

TULE-hankkeen loppuseminaari 9.10.2025

Kohti tulevaisuuden ikäystävällistä asumista

Tulevaisuuden senioriasuminen (TULE) -hanke
Kiinteistökehittämisen osaamiskeskus (KCRED)
Rakennetun ympäristön tiedekunta (BEN)
Tampereen yliopisto

Projektipäällikkö: Jaana Vanhatalo
Projektin vastuullinen johtaja: Jukka Puhto
Tutkija: Veronika Haukeland + Juha-Matti Junnonen
Viestintä: CoreLab (Alisa Hakola & Jaakko Kinnunen)

Ohjelma

9.30 Tervetuloa!

9.35 Lyhyesti TULE-hankkeesta

9.45 TULE-malli: Kohti tulevaisuuden ikäystävällistä asumista ja elinympäristöä kestävin periaattein

~10.30 Kahvitauko

11.40 TULE:n osallistujaorganisaatioilta: Toimijoiden näkymiä tulevaisuuden senioriasumiseen

Pasi Peltomäki, ES-Laatuasunnot Oy

Marja Kokko, Tyvene Oy

Mirka Härkönen, Tuusulan kunta

Sari Niemi, Iisalmen kaupunki

12.15 Loppukeskustelu

Lopetus viim. klo 12.30

Lounas ravintola Mylläreissä (Åkerlundinkatu 4) (omakust.)

Lyhyesti TULE-hankkeesta

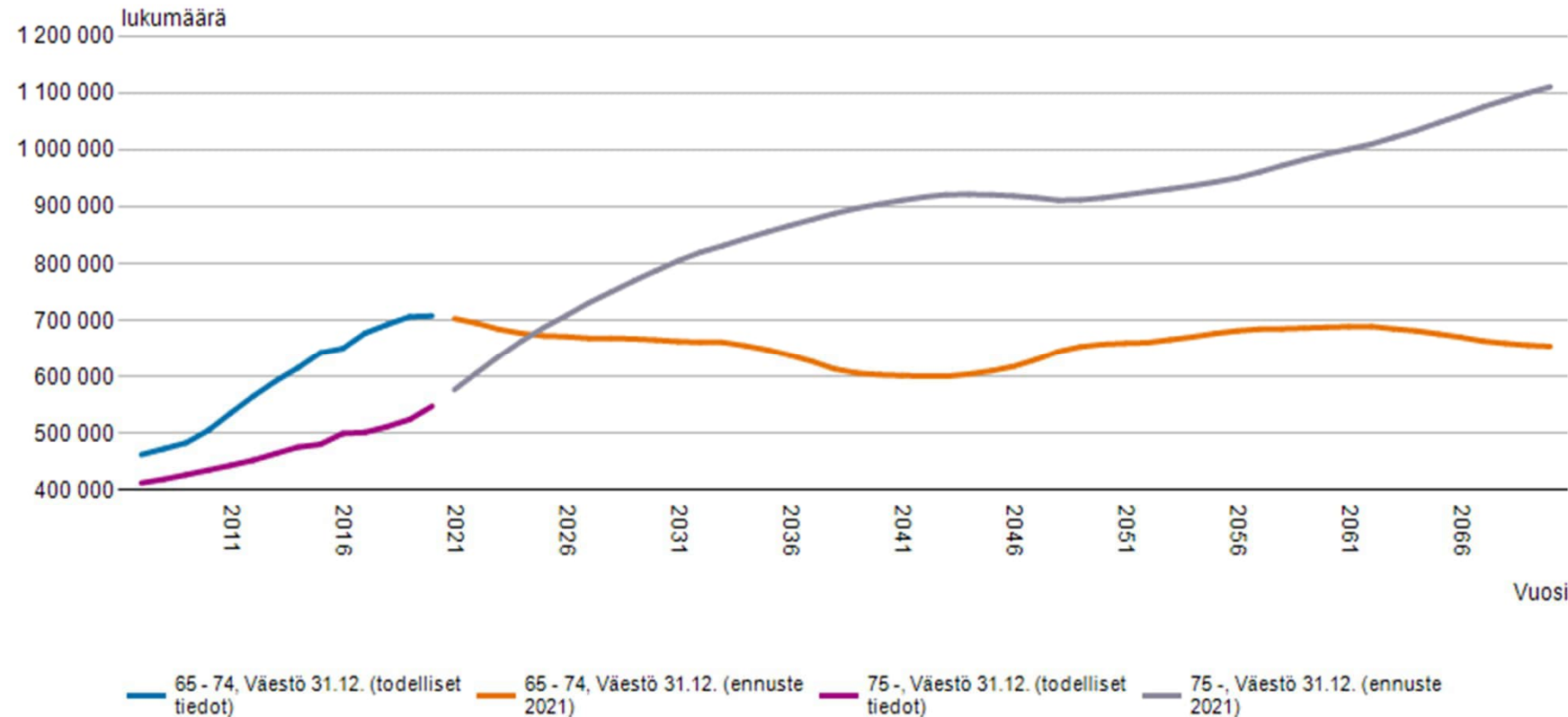
Hankkeen taustoitus

- Väestörakenteen muutoksen tuomat haasteet
- Tarve välimuotoiselle asumiselle
 - Hankkeessa mukana itsenäinen asuminen

+ Sosiaali- ja terveyspalveluiden järjestämisen rakenneuudistus 2023

- Yhteisöllinen asuminen

+ Valtion tukeman asuntotuotannon muutokset



Statistics Finland 2022

Tulevaisuuden senioriasuminen (TULE) -projekti

- Kehittämis-, yhteiskehittämis- ja tutkimusprojekti
- 3/2023-10/2025
- Rahoittajat: Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (VARKE; ent. ARA) sekä 22 muuta organisaatiota (asumisen tarjoajia, kehittäjiä, kuntia, rakennuttajia) + asiantuntijajäsen YM:stä → Ohjausryhmä & osallistujat
 - Työtä on tukenut Tampereen yliopiston sisäinen asiantuntijaryhmä (tutkimusryhmistä: Kestävän asuntoarkkitehtuurin tutkimusryhmä (ASUTUT), Yhdyskuntasuunnittelun tutkimusryhmä ja Rakentamistalouden tutkimusryhmä)



Tavoite:
Kehittää uusia asumisen konsepteja
tulevaisuuden senioriasumiseen
**Tuloksena laajempi malli
ikäystävällisen asumisen
kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi**

TULE-hankkeen työpaketit

TULE-PROJEKTI

TP 1:

Senioriasumisen
nykytilanteen
kartoitus

TP 2:

Senioriasumiseen
liittyvän
toimijaverkoston
mallintaminen ja
analysointi

TP 3:

Kotimaisten ja
kansainvälisten
käytänteiden ja
senioriasumisen
mallien arviointi

29 kohdekäyntiä
Suomessa &
vierailuja ja
tapaamisia
UK:ssa

KV-
kohdeselvitys

TP 4:

Erityyppisten
senioriasumis-
ratkaisuiden
kehittäminen sekä
niiden
taloudellinen
tarkastelu

Ratkaisut =
TULE-malli
(sis. konsepti-
työkalu &
konsepti-
esimerkkejä)

TP 5:

Viestintä
CoreLabin*
toimesta



→ **Asuminen**

Arvioinnin ja kehittämisen teemat:

1. Tilat
2. Yhteisöllisyys
3. Palvelut
4. Teknologiset ratkaisut
- + Muut

**CoreLab on yhteiskehittämälusta Rakennetun ympäristön tiedekunnassa ja se on mukana monissa projekteissa.*

TULE-tapahtumat

- Ohjausryhmälle 8 työpajaa/tapaamista
 - Kohdekäynnit mielenkiintoisissa kohteissa liittyen asumiseen ja palveluihin
 - Tapaamisissa luentoja, esityksiä, keskusteluja ja työpajoja liittyen senioriasumisen eri aspekteihin
- Ulkomaan opintomatkat
 - Lontoo 5/2024
 - Tallinna 5/2025
- Webinaarit
 - HVA-uudistuksesta 3/2024
 - Kansainvälinen tutkimus ja hyvät käytännöt 10/2024
 - Siirtokelpoiset tilat tulevaisuuden mahdollisuutena? 5/2025
- Loppuseminaari Tampereella (+Teams) suomeksi 9.10. ja englanniksi 29.10.2025

Kotimaisten kohteiden arviointi

- Kohdekäyntien kautta (arvioitu 19 kohdetta)
- Kohdekäynneillä osallistujat täyttivät kohdekäyntilomakkeen
 - Nämä arviot on viety yhteen ja analysoitu → Suosituksia siitä, mitä pitäisi huomioida tai välttää senioriasumisessa (kehittäminen, suunnittelu, rakentaminen & asuminen)



Nimi: _____

Kohde: _____

Täytä lomake soveltuvien osien. Voit kiinnittää erityishuomiota ammattitaitosi kannalta olennaisiin asioihin.

T - TILAT

Onko kohteessa erityisiä hyviä ratkaisuja tai erityisiä haasteita tiloihin liittyen? Merkitse eteen + / - Huomioi asunto, käytävät, yhteiset tilat että piha-alueet.

Kiinnitä huomiota esimerkiksi tilojen toimivuuteen ja viihtyvyyteen sekä turvallisuuteen: esim. kalustettavuus, muunneltavuus, yhteys luontoon, esteettömyys, päivänvalon riittävyys, turvalliset materiaalit, ääneneristys, esteettisyys.

Y - YHTEISÖLLISYYS

Onko kohteessa tilallisesti tuettu yhteisöllisyyttä? Ovatko tilat avoimessa käytössä? Käytetäänkö tiloja, onko yhteisöllisyyttä?

P - PALVELUT

Onko kohteessa erityisiä / innovatiivisia ratkaisuja tai käytänteitä palveluihin liittyen (tarjottavat palvelut, palvelujen järjestäminen jne.)?

TR - TEKNOLOGISET RATKAISUT

Onko kohteessa hyödynnetty erityisiä / innovatiivisia teknologisia ratkaisuja?

M - MUUT HUOMIOT

Tyyppi	+ / -	

Hyvät kansainväliset käytännöt ja esimerkit: KV-kohdeselvitys

Joista olisi jotain ammennettavaa suomalaisen senioriasumiseen

Tilat

- Hogeweyk, Alankomaat
- SMILE Homes®, UK
- Rochestown House, Irlanti

Yhteisöllisyys

- New Ground Cohousing, UK
- SällBo, Ruotsi
- Tonic@Bankhouse, UK
- Regnbågen, Ruotsi

+ Taloudelliset mallit

- Social Impact Bond, SIB
- Section 106 (S106) & Community Infrastructure Levy (CIL), UK

Palvelut

- Bauernhof Wohngemeinschaft, Saksa
- Middleton Hall, UK
- An Cluinín Retirement Village, Irlanti
- Nippon Active Life Club, Japani

Teknologiset ratkaisut

- Circadian lighting in nursing homes, Denmark
- Intelligent Lilli, UK
- Green Man +, Singapore
- Age-friendly taxi ordering service, Kiina
- Colette, Ranska

Hyvät kansainväliset käytännöt ja esimerkit: Ulkomaan vierailut

Opintomatka Lontooseen 5/24:

- Tonic @Bankhouse
- Hazelhurst Court
- Appleby Blue Almshouse
- Noele Gordon House
- Auriens Chelsea
- A House for Artist
- Clarion Housing
- Container City
- Design Museum

Opintomatka Tallinnaan 5/25:

- 3 moduulirakentamisen yritystä
- Seminaari Tallinnan kaupungin kanssa
- 1. Tallinnan kaupungin senioritalo (Maleva tn 18)
- Tabasalu Pihlakodu
- Scandium Living, Magma Studios

+ Vanhatalon matka Manchesteriin & Leedsiin 11/24:

- Gorton Mill House (Southway)
- Abbey Hey / Ageing in place program
- MUCH - Manchester Urban Cohousing Limited (senior co-housing)
- Manchester universities
- Salford Foyer (Places for People)
- Manor Gardens, Bolton (Places for People)
- Smithy Croft, Heald Green, Stockport (Your Housing Group)
- Community Savers

+ 2x EFL autumn conference

TULE-malli: Kohti tulevaisuuden ikäystävällistä asumista kestävin periaattein

Jaana Vanhatalo & Veronika Haukeland

TULE-mallin taustoitus ja rakenne sekä mallin pääperiaatteet

Mallin kehittämisprosessi

- Kehittämistyön materiaaleina:
 - Hankkeessa tehty tutkimus- ja selvitystyö
 - Hankkeen työpajat
 - Hankkeen tapaamisissa käydyt keskustelut
 - Kotimaan kohdevierailut
 - Ulkomaan matkat
 - Asiantuntijatietous
- Pyritty vastaamaan hankkeen aikana havaittuihin haasteisiin
- Pelkistä konsepteista laajemmaksi TULE-malliksi

Mitä uutta mallissa on?

- Malli pyrkii antamaan kokonaiskuvan koko ikäystävällisen asumisen kehittämisen ja suunnittelun prosessista eri vaiheineen ja toimijarooleineen.
- Asumisen kehittämisen ja suunnittelun ikäystävällistäminen.
- Mallissa on esitetty alueellinen keskustelufoorumi, alueellinen kehittäminen ja alueellisen vision muodostaminen prosessin aluksi.
- Konseptityökalu osana kiinteistökehittämisen vaihetta.
- Ikäystävällisyyteen liittyvän tiedon kerääminen erilaisista lähteistä ja tiedon kiteyttäminen.

TULE-mallin osiot

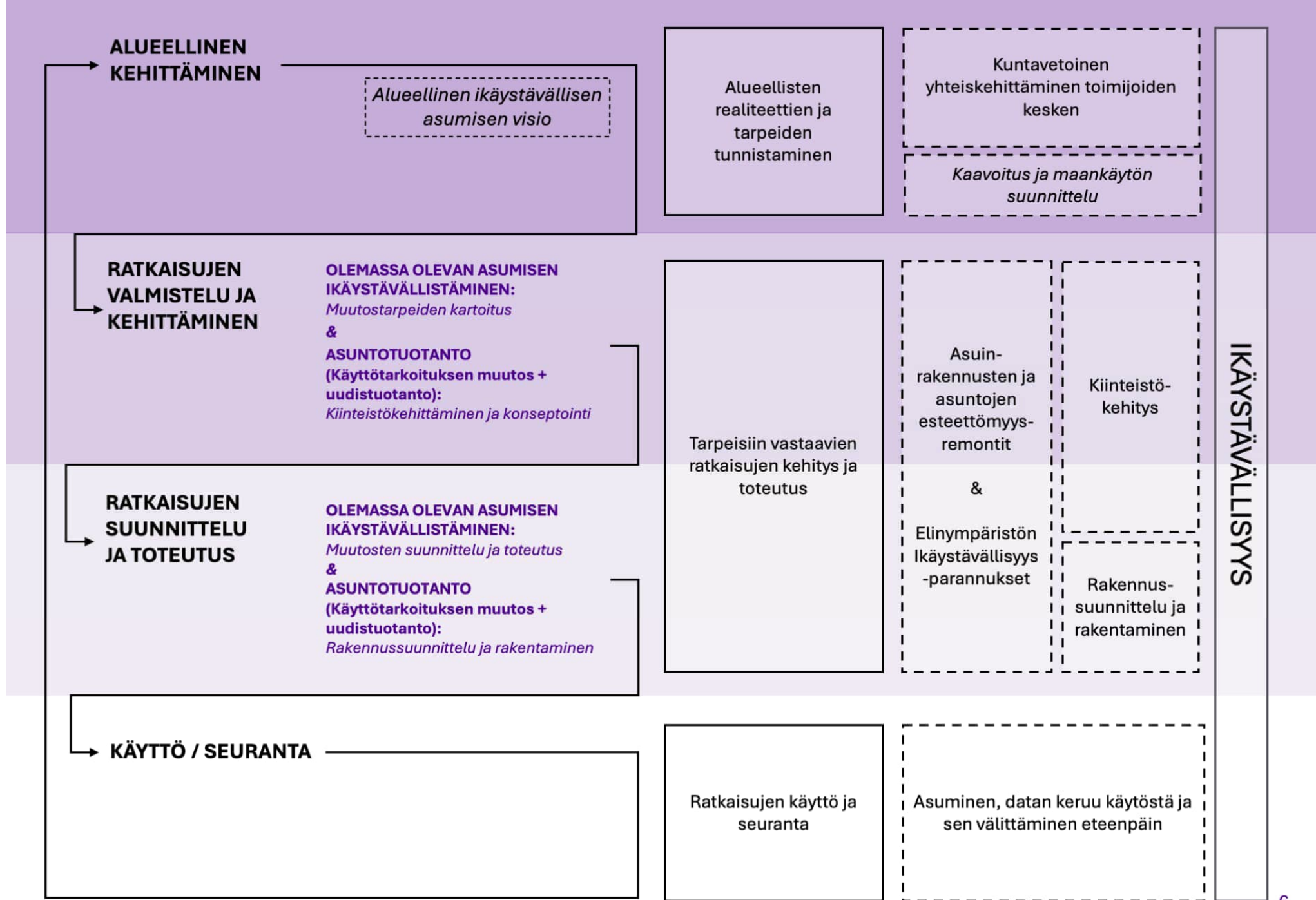
**Pääperiaatteet
(7kpl)**

**Prosessi alueellisesta
kehittämisestä käyttöön
suosituksineen**

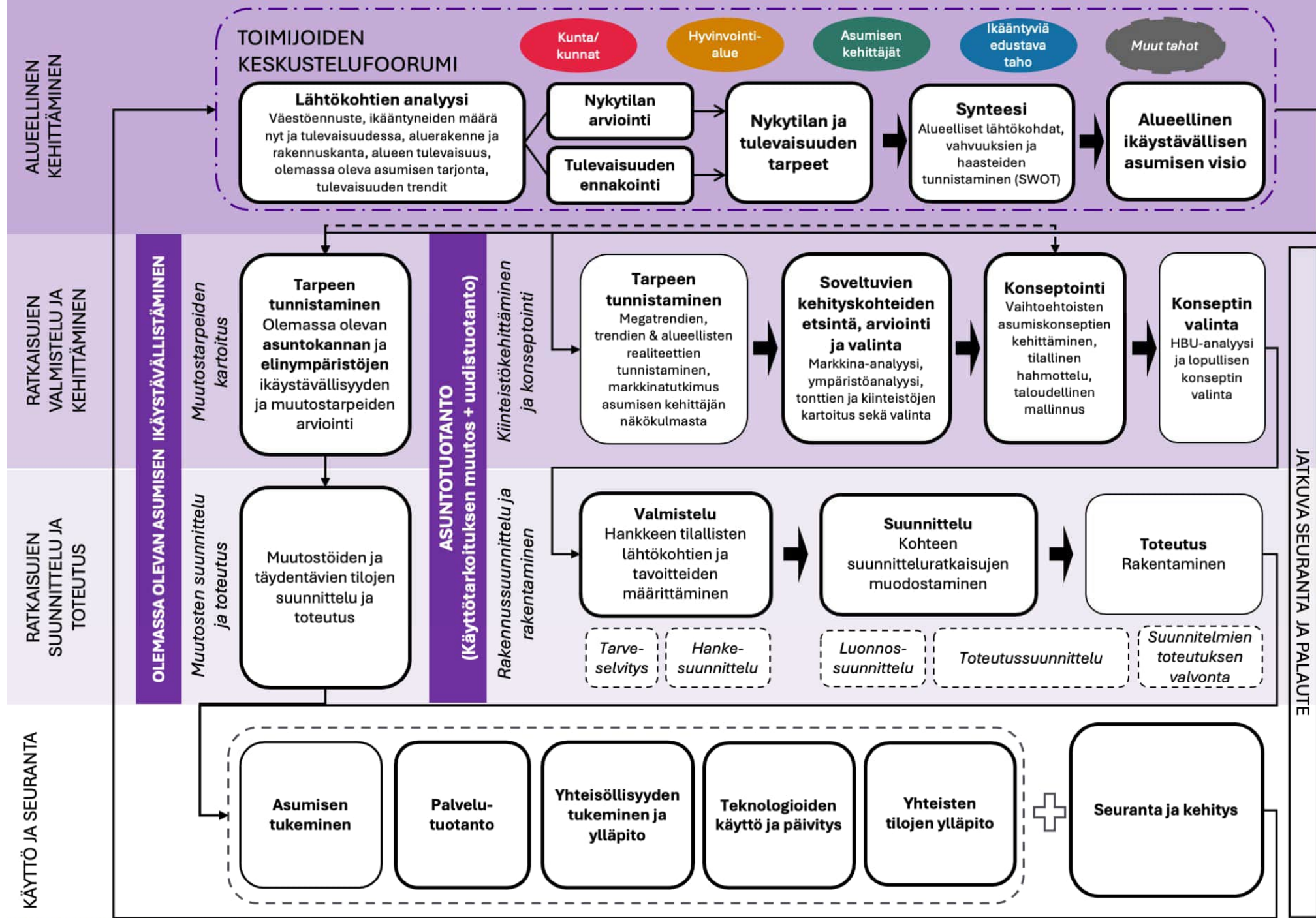
**Toimijoiden kannalta
tärkeimmät osiot ja
toimijoiden roolit
eri vaiheissa**

**Konseptityökalu
avuksi konseptointiin
(kehittämisvaihe)**

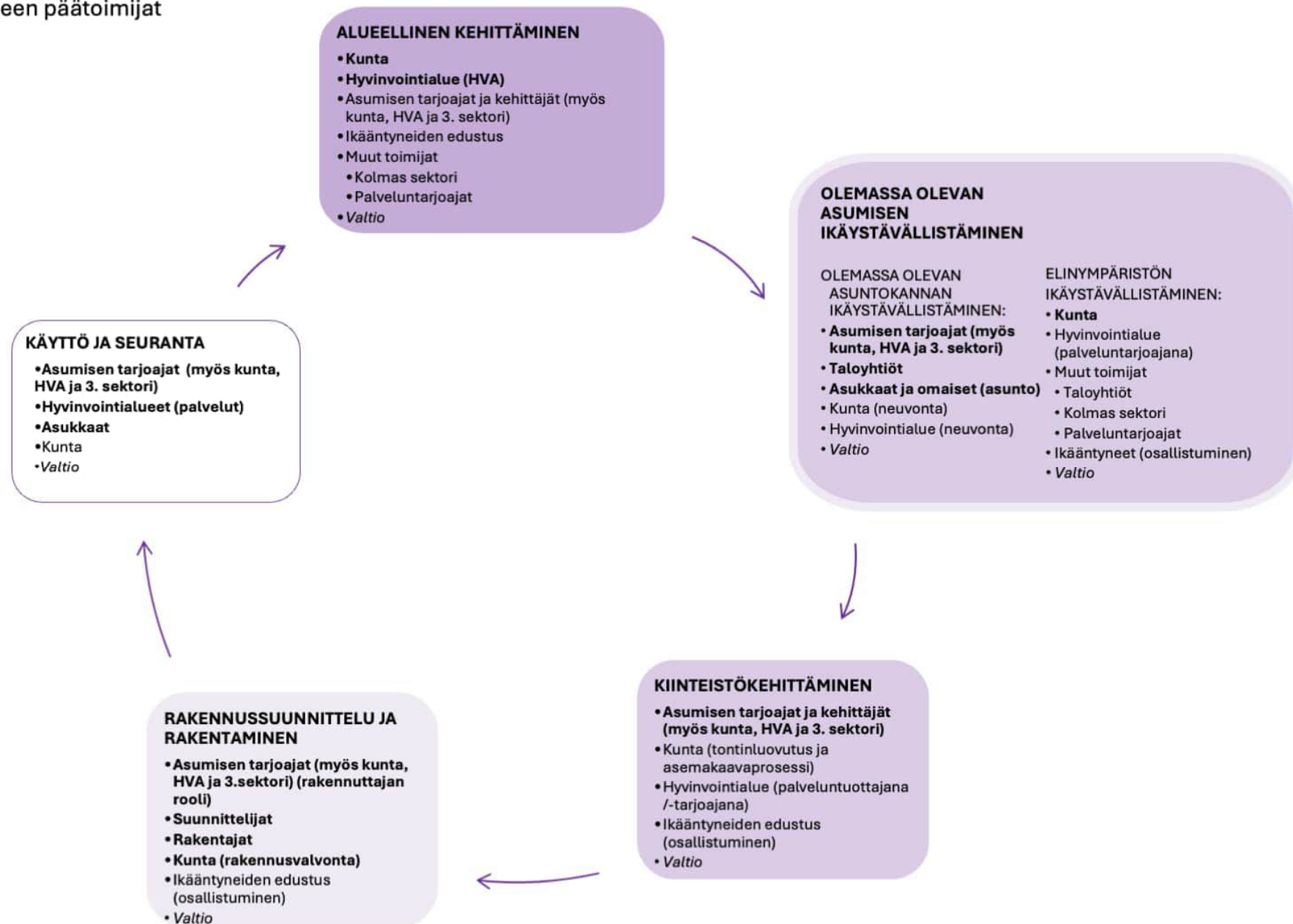
TULE-mallin osiot, niiden tarkoitus ja linkittyminen suunnittelun ja rakentamisen eri vaiheisiin



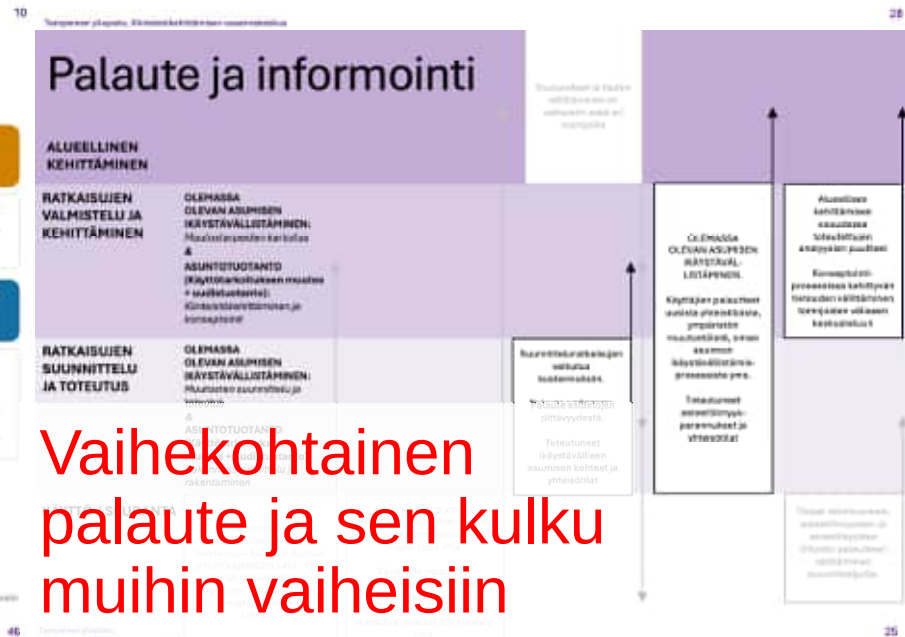
TULE-mallin prosessi-kaavio



Eri vaiheissa mukana olevat toimijat



KONTEKSTIKÄYTTÄMINEN JA KONSEPTUUT



Vaihekohtaiset toimijoiden roolit

Vaihekohtainen palaute ja sen kulku muihin vaiheisiin

Pääperiaatteet

KAIKILLE SOPIVA SUUNNITTELU/ DESIGN FOR ALL

- Erilaiset tarpeet huomioivat, toimimista tukevat asuin- ja elinympäristöt

KESTÄVYYS

- Olemassa olevien resurssien huomiointi ja hyödyntäminen
- Joustavat, muutoksia kestävät uudet ratkaisut

PAIKKASIDONNAISUUS

- Paikalliset olosuhteet tunnistavat ja niihin pohjautuvat ratkaisut

YHTEISÖLLISYYS

- Yhteisöllisyyden vaaliminen ja tukeminen kaikilla tasoilla erilaisin toimin

OSALLISUUS

- Ikääntyneiden kuuleminen sekä heidän asiantuntemuksensa hyödyntäminen asumista ja palveluita kehittäessä
- Moninaiset osallistamisen keinot

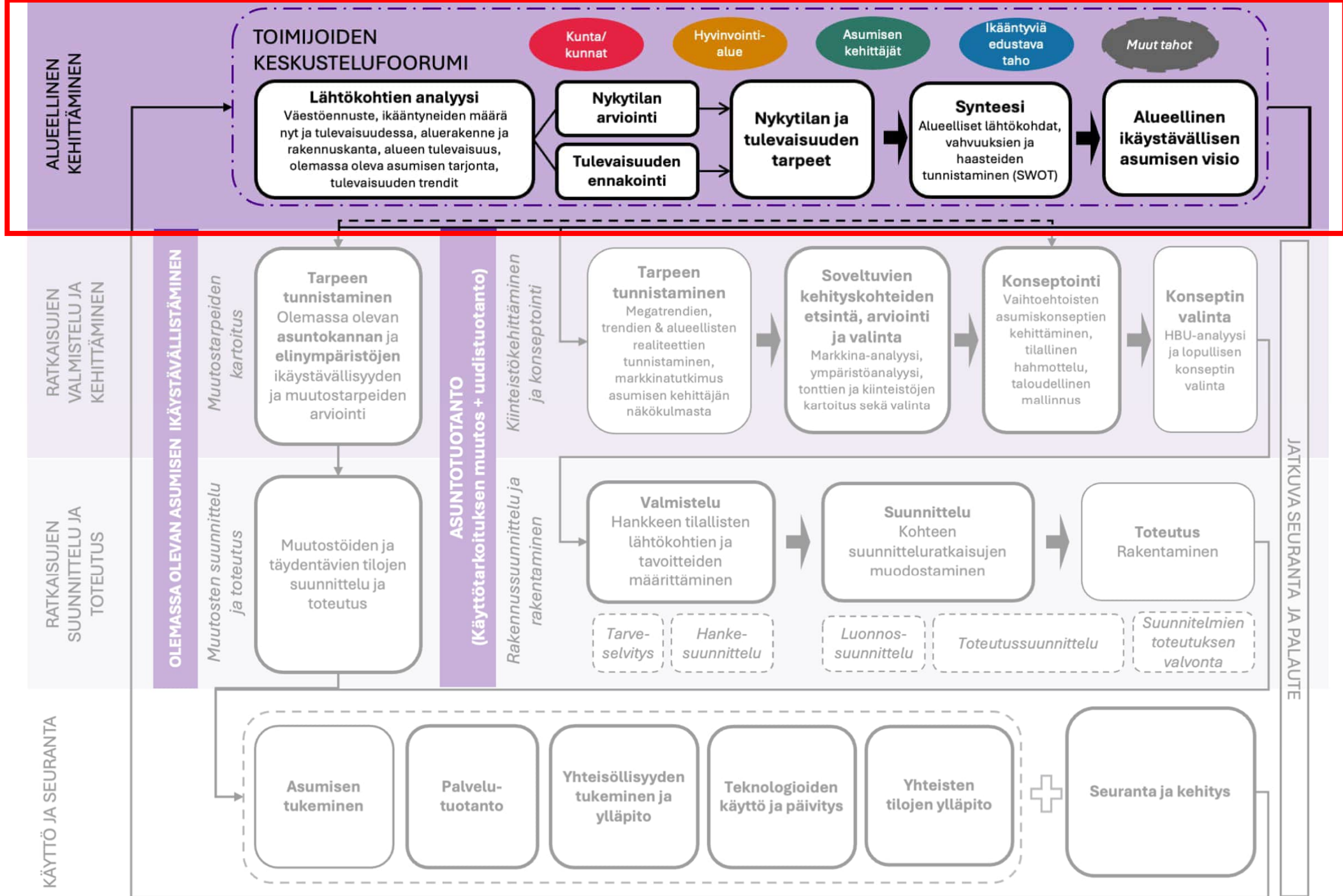
MONIPUOLISUUS

- Moninaiset nykyiset ja tulevat ikääntyneet ja asumispreferenssit huomioivat erilaiset vaihtoehdot

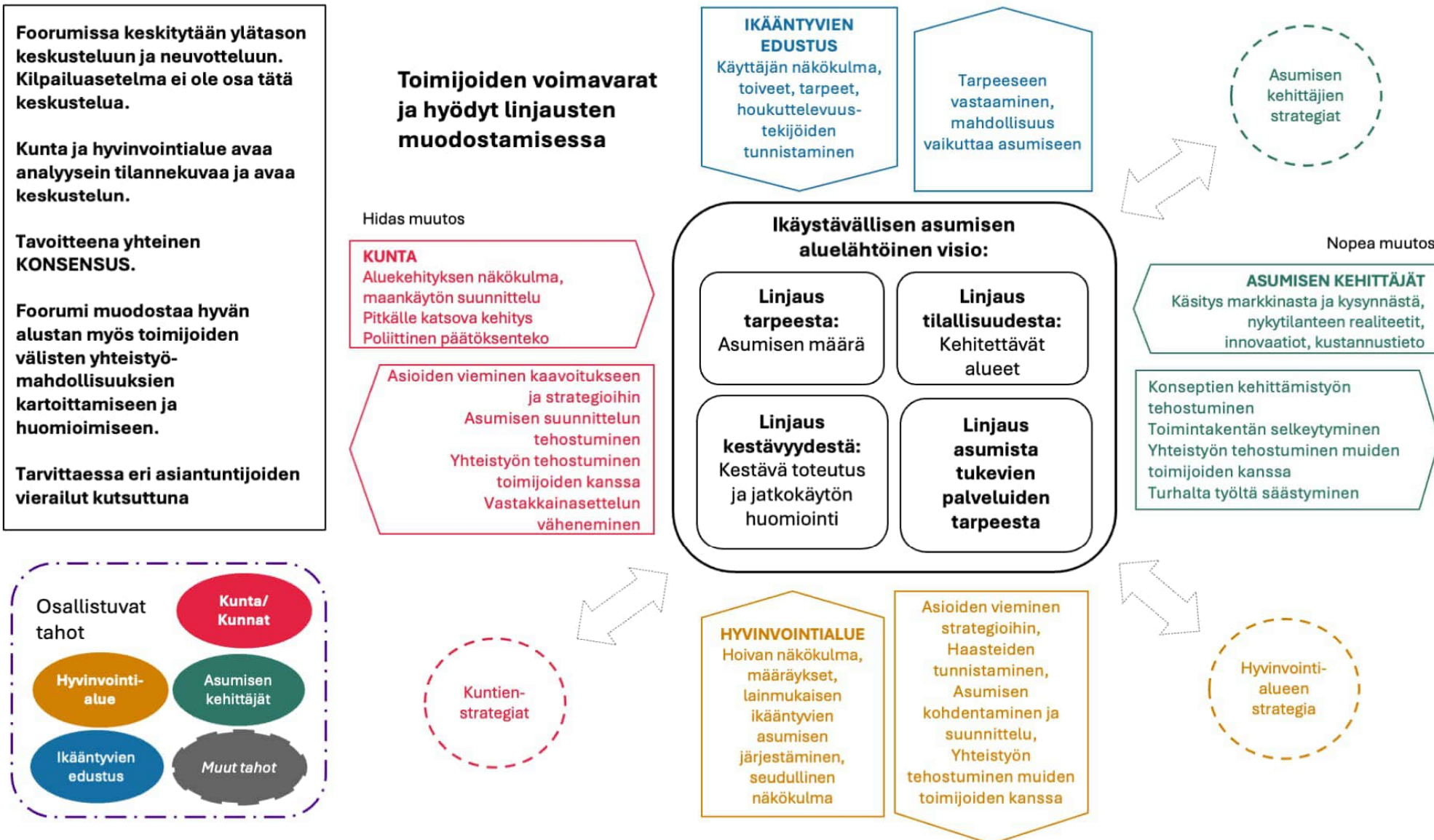
UUDET RATKAISUT JA ASENNEMUUTOS

- Avoin mieli & uudenlaiset ratkaisut
- Ikääntymisen hyväksyminen ja arvostaminen

Alueellinen kehittäminen: Alueellinen ikäystävällisen asumisen visio



ALUEELLINEN KEHITTÄMINEN – TOIMIJOIDEN KESKUSTELUFOORUMI & VISIO

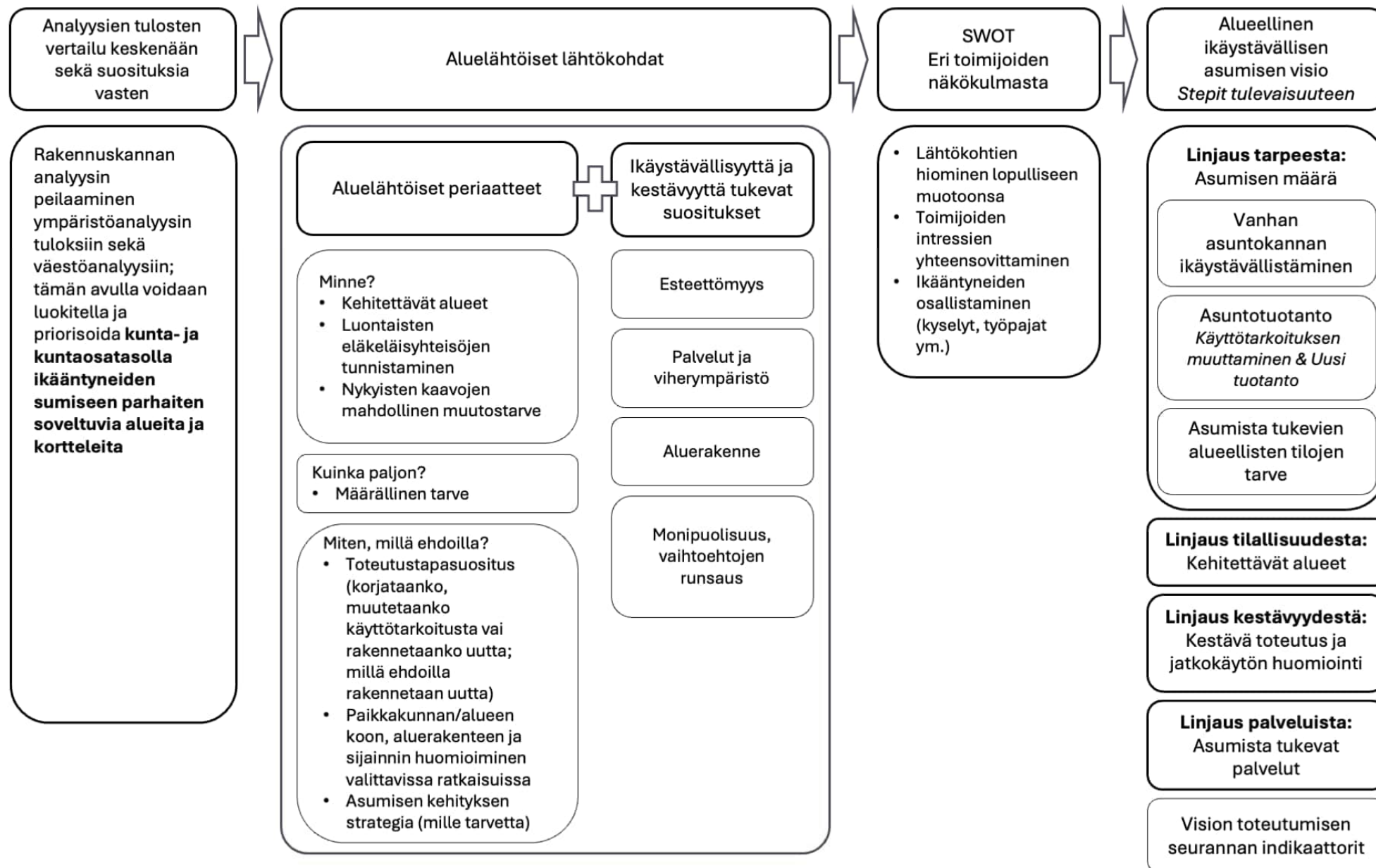


ALUEELLINEN KEHITTÄMINEN – LÄHTÖKOHTIEN ANALYYSI & TARPEET

Julkisten strategioiden suuntaviivat

Nykytilan arviointi				Tulevaisuuden ennakointi	
Väestöanalyysi	Ympäristöanalyysi <i>Ruutupohjainen analyysi</i>	Rakennuskannan analyysi	Kaavatilanne	Väestöennuste ja rakennuspotentiaali	Tulevaisuuskuva
Ikääntyneiden määrä Ikääntyneiden sijoittuminen alueella • Luonnostaan muodostuneet keskittymät • Harvaan asutut alueet, joissa ikääntyneitä • Olemassa oleva ikääntyneille suunnattu asuminen	Alueiden palveluiden sijoittuminen ja kartoittaminen sekä palvelukeskittymien tunnistaminen • Arjen palvelut • Kaupat • Apteekit • Posti • Pankki • Terveyspalvelut • Liikuntapalvelut • Joukkoliikenne • Joukkoliikenteen pysäkit • Vuorotarjonta • Palveluliikenne • Vapaa-ajan palvelut • Ikääntyneille suunnatut palvelut • Yhteisölliset tilat	Vapaat tontit Vajaakäytöllä tai tyhjiällä olevat rakennukset • Toimisto-rakennukset • Ostoskeskukset • Virastorakennukset • Hotellit • Historialliset kohteet • Koulut, päiväkodit • Liiketilat • Hoivarakennukset • Palveluasuminen • Olemassa olevat vuokratilat tai asunto-osakeyhtiöt, jossa asukkaat pääosin ikääntyneitä	Olemassa olevat kaavat • Tulevaisuuden rakennettavat alueet ja niiden soveltuvuus asuinkäyttöön	Väestökehitys • Eri ikäryhmien määrän kehitys, painottaen erityisesti ikääntyneiden määrän kehitystä • Havainnointi myös tilallisesti mahdollisuuksien mukaan Potentiaaliset tulevaisuudessa tyhjiällä olevat tai vajaakäyttöiset rakennukset	Megatrendit • Suuret yhteiskuntaan vaikuttavat megatrendit Trendit • Pienemmän mittakaavan ikääntyvien asumiseen vaikuttavat trendit ”Tulevaisuuden ikääntyvät” Nykyisten nuorten ja keski-ikäisten asumisen toiveet
Keski-ikäisten määrä Ikääntyneiden terveydentila	Viheralueiden sijoittuminen • Puistot ja metsät • Ulkoilureitit • Kaupunkivihreä	Potentiaaliset tulevaisuuden vajaakäyttöiset rakennukset Olemassa olevien rakennuskannan korjaustarpeet • Hissittömät monikerroksiset rakennukset	Ikääntyneiden asumisen tarjonta		
Ikääntyneiden asumisen toiveet; Osallistaminen kyselyin, työpajoin	Esteettömyys-analyysi • Kulkuväylien kaltevuus pääosin max 5 % (SuRaKu 2008) • Rauhallinen liikenne • Esteettömyydestä tai liikenneturvallisuudesta tehtyjen selvitysten hyödyntäminen, esim. • Esteettömät kävelyreitit • Valaistut kävelyreitit • Levähdyspaikat • Talvikunnossapidetyt kävelyreitit • Liikenneturvallisuus • Autottomat alueet • Erotetut pyöräily- ja kävelytiet • Matalan nopeuden vyöhykkeet	Olemassa oleva ikääntyneille suunnattu asuminen Markkinakatsaus tulevista ikääntyneiden asumisen kohteista			
Nykyiset ja tulevat tarpeet Asumisen määrällinen tarve (eri aikasykleillä) Asumisen tarpeen muutos tulevaisuudessa Asumisen tarpeen sijoittuminen alueella Ikäystävällisyydeltään soveltuvat alueet asuntotuotannolle Potentiaalinen hyödynnettävä rakennuskanta Tarpeiden koordinointi nykyisen tarjonnan kanssa Palveluiden kehittämistarpeet					

ALUEELLINEN KEHITYS – SYNTEESI & VISIO



SUOSITUKSIA ALUEELLINEN KEHITYS -VAIHEESEEN

Vision tilallisuuteen vaikuttavat tekijät

- Asumisen sijoittamisessa tulee huomioida

Palveluiden ja viherympäristöjen sijainti

Ikääntyneiden asumisen kannalta tärkeää on:

- Välitön yhteys luontoon (vihernäkymät, ulkoilua mahdollistava piha, ulkoilureitti läheisyydessä (<500m)
- Palveluiden läheisyys (päivittäistavarakauppa, apteekki yms. <500m)
- Joukkoliikenteen pysäkin läheisyys tai kuljetuspalvelun olemassaolo
- Vapaa-ajan palveluiden läheisyys: kirjasto, teatterit, kahvilat, ravintolat yms.

Lähiympäristön esteettömyys

Ikääntyneiden asumisen kannalta tärkeää on:

- Tasainen maasto, vältetään yli 5% nousuja
- Rauhallinen liikenne
 - Matalat ajonopeudet
 - Erotetut kävely- ja pyörätiet
 - Autottomat vyöhykkeet
- Esteettömät kävelyreitit
 - Valaistut kävelyreitit
 - Talvikunnossapidetyt kävelyreitit
 - Levähdyspaikkojen runsaus (penkit)

Ikääntyneiden sijainti alueella

- Tarpeen tunnistaminen
- Luontaisten eläkeläisyhteisöjen tunnistaminen

Uusi vs. korjaaminen

- Jos tulevaisuudessa voimakkaasti kutistuva väestö
 - ensisijaisesti:
 - Nykyisen asuntokannan ikäystävällistämispotentiaalin huomioiminen
 - Tyhjillään olevien tilojen hyödyntäminen
 - korjaaminen
 - käyttötarkoituksen muutos
 - siirtokelpoiset uudelleenkäytettävät rakenteet (kiertotalous)

Ennusteiden ja aluerakenteen vaikutukset visioon

- Määrän arvioinnissa sekä asumisen sijoittamisessa tulee huomioida paikkakunnan tulevaisuuden ennusteet ja aluerakenne
- Ensisijaisesti asuminen tulisi sijoittaa palvelukeskittymiin tai niiden lähetyville
- Kaikissa asumisen ratkaisuissa tulee huomioida monikäyttöisyys sekä käyttötarkoituksen muutosmahdollisuudet tulevaisuudessa
- Mitä harvaan asutumpi paikkakunta ja pidemmät etäisyydet alueella on, tulee kiinnittää huomiota asumisen ratkaisujen lisäksi myös liikkuviin palveluihin ja palveluliikenteeseen/kuljetuspalveluihin.

Osallista nykyisiä ja tulevia käyttäjiä sekä omaisia.

Linjauksissa ja ratkaisuissa tulee painottaa resurssiviisautta ensisijaisesti kehittäen jo olemassa olevaa. Uutta rakennettaessa tulee varautua muutoksiin joustavin ratkaisuin.

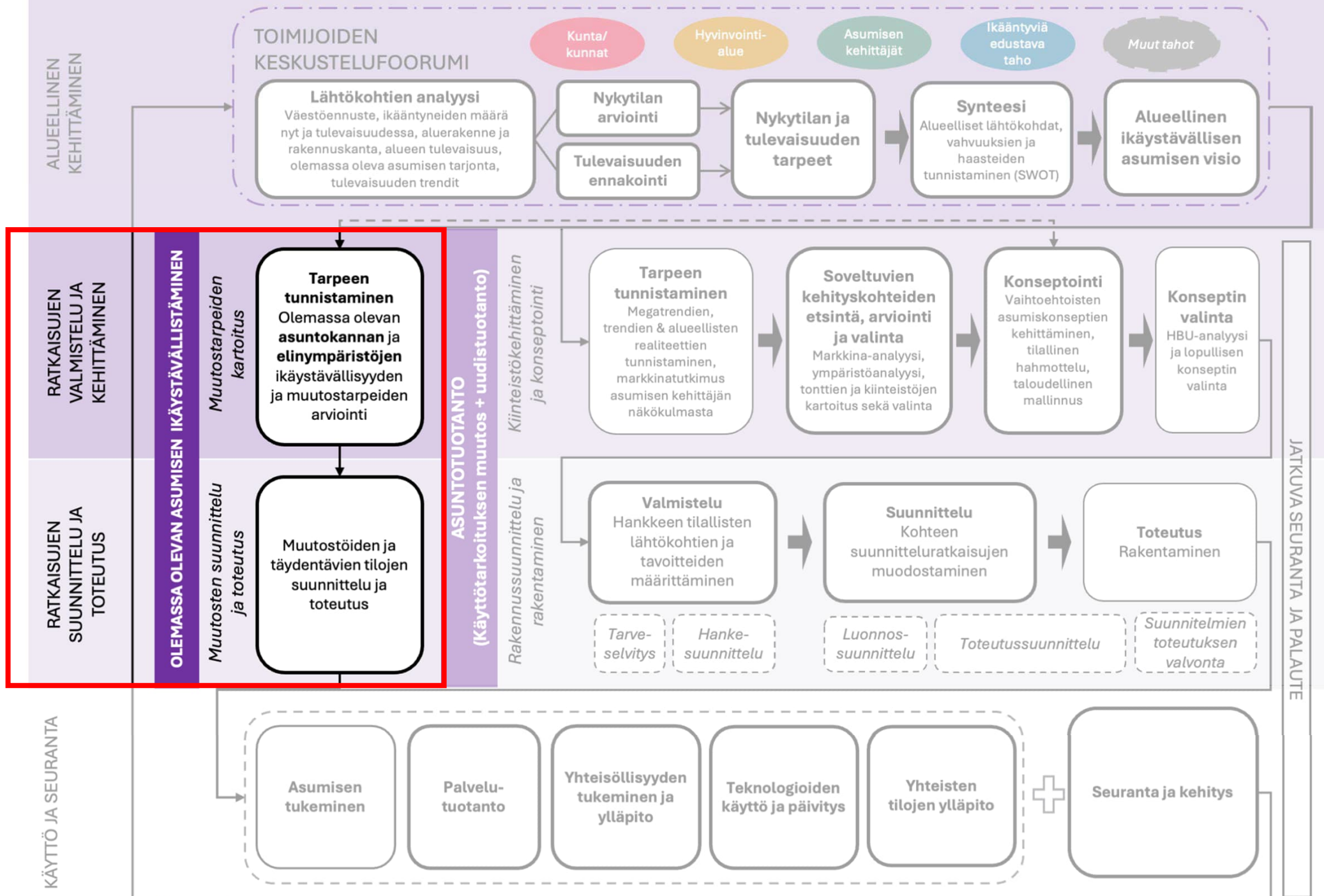
Valittavissa ratkaisuissa tulee huomioida ratkaisun sopivuus myös muille ikä- ja käyttäjäryhmille.

Kaikissa tehdyissä linjauksissa ja ratkaisuissa tulee varmistaa tarjottavien asumisen vaihtoehtojen monipuolisuus ja runsaus.

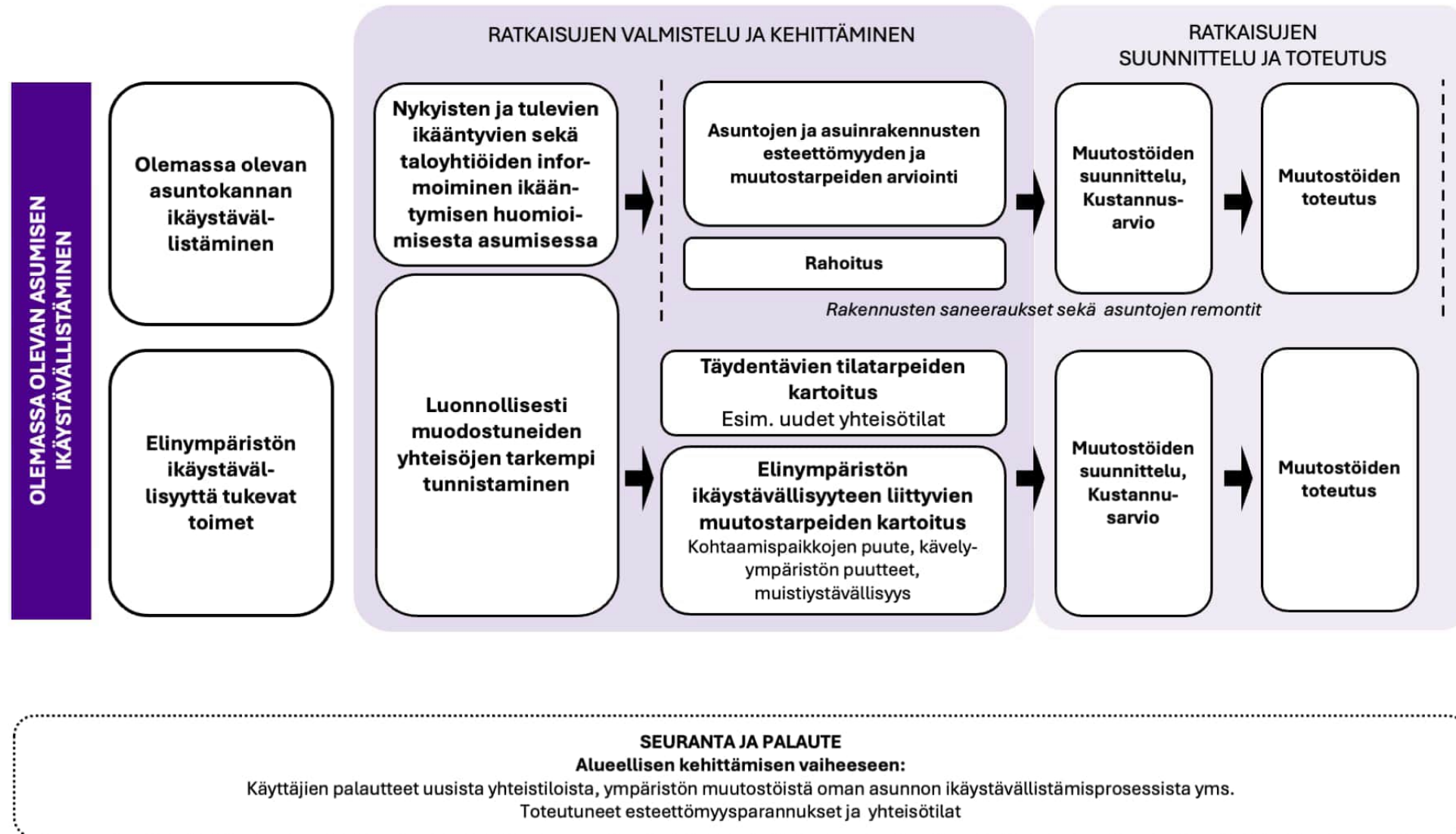
Huomioi yhteisöllisyys ja sen tukeminen eri tasoilla.

Sovita linjaukset ja ratkaisut aina paikalliseen kontekstiin.

Ikäystävällistäminen



OLEMASSA OLEVAN ASUMISEN IKÄYSTÄVÄLLISTÄMINEN



SUOSITUKSIA IKÄYSTÄVÄLLISTÄMISVAIHEESEEN 1/2

Osallistaminen

- Selvitä elinympäristön esteettömyystarpeita myös yhdessä ikääntyneiden ja omaisten kanssa, esim.
 - Esteettömyyskävelyt
 - Esteettömyyskyselyt

Täydentävien yhteistilojen sijoittamisessa tulee huomioida:

- Ikääntyneiden sijainti alueella**
 - Luontaisten eläkeläisyhteisöjen tunnistaminen
- Sijainnin esteettömyys ja saavutettavuus**
 - Tasainen maasto, vältetään yli 5% nousuja (SuRaKu 2008)
 - Rauhallinen liikenne
 - Matalat ajonopeudet
 - Erotetut kävely- ja pyörätiet
 - Autottomat vyöhykkeet
 - Esteettömät kävelyreitit
 - Valaistut, riittävän leveät kävelyreitit
 - Talvikunnossapidetyt kävelyreitit
 - Levähdyspaikkojen runsaus (penkit)
 - Joukkoliikenteen pysäkin läheisyys tai kuljetuspalvelun olemassaolo

Tietoisuuden lisääminen ja neuvonta

- Sekä nykyisiä että tulevia ikääntyneitä tulee informoida ikäystävällisen asuinympäristön sekä asumisen ennakoimisen tärkeydestä
 - Järjestämällä tapahtumia ja infotilaisuuksia
 - Kampanjat
 - Tarjoamalla
 - Asumisneuvontaa
 - Korjausneuvontaa
 - Taloyhtiöille
 - Asukkaille
 - Tiedottamalla tapahtumista ja neuvonnan saatavuudesta
Esim.
 - Paikallislehdet
 - Kulkuvälineet
 - Nettisivut & sosiaalinen media

Osallista nykyisiä ja tulevia käyttäjiä sekä omaisia.

Linjauksissa ja ratkaisuissa tulee painottaa resurssiviisautta ensisijaisesti kehittämällä jo olemassa olevaa. Uutta rakennettaessa tulee varautua muutoksiin joustavin ratkaisuin.

Valittavissa ratkaisuissa tulee huomioida ratkaisun sopivuus myös muille ikä- ja käyttäjäryhmille.

Kaikissa tehdyissä linjauksissa ja ratkaisuissa tulee varmistaa tarjottavien asumisen vaihtoehtojen monipuolisuus ja runsaus.

Huomioi yhteisöllisyys ja sen tukeminen eri tasoilla.

Sovita linjaukset ja ratkaisut aina paikalliseen kontekstiin.

Asuntojen ikäystävällistämisen huomioitavaa

1. Esteettömyys

- Näkö:**
 - Kaikissa tiloissa tulisi varmistaa riittävä ja tasainen valaistus, ja hämääviä tiloja sekä äkillisiä vaihteluita valon määrässä tulee välttää.
 - Valaistusolosuhteissa tulisi hyödyntää sekä keinovaloa että luonnonvaloa.
 - Häikäisevä valo tulee minimoida käyttämällä verhoja tai aurinkolippoja sekä välttämällä heijastavia seinä- tai lattiapintoja.
 - Sisustuksessa tulee hyödyntää kontrastieroja näkyvyyden parantamiseksi (esim. portaiden askelmat, kaiteet, wc-kalusteet, lasiseinät, ovet).
- Liikkuminen ja kehonhallinta:**
 - Kerrosten välillä tulee pystyä kulkemaan hissillä tai porrashissillä.
 - Kulkutilat ja oviaukot tulee mitoittaa väljästi
 - Lattiapintojen tulisi olla tasaisia ja luistamattomia, ja kynnyksiä tulee välttää.
- Muistiystävällisyys**
 - Asuntojen sisäankäynnit tulee voida personoida (esimerkiksi kuvalla tai huonekalulla).

2. Tilojen toimivuus ja viihtyisyys

- Asuntojen mitoituksessa tulee huomioida säilytystilan tarve (esim. apuvälineet ja vaippalähtetykset)
- Asunnon tilojen tulee mahdollistaa hoiva ja avustus arjen toiminnoissa (esim. peseytyminen yms.)
- Liikkumista ja toimintaa tukevien apuvälineiden ulkonäköön tulisi kiinnittää huomiota, eikä niiden tulisi erottua liikaa muusta sisustuksesta.

SUOSITUKSIA IKÄYSTÄVÄLLISTÄMISVAIHEESEEN 2/2

Täydentävien yhteistilojen suunnittelussa huomioitavaa

1. Esteettömyys

- **Näkö:**
 - Kaikissa tiloissa (myös ulkotiloissa) tulisi varmistaa riittävä ja tasainen valaistus, ja hämääriä tiloja sekä äkillisiä vaihteluita valon määrässä tulee välttää.
 - Valaistusolosuhteissa tulisi hyödyntää sekä keinovaloa että luonnonvaloa.
 - Häikäisevä valo tulee minimoida käyttämällä verhoja tai aurinkolippoja sekä välttämällä heijastavia seinä- tai lattiapintoja.
 - Sisustuksessa tulee hyödyntää kontrastieroja näkyvyyden parantamiseksi (esim. portaiden askelmat, kaiteet, wc-kalusteet, lasiseinät, ovet).
- **Kuulo:**
 - Yhteistiloissa tulisi käyttää kaikumista ja hälyä vähentäviä materiaaleja, kuten akustiikkalevyjä.
 - Tilojen sijoittelulla sekä äänieristeratkaisuilla tulee varmistaa etteivät äänet kantaudu tilasta toiseen.
- **Liikkuminen ja kehonhallinta:**
 - Kerrosten välillä kulkeminen tulee olla mahdollistava hissillä tai porrashissillä.
 - Kaikissa kulkutiloissa tulee olla kaiteet.
 - Kulkutilat ja oviaukot tulee mitoittaa väljästi
 - Lattiapintojen tulisi olla tasaisia ja luistamattomia, ja kynnyksiä tulee välttää.
 - Kulkutiloissa ja pihalla tulisi olla levähdyspaikkoja.
 - Yhteisten tilojen yhteydessä tulee olla esteetön WC.

• Muistiystävällisyys

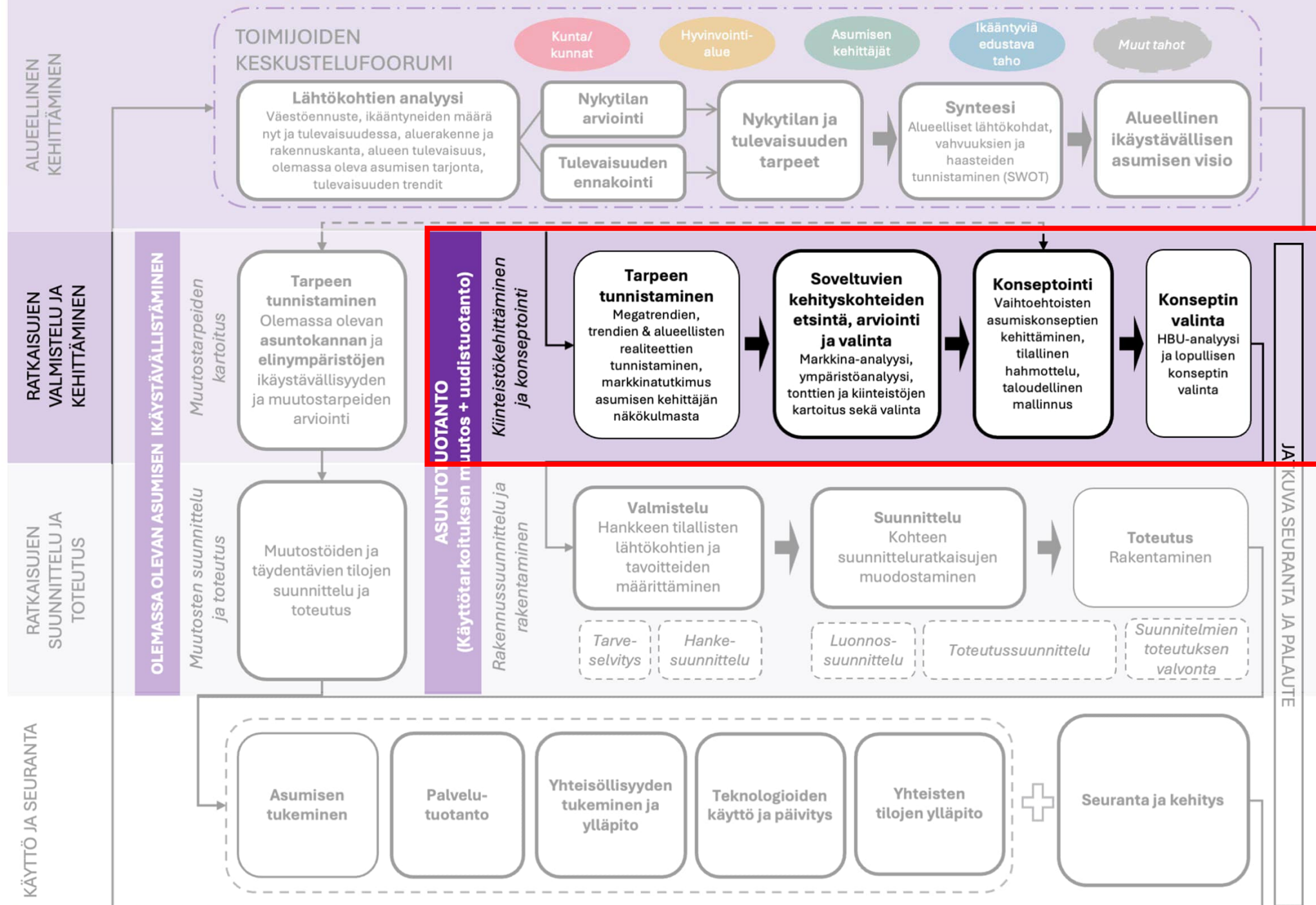
- Sokkeloisia pitkiä käytäviä ja toistuvia tilarakenteita tulisi välttää.
- Reitit tulee pääosin muodostaa funktionaalisten tilojen sarjoista, niin että niissä toimivat ihmiset toimivat maamerkkeinä
- Tilojen välille tulee mahdollistaa visuaalisia yhteyksiä.
- Värejä ja avusteita tulee hyödyntää navigoinnin helpottamiseksi (esim. kerroksilla on omat värikoodinsa).
- Sisäänkäynnit tulee suunnitella julkisivusta erottautuvaksi.
- Ulkona oleskelu turvallisesti tulisi mahdollistaa

2. Tilojen toimivuus ja viihtyisyys

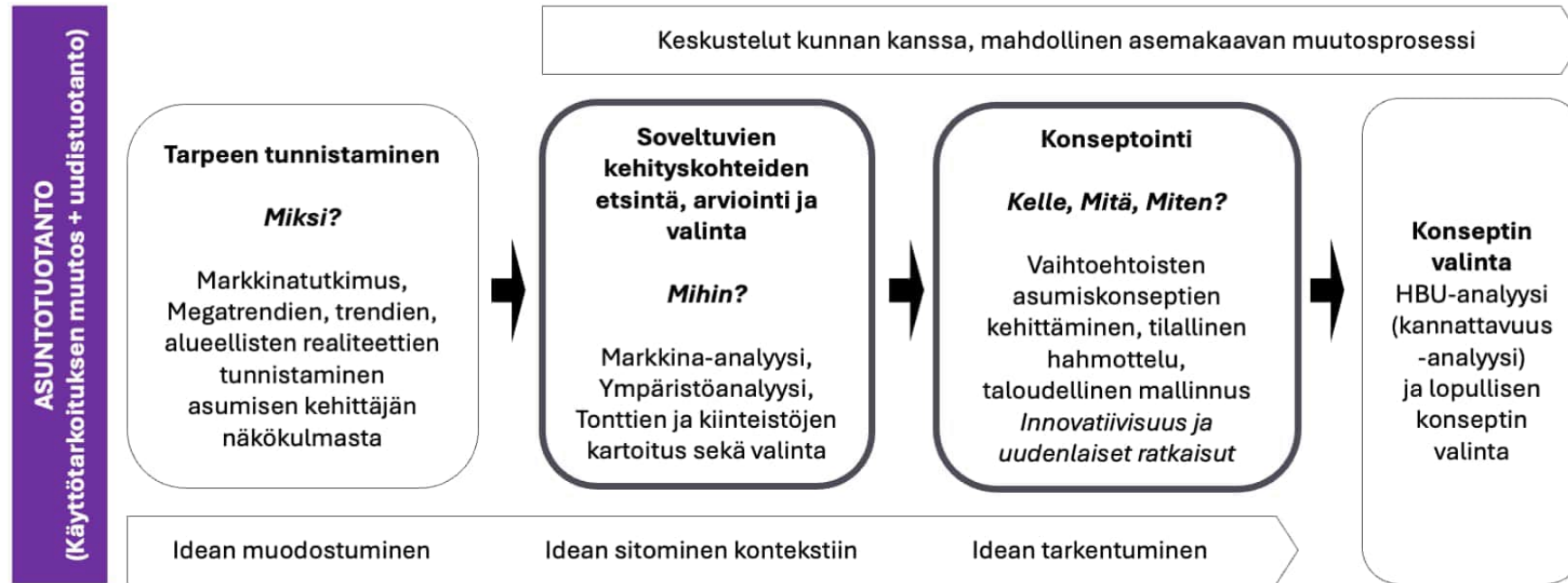
- Liikkumista ja toimintaa tukevien apuvälineiden ulkonäköön tulisi kiinnittää huomiota, eikä niiden tulisi erottua liikaa muusta sisustuksesta.
- Kalusteiden ja materiaalien valinnassa tulee kiinnittää huomiota estetiikkaan.
- Toimijoiden tarpeisiin tulee varata tilaa riittävästi

Kahvitauko

Kiinteistökehittäminen ja konseptointi



KIINTEISTÖKEHITTÄMINEN JA KONSEPTOINTI

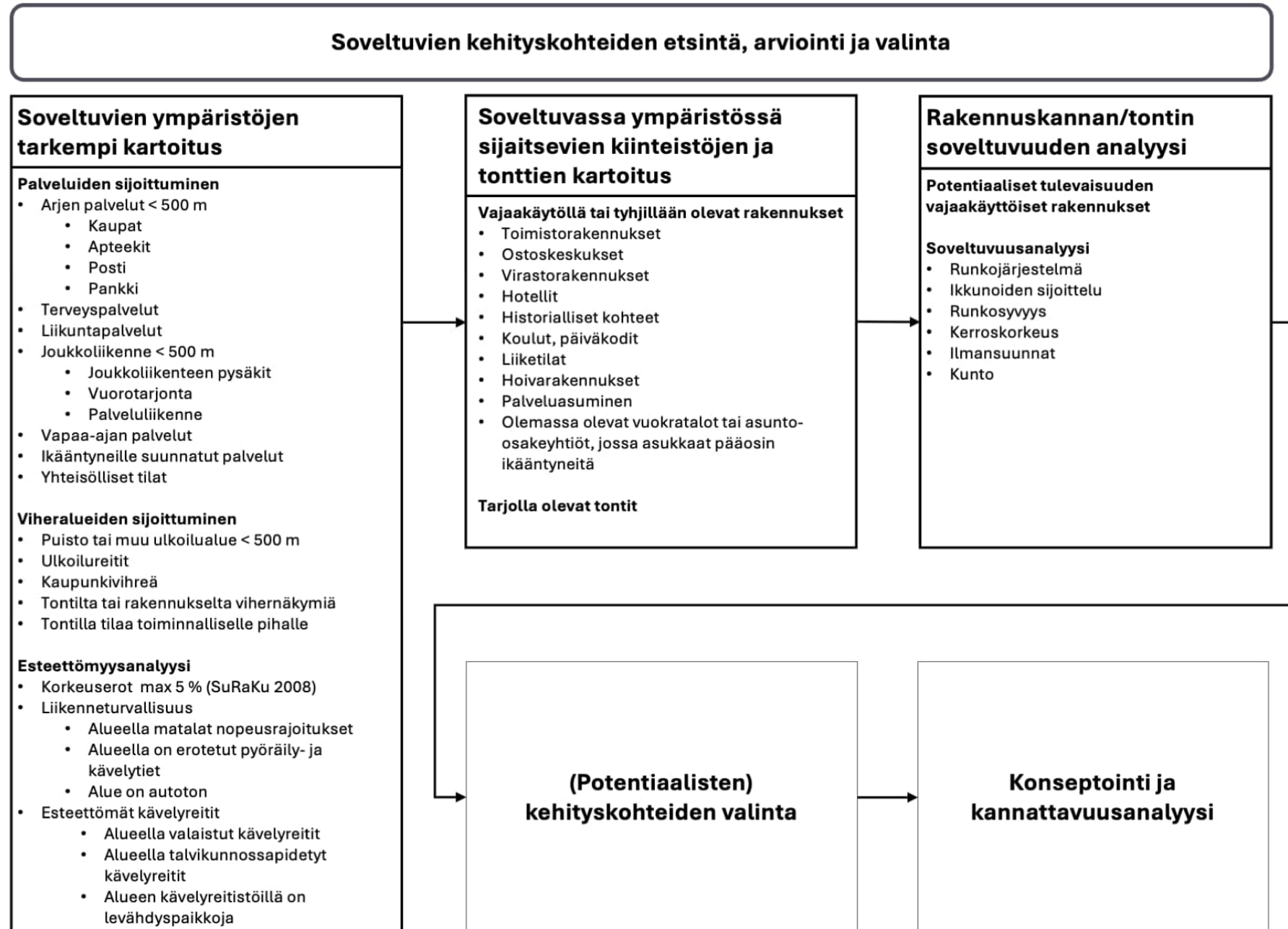


SEURANTA JA PALAUTE

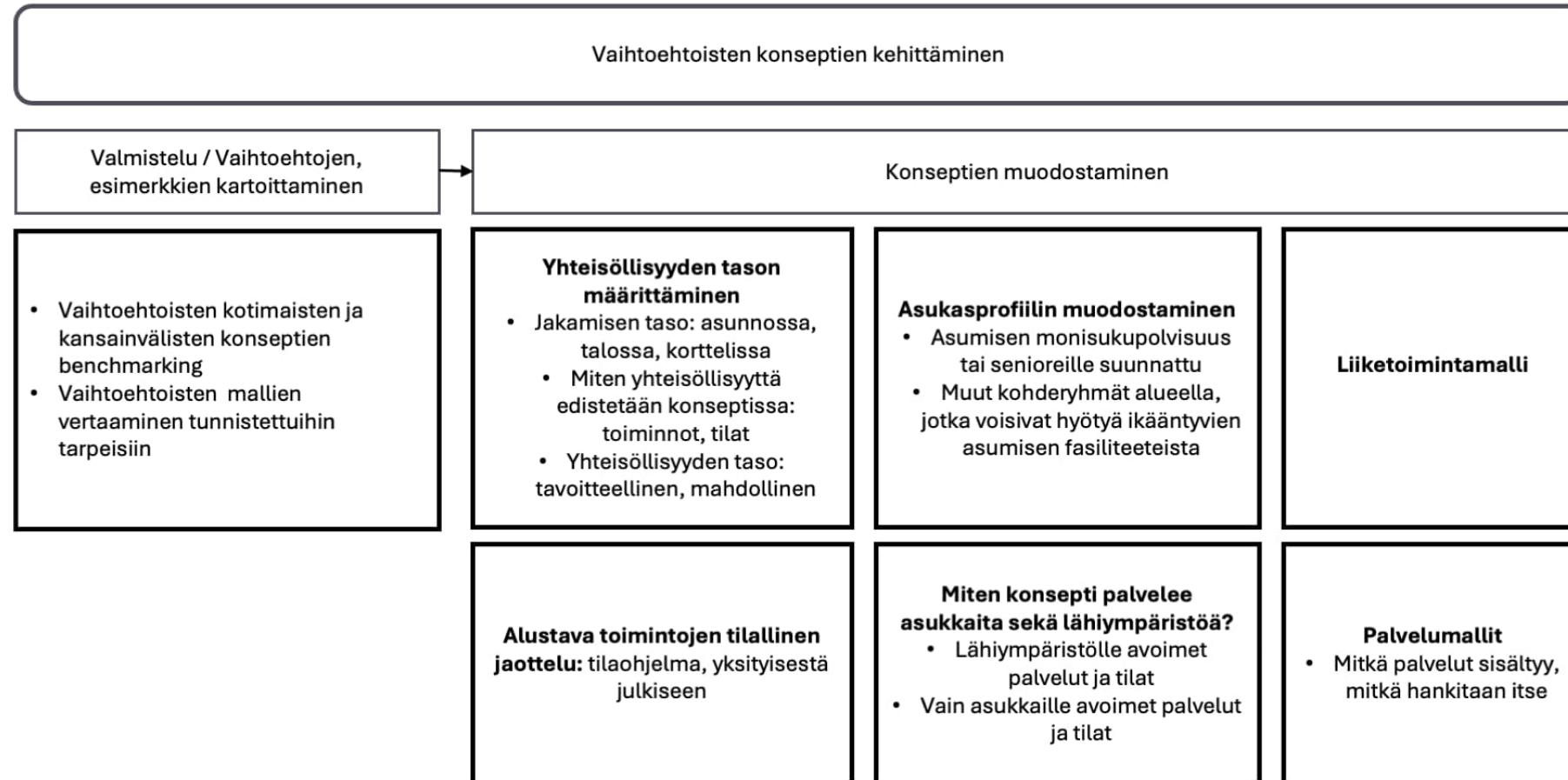
Alueellisen kehittämisen vaiheeseen:

Alueellisen kehittämisen osuudessa toteutettujen analyysien puutteet
Konseptointiprosessissa kehittyvän tietouden välittäminen toimijoiden väliseen keskusteluun

Soveltuvien kehityskohteiden etsintä, arviointi ja valinta & suositukset



Konseptointi



SUOSITUKSIA KIINTEISTÖKEHITYS JA KONSEPTOINTI -VAIHEESEEN

Osallistaminen

- Osallista ikääntyneitä ja omaisia konseptikehityksessä, esim.
 - Asumisen kehittämisen työpajat
 - Asumisen toiveita kartoittavin kyselyin
 - Kyselyt asumiskonseptien testaamisen tukena

Monisukupolvisuus

- Huomioi asumisen konsepteja kehittäessä monisukupolvisuus ja pyri mahdollistamaan kohtaamispaikkoja eri sukupolvien edustajille, esim.
 - Muille kuin asukkaille avoimet tilat, palvelut
 - Sekoitettu asukasjakauma

Asumisen kohtuuhintaisuus

- Ikääntyvien asumista kehittäessä tulisi varmistaa asumisen sekä muiden asumiseen liittyvien kulujen kohtuuhintaisuus

Kestävyys

- Huomioi jo konseptivaiheessa kehitettävän kohteen jatkokäytön mahdollisuudet
- Suosi ensisijaisesti olemassa olevaa rakennuskantaa (etenkin alueilla, jossa asuntojen tarve saattaa laskea tulevaisuudessa)

Monimuotoisuus

- Huomioi konsepteja kehittäessä ikääntyvien erilaiset tarpeet
 - Erilaiset tarpeet yhteisöllisyydelle
 - Erilaiset asumisen preferenssit
 - Vaihteleva tuen tarve
- **One size fits all –ratkaisuja ei ole, monenlaisia ratkaisuja tarvitaan**

Esteettömyys ja saavutettavuus
(ks. myös s. 21)

- Soveltuvaa kohdetta tai tonttia kartoitettaessa huomioi:
 - Palveluiden ja yhteisöllisten tilojen läheisyys
 - Viheralueiden läheisyys ja mahdollisuus ulkoiluun tontilla
 - Esteetön ja saavutettava sijainti

Aluerakenteen vaikutukset palveluihin

- Mitä harvaan asutumpi paikkakunta ja pidemmät etäisyydet alueella on, tulee kiinnittää huomiota asumisen ratkaisujen lisäksi myös liikkuviin palveluihin ja palveluliikenteeseen/kuljetuspalveluihin.

Yhteistyö toimijoiden välillä

- Konsepteja kehittäessä tulisi kartoittaa yhteistyön mahdollisuuksia ja yhteistyökumppaneita (palveluntarjoajat, säätiöt, vapaaehtoisjärjestöt, kunnalliset toimijat yms.)
 - Toimintojen järjestämiseen
 - Tilojen jakamiseen

Osallista nykyisiä ja tulevia käyttäjiä sekä omaisia.

Linjauksissa ja ratkaisuissa tulee painottaa resurssiviisautta ensisijaisesti kehittämällä jo olemassa olevaa. Uutta rakennettaessa tulee varautua muutoksiin joustavin ratkaisuin.

Valittavissa ratkaisuissa tulee huomioida ratkaisun sopivuus myös muille ikä- ja käyttäjäryhmille.

Kaikissa tehdyissä linjauksissa ja ratkaisuissa tulee varmistaa tarjottavien asumisen vaihtoehtojen monipuolisuus ja runsaus.

Huomioi yhteisöllisyys ja sen tukeminen eri tasoilla.

Sovita linjaukset ja ratkaisut aina paikalliseen kontekstiin.

Asukkaan profilointi

Asukkaan ja hänen elämäntilanteensa ominaisuudet					Asukkaan asumispreferenssit				
Elämäntyyli	Toimintakyky Kognitiivinen + fyysinen	Asuntokunta	Taloudelliset resurssit	Ikääntyneen suhtautumi- nen asumi- seen	Toive asukas- kokoonpanos- ta	Yhteisöl- lisyyden/ yksityisyyden tarve	Tilantarve	Ulkotilojen tarve	Teknologia- orientoitu- vuus
Palvelut, tilat, yhteisöllisyys, teknologia	Palvelut	Tilat	Palvelut, tilat	Tilat	Yhteisöllisyys	Yhteisöllisyys, tilat	Tilat	Tilat	Teknologia
Kotona viihtyvä puuhastelija	Hyvä toimintakyky	Asuu yksin	Pienituloinen	Suunnittelija -Ennakoi Huomioi erityisesti: T2a/T2b/T2c/ T2d/T2e	Haluaa asua monisuku- polvisessa ympäristössä	Viihtyy omissa oloissaan, arvostaa yksityisyyttä	Haluaa minimoida ylimääräistä tilaa	Oma piha	Teknologia- positiivinen Huomioi erityisesti: TG1a, TG1b, TG1c, TG1d, TGe
Kulttuurin ja palveluiden suurkuluttaja	Hieman heikentynyt toimintakyky	Asuu puolison tai jonkun muun kanssa	Keskituloinen	Sopeutuja - Reagoi viiveellä Huomioi erityisesti: T2a	Haluaa asua ikäntyneiden kesken	Osallistuu satunnaisesti yhteisölliseen toimintaan, hyödyntää yhteisiä tiloja "yksin yhdessä"	Haluaa asua väljästi	Terassi/Parveke	Varautunut teknologioita kohtaan Huomioi erityisesti: TG1a, TG1c, TG1d PASSIIVINEN
Nautiskelija "Avaimet käteen"	Heikko toimintakyky Huomioi erityisesti: P1d, P1b, TG1c, TG1d, Y3b		Suurituloinen	Jääkäri - Erittäin muutosvasta- rintainen Huomioi erityisesti: T2a		Osallistuu aktiivisesti yhteisöllisiin tapahtumiin Huomioi erityisesti: Y2a	On tarve työ- tai harrastetilalle	Ei ulkotiloja	Teknologia- negatiivinen Huomioi erityisesti: TG1a, PASSIIVINEN
Ulkoilma- ihminen						Haluaa elää arkeaan yhteisöllisesti Huomioi erityisesti: Y2b			

Asuinympäristön profilointi

Sijainti	Kasvava vs. kutistuva alue	Etäisyys palveluihin	Viherympäristö	Julkinen liikenne
Tilat (toteutustapa, talotyyppi, palvelut)	Tilat (toteutustapa, talotyyppi), palvelut	Palvelut	Tilat	Palvelut
Suurkaupunki Huomioi erityisesti: T2a-e, T3a-e	Kasvava Huomioi erityisesti: T2a-e, T3a-e	Paljon palveluita lähietäisyydellä	Lähellä vain kaupunkivihreää Huomioi erityisesti: T1	Julkisen liikenteen pysäkki lähellä
Keskisuuri tai pieni kaupunki Huomioi erityisesti: T2a-e, T3a-e	Vakaa Huomioi erityisesti: T2a-e, T3a-e	Joitain palveluita lähietäisyydellä Huomioi erityisesti: P1a, TG1	Lähellä puisto tms. käytettävä luonnonalue Huomioi erityisesti: T1	Julkisen liikenteen pysäkki ei lähellä Huomioi erityisesti: P1a
Maaseutukeskus Huomioi erityisesti: T2a, T2b, T2f, T3b-e	Kutistuva Huomioi erityisesti: T2a-b, T3b-e	Ei palveluita lähietäisyydellä Huomioi erityisesti: P1a, TG1	Lähellä metsää Huomioi erityisesti: T1	Tiivis vuoroväli
Harvaan asuttu maaseutu Huomioi erityisesti: T2a,T2f, T3b-e				Harva vuoroväli Huomioi erityisesti: P1a
				Palveluliikenne Huomioi erityisesti: P1a
				Julkista liikennettä ei ole Huomioi erityisesti: P1a

Toimintojen sijoittuminen ja yksityisyysaste

Asunto	Rakennus + Piha-alue	Asuinalue
Yksityinen	Puoliyksityinen	Julkinen

Nukkuminen

Oleilu

Ruokailu

Peseytyminen

WC

Sauna

Harrasteet

Kulkuneuvojen
säilytys

Esimerkkejä eri konseptien toimintojen sijoittumisesta ja yksityisyysasteesta:

Asunto	Rakennus + Pihaalue	Asuinalue
Yksityinen	Puoliyksityinen	Julkinen
Nukkuminen	Harrasteet	
Oleilu		
Peseytyminen	Kulkuneuvojen säilytys	
WC		
Ruokailu		

Asunto	Rakennus + Pihaalue	Asuinalue
Yksityinen	Puoliyksityinen	Julkinen
Nukkuminen	Harrasteet	
Oleilu		
Peseytyminen	Kulkuneuvojen säilytys	
WC		
Ruokailu		

YHTEISÖLLISYYS

Yhteisöllisyyden kohdentuminen
valitse 1 tai useampi



Yhteisöllisyyden sitouttavuus
valitse 1



Yhteisöllisyyden muodostuminen
valitse 1 tai useampi



PALVELUT

Palvelumalli
Valitse 1 tai useampia, liitä palveluiden yhteyteen

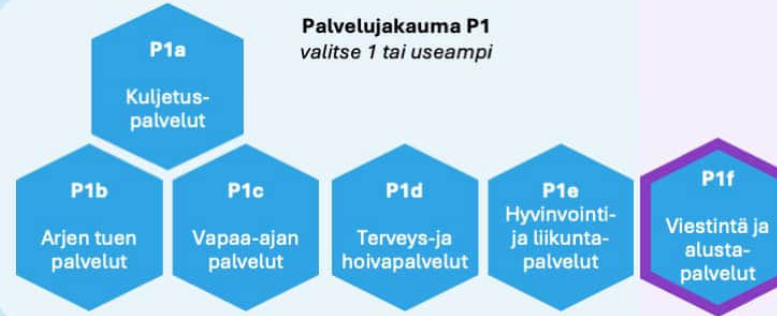


Asumiseen sisältyvät palvelut



Itse hankittavat palvelut

Palvelujakauma P1
valitse 1 tai useampi



Yhteisöllisyyden / Palveluiden / Teknologioiden tilallisuus
valitse 1 tai useampi

TEKNOLOGIA

Älykoteknologiat TG1
Valitse 1 tai useampia



Teknologian käyttötyyppi
Valitse 1 tai useampia, liitä teknologian yhteyteen

INTERAKTIIVINEN Asukkaan aktiivisesti käyttämät teknologiat

PASSIIVINEN Asukkaan passiivisesti käyttämät teknologiat

Konseptikennosto



- Asunnon sisäinen (yhteisöllisyys)
- "Asukkaalle" (palvelut)
- Asunnossa (teknologiat)



- Asuntojen välinen (yhteisöllisyys)
- "Asukkaille" (palvelut)
- Asuinrakennuksessa (teknologiat)

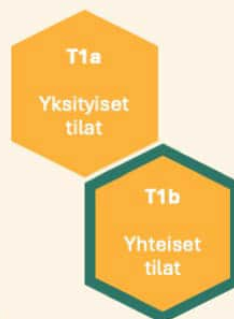


- Asuinympäristön sisäinen (yhteisöllisyys)
- "Kaikille" (palvelut)
- Asuinalueella (teknologiat)



- Puettavat teknologiat

Tilatyyppi T1
valitse 1 tai useampi



Toteutustapa T2
valitse 1



Talotyyppi T3
valitse 1



TILAT

Yhteisöllisyys

Yhteisöllisyyden kohdentuminen valitse 1 tai useita



- Ikääntyneille suunnattua asumista/toimintaa
- Ikärajatut kohteet/toiminnot

- Ikääntyneille sekä muun ikäisille suunnattua asumista/toimintaa
- Sekoitettu asukaskanta
- Myös monisukupolvinen asuminen perheen sisällä

Yhteisöllisyyden muodostuminen valitse 1 tai useita



- Yhteisöllisyys nojaa asukkaiden aloitteellisuuteen

- Yhteisöllisyyttä tuetaan palveluin ja toiminnoin
- Esim. yhteisöllisyyskoordinaattori

Yhteisöllisyyden sitouttavuus valitse 1



- Asukkaille yhteisöllisyys on vaihtoehtoista eikä yhteisöllisyys ole asumisen keskeinen tavoite
- Asukkaita ei sitouteta yhteisöllisyyteen

- Yhteisöllisyys on tavoitteellista ja keskeinen osa asumismuotoa
- Asukkaat ovat aktiivisesti mukana kehittämässä yhteisöllisyyttä, järjestämässä toimintaa ja yhteisön arkea
- Vaatii:
 - Asukkailta sitoutumista yhteisöllisyyteen
 - Halua tutustua naapureihin
- Esim. Yhteisöasuminen

Yhteisöllisyyden tilallisuus valitse 1 tai useita



- **Asunnon sisäinen yhteisöllisyys**
- Asunto jaetaan useamman asutokunnan kesken
 - Soluasuminen
 - Kimppa-asuminen
 - Ryhmäkodit
- Ei sovellu kaikille
- Varmistettava asukkaille riittävä yksityisyys

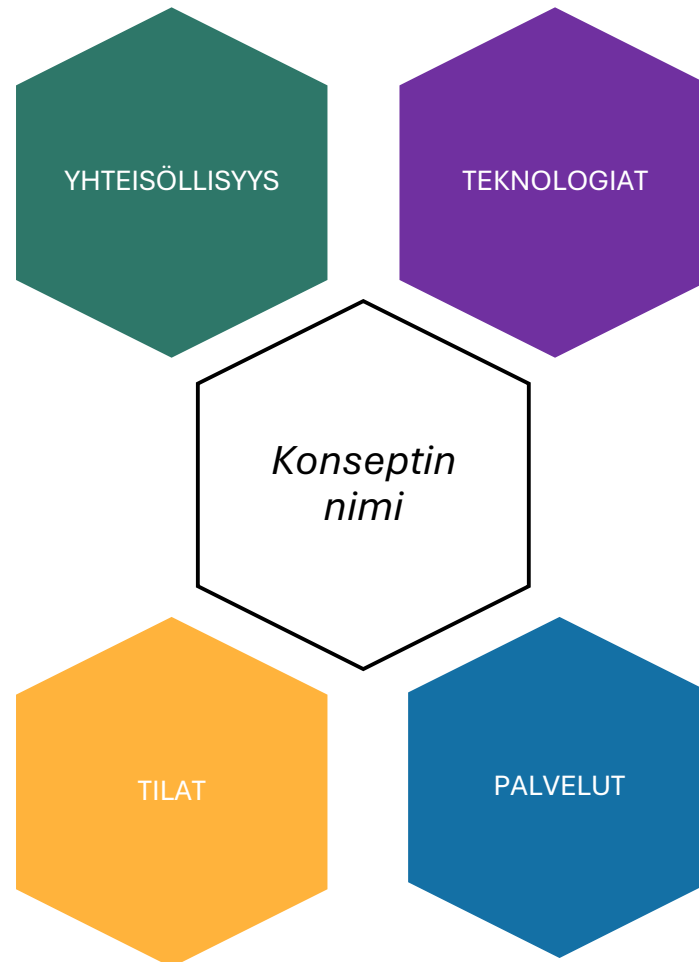


- **Asuntojen välinen yhteisöllisyys**
- Asukkailla on omat asunnot, mutta he jakavat asunnon ulkoisia yhteisiä tiloja
- Yhteisöasuminen
- Yhteisöllinen asuminen
- Asuminen, jossa riittävät yhteistilat sosiaaliseen kanssakäymiseen
- Vaatii yhteistiloja rakennukseen



- **Asuinympäristön sisäinen yhteisöllisyys**
- Kaikille avoimet tilat tai toiminnot
- Kiinnitettävä huomiota turvallisuuteen ja yhteistilojen sijoittamiseen

Konseptin työstämisen aloitus



ESIMERKKIKONSEPTI:
”IKÄYHTEISÖ MAASEUDULLA”

- Teema: Yhteisöllisyys
- Asukassegmentti: Maaseudun rauhaan kaipaava asukasaktiivi
- Konteksti: Harvaan asuttu maaseutu

Asumkaan profilointi

Konseptin kehittämisessä käytetty
persoona Hilja Laine

Muut profiilit, joille konsepti soveltuu

Asumkaan ja hänen elämäntilanteensa ominaisuudet					Asumkaan asumispreferenssit				
Elämäntyyli	Toimintakyky Kognitiivinen + fyysinen	Asuntokunta	Taloudelliset resurssit	Ikääntyneen suhtautumi- nen asumi- seen	Toive asukas- kokoonpanos- ta	Yhteisöl- lisyyden/ yksityisyyden tarve	Tilantarve	Ulkotilojen tarve	Teknologia- orientoitu- vuus
Palvelut, tilat, yhteisöllisyys, teknologia	Palvelut	Tilat	Palvelut, tilat	Tilat	Yhteisöllisyys	Yhteisöllisyys, tilat	Tilat	Tilat	Teknologia
Kotona viihtyvä puuhastelija	Hyvä toimintakyky	Asuu yksin	Pienituloinen	Suunnittelija -Ennakoi Huomioi erityisesti: T2a/T2b/T2c/ T2d/T2e	Haluaa asua monisuku- polvisessa ympäristössä	Viihtyy omissa oloissaan, arvostaa yksityisyyttä	Haluaa minimoida ylimääräistä tilaa	Oma piha	Teknologia- positiivinen Huomioi erityisesti: TG1a, TG1b, TG1c, TG1d, TGe
Huomioi erityisesti: T1a, T1b	Huomioi erityisesti: T1a	Huomioi erityisesti: T1a			Huomioi erityisesti: Y1b	Huomioi erityisesti: Y2a	Huomioi erityisesti: T1a, T1b	Huomioi erityisesti: T1a, T1b	
Kulttuurin ja palveluiden suurkuluttaja	Hieman heikentynyt toimintakyky	Asuu puolison tai jonkun muun kanssa	Keskituloinen	Sopeutuja - Reagoi viiveellä	Haluaa asua ikäntyneiden kesken	Osallistuu satunnaisesti yhteisölliseen toimintaan, hyödyntää yhteisiä tiloja "yksin yhdessä"	Haluaa asua väljästi	Terassi/Parveke	Varautunut teknologioita kohtaan Huomioi erityisesti: TG1a, TG1c, TG1d PASSIIVINEN
Huomioi erityisesti: P1c, P1d	Huomioi erityisesti: P1b, P1d, P1e, TG1c, TG1d, Y3b	Huomioi erityisesti: T1a		Huomioi erityisesti: T2a	Huomioi erityisesti: Y1a	Huomioi erityisesti: Y2a	Huomioi erityisesti: T1a, T1b	Huomioi erityisesti: T1a, T1b	
Nautiskelija "Avaimet käteen"	Heikko toimintakyky		Suurituloinen	Jäärä - Erittäin muutosvasta- rintainen		Osallistuu aktiivisesti yhteisöllisiin tapahtumiin	On tarve työ- tai harrastetilalle	Ei ulkotiloja	Teknologia- negatiivinen Huomioi erityisesti: TG1a, PASSIIVINEN
Huomioi erityisesti: P1c, P1d	Huomioi erityisesti: P1d, P1b, TG1c, TG1d, Y3b			Huomioi erityisesti: T2a		Huomioi erityisesti: Y2a	Huomioi erityisesti: T1b	Huomioi erityisesti: T1a, T1b	
Ulkoilma- ihminen						Haluaa elää arkeaan yhteisöllisesti			
Huomioi erityisesti: T1a, T1b						Huomioi erityisesti: Y2b			

Asuin ympäristön profilointi



Konseptin kehittämisessä käytetty sijainti



Muut sijaintiprofiilit, joille konsepti soveltuu

Sijainti	Kasvava vs. kutistuva alue	Etäisyys palveluihin	Viherympäristö	Julkinen liikenne
Tilat (toteutustapa, talotyyppi, palvelut)	Tilat (toteutustapa, talotyyppi), palvelut	Palvelut	Tilat	Palvelut
Suurkaupunki Huomioi erityisesti: T2a-e, T3a-e	Kasvava Huomioi erityisesti: T2a-e, T3a-e	Paljon palveluita lähietäisyydellä	Lähellä vain kaupunkivihreää Huomioi erityisesti: T1	Julkisen liikenteen pysäkki lähellä
Keskisuuri tai pieni kaupunki Huomioi erityisesti: T2a-e, T3a-e	Vakaa Huomioi erityisesti: T2a-e, T3a-e	Joitain palveluita lähietäisyydellä Huomioi erityisesti: P1a, TG1	Lähellä puisto tms. käytettävä luonnonalue Huomioi erityisesti: T1	Julkisen liikenteen pysäkki ei lähellä Huomioi erityisesti: P1a
Maaseutukeskus Huomioi erityisesti: T2a, T2b, T2f, T3b-e	Kutistuva Huomioi erityisesti: T2a-b, T3b-e	Ei palveluita lähietäisyydellä Huomioi erityisesti: P1a, TG1	Lähellä metsää Huomioi erityisesti: T1	Tiivis vuoroväli
Harvaan asuttu maaseutu Huomioi erityisesti: T2a,T2f, T3b-e				Harva vuoroväli Huomioi erityisesti: P1a
				Palveluliikenne Huomioi erityisesti: P1a
				Julkista liikennettä ei ole Huomioi erityisesti: P1a

IKÄYHTEISÖ MAASEUDULLA

- Arkisten toimintojen sijoittuminen konseptissa ja tilojen yksityisyyden aste

Asunto	Rakennus + Piha-alue	Asuinalue
Yksityinen	Puoliyksityinen	Julkinen
Nukkuminen	Harrasteet	
Oleilu		
Peseytyminen	Kulkuneuvojen säilytys	
WC		
Ruokailu		

IKÄYHTEISÖ MAASEUDULLA

- Konseptiprofiili
- Yhteisöllisyys
- Yhteisöllinen moduulikyylä ympärivuokautisen yksikön läheisyydessä

Moduulikyylässä asuminen on suunnattu yli 65 - vuotiaille

Moduulikyylän asukasyhdistyksellä sopimus hyvinvointialueen kanssa päivätoiminnan järjestämisestä, josta asukasyhdistys saa varoja yhteisön ylläpitoon

- Lähellä asuvat ikääntyneet sekä ympärivuokautisen asumisen asukkaat voivat kaksi kertaa viikossa vierailla yhteisön yhteisissä tiloissa, jossa järjestetään erilaista yhteisöllistä toimintaa asukkaiden johdolla

104 m2 yhteisötalomoduoili (4 moduulia)

Yhteisökeittiö + ruokailutila
Oleskelutila (hyödynnetään myös liikuntaan)
Sauna pesutiloihin

Yhteisöpiha

- Puutarha + oleskelupiha
- Viljelypalsta

26 – 52 neliön 1-2 hengen asuntomoduoilit

1-2 h + k
Oma keittiö ja kylpyhuone
Voidaan räätälöidä asukkaan yksilöllisiin tarpeisiin (kalusteet, materiaalit, valaistus)

Yksittäisistä siirrettävistä moduuleista koostuva moduoili kylä ympärivuokautisen yksikön läheisyydessä (sama moduulitoteutus)

- Moduuleja voidaan tilata lisää lyhyellä aikataululla ja palauttaa tarpeen loppuessa kiertoon.
- Vuokrataan valmistajalta, joka palauttaessa purkaa moduulin osiin ja käyttää osat uudelleen, tai vuokraa moduulit edelleen
- Itsenäisessä asumisessa käytössä olevat moduulit voivat hoivan tarpeen lisääntyessä siirtää osaksi ympärivuokautista yksikköä jatkopalan avulla.

Tampereen yliopisto, Kiinteistökehittämisen osaamiskeskus

Tavoitellaan yhteisöllistä elämäntapaa:

- Suunniteltua yhteisöllistä toimintaa (esim. viikottainen yhteinen ruokailu)
- Yhteiset säännöt ja toimintatavat

- Asukkaat vastuussa yhteisöllisestä toiminnasta
- Asukkailla yhdessä jaetut roolit sekä vastuut yhteisöllisen toiminnan ylläpitämisessä

Tavoiteltu yhteisöllisyys

Asukaslähtöinen yhteisöllisyys

Ikääntyneiden välinen yhteisöllisyys

Yhteisöllisyys

Ikäyhteisö Maaseudulla

Yhteiset tilat

Yksityiset tilat

TILAT

Pientalo

Moduulirakentaminen



INTERAKTIIVINEN

Asuinyhteisön yhteinen viestintäaalusta

Tekoälyä hyödyntävä älykalenteri

- Sovittaa asukkaiden kalenterit yhteen ja avustaa yhteisen toiminnan aikataulutuksessa

Viestintä-tekniologiat

Talo-tekniikka ja kodin automaatio

Terveystta ja toimintaa monitoroivat ja tukevat teknologiat

PALVELUT

Arjen tuen palvelut

Terveys-, ja hoiva-palvelut

Kuljetus-palvelut



Ympärivuokautisen hoivan yksikön henkilökunta 24/7 paikalla ja tarjoavat apua tarvittaessa hätätilanteissa

Kerran viikossa hoitajan ja lääkärin vastaanotto ympärivuokautisen yksikön tiloissa

Sensoreiden tarjoaman informaation perusteella tehtävä hoiva-arvio toimintakyvyn heiketessä



PASSIIVINEN

Oppivaa tekoälyä hyödyntävä älykotialusta

Säätölee:

- Kodin olosuhteita monitoroivat anturit:
 - Lämpötila- ja kosteussensorit
 - Kodinkoneiden ja kodinelektronikan aikakatkaisu (esim. liesivahti, tuloveden katkaisu)
 - Älyvalaistus
- Aurinkopaneelit
 - Optimoi paneelien kulman ja suunnan maksimoidakseen energian saannin
- Energian kulutus (kodinkoneet yms.)
 - Ajastaa kodinkoneet sähkön hinnan mukaan



PASSIIVINEN

Automaattihälytys hätätilanteessa (kaatuminen yms.)

- Ohjautuu ympärivuokautisen asumisen yksikköön

Toimintaa seuraavat anturit

- Gps-anturi, jossa yksilöllisesti määritettävä turva-alue
 - Hälyttää valitun naapurin ja viimekädessä Ympärivuokautisen hoivan, jos poistuu alueelta

INTERAKTIIVINEN

Lääkeautomaatti



INTERAKTIIVINEN

Kaksi kertaa viikossa vieraileva itseajava itsepalvelu kauppabussi (toimittaa myös paketteja)



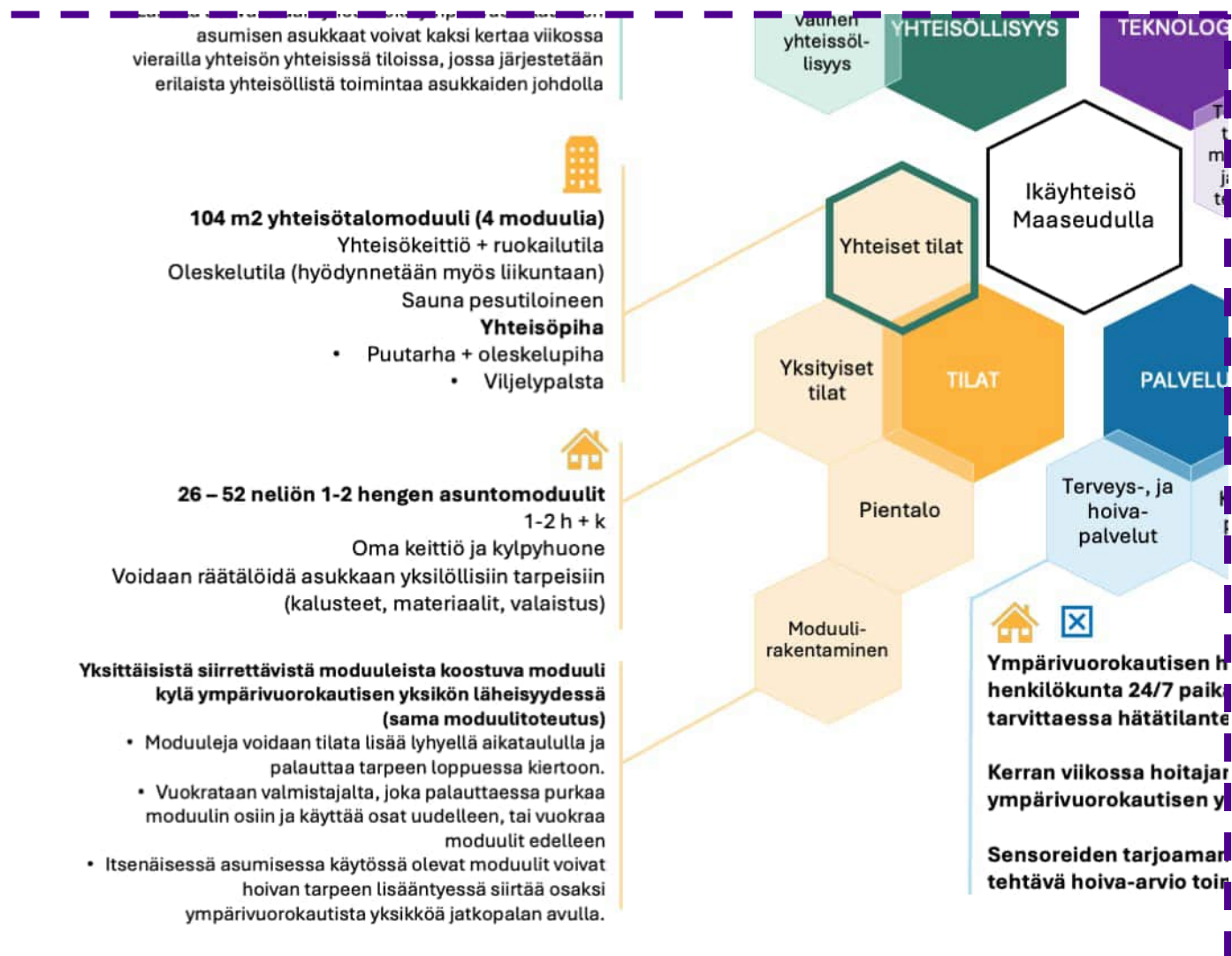
Mahdollisuus ateriapalveluun ympärivuokautisen asumisen yksiköstä



PASSIIVINEN JA INTERAKTIIVINEN

Itseajava yhteiskäyttöauto

- Varataan älykalenterin kautta
- Kimppakyytipalvelu
- Apin kautta varattava kimppakyyti



HILJAN PÄIVÄ – CoPilotin näkemys asukkaan päivästä

Hilja Laine herää aikaisin, kuten hänellä on tapana. Aamuaurinko siivilöityy verhojen läpi, ja keittiöstä kuuluu kahvinkeitin tuttu porina. Hän nousee rauhassa, ottaa aamun veronpaineleäkkeitä ja istahtaa keittiön pöydän ääreen. Ulkona on hiljaista. Pellon takana kohoaa metsän reuna, ja yhteisöpihan viljelypalsta kylpee varhaisessa valossa. Tämä on juuri sitä, mitä Hilja kaipasi, kun hän päätti jättää kaupungin taakse.

Aikaisemmassa asunnossaan Hilja oli viettänyt paljon aikaa yksin. Illat kuluivat television ääressä, ja vaikka hän ei ollut yksinäisyyteen tottunut, alkoi hiljaisuus tuntua painavalta. Nyt elämä on toisenlaista. Naapurien kanssa asuminen vaatii vähän työtä – yhteisiä kokouksia, vuoroja ja vastuuta – mutta se tuo turvaa. Ja tekeminen pitää virkeänä. Välillä totta kai joku ärsyttää ja risoo, mutta yhteiset säännöt ja selkeät toimintatavat auttavat hankalissa tilanteissa. Asioista keskustellaan suoraan ja asiallisesti. Tähän mennessä kaikki on saatu selvitettyä.

Kun Hilja muutti moduulikylään puoli vuotta sitten, hän sai valita asunomoduulinsa yksityiskohdat itse. Keittiön kaapit asennettiin juuri oikealle korkeudelle, jotta hänen ei tarvitsisi kurotella. Lattiaan valittiin materiaali, jossa on hyvä pito – hän oli kaatunut kerran vanhassa kodissaan ja pelko jäi. Seinien sävyt ovat pehmeät ja rauhoittavat, juuri hänen toiveidensa mukaiset. Koti tuntuu kodilta.

Kylpyhuoneessa pesukone käynnistyy hiljaisesti. Hilja pysähtyy hetkeksi kuuntelemaan ja hymähtää itseksensä. Hän oli laittanut pyykkiä ja pesuaineet koneeseen jo eilen illalla – nyt kone hoitaa loput ajastettuna, sähkön hinnan mukaan. ”Tekniikka menee eteenpäin niin vauhdilla, ettei perässä pysy,” hän mutisee. Hän ei erityisemmin välitä teknologiasta eikä jaksa säätää monien laitteiden kanssa, mutta tällaiset automaattiset ratkaisut ovat olleet hyödyllisiä. Sähkölasku on pienentynyt, eikä hänen tarvitse muuta kuin sulkea luukku. Jos jokin menee pieleen, hän kysyy apua hoitajilta. ”Nuoret osaa,” hän toteaa olkiaan kohauttaen. Yksi asia, jonka hän myöntää arvokkaaksi, on automaattinen hätähälytys. Jos hän kaatuisi tai jotain sattuisi, tieto välittyisi suoraan viereiseen ympärivuorokautisen hoivan yksikköön. Se tuo turvaa.

Aamupäivällä Hilja tarkistaa yhteisön ilmoitustaululta, mitä tänään on luvassa. Yhteinen lounas yhteisökeittiössä ja iltapäivällä päivätoimintaa, johon on tulossa vieraita myös hoivayksiköstä ja lähikylistä. Hän on luvannut tuoda jälkiruoan –

viinimarjapiirakan, jonka marjat hän poimi eilen viljelypalstan reunalta. Keittiössä hän sekoittaa taikinan ja lisää herukat piirakkavuokaan. Kun piirakka on uunissa, hän käy ulkona tervehtimässä Marttaa, joka haravoi yhteisöpihan polkua. ”Tuleeko taas se kuuluisa piirakka?” Martta kysyy. ”Tulee, mutta vähemmällä sokerilla,” Hilja vastaa hymyillen.

Yhteisökeittiössä on lämmin tunnelma. Aila ja Reijo kattavat pöytiä, ja Martti tuo yrttiteetä, jota hän on kuivattanut yhteisön puutarhassa. Ruoka valmistetaan yhdessä – tänään on Reijon vuoro tehdä pääruoka, ja Aila on vastannut salaateista. He rupattelevat keittiön pöydän ääressä: säästä, marjasadosta ja tulevasta asukaskokouksesta, jossa jaetaan taas yhteisön vastuut. Hilja on miettinyt, että voisi ottaa ensi kuussa vastuulleen yhteisötalon siivousvuoron – se on kevyttä hommaa, ja samalla tulee vaihdettua kuulumisia muiden kanssa. Päivätoiminnan ohjelma, palstan hoito ja kokousvuorot jaetaan myös kokouksessa.

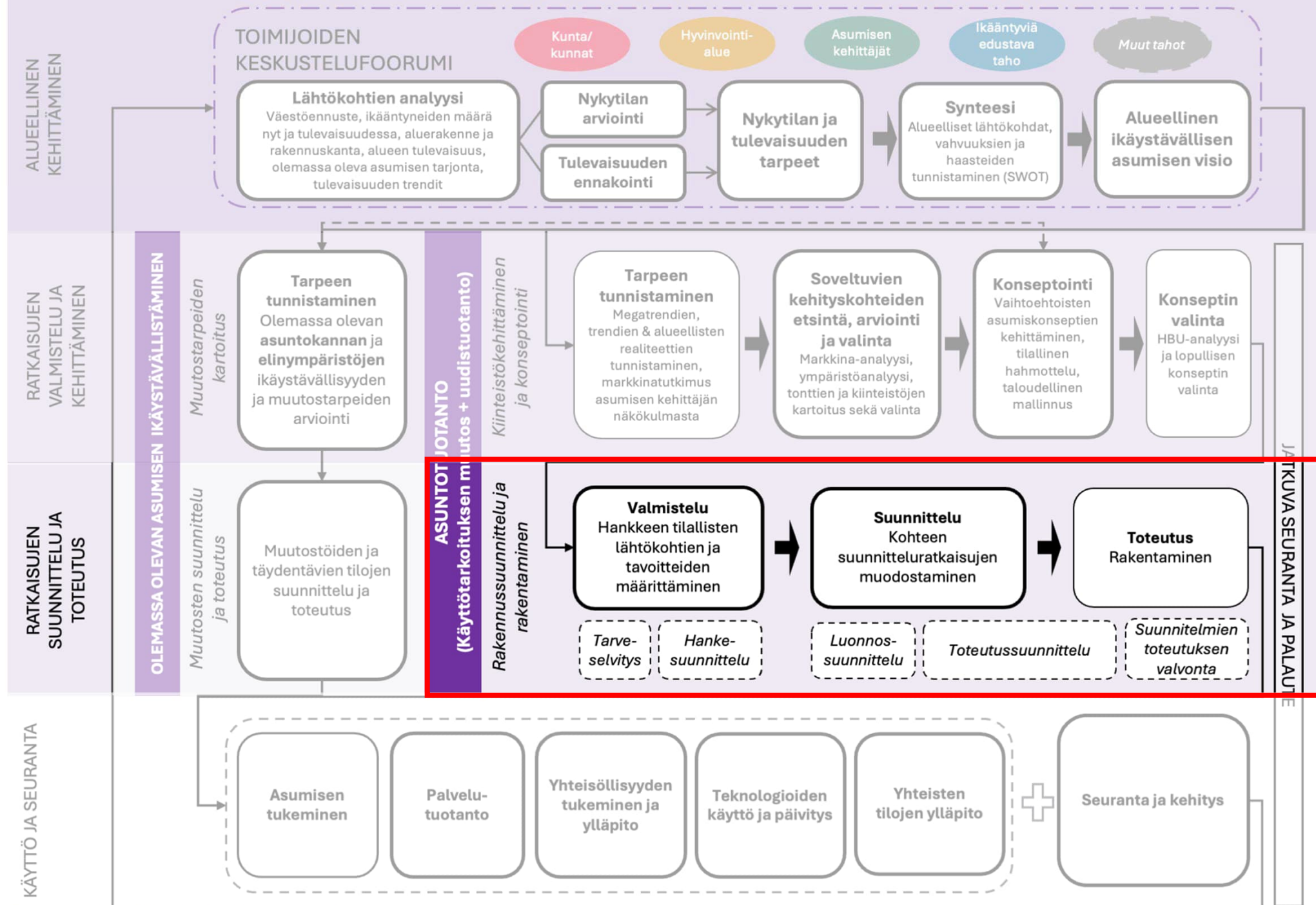
Iltapäivän päivätoimintaan saapuu tuttu hoitaja, Sanni, mukanaan Eero – pyörätuolissa istuva vanha herra, joka asuu hoivayksikössä. Eero tuo mukanaan puuesineitä, joita hän on tehnyt terapiatyönä. ”Tässä on lintulauta,” hän sanoo Hiljalle. ”Ajattelin, että se sopisi teidän yrttipenkin viereen.” Hilja kiittää ja lupaa ripustaa sen heti seuraavana aamuna. Myös Irja, 85-vuotias leski läheisestä kylästä, on tullut mukaan. Hän opettaa virkkausta ja kertoo tarinoita lapsuudestaan. Päivätoiminta on osa yhteisön arkea – asukkaat suunnittelevat ohjelman itse ja järjestävät sen vuorotellen. Toiminnasta saatavat tulot vähentävät yhteistiloista maksettavaa summaa, mikä on kaikkien mieleen. Hiljaa ilahduttaa, kuinka luontevasti ihmiset eri taustoista ja elämäntilanteista kohtaavat.

Illalla Hilja osallistuu yhteiseen saunavuoroon. Saunan jälkeen hän istuu yhteisöpihan penkillä ja katselee, kuinka aurinko laskee peltojen taakse. Martta liittyy seuraan, ja he keskustelevat seuraavan viikon tapahtumista. ”Ajattelin ehdottaa yhteistä elokuvailtaa,” Martta sanoo. ”Hyvä idea,” Hilja vastaa. ”Voimme käyttää yhteistilan näyttöä ja tehdä popcornia.”

Kun Hilja palaa kotiinsa, hän sytyttää vain yhden lampun. Kodin valaistus mukautuu iltaan, ja lämpötila tuntuu juuri sopivalta. Hän istuu vielä hetken nojatuolissaan ja kirjoittaa viestin yhteisön viestitaululle: ”Kiitos kaikille tänään – erityisesti Eerolle ja Irjalle. Tällaiset päivät tekevät tästä paikasta kodin.”

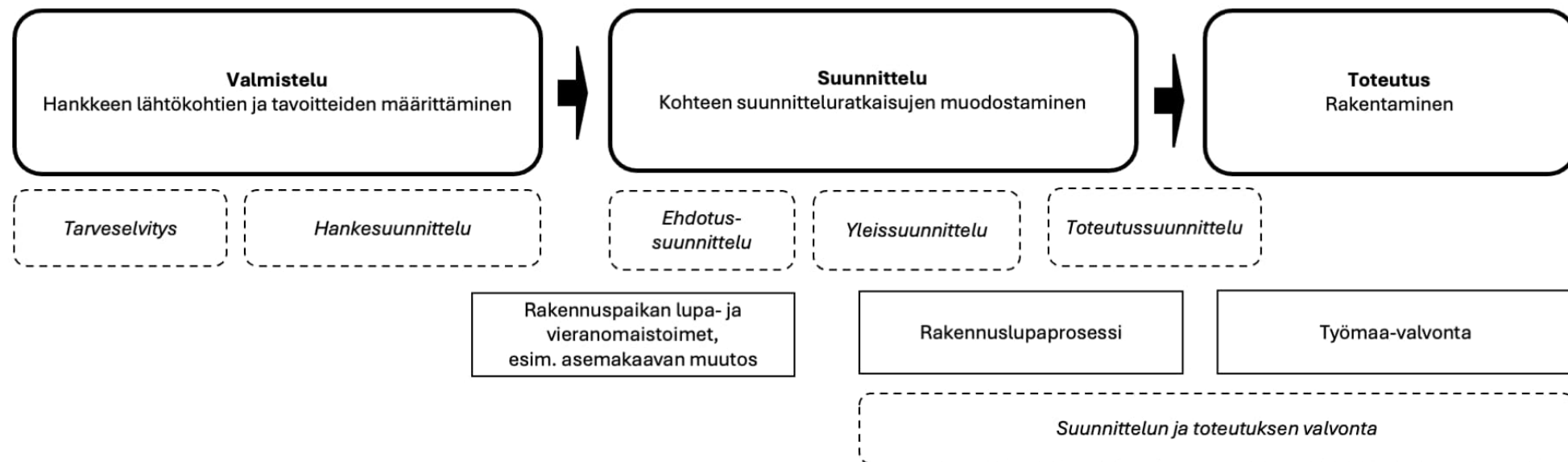
Sitten hän sammuttaa valot. Ulkona on hiljaista.

Rakennussuunnittelu ja rakentaminen



RAKENNUSSUUNNITTELU JA RAKENTAMINEN

Lähteet rakenteeseen: RT 10-10827; RT 10-11222; RT 10-11224; RT 10-11284; (Kuusiniemi 2019)

**SEURANTA JA PALAUTE****Alueellisen kehittämisen ja konseptointivaiheeseen:**

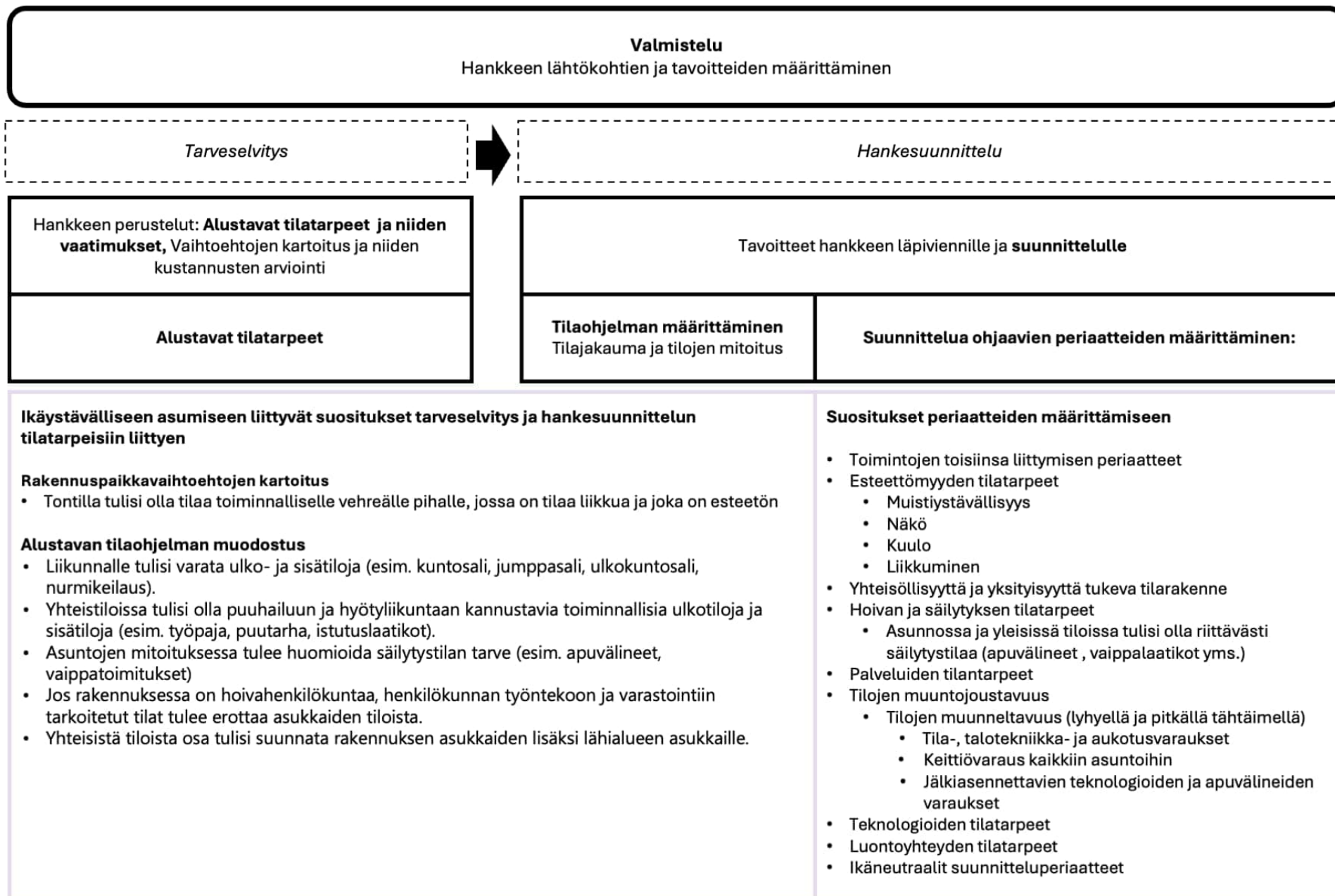
Suunnitteluratkaisujen vaikutus kustannuksiin.

Toteutuneet ikäystävällisen asumisen kohteet ja yhteisötilat

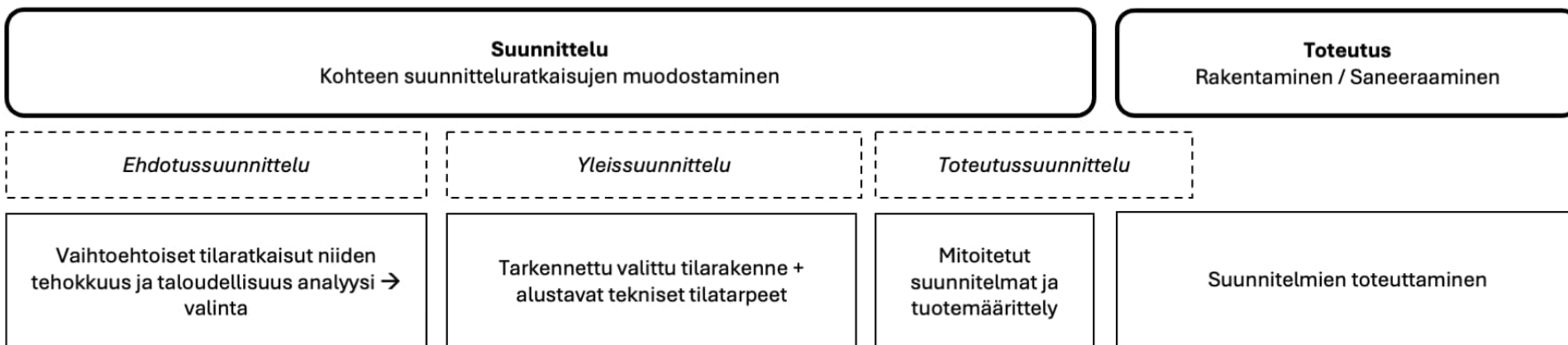
Suunnittelu- ja toteutusvaiheen sisällä suunnittelu vaiheesta valmisteluvaiheeseen:

Palaute esitietojen riittävydestä.

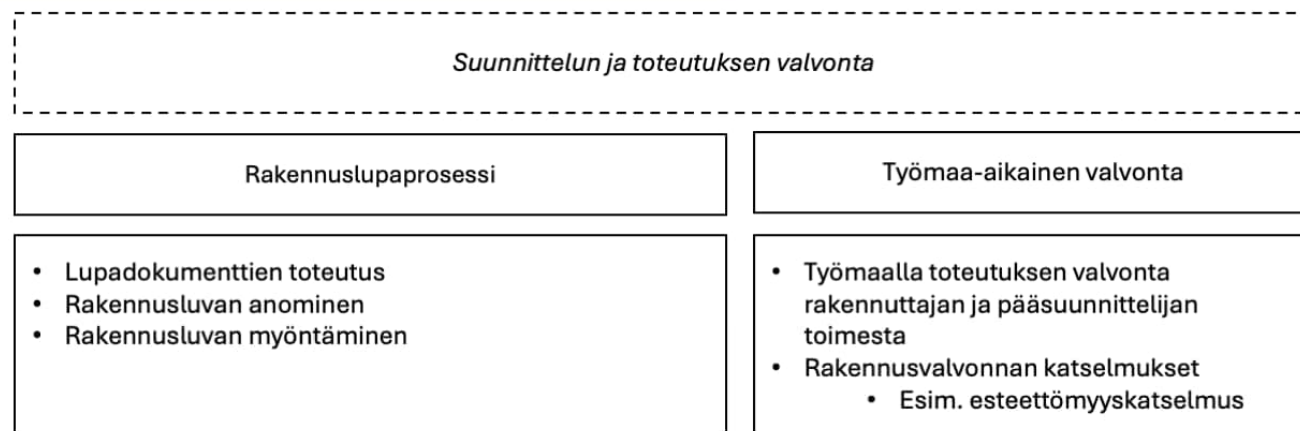
Valmistelu & suositukset ikäystävällisyyden edistämiseksi



Suunnittelu ja toteutus & suositukset ikäystävällisyyden edistämiseksi



- Ks. Suositukset suunnittelulle s. 38-39



Esteettömyyden varmistaminen sekä lupaprosessissa että työmaa-aikaisessa valvonnassa

Esim.

- Esteettömyys selvityksen vaatiminen osana rakennuslupahakemusta (Arpiainen ym., 2021, 78)
- Korjauskohteissa vaatimus esteettömyyskartoitukselle sekä selvitys korjaustoimenpiteistä (Arpiainen ym., 2021, 78)
- Esteettömyyskatselmukset osana rakennusvalvonnan katselmuksia
- Huolehtiminen, että rakentamisen aikana toteutetut muutokset eivät heikennä kohteen esteettömyyttä

Suosituksset suunnitteluun 1/2

1. Esteettömyys

- **Näkö:**
 - Kaikissa tiloissa tulisi varmistaa riittävä ja tasainen valaistus, ja hämää tiloja sekä äkillisiä vaihteluita valon määrässä tulee välttää.
 - Valaistusolosuhteissa tulisi hyödyntää sekä keinovaloa että luonnonvaloa.
 - Häikäisevä valo tulee minimoida käyttämällä verhoja tai aurinkolippoja sekä välttämällä heijastavia seinä- tai lattiapintoja.
 - Sisustuksessa tulee hyödyntää kontrastieroja näkyvyyden parantamiseksi (esim. portaiden askelmat, kaiteet, wc-kalusteet, lasiseinät, ovet).
- **Kuulo:**
 - Yhteistiloissa tulisi käyttää kaikumista ja hälyä vähentäviä materiaaleja, kuten akustiikkalevyjä.
 - Tilojen sijoittelulla sekä äänieristeratkaisuilla tulee varmistaa etteivät äänet kantaudu tiloista toiseen.
- **Liikkuminen ja keuhonhallinta:**
 - Asunnoista tulisi olla säältä suojattu kulku yhteisiin tiloihin.
 - Kerrosten välillä kulkeminen tulee olla mahdollistava hissillä tai porrashissillä.
 - Asunnoista tulisi olla lyhyet etäisyydet yhteisiin tiloihin.
 - Kaikissa kulkutiloissa tulee olla kaiteet.
 - Kulkutilat ja oviaukot tulee mitoittaa väljästi
 - Lattiapintojen tulisi olla tasaisia ja luistamattomia, ja kynnyksiä tulee välttää.
 - Kulkutiloissa ja pihalla tulisi olla levähdyspaikkoja.
 - Yhteisten tilojen yhteydessä tulisi olla esteetön WC.
 - Esteetön WC tulisi sijoittaa makuuhuoneen yhteyteen.
 - Ovien tulee olla helpokäyttöisiä esim. avustettu sähköavauksella.
- **Muistiystävällisyys**
 - Sokkeloisia pitkiä käytäviä ja toistuvia tilarakenteita tulisi välttää.
 - Reitit tulee pääosin muodostaa funktionaalisten tilojen sarjoista, niin että niissä toimivat ihmiset toimivat maamerkkeinä.
 - Tilojen välille tulee mahdollistaa visuaalisia yhteyksiä.
 - Värejä ja avusteita tulee hyödyntää navigoinnin helpottamiseksi (esim. asuinkerroksilla on omat värikoodinsa).
 - Asuntojen sisäänkäynnit tulee voida personoida (esimerkiksi kuvalla tai huonekalulla).
 - Rakennuksesta tulee olla pääsy esteettömälle oleskelupihalle.
 - Muistisairaille suunnatut asunnot on suotavaa sijoittaa rakennukseen niin, että asuinkerroksesta on suoraan vapaa pääsy ulos turvalliselle pihalle ilman tarvetta saattajalle (hissin tai portaiden kautta).

2. Viernäkymät ja yhteys ulos

- Asunnoista ja yhteisistä tiloista tulisi olla vehreitä näkymiä (esimerkiksi sisäpihalle).
- Pihan suunnittelussa tulee huomioida talvikunnossapidon helppous (Verma et al. 2022).
- Tontin toimintojen sijoittelussa tulee huomioida rakennuksen massoitteun sekä sijoittelun vaikutukset tontin sekä rakennuksen valo-olosuhteisiin.
- Näkymät asunnoista tulisi ohjata mahdollisuuksien mukaan kohti luontoa.

Osallista nykyisiä ja tulevia käyttäjiä sekä omaisia.

Linjauksissa ja ratkaisuissa tulee painottaa resurssivisuaalisuutta ensisijaisesti kehittäen jo olemassa olevaa. Uutta rakennettaessa tulee varautua muutoksiin joustavin ratkaisuin.

Valittavissa ratkaisuissa tulee huomioida ratkaisun sopivuus myös muille ikä- ja käyttäjäryhmille.

Kaikissa tehdyissä linjauksissa ja ratkaisuissa tulee varmistaa tarjottavien asumisen vaihtoehtojen monipuolisuus ja runsaus.

Huomioi yhteisöllisyys ja sen tukeminen eri tasoilla.

Sovita linjaukset ja ratkaisut aina paikalliseen kontekstiin.

Suosituksset suunnitteluun 2/2

3. Yhteisöllisyys (Haukeland 2024)

- **Sosiaalista kanssakäymistä tukeva suunnittelu**
 - Yhteiset tilat tulisi suunnitella toiminnallisiksi (esim. yhteiskeittiö, viherhuone, puutarha, jumppasali, pyykkitupa).
 - Yhteiset tilat tulisi sijoittaa tilallisessa rakenteessa keskeisesti suhteessa asuntoihin ja arkisten kulkureittien yhteyteen.
 - Asunnoista tulisi olla näkymiä yhteisiin tiloihin (esim. keittiöstä sisäpihalle).
 - Reitistöt tulisi koostaa pääosin toiminnallisten tilojen sarjoista, ja ikkunattomia kapeita käytäviä tulisi välttää.
- **Yksityisyyden säätelyä tukeva ympäristö:**
 - Asunnoista ei tule kantautua ääniä yhteisiin tiloihin tai toisinpäin.
 - Asuntojen sisäänkäyntien ei tulisi sijaita suoraan yhteisten tilojen yhteydessä, vaan asuntojen ja yhteisten tilojen välillä tulisi olla siirtymätila (esim. asukkaan hallinnoima vyöhyke tai porraskäytävä), joka suojaaa asunnon yksityisyyttä.
 - Yhteisistä tiloista ei tule olla esteetöntä näköyhteyttä asuntoihin.
- **Inklusiota tukeva ympäristö:**
 - Yhteistilojen suunnittelussa tulee huomioida se, että asukkailla on mahdollisuus kokoontua eri kokoisilla kokoonpanoilla.
 - Asukkaiden kädenjälki tulisi näkyä myös yhteisissä tiloissa (esimerkiksi personoitava asunnon sisäänkäynti).

4. Tilojen toimivuus ja viihtyisyys

- Asuntojen mitoituksessa tulee huomioida säilytystilan tarve (esim. apuvälineet, vaippatoimitukset).
- Asunnon tilojen tulee mahdollistaa hoiva ja avustus arjen toiminnoissa (esim. peseytyminen yms.).
- Liikkumista ja toimintaa tukevien apuvälineiden ulkonäköön tulisi kiinnittää huomiota, eikä niiden tulisi erottua liikaa muusta sisustuksesta.
- Kalusteiden valinnassa tulee kiinnittää huomiota estetiikkaan ja välttää toimistomaisia kalusteita.
- Kohteessa tulee olla osoitettu pysäköintipaikka hoivahenkilökunnalle.

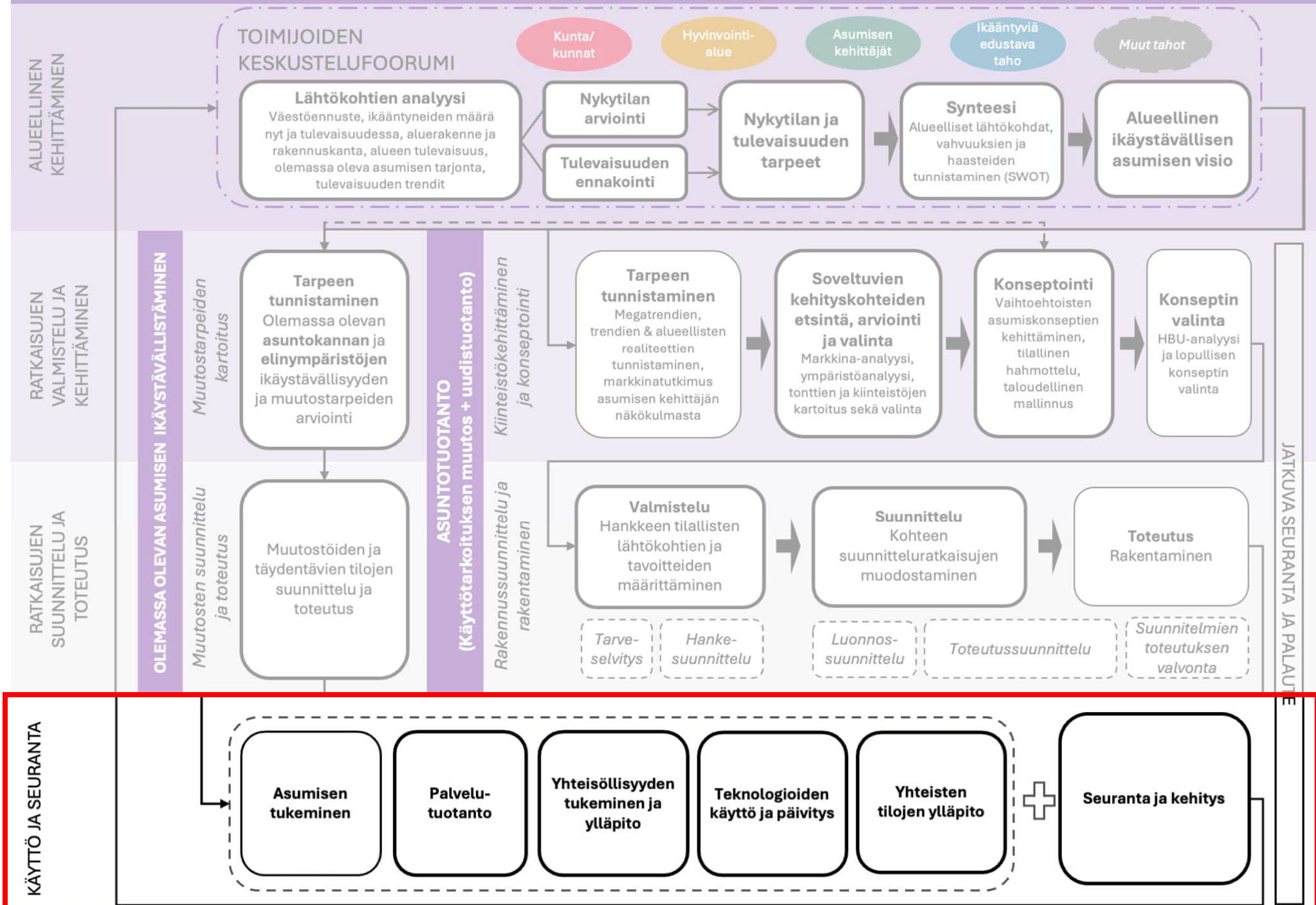
5. Joustavuus

- Suunnittelussa tulee huomioida rakenne- ja talotekniikan tyyppien sekä sijoittelun vaikutus rakennuksen muunneltavuuteen tulevaisuudessa (ks. Tarpio 2015).
 - Muunneltavuutta mahdollistavat esimerkiksi pitkät jännevälit sekä pilari-rakenteet (Häkkinen ja Ala-Kotila 2019).
- Ikkunajaon tulee mahdollistaa tilojen jakaminen pienempiin ikkunallisiin tiloihin (Pelsmakers ym. 2022; Yrjänä 2024).
- Rakennuksen porraskäytävien määrän ja sijoittelun tulee mahdollistaa monipuolisia ja joustavia asuntoja (Yrjänä 2024)

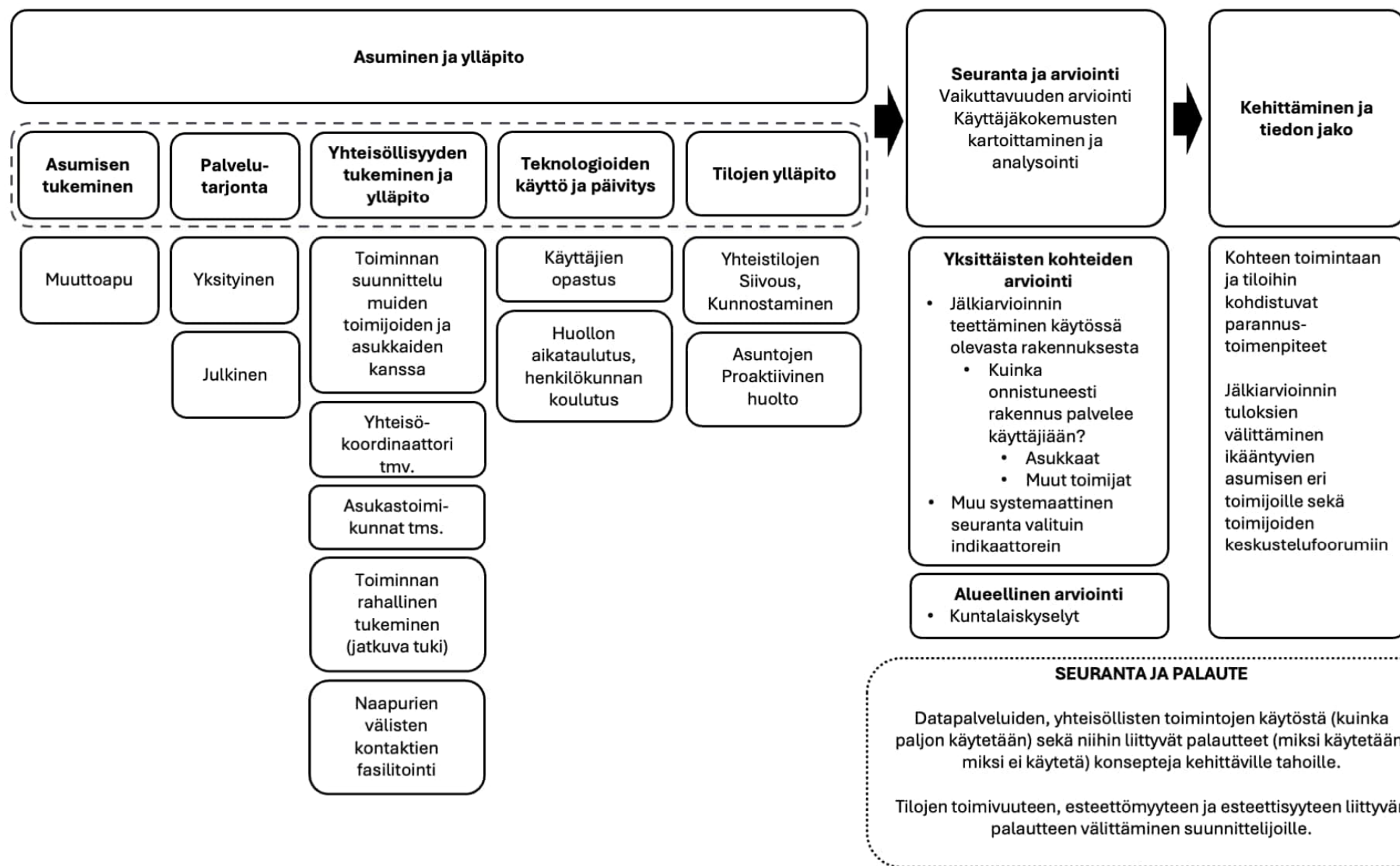
6. Hyvän asuntosuunnittelun universaalit periaatteet (Pelsmakers ym. 2022)

- Rakennuksen runkosyvyys ei tulisi ylittää 12 metriä
- Suurimman osan asunnoista tulisi avautua vähintään kahteen suuntaan
- Rakennuksen rungon kahdeksi jakavia keskikäytäviä tulisi välttää ja porraskäytävään tulee mahdollistaa luonnonvalon pääsy
- Kaikissa asunnoista on suora yhteys ulos (terassi tai parveke)
- Asunnot tulee olla mahdollista kalustaa usealla tavalla

Käyttö & seuranta



KÄYTTÖ JA SEURANTA



SUOSITUKSIA KÄYTTÖ JA SEURANTA VAIHEESEEN

Osallisuus

- Osallista ikääntyviä palveluiden ja yhteisöllisen toiminnan kehittämisessä
- Ikääntyneiden palautetta tulisi pyytää ja kerätä ja siihen tulee reagoida
- Ikääntyneiden itse järjestämää toimintaa tulisi tukea ja mahdollistaa

Riittävä ohjeistus

- Asukkaat tulee perehdyttää asumisessa hyödynnettäviin teknologioihin ja niiden käyttöön
 - Esim. liesivahti ym.
- Asukkaat tulee opastaa uuden asunnon ja rakennuksen käyttöön

Yhteisöllisyyden tukeminen

- Ikääntyneiden itse järjestämää toimintaa tulisi tukea ja mahdollistaa.
- Yhteistyötä eri toimijoiden ja palvelujentarjoajien kanssa tulisi hyödyntää yhteisöllisten tapahtumien ja toimintojen tuotannossa.
- Monisukupolvista yhteisöllisyyttä sekä alueen sisäistä yhteisöllisyyttä tulisi edistää myös muille kuin asukkaille avoimin tapahtumin tai toiminnoin.

Palautteen kerääminen ja asumisen kehittäminen

- Tyytyväisyyttä asumisen laatuun tulee kartoittaa ja mahdollistaa palautteen anto
 - Asukkaille
 - Muille toimijoille
- Havaittuihin haasteisiin tulee reagoida ja pyrkiä löytämään sopiva ratkaisu.
- Valmiista ikääntyneiden asumisen kohteista tulisi toteuttaa jälkiarviointi (POE) muutaman vuoden jälkeen valmistumisesta, jonka tulokset raportoidaan ikääntyvien asumisen kehittäjille sekä ikääntyvien asumisen toimijoiden keskustelufoorumiin.

Osallista nykyisiä ja tulevia käyttäjiä sekä omaisia.

Linjauksissa ja ratkaisuissa tulee painottaa resurssiviisautta ensisijaisesti kehittäen jo olemassa olevaa. Uutta rakennettaessa tulee varautua muutoksiin joustavin ratkaisuin.

Valittavissa ratkaisuissa tulee huomioida ratkaisun sopivuus myös muille ikä- ja käyttäjäryhmille.

Kaikissa tehdyissä linjauksissa ja ratkaisuissa tulee varmistaa tarjottavien asumisen vaihtoehtojen monipuolisuus ja runsaus.

Huomioi yhteisöllisyys ja sen tukeminen eri tasoilla.

Sovita linjaukset ja ratkaisut aina paikalliseen kontekstiin.

Suosituksia

Nostoja suosituksista (1/2)

- Ensin ikäystävällistäminen ja käyttötarkoituksenmuutokset, vasta sitten uusi rakentaminen
 - Ikäystävällisyyden huomioiminen kaikessa rakentamisessa
- Monipuolisuus ja joustavuus, asumisen monenlaiset vaihtoehdot
 - Myös palvelujen tulisi mukautua asukkaan tarpeisiin, ei vice versa!
 - Tulevaisuuden ikääntyvien huomiointi
 - Paikkakohtaiset ratkaisut
- Yhteisöllisyyden ja osallistumisen tukeminen
 - Nykyisten ja tulevien ikääntyvien osallistaminen asumisen kehittämisen kaikissa vaiheissa
 - Yhteisöjä tulee vaalia sekä ylläpitää
 - Osallistumistapojen kehittäminen

Nostoja suosituksista (2/2)

- Regulaatioon ja rahoitukseen liittyviä suosituksia:
 - Kokeiluihin kannustaminen ja niiden mahdollistaminen
 - Kansallinen linjaus palomääräyksiin → yhdenmukaiset tulkinnat
 - Uudenlaisten rahoitusmuotojen kokeilu (vrt. S106/Iso-Britannia)
 - Ikäystävällistä asuntotuotantoa ja ikäystävällistämisremontteja tulee tukea rahallisesti
- Pienet paikkakunnat: erilaiset realiteetit kuin kaupungeissa, mutta asuminen pitää mahdollistaa ("ageing in place")
 - Tulee huomioida myös muut palvelut ja ratkaisut
- Yhteistyö kaikilla osa-alueilla
- Toimijoiden kouluttautuminen, uudenlaisten ratkaisujen etsiminen
- Strategisuus, pitkän aikavälin suunnittelu
 - Tiedon jakaminen → hyödyntäminen
 - Tulevaisuuteen varautuminen

Toimijoiden näkymiä tulevaisuuden senioriasumiseen

Pasi Peltomäki – ES-Laatuasunnot Oy

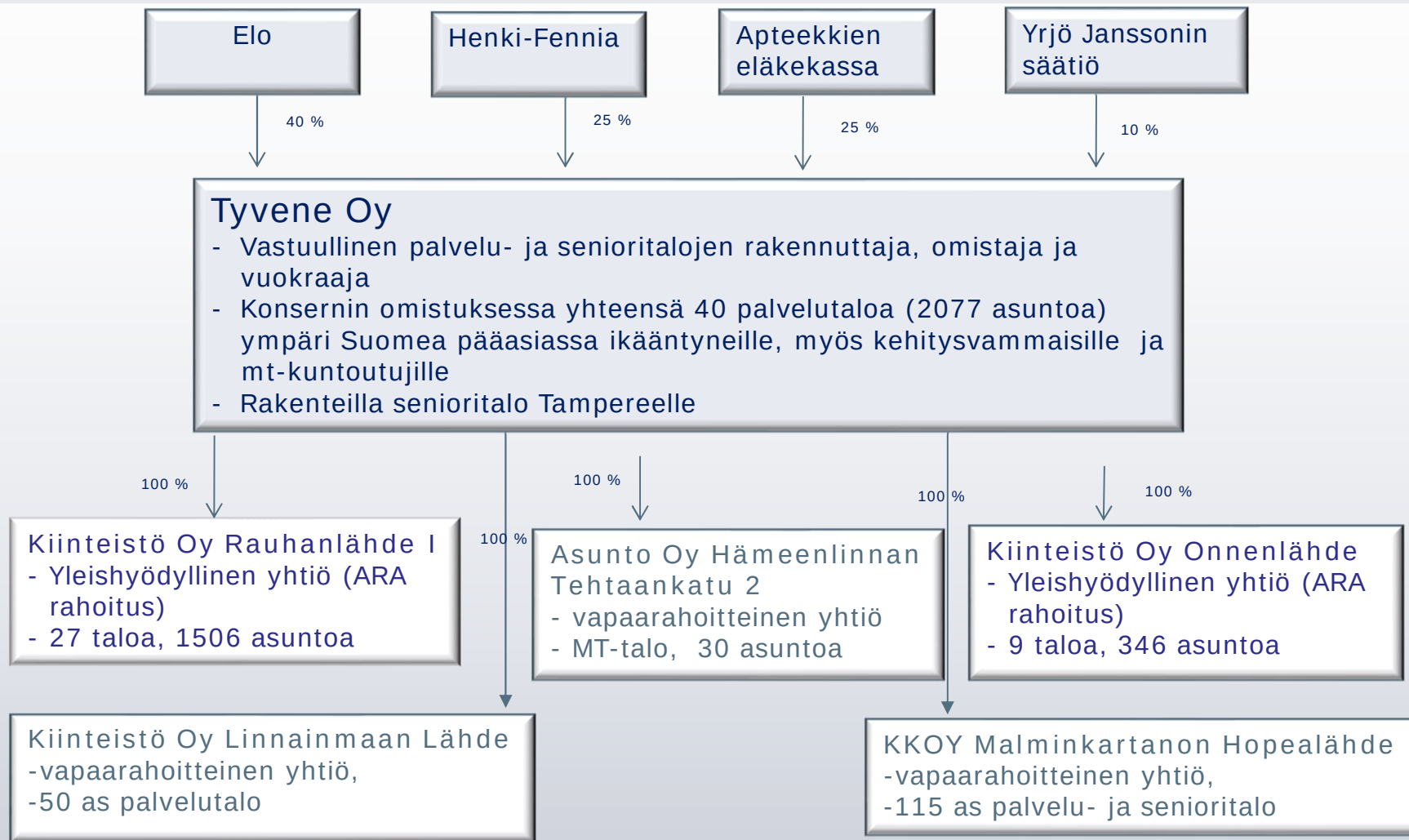
Marja Kokko – Tyvene Oy

Mirka Härkönen – Tuusulan kunta

Sari Niemi – Iisalmen kaupunki



Tyvenen yhtiö- ja omistusrakenne



MITÄ ON TULEVAISUUDEN SENIORIASUMINEN?

Senioriasumisen tarve on fakta – vuonna 2040 yli 65-vuotiaita lähes 1,5 M eli n. 24,8 % väestöstä. Erityisesti yli 75- vuotiaiden määrä kasvaa nykyisestä 12,2 %:sta 14,6 %:iin eli yli 180.000 henkilöllä (Tilastokeskus väestöennuste 2024).

Mitä seniorit toivovat asumiselta - Mikä tekee asumisessa seniorin onnelliseksi ?

- ▶ Turvallisuus
- ▶ Viihtyisyys
- ▶ Yhteisöllisyys
- ▶ Palvelut

Turvallisuus

- ◆ esteettömyys (kynnyksettömyys, riittävän leveät käytävät, hissit, asunnot tilat)
- ◆ selkeys (helposti hahmotettavat, navigoitavat ja avoimet tilat) -> ei pimeitä kulmia ja nurkkia
- ◆ valaistus (riittävän valoisa, epäsuoraa valoa, ei häiritseviä varjoja)
- ◆ paloturvallisuus (materiaalit sekä koneet ja laitteet paloturvallisia)
- ◆ ulkoalueiden ja lähiympäristön talvikunnossapidon helppous
- ◆ maaston korkeuserot ja epätasaisuus

Viihtyisyys

- ◆ materiaalit, värit ja kontrastit huomioivat toiminta- ja näkökyvyn heikentymisen sekä muistihäiriöiden haasteet
- ◆ oikeanlainen valaistus luo turvallisuuden lisäksi viihtyisyyttä
- ◆ äänimaailman huomioiminen suunnittelussa / sisustamisessa lisää asumismukavuutta (induktiosilmukka, akustolevyt).
- ◆ sisäilmaolosuhteet kuten vetoisuus ja kuumuus edellyttävät ilmanvaihdon ja jäähdytyksen huolellista suunnittelua
- ◆ vihernäkymät, luonnonläheisyys ovat rauhoittavia ja viihtyisyyttä lisääviä tekijöitä

Yhteisöllisyys

- ♦ yhteisöllisyyttä palvelevat tilat kuten monitoimitila, kerhohuone, kuntosali, talosauna, pesula, ulkoiluvälinevarastot, askartelutilat jne sijoitetaan asukkaiden luontaisia kohtaamisia edistämään
- ♦ yhteistilat riittävän tilavat, mutta ei liian suuret
- ♦ yhteistilat mahdollistavat asukkaiden osallisuuden, aktivoitumisen, ystävystymisen, arvokkuuden kokemisen yhteisössä ja välittämisen tunteen!!

Palvelut

- ♦ tontin sijainti helpon saavutettavuuden kannalta erityisen tärkeää!
- ♦ kaupalliset palvelut lähellä - lyhyen kävelymatkan päässä
- ♦ julkisen liikenteen pysäkit lähellä
- ♦ pysäköintipaikat tontilla koti-, hoiva- ja kaupallisten palveluiden kannalta tarpeellisia

SENIORIASUMISEN TÄRKEIN ELEMENTTI ON YHTEISÖLLISYYS -> SE TEKEE ONNELLISEKSI

YHTEISTYÖ TOTEUTTAJIEN, KUNTIEN, KAAVOITUKSEN, HYVINVOINTIALUEIDEN JA PALVELUITA JÄRJESTÄVIEN TAHOJEN KANSSA ON AVAIN ONNISTUNEEN SENIORITALON TOTEUTTAMISEKSI.

Järvenpään palvelu- ja senioritalo



Malminkartanon palvelu- ja senioritalo



Vantaan Variston palvelutalo



Marja Kokko
Toimitusjohtaja
Tyvene Oy
puh. 050 576 7511
email marja.kokko@tyvene.fi

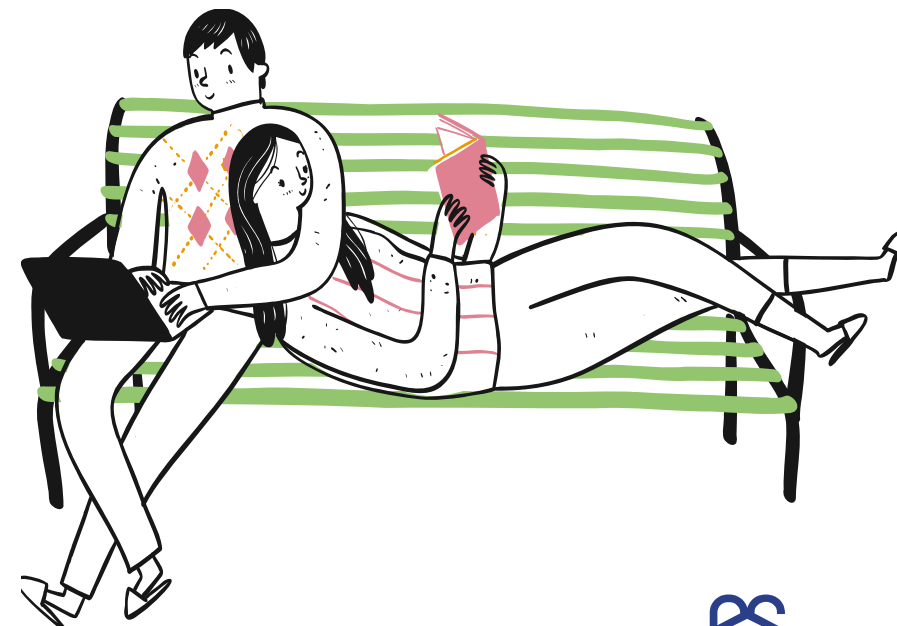
Meillä asuu elämä



KODIT

TULEVAISUUDEN SENIORIASUMINEN LOPPUSEMINAARI 9.10.2025

NÄKYMÄ TULEVAISUUDEN SENIORIASUMISEEN / PERUSPARANNUS



KODIT

LAATUASUNNOT

*Meillä
asuu elämä*

78 vuokra-asuntoa neljässä kiinteistössä (Kouvola / valmistunut 1998-2001)

121 asuntoa kolmessa kiinteistössä (Kotka / valmistunut 2005-2015)

99 senioriasuntoa neljässä kiinteistössä (Kouvola / valmistunut 2004-2007 ja peruskorjattu 2024)

212 palveluasuntoa viidessä kiinteistössä (Kotka / valmistunut 2008-2019)

510 asuntoa 16 kiinteistössä



KODIT

*Meillä
asuu elämä*

LAATUASUNNOT

78 vuokra-asuntoa neljässä kiinteistössä (Kouvola / valmistunut 1998-2001)

121 asuntoa kolmessa kiinteistössä (Kotka / valmistunut 2005-2015)

99 senioriasuntoa neljässä kiinteistössä (Kouvola / valmistunut 2004-2007 ja peruskorjattu 2024)

212 palveluasuntoa viidessä kiinteistössä (Kotka / valmistunut 2008-2019)

510 asuntoa 16 kiinteistössä

LAATUASUMISOIKEUS

76 aso-asuntoa viidessä kiinteistössä (Kouvola / valmistunut 1998-2001)

62 aso-asuntoa yhdessä kiinteistössä (Helsinki / valmistunut 2021)

77 aso-asuntoa kahdessa kiinteistössä (Helsinki / valmistuvat 2026)

138 (215) asuntoa kahdeksassa kiinteistössä





*Meillä
asuu elämä*

Tähän asti ASO-, vuokra- ja senioriasuntoja on korjattu tulorahoituksella asukkaiden vaihtuessa. Asunnot ja rakennuksen vaippa lähtökohtaisesti suhteellisen hyvässä kunnossa.





*Meillä
asuu elämä*

Tähän asti ASO-, vuokra- ja senioriasuntoja on korjattu tulorahoituksella asukkaiden vaihtuessa. Asunnot ja rakennuksen vaippa lähtökohtaisesti suhteellisen hyvässä kunnossa.

Toimintaympäristössä tapahtuneet (rahoitus) muutokset

- o ASO-uudistuotannon rahoituksen alasajo
 - o ylipäättään Varke (Ara) rahoituksen olennainen vähentäminen (uudistuotanto ja perusparannus)
- ovat aiheuttaneet sen, että aiempi strategia niin uudistuotannon kuin perusparannuksien suhteen menee uusiksi.



Tähän asti ASO-, vuokra- ja senioriasuntoja on korjattu tulorahoituksella asukkaiden vaihtuessa. Asunnot ja rakennuksen vaippa lähtökohtaisesti suhteellisen hyvässä kunnossa.

Toimintaympäristössä tapahtuneet (rahoitus) muutokset

- o ASO-uudistuotannon rahoituksen alasajo
 - o ylipäättään Varke (Ara) rahoituksen olennainen vähentäminen (uudistuotanto ja perusparannus)
- ovat aiheuttaneet sen, että aiempi strategia niin uudistuotannon kuin perusparannuksien suhteen menee uusiksi.

Uudistuotanto on tällä hetkellä jäissä pois lukien vireillä olevat asumisoikeuskohteet (2 kpl) pk-seudulle.

Perusparannustarve on seuraavien 5-15 vuoden aikana ilmeinen kuten muillakin toimijoilla.

- Varke (Ara) –rahoitus ei tule riittämään kaikille
 - Löytyykö korvaavaa rahoitusta ja mikä on rahoituksen hinta ?
 - Varauduttava tulorahoituksella tapahtuvaan (kuten nytkin) step by step perusparantamiseen

Tähän asti ASO-, vuokra- ja senioriasuntoja on korjattu tulorahoituksella asukkaiden vaihtuessa. Asunnot ja rakennuksen vaippa lähtökohtaisesti suhteellisen hyvässä kunnossa.

Toimintaympäristössä tapahtuneet (rahoitus) muutokset

- o ASO-uudistuotannon rahoituksen alasajo
 - o ylipäättään Varke (Ara) rahoituksen olennainen vähentäminen (uudistuotanto ja perusparannus)
- ovat aiheuttaneet sen, että aiempi strategia niin uudistuotannon kuin perusparannuksien suhteen menee uusiksi.

Uudistuotanto on tällä hetkellä jäissä pois lukien vireillä olevat asumisoikeuskohteet (2 kpl) pk-seudulle.

Perusparannustarve on seuraavien 5-15 vuoden aikana ilmeinen kuten muillakin toimijoilla.

- Varke (Ara) –rahoitus ei tule riittämään kaikille
 - Löytyykö korvaavaa rahoitusta ja mikä on rahoituksen hinta ?

Näkemyksiä tulevaisuuden senioriasumisesta

Mirka Härkönen, Tuusulan kunta

TUUSULA

Elämisen taidetta.

Senioriasuminen tulevaisuudessa, ajatuksia

- Ikääntyneet heterogeeninen ryhmä
- Asumisvaihtoehtoissa monipuolinen tarjonta ja keinovalikoima. Jos yksilölle löytyy optimiratkaisu, inhimillisen hyödyn lisäksi myös yhteiskunnalta voi säästyä rahaa.
- Vaihtoehtoja ja keinoja, esimerkkejä:
 - "Tavalliset" senioriasunnot (omistus- tai vuokra)
 - Kotona asuminen kotihoidon tuella, "vanhuskeskittymät"
 - Teknologian lisääntyminen
 - Omaisten apu
 - Sosiaalihuoltolain mukaiset: yhteisöllinen asuminen ja ympärivuorokautinen palveluasuminen; hyvinvointialueen tai yksityisen toteuttamana
 - Yksitasoiset rivitaloasunnot
 - Asumisoikeusasunnot
 - Ikääntyneiden perhehoito
 - Siirrettävät moduulit (esim. kuihtuville alueille)
 - Muut luovat ratkaisut
- Yhteistyö eri toimijoiden kesken (kunta, hyvinvointialue, rakennuttajat, muut)
 - Jotta tarpeet ja tarjonta vastaavat toisiaan
 - Paljon yksityisiä tontin kysyjä (kasvavien alueiden haaste)

Muita hajanaisia ajatuksia

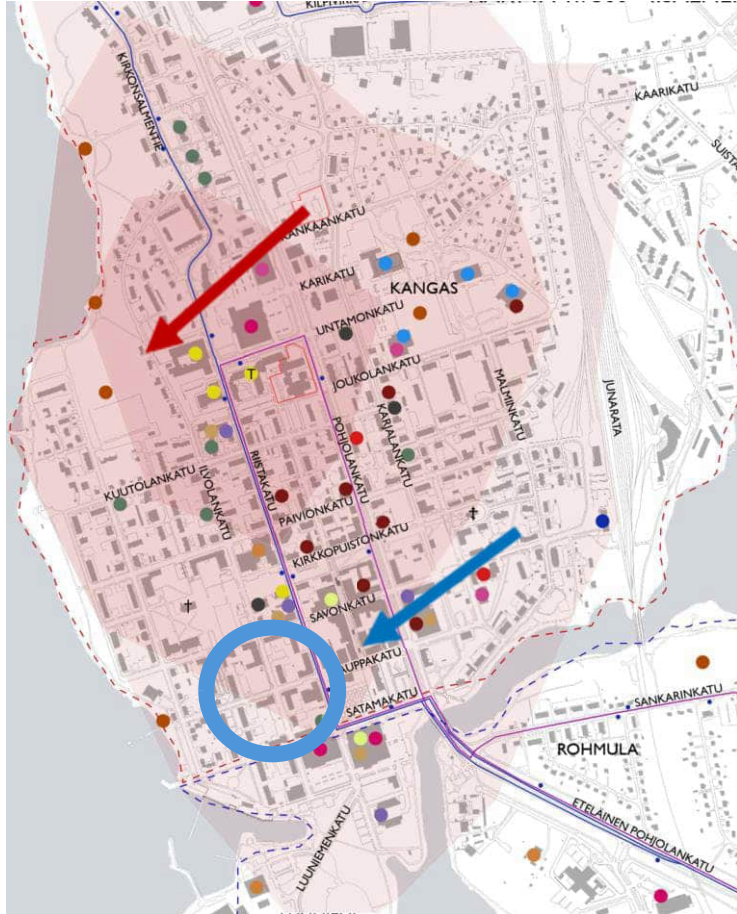
- Ikääntyvien oma asumisen ennakointi tärkeää, hyvissä ajoin
 - Kunnan asumisneuvonta
- Korjaus- ja talkkaripalveluita helposti saataville (kodin muutostyöt, pienet korjaustyöt, lumityöt jne.)
- Ihmisten kohtaaminen monelle "elintärkeää" ja vaikuttaa terveyteen
 - Ei tarvitse olla yhdessä tekemistä, mutta luontevia kohtaamisia
- Ikääntyneiden "hyödyntäminen" työhön, jos on toimintakykyä ja kiinnostusta
 - Ihmiselle hyväksi, kun on mielekästä tekemistä
 - Voisi olla yhteiskunnalle hyödyksi, ei koe olevansa vain taakka joka saatetaan hautaan
 - Palvelutalossa tai sen ulkopuolella

Näkymiä tulevaisuuden senioriasumiseen Iisalmessa

Sari Niemi, kaavoituspäällikkö

10.10.2025 Tampere

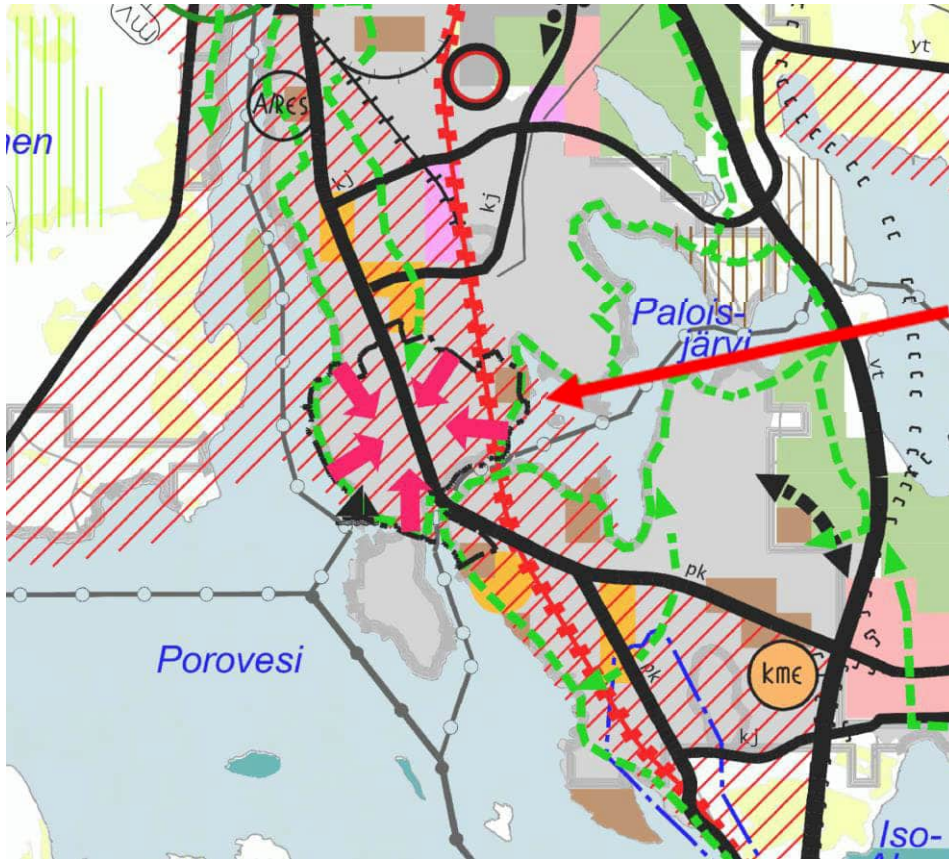
Miten tulevaisuuden senioriasuminen näyttäytyy?



lisäalassa on tehty tarkastelu yli 70-vuotiaan asiointimatka-asta – asuminen palveluiden ääreen. Keskipisteenä terveyskeskus – sairaala.

Voisiko keskuksena toimia kaupungin historiallinen tori?
(Anna Ruipon diplomityö, Tampereen yliopisto, lisälmen kaupungille 2025)

Miten tulevaisuuden senioriasuminen näyttäytyy



Iisalmessa kaupunkistrategiassa ja Iisalmen yleiskaavassa on valittu linjaksi investoida erityisesti palveluiden ääreen

keskustaan

Myös kaupungin vuokratiloyhtiö Petterinkulma kiinteistö Oy tekee näin.

Hyvinvointialue kiinnostui keskustaan yhteisöllisen asumisen hankkeen rakentamisesta.

Asemakaavoitus tukee tavoitteita.

Millaisia ideoita voisi hyödyntää?



Rakennusten resurssiviisas käyttö.

Ikääntyneiden asumisen
preferenssien tunnistaminen.

Korjausrakentamisen osaamisen
kehittäminen on tärkeää myös
ikäntyvien asumisen kohteissa.

Kulttuuriperinnön arvostamisen
vahvistaminen on resurssiviisautta.

Hankkeen aikana on nähty useita
hyvin toteutettuja hankkeita myös
peruskorjaushankkeina esim.
Oulussa ja Tampereella.



Millaisia ideoita voisi hyödyntää?



Maaseudulle kyläkeskuksiin voitaisiin toteuttaa siirrettäviä, esteettömiä minitalokokonaisuuksia.

Kaavoittaja ja kunta ovat mahdollistajia.

Saatavilla oma rauha, yhteisöllisyys ja palvelut, jos sijaitsevat kyläkeskuksissa.

53e
53d
53c
53b
53a

53f
53g
53h
53i

Miten haasteisiin voidaan vastata?



- Asukkaan profilointi ja paikkasidonnaisuus on tärkeää olla keskiössä
- Tiivis yhteistyö toimijoiden välillä asumisen strategioita ja asumisen kaavoja luotaessa
- Avoin vuorovaikutus ja keskustelu toimijoiden välillä: rakennuttajat, rakennusvalvonta, kaavoittajat ja tulevat asukkaat/toimijat
- Pienessä kaupungissa kaavoituksen ja rakennusvalvonnan on oltava ratkaisukeskeinen, jos halutaan, että hankkeita toteutuu.

Miten haasteisiin voidaan vastata?

- Tunnistaa hyvän ympäristön merkitys yhteisöllisyyteen kannustavana ja elämänlaatua parantavana tekijänä.
- Tavoitteena asukkaille hyvä elämä.
- Pienessä kaupungissa kaupungin parhaiden tonttien varaaminen ikääntyneiden asumiseen.



Kommentteja?
Kysymyksiä?

Lisätietoja

- Perustietoa projektista sekä linkit materiaaleihin:
<https://projects.tuni.fi/tulevaisuuden-senioriasuminen/>
- Tapahtumatalennukset Corelabin YouTube-kanavalla:
<https://www.youtube.com/@corelabcorelab3314>

Kiitos!

jaana.vanhatalo@tuni.fi