



arkkitehdit

LIITE 1. ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

KAUNIAISTEN TYÖVÄEN AKATEMIA

14.2.2025

L Arkkitehdit Oy
Kalevankatu 6
00100 Helsinki
Suomi

Puh. 09 4242 560

Kotipaikka Helsinki
Y 0945582-9

info@l-ark.fi
www.l-ark.fi



arkkitiedit

Erityiset syyt poikkeamiselle

Poikkeamishakemuksen liitteenä olevan suunnitelman mukaisesti kohteelle haetaan poikkeamista ajantasa-asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.

Erityisiksi syiksi poikkeamiselle esitetään:

- olemassa olevien rakennusten tarkoituksenmukainen käyttö
- elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen opintotoiminnan ja palveluasumisen toimialoilla
- olemassa olevan ja säilytettävän rakennuksen elinkaaren pidentäminen peruskorjattuna tukien rakennetun ympäristön vähähiilisyttä ja kiertotaloutta.

Näiden erityisten syiden lisäksi suunnitelman mukainen esitys laatijan näkemyksen mukaan:

- ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, ajantasa-asemakaavan toteuttamiselle eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle
- ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemisen tavoitteita ajantasa-asemakaavan suojelumerkintöjen laajuudessaan

L Arkkitiedit Oy
Kalevankatu 6
00100 Helsinki
Suomi

Puh. 09 4242 560

Kotipaikka Helsinki
Y 0945582-9

info@l-ark.fi
www.l-ark.fi

Perustelut

Nykyisen kaavanmukaisen käyttötarkoituksen haasteet

Poikkeamishakemuksen liitteenä olevassa suunnitelmassa esitetään nykyisestä ajantasa-asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta poikkeamista. Ajantasa-asemakaavassa kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan YO-korttelialuetta (opistotoiminnan korttelialue).

Työväen Akatemian kampuksella on sijainnut reilun parinkymmen vuoden ajan kaksi kampusta - Työväen Akatemian oma ja Humanistisen ammattikorkeakoulu Humakin kampus. Tiloja on kehitetty ja rakennettu lisää, jotta ammattikorkeakoulun opiskelijat ovat mahtuneet Työväen Akatemian tiloihin. Viimeisin uudisrakennus Mediateekki on rakennettu silmällä pitäen silloista isompaa opiskelijamäärää, josta Humakin opiskelijat muodostivat merkittävän osan.

Humak teki vuonna 2019 päätöksen siirtää koulutusohjelmiaan osin muualle ja ryhtyi entistä enemmän painottamaan etäopetusmenetelmiä opetuksessaan. Akatemian osalta Humak vähensi tilankäyttöään puolella. Humakilta vapautuneet tilat ovat jääneet käytännössä tyhjilleen, sillä Akatemian oma opiskelijamäärä on pysynyt jokseenkin samana. Syksyllä 2024 Humak teki päätöksen vetäytyä pois kokonaan kaikilta kampuksiltaan heinäkuussa 2026 ja keskittää toimintonsa suurten kaupunkien keskustoihin. Työväen Akatemian osalta opiskelijamäärään ei odoteta lisäystä, mikä tarkoittaa, että Humakin kampuksen loppuminen Kauniaisissa tulee jättämään luokkatiloja entistä enemmän tyhjiksi.

Jo tällä hetkellä Työväen Akatemialla ei ole enää tarvetta Aivoriihen luokkatiloille, sillä toiminnot voidaan keskittää päärakennukseen, Mediateekin ja kirjaston vapaisiin tiloihin. Tiiliriihen osalta kurssimajoitustoiminta on hiipunut 2000-luvulla merkittävästi. Kurssihotellia on myyty maksupalvelutoimintana ryhmille ja yksityishenkilöille Booking.com:in kautta, mutta kysyntää tiloille ei ole riittävästi, että niiden ylläpitäminen olisi kannattavaa. Tilojen käyttöaste Tiiliriihessä on noin 4 % luokkaa.

Työväen Akatemia on tarjonnut tilojaan aktiivisesti muiden koulutuksen järjestäjien käyttöön, kuten Omnialle, Practicumille, Syklille, Laurealle, Alertumille ja Kauniaisten kaupungin väistötiloiksi. Valitettavasti oppilaitoksilla itsellään on jo suuret kiinteistöt omasta takaa ja Humakin tapaan muillakin oppilaitoksilla on paineita kehittää opetustoimintaa monimuotoisemmaksi, eikä siten lisätiloille ole ollut kysyntää.

Työväen Akatemian oppilaitoksen talous on tulevina vuosina suurten paineiden alla. Humakin poistuminen kampukselta tarkoittaa noin 200.000 euron vuokratulojen vähentymistä vuosittain. Samaan aikaan valtiosuusrahoitukseen on suunnitteilla suuria muutoksia, jolla kotoutumiskoulutuksen valtiosuudet poistetaan kansanopistoilta kokonaan. Tämä koskee myös Työväen Akatemiaa, joka on juuri ottanut kotoutumispalvelut järjestettäväkseen. Täten Työväen Akatemian rahoituksesta on poistumassa kaksi merkittävää tukijalkaa kokonaan seuraavan kahden vuoden aikana. Oppilaitoksen taloudellisen kantakyvyn kannalta, Työväen Akatemialle olisi hyvin tärkeää päästä toteuttamaan uusi käyttötarkoitus mahdollisimman nopeasti Aivoriihen tyhjiksi jääville tiloille.

Edeltävien selvitystöiden ja toimenpiteiden pohjalta nykyisen käyttötarkoituksen mukaiselle käytölle ei ole löytynyt edellytyksiä tontin omistajan ja opistoalan toimijan yrityksistä huolimatta. Lisäksi nykyisen käyttötarkoituksen mukaisella opistotoiminnan alalla on tapahtunut tilantarpeeseen, tilankäyttöön ja tilojen kaupunkirakenteelliseen sijoittumiseen liittyviä muutoksia, joiden arvioidaan olevan luonteeltaan pysyviä.



arkkitehdit

Uuden poikkeavan käyttötarkoituksen perustelut

Poikkeamishakemuksen liitteenä olevassa suunnitelmassa uudeksi poikkeavaksi käyttötarkoitukseksi säilyvälle Aivoriihelle esitetään palveluasumista. Palveluasumisella tarkoitetaan tässä yhteydessä ikääntyneiden yhteisöllistä asumista, ikäihmisten, kehitysvammaisten ja eri tavoin vammautuneiden palveluasumista ja ympärivuorokautista tehostettua palveluasumista. Kauniaisten Maankäytön yleissuunnitelmassa (Masu 2) 2004 alue on merkinnällä ”Palvelujen ja hallinnon alue”.

Ikäihmisten keskuudessa tehostetun ympärivuorokautisen palveluasumisen palveluita tarvitsevat pääosin yli 85-vuotiaat asukkaat. Tämän ikäluokan määrä on kasvanut Kauniaisissa voimakkaasti vuodesta 2020 lähtien ja kasvu tulee jatkumaan erityisen voimakkaana vuoteen 2035 asti. Vuonna 2025 Kauniaisissa arvioidaan asuvan 518 yli 85-vuotiasta asukasta, joista 13 % on tehostetun palveluasumisen asiakkaana. Vuonna 2035 heitä arvioidaan olevan jo 881 asukasta. Olettamalla, että tehostetun palveluasumisen asiakasmäärä tässä ikäluokassa pysyy 13 %-yksikön luokassa tulevaisuudessakin, tarkoittaisi tämä sitä, että tehostetun hoivan asiakkaita olisi 115 asiakasta vuonna 2035. Yli 75-vuotiasta palveluasumisen asiakkaina on tällä hetkellä 5 %. Vuonna 2035 tämän ikäluokan tarvitsema asiakaspaikkamäärä tehostetussa palvelusumissa olisi 45 asiakaspaikkaa. Eli vuoteen 2035 mennessä tehostetun palveluasumisen asiakaspaikkoja tarvittaisiin yhteensä 160 paikkaa.

Tällä hetkellä Kauniaisissa vanhusten tehostettua palveluasumista tarjotaan Villa Bredassa, missä on 60 asukashuonetta. Villa Breda on tämänhetkisen tiedon mukaan täynnä ja vapaita asuntoja ei ole tarjolla. Lisäksi tehostettua palveluasumista on tarjolla Kaunialan Sairaalan yhteydessä, mutta se on pääosin suunnattu vantaalaisille.

Työväen Akatemian kiinteistölle suunniteltu uusi ikäihmisten hoivakoti toisi 30 uutta tehostetun palveluasumisen asiakaspaikkaa kaupunkiin, missä uusien asiakaspaikkojen tarve on korkea, kun vanhusväestön osuus kasvaa merkittävästi tulevien vuosien aikana. Yhteen tasoon saneerattava hoitokoti turvallisen atriumpihan ympärille toisi laadukkaat lisätilat vahvistamaan ikäihmisten palveluasumista Kauniaisissa ja varmistaisi, että useampi kaunialainen voisi myös jatkossa asua vanhusikänsä kotikaupungissaan.

Lisäksi uuden hoitokodin myötä Kauniaisiiin syntyisi noin 24 uutta työpaikkaa. Olemme alustavasti keskustelleet hoitokodin operoinnista muutaman eri hoivatoimijan kanssa ja se on herättänyt suurta kiinnostusta.

Aivoriihi sijaitsee lähellä päärakennusta ja Työväen Akatemia kokee luontevaksi, että näiden tilojen käyttö tulevaisuudessakin tukee puolijulkista toimintaa. Palveluasuminen opistotoiminnan päärakennuksen läheisyydessä koetaan soveltuvan puolijulkisuuden ansiosta pääkäyttötarkoituksen toiminnan luonteeseen ja tukee esimerkiksi Villa Pelanderissa nykyisesti toimivaa ravintolaa.

Edeltävien tilastollisten ja toiminnallisten tarkasteluiden pohjalta poikkeavaksi käyttötarkoitukseksi esitetään palveluasumista. Palveluasuminen tukee ikääntyvän väestön asumisen tarpeita, mahdollistaa olevan rakennuksen käytön muuttuvassa väestörakenteessa ja luo toimintaedellytyksiä hoiva-alalle sekä opistotoiminnan tukipalveluille osana kaupunkirakennetta.

L Arkkitehdit Oy
Kalevankatu 6
00100 Helsinki
Suomi

Puh. 09 4242 560

Kotipaikka Helsinki
Y 0945582-9

info@l-ark.fi
www.l-ark.fi



arkkitehdit

Rakennusten säilyttävien ja purkavien valintojen perustelut ja rakennetun ympäristön vähähiilisyiden ja kiertotalouden tukeminen

Aivoriihen ja Tiiliriihen osalta on tutkittu vaihtoehtoja, jossa esitetty poikkeava käyttötarkoitus on pyritty sovittamaan olemassa oleviin rakennuksiin. Molempien rakennusten kunto on heikko ja ne vaativat mittavia peruskorjauksia ja teknisiä ajanmukaistamistarpeita.

Tutkittujen vaihtoehtojen pohjalta on arkkitehti- ja tilasuunnittelun näkökulmasta todettu, että palveluasuminen on mahdollista sovittaa Aivoriiehen mutta ei Tiiliriiehen. Tiiliriihi on soveltumaton johtuen rakennuksen huonejaon mitoituksesta ja kantavan julkisivun aukotuksesta. Lisäksi Tiiliriihen matala kerroskorkeus asettaa merkittäviä haasteita nykymitoituksen mukaisten LVIAS-ratkaisujen toteuttamiselle.

Rakennusten käyttöikää pidentämällä luodaan kerroksellista ja kiinnostavaa kaupunkikuvaa säilyttäen vuosikymmenten rakentamiskulttuuria. Ympäristön kulttuurihistoriallisten arvojen näkökulmasta on todettu Aivoriihen olevan miljöön, näkymien ja ympäristöön liittymisen kannalta merkittävämpi rakennus kuin Tiiliriihi. Säilyttämällä Aivoriihi Vanhan Turuntien suuntainen miljöö säilyy pääasiassa muuttumattomana. Lisäksi Villa Pelanderin edustan saapumispiha ja julkisivun suuntainen näkymälinja säilyy luonteeltaan muuttumattomana. Tiiliriihen purkaminen ei vaikuta alentavasti Vanhan Turuntien varren ja Villa Pelanderin edustan miljööisiin, näkyymiin ja ympäristöihin.

Aivoriihen uudelleen käyttö palveluasumisen tarpeisiin mahdollistaa rakennuksen säilyttämisen ja täten pidentää sen elinkaarta merkittävästi. Olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos kuormittaa ympäristöä huomattavasti vähemmän kuin uudisrakentaminen. Täten käyttötarkoituksen muutoksen sallivalla poikkeamispäätöksellä voidaan tässä yhteydessä tukea ympäristön vähähiilisyttä. Suunniteltu hanke tukee myös rakennetun ympäristön kiertotaloutta hyödyntämällä purettavista osista syntyvä betoni- ja tiilimurska sekä tuhka- ja lasimurske uusiokäytössä kuten maanrakennuksessa. Aivoriihen korjausrakentamisessa kiertotaloutta voidaan edistää materiaalitehokkuudella sekä suosimalla kierrätysmateriaaleja.

L Arkkitehdit Oy
Kalevankatu 6
00100 Helsinki
Suomi

Puh. 09 4242 560

Kotipaikka Helsinki
Y 0945582-9

info@l-ark.fi
www.l-ark.fi