvaiheessa. Osapuolen tulee tehdä irtisanomisilmoitus kirjallisesti kaikille muille osapuolille. Suunnitteluvaiheessa irtisanomisaika on yksi (1) kuukausi. Osapuolen tulee ilmoittaa päivämäärä, jolloin sopimus osaosapuolen osalta päättyy.

17. Kunnan oikeus irtisanoa muu osapuoli

Kunta voi milloin tahansa irtisanoa toisen osapuolen hyväksyttävästä syystä. Kunnan tulee tehdä irtisanomisilmoitus kirjallisesti kyseiselle osapuolelle. Irtisanomisajan tulee vähintään olla yksi (1) kuukausi.

Erityinen irtisanomisperuste

[OHJE: Kunnan tulee sisällyttää rajoituslain voimaantulon jälkeen tehtäviin ja vuoden 2023 jälkeen voimassa oleviin sopimuksiin yksityisen palveluntuottajan kanssa ja rakennusten ja toimitilojen vuokra- tai muuta käyttöoikeutta koskeviin sopimuksiin ehto, jonka mukaan sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevalla on oikeus irtisanoa sopimus.]

Kunnalla on oikeus irtisanoa sopimus vuoden 2024 tai 2025 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia.

18. Osapuolen teko, joka on tahallinen ja törkeän huolimaton

Jos osapuoli syyllistyy tätä sopimusta tai sen liitettä loukkaavaan tekoon tai laiminlyöntiin, joka on tahallinen tai törkeän huolimaton, muilla osapuolilla on yhdessä oikeus purkaa tämä sopimus ko. osapuolen osalta. Kunnalla on tämä oikeus myös yksinään. Osapuolelle tulee tällöin antaa kirjallisesti tarkka kuvaus ilmoituksen kohteena olevasta teosta tai laiminlyönnistä sekä siitä, mitä osapuolen tulee tehdä korjatakseen tilanne.

Loukatun osapuolen tulee tehdä kirjallinen ilmoitus johtoryhmälle. Ilmoituksessa tulee antaa tarkka kuvaus väitetystä teosta tai laiminlyönnistä. Johtoryhmän tulee käsitellä ilmoitus niin pian kuin mahdollista ja joka tapauksessa viimeistään seuraavassa kokouksessaan. Johtoryhmän tulee pyrkiä ratkaisemaan teosta tai laiminlyönnistä aiheutunut tilanne. Mikäli johtoryhmä ei ole pystynyt ratkaisemaan ongelmatilannetta ja jos sopimusta loukannut osapuoli ei ole kymmenen päivän kuluessa tekoon tai laiminlyöntiään koskevan ilmoituksen vastaanottamisesta ryhtynyt toimenpiteisiin korjatakseen tekonsa tai laiminlyöntinsä seuraukset, loukattu osapuoli voi tehdä muilla osapuolille kirjallisen ilmoituksen siitä, että se käyttää oikeuttaan purkaa tämä sopimus omalta osaltaan. Tämän jälkeen vahinkoa kärsinyt osapuoli on vapautettu velvollisuuksistaan hankkeen tehtävien suorittamisesta.

19. Seuraukset irtisanomis- ja purkamistilanteissa

Osapuolella, jonka osalta sopimus on irtisanottu tai purettu, ei enää ole jäsentä johtoryhmässä, eikä voi muutoinkaan osallistua hankkeeseen.

Osapuolten tulee yhdessä suunnitella ja toteuttaa hallitusti irtisanomiseen ja purkamiseen liittyvät järjestelyt, mukaan lukien järjestelyjen aikataulu.

Irtisanomis- ja purkamisilmoituksen lähettämisen ja vastaanottamisen jälkeen hankkeen töitä lopetettaessa osapuolten tulee:

- a) säilyttää huolellisesti ja palauttaa kaikki hallussa oleva ja kunnalle kuuluva omaisuus
- b) kunnan niin vaatiessa viipymättä toimittaa kunnalle kaikki hankkeeseen liittyvät, hallussa olevat asiakirjat ja tiedot
- c) kaikin kohtuudella käytettävissä olevin keinoin minimoida muille osapuolille aiheutuvat häiriöt ja kustannukset.

20. Toteuttamisen aikataulu

Lopullinen yhteistoimintasopimus solmitaan viimeistään pp.kk.vvvv. Tarkoituksena on, että tämän sopimuksen mukainen toiminta alkaa pp.kk.vvvv.

OSA V MUUT EHDOT

21. Ylivoimainen este

Ylivoimaisia esteitä ovat seuraavat tapahtumat:

- a) sellainen poikkeuksellinen olosuhde, jota tarkoitetaan puolustustila- tai valmiuslaissa tai muu edellä mainittuun verrattava seikka, joka aiheuttaa osapuolelle huomattavia vaikeuksia saada toteuttaa sopimusta tai joka muutoin olennaisesti estää sopimusvelvoitteiden suorittamisen
- b) osapuolen suoritusta estävä lakko tai saarto tai työnantajajärjestöjen hyväksymä tai päättämä työsulku tai muu niihin verrattava, suoritusta olennaisesti estävä työtaistelutoimenpide. Sellaista lakkoa tai saartoa, joka on aiheutunut siitä, että osapuoli on jättänyt täyttämättä työntekijöilleen, näiden järjestöille tai työnantajaliitoille sopimukseen tai lakiin perustuvan velvollisuutensa, ei ole pidettävä ylivoimaisena esteenä
- c) luonnonkatastrofit
- d) sopimusvelvoitteita olennaisesti estävä radioaktiivinen laskeuma tai kemiallinen tai biologinen saastuminen, joka johtuu sellaisesta ulkopuolisesta tekijästä, joka ei johdu osapuolesta tai johon osapuoli ei pysty vaikuttamaan.

Ylivoimaisesta esteestä aiheutuvat vaikutukset kunnan tai muiden osapuolten tämän sopimuksen mukaisten tehtävien suorittamiselle, aikataululle ja tavoitteille otetaan huomioon siinä laajuudessa kuin johtoryhmä päättää.

22. Kartelliehto

Osapuolet vahvistavat tämän sopimuksen allekirjoituksella, ettei niillä ole tähän sopimukseen liittyen toiminut, eikä se tämän sopimuksen voimassa ollessa toimi, sellaisessa yhteistyössä tai yhteisymmärryksessä muun organisaation kanssa, jonka tarkoituksena markkinoiden tai hankintalähteiden jakaminen tai muu kilpailun rajoittaminen. Mikäli osapuoli on toiminut vastoin tätä velvoitetta, tulee osapuolen suorittaa kunnalle sopimussakkona viisikymmentä tuhatta (50 000) euroa sekä korvata sopimussakon ylittävä Kunnalle syntynyt vahinko, kustannus tai vastuu mukaan lukien oikeudenkäyntikulut ja asian selvittämisestä johtuneet kustannukset. Tämä sopimusehto on voimassa myös sopimuksen päättyttyä.

23. Sopimuksen voimassaolo

[OHJE: Tarkista, että sopimuksen voimassaoloa koskeva ehto on linjassa kohdan 3. Sopimuksen tausta kanssa. Mikäli kunnan päätös yhteisökorttelista on vailla lainvoimaa, tulee tätä ehtokohtaa muokata sen mukaisesti ja kiinnittää sopimuksen voimaantulo siihen, kun kunnan päätös on saanut lainvoiman.]

Tämä sopimus tulee voimaan, kun osapuolet ovat tehneet sen solmimisen edellyttämät päätökset ja sopimus on allekirjoitettu.

Tämä sopimus on voimassa suunnitteluvaiheen ja toteutusvaiheen ajan, edellyttäen että Kunta päättää toteuttaa molemmat vaiheet.

Suunnitteluvaihe päättyy, kun suunnitteluvaiheen tehtävät on suoritettu sopimuksen mukaisesti ja Kunta on hyväksynyt suunnitteluvaiheen päättyneeksi.

Toteutusvaihe päättyy, kun toteutusvaiheen tehtävät on suoritettu sopimuksen mukaisesti ja Kunta on hyväksynyt toteutusvaiheen päättyneeksi.

24. Vahingonkorvaus

Osapuolella on oikeus saada vahingonkorvausta toisen osapuolen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta välittömästä vahingosta.

Osapuolella on oikeus korvaukseen myös välillisestä vahingosta, jos toinen osapuoli on aiheuttanut vahingon tahallisesti tai törkeällä tuottamuksella.

Välitön ja välillinen vahinko määritellään kauppalain 67 §:ssä säädetyllä tavalla.

25. Sopimuksen siirtäminen

Palveluntuottajalla ei ole oikeutta ilman tilaajan suostumusta osaksikaan siirtää hankintasopimusta kolmannelle.

26. Erimielisyydet ja sovellettava laki

Sopimusta koskevat asiat ratkaistaan ensisijaisesti keskinäisin neuvotteluin.

Jos kiistakysymys ei ratkea, erimielisyys jätetään ratkaistavaksi x kärjäoikeuteen.

Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, lukuun ottamatta Suomen lain lainvalintaa koskevia säännöksiä.

27. Sopimuksen liitteet ja asiakirjojen pätevyysjärjestys

Jos sopimusasiakirjan teksti ja liiteasiakirjat ovat ristiriidassa keskenään, sopimusasiakirjan teksti on ratkaiseva. Liiteasiakirjat pätevät niiden numerojärjestyksessä siten, että pienempi liitenumero on määräävämpi.

Tämän sopimuksen liitteet ja niiden tulkintajärjestys on seuraava:

Liite 1 Tietosuojaliite

Liite 2 Suunnitteluvaiheen projektisuunnitelma liitteineen (valmistuu suunnitteluvaiheessa, alustava projektisuunnitelma laaditaan aiesopimusvaiheen aikana)

Liite 3 Toteuttamisvaiheen projektisuunnitelma liitteineen (valmistuu suunnitteluvaiheessa)

Liite 4 Toteuttamissuunnitelma (valmistuu suunnitteluvaiheessa)

28. Allekirjoitukset ja sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on tehty nn (x) saman sisältöistä kappaletta, yksi kullekin sopimuspuolelle.

Kaupungissa pp.kk.vvvv

OSAPUOLI 1

Nimi

Nimi

Virka-asema

Virka-asema

OSAPUOLI 2

Nimi

Nimi

Asema

Asema

OSAPUOLI 3

Nimi

Nimi

Asema

Asema

Liite3: Esimerkkikortteita

Hulvelan palvelukeskus, Raisio

Hulvelan palvelukeskuksen kokonaisuus on rakentunut useassa vaiheessa, ja siihen sisältyy ikääntyneiden palvelukeskuksen läheisyydessä palveluasumista, tehostettua palveluasumista ja ikääntyneille suunnattuja omistusasuntoja. Raision palvelutalossäätiö omistaa kaikki rakennukset. Kaupunki toimii palveluntuottajana ja vuokraa tiloja säätiöltä. Säätiön ja kaupungin välinen vuokrasopimus määrittelee kaiken toiminnan. Kaupungin vuokraamisessa tiloissa toimii eri palvelutuottajia.

Esimerkki sopimuksellisesti kahdenvälisestä kohteesta. Täydentynyt korttelimaiseksi osissa.

(Oosi ym. 2019, 14)

Sukupolvienkortteli, Jätkäsaari

Helsingin Jätkäsaaren *Sukupolvienkorttelissa* toteutuu monisukupolvisen asumisen malli. Korttelissa on Setlementtiasuntojen ja HOASin vuokra-asuntoja sekä Asuntosäätiön hitas-asuntoja. Nämä toimijat ovat myös yhteisten tilojen hallinnointia käsittelevän yhteisjärjestelysopimuksen osapuolia. Kohde on käytännössä yksi talo, mutta se on toteutettu kolmelle tontille. Yhteisöllisyys kohteessa toteutuu yhteisten tilojen, pihojen ja tekemisen kautta. Yhteiset tilat on keskitetty Setlementtiasuntojen rakennukseen, mutta niiden kustannukset jakautuvat eri toimijoiden kerrosneliöiden perusteella.

Esimerkki monen toimijan kohteesta, jonka kehittämiseen on osallistunut kaupungin lisäksi joukko yrityksiä, tutkijoita ja viranomaisia.

Keinupuistokeskus, Tampere

Keinupuisto-hankkeessa olemassa olevaa Keinupuistokeskuksen palvelukeskusta laajennetaan viereisen korttelin parkkipaikan täydennysrakentamisen kautta. Nykyinen palvelukeskus sisältää palveluasuntojen ja tehostetun palveluasumisen lisäksi Keinupuiston lähitorin, jossa on ravintola ja mahdollisuus matalan kynnyksen ohjaus- ja neuvontapalveluihin sekä harrastuksiin. Laajennuskortteliin tulee Tampereen vanhuspalveluyhdistyksen palveluasumista ja tehostettua palveluasumista, YH-Antura Oy:n ikääntyneiden vuokra-asuntoja ja sekä koko korttelin rakentamisesta vastaavan Lehton omistusasuntoja. Nykyiset parkkipaikat korvataan autohallilla.

Esimerkki kaupungin maapolitiikkaa tukevasta täydennysrakentamisesta monen toimijan yhteistyöllä.

(Oosi ym. 2019, 14)

Järvenpään hyvinvointikampus

Järvenpään hyvinvointikampus on kaupungin kärkihanke. Alueella yhdistyvät sosiaali- ja terveyspalvelut (uusi sosiaali- ja terveystakeskus), vuokra- ja omistusasuminen ikäihmisille sekä hoivayksikkö.

Korttelin suunnittelun lähtökohtana oli kaupungin järjestämä ideakilpailu, jossa voittajaksi valikoitui Tyvene Oy:n johtama konsortio. Kohteeseen sisältyy Tyvene Oy:n palvelutalo, jonka operaattorina toimii Diakonissalaitoksen Hoiva palveluntuottajana. Yhteistyötä tehdään myös Keski-Uudenmaan koulutuskuntayhtymän kanssa siten, että hoivakodit toimivat oppimisympäristönä. Konsortion muita osapuolia olivat Jatke Oy (rakennuttaja, omistusasunnot), Taaleri Oy (vapaarahoitteiset vuokra-asunnot) ja Asuntosäätiö (ASO). Alueella on kunnan toimintoina terveystakeskuksen lisäksi myös päiväkotit ja perhekeskus.

Esimerkki ideakilpailun kautta toteutetusta aluekehittämisestä.

(Oosi ym. 2019, 14)

Riihikallion palvelukortteli, Tuusula

Yrjö ja Hanna kotien Riihikallion palvelukortteli sisältää erilaisia asu-
mismuotoja ikääntyneille itsenäisestä vuokra-asumisesta palvelu-
asumiseen ja ympärivuorokautiseen hoitoon asti. Kohde täydentyy
asumisoikeustalolla. Kohteen rakennukset on yhdistetty yhdyskäytävin
toisiinsa, ja ne ympäröivät yhteistä pihaa. Kohteen keskus on Riihikal-
lion palvelukeskus, johon on keskitetty yhteisöllisiä tiloja ja jossa toi-
mivat mm. Tuusulan kunta ja seurakunta. Palveluntuottajina toimivat
Yrjö ja Hanna -säätiö ja Tuusulan kunta.

<https://yrjojahanna.fi/riihikallio/>

Lähteet

Jolanki, O., Leinonen, E., Rajaniemi, J., Rappe, E., Räsänen, T., Teitti-
nen, O., Topo, P. (2017). Asumisen yhteisöllisyys ja hyvä vanhuus. Val-
tioneuvoston selvitys ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 4/2017.

Oosi, O., Koramo, M., Sadeoja, S., (2019). Ikääntyneiden palvelu- ja
yhteisökorttelin toteuttaminen. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskes-
kuksen raportteja 1/2019.