

Rakennustekniikka

Kohti tulevaisuuden ikäystävällistä asumista

Tulevaisuuden senioriasuminen (TULE) -hankkeen loppuraportti
2025 Tampere

Jaana Vanhatalo, Veronika Haukeland, Juha-Matti Junnonen,
Jukka Puhto & Alisa Hakola

Copyright © 2025 Tekijät



Tämä teos on lisensoitu Creative Commons Nimeä 4.0 Kansainvälinen (CC BY 4.0) -lisenssillä.

Tarkastele lisenssiä osoitteessa: <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.fi>

Tampereen yliopisto. Rakennustekniikka. Tutkimusraportti 20

ISBN 978-952-03-4317-0 (verkkojulkaisu)

ISSN 2669-8838 (verkkoaineisto)

Tampere 2025

Hankkeessa tehty TULE-malli löytyy osoitteesta:

<https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-03-4318-7>

Muut hankkeeseen liittyvät materiaalit löytyvät osoitteesta:

<https://projects.tuni.fi/tulevaisuuden-senioriasuminen/julkaisut/>

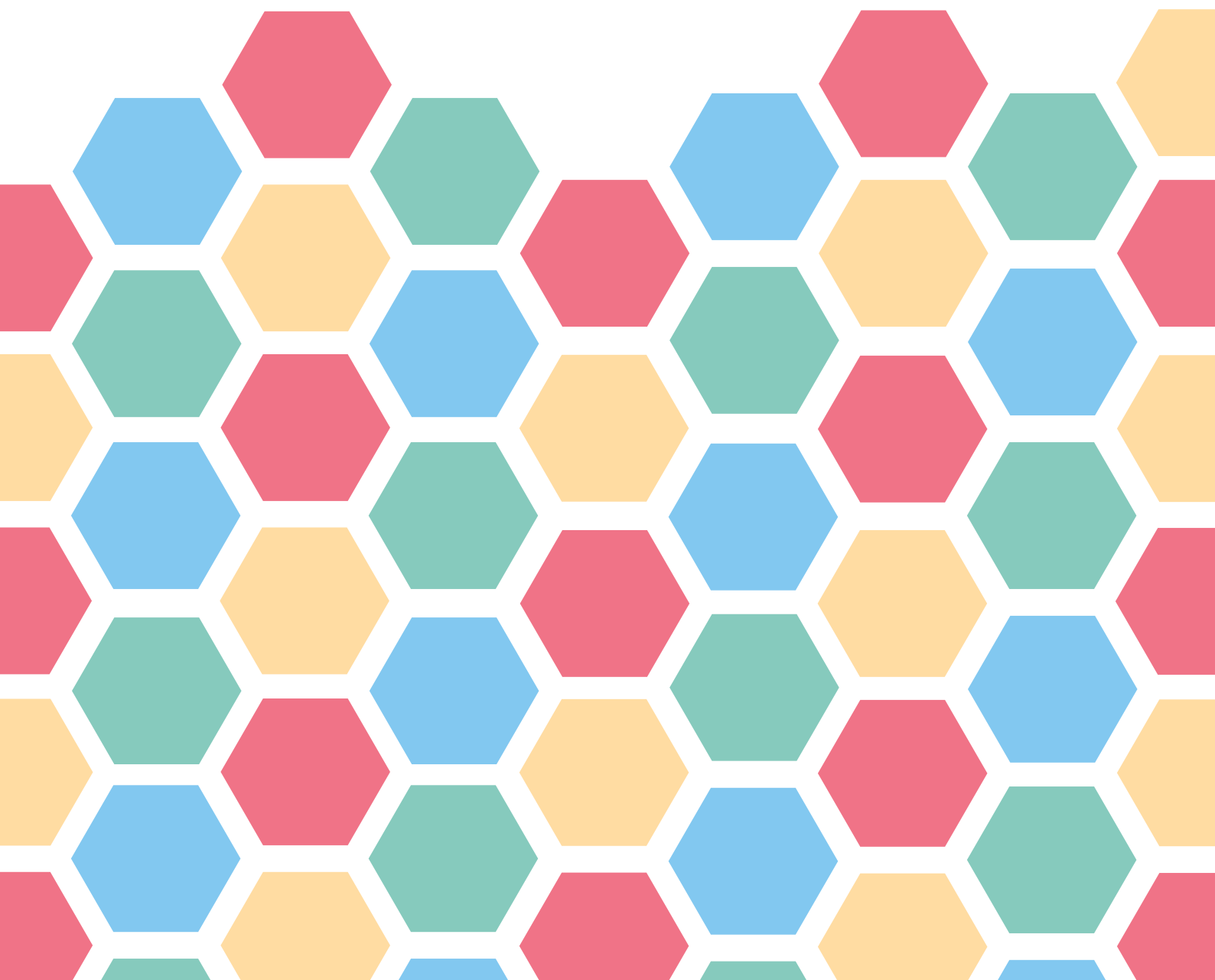
Tähän julkaisuun viittaus:

Vanhatalo, J., Haukeland, V., Junnonen, J-M., Puhto, J. & Hakola, A (2025): Kohti tulevaisuuden ikäystävällistä asumista. Tulevaisuuden senioriasuminen (TULE)-hankkeen loppuraportti. Tampereen yliopisto, Rakennustekniikka, Tutkimusraportti 20. Tampere 2025, 174 sivua.

Kohti tulevaisuuden ikäystävällistä asumista

Tulevaisuuden senioriasuminen (TULE)-hankkeen loppuraportti

Jaana Vanhatalo, Veronika Haukeland, Juha-Matti Junnonen, Jukka Puhto & Alisa Hakola





Ympäristöministeriö

Valtion tukeman
asuntorakentamisen keskus

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

**ARTTU**
asunnot

De Gamlas Hem
TAMMERFORS 1898 TAMPERE

**LAATUASUNNOT**

**Hailuoto**
luokseen kutsuva loistokunta

**Helsinki**
Heka

**IISALMI**

JYVÄSKYLÄ 

**Järvenpää**

Jaso
Elämää yhdessä

**Haapajärven Vuokratalot**

**KIINTEISTÖ OY**
KÄRRYKARTANO

**VETELINRAITTI**

**Kirkkonummen**
VUOKRA-ASUNNOT OY

Lahti

**LAHDEN VANHUSTEN**
ASUNTOSÄÄTIÖ sr

**SAVUT**

Setlementti
asunnot

**TURKU**

**TUUSULA**

**tyvene**

V A A S A .

**YRJÖ JA HANNA**
KODIT

Esipuhe

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke), joka toimi hankkeessa 28.2.2025 asti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksena (ARA), edistää kestäväää, esteetöntä ja ikäystävällistä asumista Suomessa. Yhteistyössä Tampereen yliopiston ja laajan kumppaniverkoston kanssa olemme olleet toteuttamassa Tulevaisuuden senioriasuminen (TULE) -hanketta. Hanke ja sen tulokset ovat merkittävä avaus ikääntyvän väestön asumistarpeiden ratkaisemiseksi.

TULE-hankkeen tavoitteena oli kehittää välimuotoisia asumisratkaisuja, jotka sijoittuvat kotona asumisen ja ympärivuorokautisen palveluasumisen välille. Hanke on tuottanut konkreettisia työkaluja ja TULE-mallin, joka ohjaa ikäystävällisen asuntotuotannon vaiheita ja toimijaroolien yhteensovittamista.

Kuntien ja oppilaitosten aktiivinen osallistuminen ja hyvä yhteistyö on ollut keskeistä, jotta voimme luoda yhteisöllisiä, ikäystävällisiä ja hyvää elämää tukevia asumisratkaisuja.

Ikäystävälliset teknologiat tukevat turvallista ja itsenäistä asumista. Älysensorit ja hälytysjärjestelmät lisäävät turvallisuutta, etäseuranta mahdollistaa terveyden valvontaa ja robotiikka helpottaa arkea. Ääniohjaus ja digipalvelut tekevät kodista käyttäjäystävällisen, kun taas virtuaalitodellisuus tukee esteettömyyden ja esimerkiksi dementiaystävällisten tilojen suunnittelua. Näitä asioita selvitettiin osana TULE-hanketta.

Varke jatkaa työtä senioriasumisen kehittämiseksi ja hyödyntää TULE-hankkeen tuloksia rakennushankkeiden ohjauksessa. Kiitämme Tampereen yliopistoa ja hankkeeseen osallistuneita yhteistyöstä. Yhdessä olemme onnistuneet luomaan lähtökohtia asumisen ratkaisuille, jotka mahdollistavat asumisen omassa kodissa mahdollisimman pitkään.

Helsingissä 28.11.2025

Sonja Manssila

Erityisasiantuntija

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke)

Sisällysluettelo

1. Johdanto	9
1.1. Taustoitus	9
1.2. Mistä TULE-hanke on tehty?	9
1.3. Hankkeessa toteutetut vierailut ja kv-selvitys menetelminä	13
1.4. Raportin rakenne	16
I. EVÄITÄ TULEVAISUUDEN IKÄYSTÄVÄLLISEEN ASUMISEEN NYKYHETKESTÄ	17
2. Tilat	18
3. Yhteisöllisyys	33
4. Palvelut	39
5. Teknologiat	45
6. Muut	49
7. Kiinteistökehittämisen lähtökohtia ikäystävälliseen asumiseen	53
8. Rakennushankkeen taloudellisuuden ohjaus	59
8.1. Rakennuskustannusten muodostuminen	59
8.2. Kaavamääräysten heijastuminen rakennuskustannuksiin	60
8.3. Huomioita hankkeen aikana toteutetuista kustannuslaskelmista	63
II. TULEVAISUUDEN NÄKYMÄ	65
9. Tulevaisuuden muutostekijöitä	67
10. Tulevaisuuden trendejä	73
11. Löydöksiä tulevaisuuden senioriasuminen -työpajoista	75
III. KOHTI TULEVAISUUDEN IKÄYSTÄVÄLLISTÄ ASUMISTA	79
12. TULE-malli	81
12.1. Tavoitteet ja päähuomiot	81
12.2. Mallin rakenne	81
12.3. Mallin pääperiaatteet	84
12.4. Mallin osiot	89
12.5. Konseptityökalu ja esimerkkikonseptit	102
12.6. Mallin toiminnallinen arviointi	106
IV. SUOSITUKSET	107
Lähteet	113
Liitteet	121
Liite 1. Kotimaisten vierailuiden kohteet	122
Liite 2. Kohdekäyntien arviointilomake	123
Liite 3. Kohdekäyntihuomioiden määrät teemoittain	124
Liite 4. Tulevaisuuden senioriasuminen -työpajan "Asumisen preferenssit nyt ja tulevaisuudessa" -koonti	127
Liite 5. Kansainvälisten hyvien esimerkkien selvitykseen valitut kohteet ja kohdekortit	128
Liite 6. Ikäystävällisen asuinympäristön arviointikehys	163

1. Johdanto

1.1. Taustoitus

Suomessa kuten muuallakin länsimaissa väestön ikääntyminen asettaa lähitulevaisuudessa suuria haasteita asuntokannalle ja uusille asunnoille. Samanaikaisesti tapahtuva hyvinvointiyhteiskunnan murros sekä sosiaalipalveluiden ja terveydenhuollon rakennemuutos aiheuttavat voimakkaita muutostarpeita asuntosuunnittelulle ja -kannalle sekä osin edellyttävät myös kansalaisten omakohtaista varautumista ikääntymiseensä. Ikääntyneiden toiveet ja tarpeet ovat entistä monipuolisempia. Kaikki eivät tarvitse hoivaa, vaan tarvitaan myös aktiivista, sosiaalista ja mielekästä elämää tukevia ratkaisuita.

Nämä muutokset asettavat tarpeen löytää joustavia ja uudentyyppisiä asumisen muotoja tälle suurenevalle määrälle ikääntyviä. Kun ihminen ei enää kykene asumaan yksin kotona, mutta on liian hyväkuntoinen jonkinasteiseen avustettuun asumiseen, ikääntyneiden välimuotoisen asumisen ratkaisuja kaivataan. Tällaisia ovat erilaiset yhteisöllisen asuminen muodot, senioritalot tai yhdistyspohjaiset yhteisöasumiskohteet. Niissä tarjotaan asumispalveluita joko asukkaan hankkimana, palveluohjaajan avustama tai kunnan kautta esimerkiksi kotipalveluiden muodossa.

1.2. Mistä TULE-hanke on tehty?

Tausta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) ja Tampereen yliopisto valmistelivat yhteistyössä aiheesta kiinnostuneiden alan toimijoiden kanssa selvitys- ja kehityshanketta tulevaisuuden senioriasumiseen liittyen eli Tulevaisuuden senioriasuminen (TULE) -hankkeen. Hanketta markkinoitiin laajasti senioriasumisen eri toimijoille, senioriasumiskohteiden rakennuttajille, omistajille, kunnille, palveluyrityksille, hyvinvointialueille, ympäristöministeriölle ja STM:lle. Hankkeeseen ei valitettavasti saatu mukaan hyvinvointialueita, johtuen hankkeen aloituksen ajankohdasta, sillä hyvinvointialueet olivat juuri tuolloin aloittaneet toimintansa. Hankkeen esivaiheessa tehtiin kysely, jonka kohderyhmänä olivat kunnat, hyvinvointialueet sekä muut senioriasumisen toimijat. Esikyselyyn pystyi vastaamaan 14.2.2023–10.3.2023 ja siihen saatiin 523 vastausta. Esikyselyn tulokset on julkaistu erillisenä raporttina ja on ladattavissa TULE-hankkeen verkkosivuilta.

TULE-hankkeessa keskityttiin erityisesti lähellä normaalia asumista oleviin malleihin ja yhteisöllisen asumisen malleihin. Tavoitteena oli kehittää asumisen malleja, joiden avulla itsenäistä asumista voidaan jatkaa mahdollisimman pitkään turvautumatta raskaimpiin asuinratkaisuihin. Samalla terveen vanhuuden pidentyessä myös elämänvaihe, jolloin voidaan asua suhteellisen tavallisessa asunnossa, on useiden kohdalla entistä pidempi. Asumis- ja palveluratkaisujen toteutuksessa ja suunnittelussa tulee ottaa huomioon useita eri kysymyksiä ja tahoja, kuten kuntasektori, palveluntuottajat ja rakennuttajat. Tärkeää on huomioida se, että hankkeessa keskityttiin pelkän asunnon sijaan laajempaan asuin- ja elinympäristöön, sillä tämä kokonaisuudessaan tukee itse asumista ja hyvinvointia.

Hankkeen tarkoituksena oli edistää suomalaisen ikäystävällisen asumisen kehittymistä vastaamaan tulevaisuuden tarpeita yhteiskehittämällä uusia malleja tulevaisuuden senioriasumisen asuntotuotantoon. Hankkeen tavoitteena oli:

- tunnistaa senioriasumisen malleja ja käytäntöjä, joita voidaan hyödyntää käytännössä
- hahmottaa uusia joustavia ja monikäyttöisyyden mahdollistavia suunnitteluratkaisuja

- kehittää uusia palvelutuotannon malleja ja teknologioita
- tehdä ehdotuksia senioriasumista koskevan valvonnan ja normiston kehittämiseen
- arvioida kansainvälisiä senioriasumisen malleja ja niiden sovelluksia Suomeen.

Hankkeen aikana tehtyjen havaintojen sekä käytyjen keskustelujen myötä tuli ilmi, että pelkkien yksittäisten konseptien sijaan olisi tarvetta laajemmalle viitekehykselle ohjaamaan ikäyställisen asumisen kehittämistä, suunnittelua ja itse asumista. Tämä muotoutui poluksi, TULE-malliksi, joka kattaa ikäystävällisen asumisen kehittämisen ja suunnittelun prosessin aina yhteisen seudullisen vision muodostamisesta asumiseen ja käytön seurantaan asti.

Vaikuttavuus

Hanke tuotti ennakointitietoa tulevaisuuden ikäystävällisestä asuntotuotannosta sekä TULE-mallin ikäystävällisen asumisen kokonaisvaltaisen ja strategisen kehittämisen tueksi. TULE-mallin hankekehittämisvaiheeseen luotiin avuksi konseptityökalu, jota voidaan käyttää uusien ikääntyvien asumisen konseptien ja toimintamallien luomiseen. Yhteiskehittämisen keinoin tuotettiin myös kehitysehdotuksia senioriasumisen sääntelyyn ja valvontaan. TULE-mallia voivat hyödyntää kaikki asumisen polulla mukana olevat toimijat. Mallin hyödyntämiseksi sen osaksi on luotu toimijataulukko selkiyttämään eri toimijoiden roolia eri vaiheissa.

Vaikuttavuutta on hankkeen aikana pyritty parantamaan järjestämällä kolme webinaaria:

- HVA-uudistuksesta 3/2024
- Kansainvälinen tutkimus ja hyvät käytännöt 10/2024
- Siirtokelpoiset tilat tulevaisuuden mahdollisuutena? 5/2025

Näiden lisäksi hanketta on esitelty hankkeen aikana lukuisia kertoja ulkomaisille toimijoille, muun muassa European Federation for Living:n (eurooppalainen sosiaalisen asumisen verkosto) eri tilaisuuksissa.

Rahoitus sekä yhteistyökumppanit

Hanketta oli rahoittamassa 23 organisaatiota. VARKE (ent. ARA) rahoitti hanketta suuremmalla osuudella ja muut organisaatiot samankokoisella tasaosuudella. Kutakin organisaatiota on hankkeessa ollut edustamassa 1-3 jäsentä sekä näiden lisäksi asiantuntijajäsen Ympäristöministeriöstä. Yhdessä he muodostivat hankkeen ohjausryhmän. Tämän lisäksi hankkeen johtoryhmän ovat muodostaneet hankkeen VARKE:n edustajat (Sonja Manssila ja Vesa Ijäs) sekä hankkeen projektipäällikkö (Jaana Vanhatalo) ja vastuullinen johtaja (Jukka Puhto). Hankkeessa olivat mukana seuraavat organisaatiot:

- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) (nyk. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (VARKE))
- Ara-Asuntojen Tuotanto Arttu Oy
- De Gamlas Hem i Tammerfors r.f. – Vanhain Koti Tampereella r.y.
- ES-Laatuasunnot Oy
- Hailuodon kunta
- Helsingin kaupunki, HEKA
- Iisalmen kaupunki
- Jyväskylän kaupunki
- Järvenpään kaupunki
- Keski-Suomen Jaso Asunnot Oy
- Kiinteistö Oy Haapajärven Vuokratalot

- Kiinteistö Oy Kärrykartano
- Kiinteistö Oy Vetelinraitti
- Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy
- Lahden kaupunki
- Lahden vanhusten asuntosäätiö sr
- Savonlinnan Vuokratalot Oy
- Settlementiasunnot Oy
- Turun kaupunki
- Tuusulan kunta
- Tyvene Oy
- Vaasan kaupunki
- Yrjö ja Hanna -säätiö
- Ympäristöministeriö (asiantuntijajäsen)

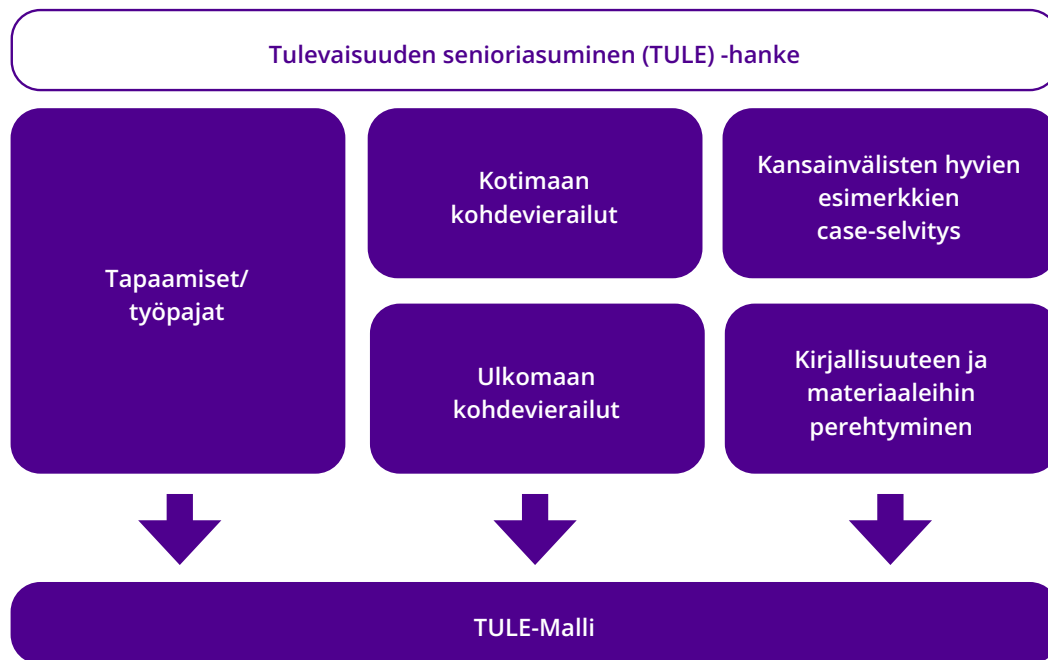
Varsinaisen osallistujajoukon lisäksi hankkeeseen koottiin Tampereen yliopiston Rakennetun ympäristön tiedekunnasta asiantuntijaryhmä:

- Professori Sofie Pelsmakers, asuntosuunnittelu
- Professori Panu Lehtovuori, yhdyskuntasuunnittelu
- Professori Arto Saari, rakentamistalous
- Professori Antti Kurvinen, kiinteistökehittäminen
- Tutkija Katja Maununaho, asuntosuunnittelu
- Tutkija Tapio Kaasalainen, asuntosuunnittelu
- Tutkija Jyrki Tarpio, asuntosuunnittelu
- Jaakko Kinnunen, viestintä / CoreLab

Asiantuntijatyöryhmä osallistui varsinkin hankkeen alkuvaiheessa sisäisiin hankepalavereihin, olivat mukana hankkeen tilaisuuksissa esiintyjinä ja osallistujina sekä osallistuivat TULE-mallin kehittämiseen kommentoimalla sisältöjä. Hankkeessa järjestettiin asiantuntijatyöryhmälle myös yksi työpaja koskien TULE-mallia.

Hankkeen osana tehtiin yksi diplomityö sekä ohjattiin kolme kandidaatintyötä:

- Haukeland, Veronika (2024). Itsenäistä asumista yhteisöllisesti: Yhteisöasuminen ikääntyneiden asuinvaihtoehtona ja sen tilalliset tarpeet. Diplomityö. Tampereen yliopisto.
- Kukkonen, Teemu (2023). Senioriasumisen kansainväliset mallit. Kandidaatintyö. Tampereen yliopisto.
- Ranta, Iida-Maria (2023). Senioriasumisen liiketoimintamallit. Kandidaatintyö. Tampereen yliopisto.
- Tervo, Jonni (2025). Teknologioiden hyödyntäminen osana ikäystävällistä asumista. Kandidaatintyö. Tampereen yliopisto.



Hanke alkoi 15.3.2023 ja päättyi 30.10.2025. Hanke perustui kokonaisuudessaan yhteiskehittämiseen, jossa hankkeen osallistujat olivat keskiössä. Yhteiskehittäminen toteutettiin kahdeksalla tapaamisella, joiden yhteydessä pidettiin työpajoja eri aihealueista:

- **Tapaaminen 1:** Tampere 15.3.2023
Aiheena: Hankkeen aloitustapaaminen
- **Tapaaminen 2:** Oulu 15.6.2023
Aiheena: Nykytilanteen toimivat käytännöt ja haasteet
Työpajaosuus: Nykytilanteen toimivat käytännöt ja haasteet
- **Tapaaminen 3:** Helsinki 12.10.2023
Aiheena: Hyvinvointi- yms. teknologiat ikääntyneiden asumisessa
- **Tapaaminen 4:** Lahti 18.1.2024
Aiheena: Senioriasumisen asuntotuotanto, rakennuttamisprosessi ja kiinteistökehittäminen
Työpajaosuus: Mihin ja mitä tulevaisuuden senioriasumiseen voidaan liittää erikokoisilla paikkakunnilla
- **Tapaaminen 5:** Tampere 18.4.2024
Aiheena: Asuminen
Työpajaosuus: Unelmien senioriasuminen v. 2050
- **Tapaaminen 6:** Jyväskylä 19.9.2024
Aiheena: Kansainvälinen senioriasuminen, toimijoiden visiot ja strategiat senioriasumisesta sekä kustannuslaskelman tulokset
- **Tapaaminen 7:** Vantaa 6.2.2025
Aiheena: Valtion tukema asuntotuotanto, hankkeessa kehitettävät konseptit
Työpajaosuus: TULE-malli
- **Tapaaminen 8:** Turku 22.5.2025
Aiheena: Elinympäristö, kestävyys sekä TULE-mallin toiminnallinen arviointi
Työpajaosuus: TULE-mallin toimijapolut ja konseptikehittämisen työkalu pelillisenä

Hankkeen tapaamisista seitsemään yhdistettiin kohdekäyntejä (muihin paitsi työpajaan 5). Kohdekäynnit olivat useimmiten työpajaa edeltävänä päivänä. Kohdekäynnit suunniteltiin kattamaan työpajakaupunkien mielenkiintoisia kohteita liittyen asumiseen ja palveluihin. Kohteisiin sisällytettiin myös muita kuin senioriasumisen kohteita, sillä kohdekäyntien yhtenä tarkoituksena oli etsiä uusia ideoita senioriasumisen ulkopuolelta. Hankkeen aikana vierailtiin yhteensä 25 kohteessa sekä tehtiin neljä vierailua muille toimijoille (ks. liite 1). Näistä osallistujat tekivät kohdearviointeja 19 kohdekäynnillä, jotka kuvataan tarkemmin luvussa 1.3.

Varsinaiset työpajat ja tapaamiset koostuivat luennoista ja tietoiskuista, muista esityksistä, keskusteluista sekä työpajaosuuksista liittyen senioriasumisen eri aspekteihin.

Työpajojen ja kotimaan kohdekäyntien lisäksi hankkeessa järjestettiin kaksi ulkomaanmatkaa: toukokuussa 2024 Lontooseen sekä toukokuussa 2025 Tallinnaan. Matkoilla vierailtiin paikallisissa seniori- ja muun asumisen kohteissa sekä Tallinnassa tutustuttiin erityisesti moduulirakentamiseen. Molemmat matkat käsiteltiin seuraavissa työpajoissa, jolloin myös henkilöt, jotka eivät päässeet osallistumaan saivat kuvan vierailluista kohteista sekä pääsivät osallistumaan niistä käytyyn keskusteluun. Lisäksi projektipäällikkö Vanhatalo teki matkan Manchesteriin ja Leedsiin marraskuussa 2024 saatuaan matkaan apurahan Tampereen yliopiston tutkimuslupasta TURNSilta. Lisätietoa ulkomaanmatkoista luvussa 1.3.

Yhtenä hankkeen tavoitteena oli kartoittaa hyviä kansainvälisiä senioriasumisen malleja. Tämä toteutettiin varsinaisesti tekemällä kansainvälisistä hyvistä esimerkeistä case-selvitys. Myös näitä taustoitetaan lähemmin luvussa 1.3.

Näiden lisäksi hankkeen tutkijat perehtyivät ikääntyneiden asumiseen liittyvään kotimaiseen ja kansainväliseen kirjallisuuteen ja materiaaleihin sekä osallistuivat aihetta koskeviin seminaareihin hankkeessa järjestettyjen webinaarien lisäksi.

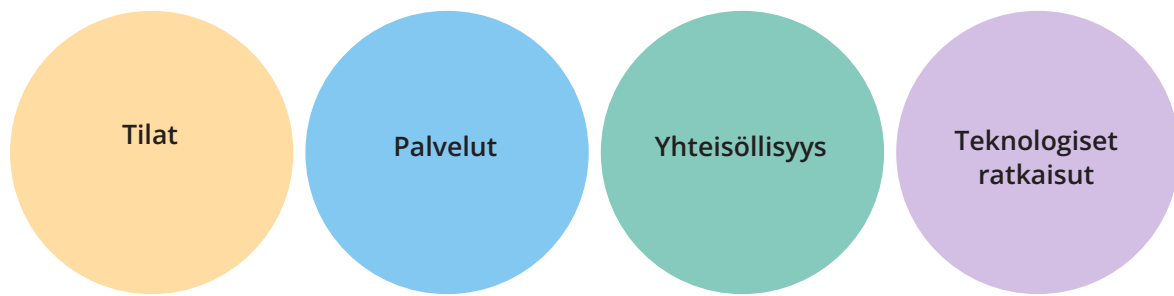
Kaikki tämä materiaali muotoutui hankkeessa TULE-malliksi. TULE-malliin on pyritty kuvaamaan koko ikääntyvien asumisen kehittämisen ja suunnittelun prosessi sekä nostamaan esiin kutakin sen vaihetta koskien tärkeimpiä suosituksia. Malli on pyritty tekemään siten, että se kestää aikaa. Hankkeen yhtenä tavoitteena olleita konsepteja ei ole unohdettu, sillä mallin kehittämisvaiheeseen kehitettiin konseptityökalu, jonka avulla voidaan kehittää ja suunnitella tulevaisuuden ikäystävällistä asumista. Työkalua voidaan käyttää myös osallistamisen ja keskustelun välineenä. Työkalun käyttöä on myös havainnollistettu luomalla kaksi erilaista tulevaisuuden konseptia. Varsinainen malli osioineen on kuvattu osiossa III ”Kohti tulevaisuuden ikäystävällistä asumista”.

1.3. Hankkeessa toteutetut vierailut ja kv-selvitys menetelminä

Hankkeen keskeiset teemat

Niin kohdekäyntien kuin kansainvälisen case-selvityksenkin tarkoituksena oli kartoittaa nykytilanteen hyviä ja huonoja käytäntöjä sekä nostaa esiin hyviä esimerkkejä liittyen ikääntyneiden asumiseen. Näissä kaikissa hyödynnettiin neljää teemaa tarkastelun apuna. Teemat muotoutuivat hankkeen alussa suunniteltaessa kotimaan kohdekäynneille arviointilomaketta. Tähän hyödynnettiin kotimaista ja ulkomaista kirjallisuutta koskien (ikäntyneiden) asumisen arviointia sekä hankkeen tutkimussuunnitelmaa, jossa hankkeen tavoitteiksi oli kirjattu tulevaisuuden ikäystävällisen asumisen kannalta keskeisten uusien suunnittelun, palvelutuotannon ja teknologisten ratkaisujen kartoittaminen. Prosessissa muotoutuivat pääteemoiksi siis tilat, palvelut ja teknologiset ratkaisut. Lomaketta testattiin toisilla kohdekäynneillä, jonka jälkeen havaittiin myös yhteisöllisyyden olevan teema, joka tulee nostaa näiden rinnalle. Samalla päätettiin käyttää samaa teemoittelua myös hankkeen muissa osioissa.

Kotimaan kohdekäyntien arvioinnit



TULE-hankkeen aikana hankkeen osallistujien kanssa toteutettiin 25 kohdevierailua ikääntyneiden asumisen kohteisiin sekä neljä vierailua muille toimijoille (ks. liite 1). Kohdekäyntien havaintojen analyysiin otettiin mukaan kohdevierailut, jotka tehtiin hankkeen toisen tapaamisen ja helmikuun 2025 välillä. Nämä kohdevierailut toteutettiin Oulussa, Helsingissä, Lahdessa sekä Jyväskylässä. Kaikkiaan vierailtiin 19 kohteessa. Hankkeen ensimmäisen Tampereen tapaamisen ja viimeisen Turun tapaamisen aikana tehdyillä kohdevierailuilla ei tehty kohteiden arviointia¹.

Kohdevierailuilla hyödynnettiin arviointilomaketta (ks. liite 2), jonka avulla kartoitettiin kohteissa esiintyviä hyviä sekä huonoja käytäntöjä ja ratkaisuja. Lomakkeessa hyödynnettiin kehitettyä teemoitteluä: tilat, yhteisöllisyys, palvelut, teknologiset ratkaisut sekä muut, joiden avulla vastaajat jaottelivat huomionsa. Positiiviset huomiot ohjeistettiin ilmaisemaan '+'-symbolilla ja negatiiviset huomiot '-'-symbolilla. Kohdevierailuille osallistuneille jaettiin lomakkeet vierailuiden alussa ja heitä pyydettiin täyttämään jokaiselle kohteelle oma lomakkeensa. Täytetyt lomakkeet kerättiin kohdevierailuiden jälkeen. Arviointilomaketta hyödynnettiin kaikilla arvioinnissa mukana olleissa kohteissa.

Kohteiden arviointilomakkeiden pohjalta koostettiin kohdekohtaiset koonnit ryhmittelemällä osallistujien kohteista tekemät havainnot. Sen jälkeen kaikista kohdekoonneista toteutettiin analyysi, jonka tuloksia käsitellään osiossa 1 yhdessä kohdekäynneillä ja työpajoissa kohdekäyntejä koskevien suullisten huomioiden kanssa.

Kohdekäyntilomakkeiden analyysien tulokset on koottu teemoittain taulukkoihin liitteeseen 3. Taulukkoihin sisällytettiin kymmenen eniten mainintoja kerännyttä aihetta. Kuitenkaan taulukkoihin ei sisällytetty alle 5 mainintaa saaneita havaintoja. Analyysin tavoitteena oli tunnistaa ikääntyneiden asuinympäristöjen kannalta olennaisia jo olemassa olevia hyviä käytäntöjä sekä mahdollisia kehitystarpeita teemoittain. Analyysissä kohteet lajiteltiin viiteen ryhmään kohdetyyppiin perustuen: senioriasumiseen (ns. ikääntyneille suunnattu tavallinen asuminen ilman hoivapalveluita), ympärivuorokautiseen asumiseen, eri asumismuotojen yhdistelmiin, asuminen + palvelupaketti sekä muihin kohteisiin. Jaottelun avulla selvitettiin, esiintyykö eri kohdetyyppien välillä eroja siinä mitkä teemat ja asiat korostuivat.

Ulkomaan vierailut

Hankkeessa tehtiin kaksi ulkomaan matkaa. Ensimmäinen tehtiin toukokuussa 2024 Lontooseen ja toinen toukokuussa 2025 Tallinnaan. Matkoilla osallistujia pyydettiin tekemään kohdekäynneiltä muistiinpanoja. Kaikkien havaintojen pohjalta kirjoitettiin muistiot ja näitä on edelleen analysoitu hankkeen kehitystyötä varten. Molempien matkojen koonti esiteltiin seuraavissa työpajoissa, jotta myös matkoille osallistumattomat voisivat hyötyä matkojen annista. Tämän lisäksi Lontoon matkan jälkeen matkalle osallistuneille järjestettiin erillinen keskustelutilaisuus.

Lontoon matkan kohteet:

- Tonic @Bankhouse (itsenäistä senioriasumista LGBT+-yhteisölle) (myös osana kansainvä-

¹ Hankkeen aloitustapaaminen pidettiin Tampereella maaliskuussa 2023 hankkeen alkaessa ja viimeinen tapaaminen Turussa toukokuussa 2025.

listä case-selvitystä)

- Hazelhurst Court (itsenäistä senioriasumista)
- Appleby Blue Almshouse (itsenäistä senioriasumista)
- Noele Gordon House (itsenäistä senioriasumista)
- Auriens Chelsea (itsenäistä luksussenioriasumista)
- A House for Artist (yhteisöllistä asumista taiteilijoille)
- Clarion Housing (sosiaalisen asumisen tarjoaja)
- Container City (konteista rakennettu toimisto- ja työtilakeskittymä)
- Design Museum (Future Observatory -näyttely)

Tallinnan matkan kohteet:

- Kodasema/Kodea (moduulirakentamisen yritys)
- Timbeco (modulaarisen ja moduulirakentamisen yritys)
- IgluPark/IgluCraft (moduulikylä Tallinnan Kalamajassa)
- Ensimmäinen Tallinnan kaupungin senioritalo (Maleva tn 18) (itsenäistä senioriasumista)
- Tabasalu Pihlakodu (senioreiden palveluasumista)
- Scandium Living, Magma Studios (monisukupolvista vuokra-asumista, ennen kaikkea lyhytaikaiseen asumiseen)
- Seminaari Tallinnan kaupungin kanssa

Hankkeen osallistujien kanssa tehtyjen matkojen lisäksi hankkeen projektipäällikkö Jaana Vanhatalo sai apurahaa matkaan Manchesteriin ja Leedsiin marraskuussa 2024. Tämän matkan teemana oli erityisesti sosiaalinen kestävyys. Matkan aikana tehtiin vierailuista ja tapaamisista muistiinpanot ja niistä edelleen analyysia hanketta varten yhdistäen ja vertaillen niitä hankkeen kahden muun ulkomaan matkan havaintoihin. Tällä matkalla vieraillut kohteet:

- Gorton Mill House (Southway) (itsenäistä senioriasumista)
- Abbey Hey / Ageing in place -program
- Smithy Croft, Heald Green, Stockport (Your Housing Group) (itsenäistä senioriasumista)
- Manor Gardens, Bolton (Places for People) (senioreiden palveluasumista)
- Salford Foyer (Places for People) (nuorten yhteisöllistä tuettua asumista)
- MUCH - Manchester Urban Cohousing Limited (senior co-housing)
- Community Savers (yhteisöllisyyttä tukeva järjestö, joka keskittyy huono-osaisempiin asuinalueisiin)
- Manchester universities (tapaamisia tutkijoiden kanssa).

Kansainvälisten hyvien esimerkkien case-selvitys

Jotta hankkeessa voitiin tunnistaa hyviä kansainvälisiä kohteita ja ikääntyneiden asumiseen liittyviä käytäntöjä, hankkeessa tehtiin kansainvälinen case-selvitys. Kartoituksen tavoitteena oli kerätä esimerkkejä innovatiivisista ja hyvistä ratkaisuista ulkomailla, joita voisi hyödyntää Suomessa ikääntyneiden asumista kehitettäessä. Näitä ratkaisuja peilattiin Suomen kontekstiin ja analysoitiin niiden hyödynnettävyyttä Suomessa. Selvityksen kohteet valikoitiin hyödyntämällä hankkeessa käytettyä tilat, yhteisöllisyys, palvelut sekä teknologiset ratkaisut -teemoittelua. Näiden teemojen lisäksi kerättiin kiinnostavia esimerkkejä myös rahoitukseen liittyen. Liitteenä 5 olevaan taulukkoon on koottu selvityksessä mukana olleet kohteet ja syy niiden valintaan. Mukana olleista esimerkeistä koostettiin casekortit, jotka löytyvät samoin liitteestä 5 numeroituna 5a-5q.

1.4. Raportin rakenne

Raportti rakentuu seuraavanlaisesti: johdannon jälkeen siirrymme **osioon I: "Eväitä tulevaisuuden senioriasumiseen nykyhetkestä"**. Tässä osiossa kuvataan hankkeessa nykyhetkestä tehtyjä havaintoja sekä nostetaan tiivistäen esiin tärkeimmät löydökset perustuen hankkeen kohdevierailuihin ja kansainväliseen case-selvitykseen. Osion luvut on koostettu siten, että **luvun ensimmäiselle sivulle on koottu värillisiin laatikoihin teeman tärkeimmät löydökset**, jonka jälkeen on avattu havainnot edellä mainituista. Näiden lisäksi osiossa pohditaan kiinteistökehittämisen lähtökohtia ikäystävälliseen asumiseen.

Osiossa II avataan ikääntymisen asumiseen liittyviä tulevaisuuden tekijöitä, sekä melko varmasti tunnettuja asioita että trendejä. Lisäksi osiossa kerrotaan hankkeen osallistujille pidettyjen tulevaisuuden senioriasumiseen liittyvien työpajojen tuloksia.

Osiossa III: "Kohti tulevaisuuden ikäystävällistä asumista" esitellään hankkeessa luotu TU-LE-malli.

Viimeisessä osiossa IV ovat antamamme suositukset.

I.EVÄITÄ TULEVAISUUDEN IKÄYSTÄVÄLLISEEN ASUMISEEN NYKYHETKESTÄ

2. Tilat

Asumiseen tulee tarjota monipuolisia vaihtoehtoja, niin omistusmuotojen, kohderyhmien, asumismuotojen kuin itse asumisenkin osalta.

Kaiken asumisen tulisi olla myös ikäystävällistä, eli kaikille sopivaa.

Esteettömyyteen tulee kiinnittää erityis-huomiota, ja sen kohdalla tulee ottaa huomioon niin liikkumiseesteettömyys kuin aisti- ja muistiesteettömyyskin. Esteettömyys tulee huomioida sekä suunnitteluratkaisuissa että kalustusvalinnoissa.

Muistiystävällisyyden huomiointi on tärkeää. Asuinympäristöjä tulee kehittää siten, että arjen toiminnot ovat mahdollisia myös muistisairauden kanssa. Muistisairaallakin tulee olla mahdollisuus ulkoilla, käyttää palveluita ja viettää aikaa muiden kanssa. Hyvin suunniteltu ympäristö tukee muistisairaana itseenäistä asumista pidempään. Tätä voidaan tukea esimerkiksi parantamalla ympäristön tunnistettavuutta sekä välttämällä sokkeloisia tilaratkaisuja ja pitkiä käytäviä.

Yhteistiloja suunnitellessa tulee kiinnittää huomiota riittävään mitoittamiseen, keskeiseen ja saavutettavaan sijaintiin, toiminnallisuuteen sekä viihtyisyyteen. Yhteistilojen tulisi olla joustavia ja mukautua erilaisiin toimintoihin.

Asumisessa tulee kiinnittää huomiota myös asuntojen jatkona toimiviin tiloihin, joita voivat olla jo mainitut yhteistilat, mutta myös esimerkiksi laadukkaat luhtikäytävät sisäpihan puolella, jolloin ne tarjoavat mahdollisuuden talon toiminnan seuraamiseen sekä ajan viettämiseen.

Ikäystävällisen asumisen tulee olla laadukasta. Laadukkuus on yhteydessä moniin asioihin, kuten tunnelmaan, tilojen toimivuuteen ja käytännöllisyyteen sekä sisustusratkaisuihin.

Tilojen tunnelmassa tulisi pyrkiä kodikkuuteen ja viihtyisyyteen sekä pyrkiä välttämään laitosmaisia ratkaisuja. Tilojen tulisi olla valoisia ja luonnonvaloa tulisi suosia mahdollisimman paljon. Usein tilojen avaruus ja vaaleat materiaalit tuovat oikeanlaista tunnelmaa, joskin esteettömyysnäkökulmasta tulee muistaa riittävät kontrastierot. Tilojen tulee olla toimivat ja käytännölliset. Tulee esimerkiksi huolehtia riittävästä säilytystiloista, niin henkilökohtaisten tavaroiden kuin apuvälineiden kuin tarvikkeidenkin osalta. Asunnoissa tulee olla toimiva pohja, jonka voi sisustaa haluamallaan tavalla ja myös asuntojen tulee olla tilavia ja valoisia. Sisustuksessa tulee hyödyntää erilaisia värejä, taidetta sekä laadukkaita materiaaleja (erityisesti puu) ja kalusteita. Tilat tulisi suunnitella kokonaisuutena.

Kestävät ratkaisut ovat olennaisessa asemassa myös ikääntyneiden asumista kehitettäessä, suunniteltaessa ja rakennettaessa.

Korjaus- ja lisärakentamisen tulee olla keskeinen keino ikääntyneiden asuinympäristöjä kehittäessä. Kohteiden korjaaminen mahdollistaa paikallaan ikääntymisen ja mahdollistaa myös olemassa olevien yhteisöjen säilymisen. Korjausten yhteydessä tulee tarkistaa yhteistilojen tarve ja lisätä niitä tarpeen mukaan, esim. korttelitasolla. Toisaalta olemassa olevia eläkeläisyhteisöjä tunnistamalla voidaan pyrkiä kohdistamaan esteettömyyskorjauksia paremmin.

Palveluiden läheisyydessä (kasvavilla alueilla) sijaitsevien kohteiden esteettömyysremonttien mahdollistamiseksi tulisi harkita lisärakentamisen mahdollistamista erilaisen maankäytön keinoin, jolloin remonttien rahoitus mahdollistuisi uusien asuntojen myynnillä.

Korjausten lisäksi tulee huomioida myös rakennuskannan käyttötarkoituksen muutokset.

Siirrettävien moduulien mahdollisuuksia tulee harkita ja hyödyntää etenkin alueilla, joissa tarve asunnoille on todennäköisesti lyhytaikaista tai pientä.

Ikääntyneiden asumisessa tulee hyödyntää vihreää infrastruktuuria niin sisä- kuin ulkotiloissakin. Viherelementeillä voidaan tuoda vehreyttä, suojaavuutta ja viihtyisyyttä samalla tukien toiminnallisuutta esimerkiksi pihatiloissa. Pienviljelyllä voidaan myös tukea esimerkiksi ikääntyneiden toimintakykyä sekä mahdollistaa yhteisöllistä toimintaa.

Yhteydet ulos ovat tärkeitä, niin näkyvät itse asunnoista kuin käynti asunnosta tai yhteisistä tiloista ulos. Myös luhtikäytävät sisäpihan puolella voivat mahdollistaa paitsi talon toiminnan seuraamisen myös paremman yhteyden viherympäristöihin.

Kotimaiset kohdevierailut

Tilat keräsivät kohdekäynneillä eniten huomiota. Huomiot koskivat tilojen toteutuksen laatua, tilojen tunnelmaa sekä kohteen suhdetta ympäristöön. Tilojen toteutuksen laatua koskevat maininnat käsittivät tilajakaumaa, tilojen sijoittelua, mitoitusta, toimivuutta ja esteettömyyttä sekä tilojen sisustusta ja materiaalisuutta. Tilojen tunnelmaa käsittelevät maininnat liittyivät pääosin kohteen viihtyisyyteen sekä kodinomaisuuteen tai laitosmaisuuteen. Kohteen suhdetta ympäröivään kontekstiin koskevat maininnat käsittivät huomioita liittyen kohteen sijaintiin suhteessa muuhun rakennettuun ympäristöön, palveluihin sekä luontoon. Tiloja koskevat havainnot vierailuilta on koottu liitteeseen 3.

Tilojen esteettömyyteen kiinnitettiin paljon huomiota vierailuilla. Kohteissa tehtiin melko tasaväisesti sekä positiivisia että negatiivisia huomioita tilojen esteettömyyteen liittyen. Vierailuilla huomiointiin sekä tilojen muistiystävällisyys sekä aisti- että liikuntaesteettömyys.

Muistiystävällisyyteen liittyen positiivisia huomioita keräsivät etenkin erilaiset muistiystävälliset ja orientoitumista tukevat suunnitteluratkaisut (kuva 1), kuten kerrokset ja rakennuksen sisäänkäynnit toisistaan erottavat värikoodaukset ja tunnistettavuutta lisäävät ratkaisut (kuva 2). Esimerkiksi eräässä kohteessa asuntojen tunnistettavuutta oli korostettu erilaisilla ovilla. Muistiystävällisyyden kannalta haasteeksi sen sijaan tunnistettiin monissa kohteissa esiintyneet pitkät sokkeloiset käytävät ja niistä johtuva tilojen vaikea hahmottavuus. Kohdetypeistä mainintoja tästä esiintyi eniten ympärivuorokautisen palveluasumisen kohdalla. Koska valtaosalla ympärivuorokautisen palveluasumisen asukkailla on tilastollisesti muistisairauksia ja kognition heikentymiä (Edgren ym 2024), olisi suositeltavaa, että näiden kohteiden tilarakenteen hahmotettavuuteen kiinnitettäisiin erityistä huomiota.

Aistiesteettömyyteen liittyvien huomioiden kohdalla positiiviset huomiot keskittyivät muutaman kohteen onnistuneeseen akustiikkaan sekä äänimaailmaan. Negatiivisissa huomioissa korostui erityisesti tiloissa käytettyjen materiaalien liian vähäinen kontrasti sekä joko häikäisevä tai liian pimeä valaistus. Haasteita kontrastieroihin liittyen esiintyi etenkin siinä, että kalusteet eivät riittävästi erottuneet taustastaan. Tästä esimerkkinä voidaan mainita esimerkiksi wc-tiloissa liian vähäinen kontrastiero wc-kalusteiden ja laatoituksen välillä sekä käsijohteen liian vähäinen kontrastiero suhteessa seinän materiaaliin. Hankkeen tutkijat vierailuilla tekivät myös havaintoja siitä, että monissa kohteissa rappukäytävien portaiden askelmissa ei ollut huomioitu kontrastieroja.

Liikkumiseesteettömyyteen liittyvissä huomioissa korostuivat etenkin tilojen mitoitukseen, kynnyksiin (kuva 3) ja tasoeroihin sekä kalusteiden ja materiaalien esteettömyyteen liittyvät huomiot. Onnistumisina kohteissa nostettiin esiin suunnitteluratkaisuja, jossa kynnyksien käyttö oli minimoitu tilojen välillä esimerkiksi mahdollistaen täysin esteetön kulku myös pyörätuolilla asunnosta parvekkeelle tai rappukäytävään. Näin ei kuitenkaan ollut kaikissa kohteissa, vaan osassa kohteissa kiinnitettiin huomiota kynnyksien runsauteen sekä liian korkeisiin kynnyksiin.

Vierailuilla kiinnitettiin myös huomiota ovien, kalustuksen, sekä asunnon kiintokalusteiden esteettömyyteen. Positiivisissa huomioissa nostettiin esille ergonomiset ratkaisut, kuten esimerkiksi korotetut pistorasiat ja kodinkoneet sekä korkeudeltaan säädettävä pesuallas. Esteettömyyden kannalta haasteeksi muodostui joissain kohteissa, se, että tilojen kalustus- sekä materiaalivalinnoissa ja kalusteiden sijoittelussa ei ollut kiinnitetty riittävästi huomiota esteettömyyteen. Esimerkkinä voidaan mainita esimerkiksi tukikahvojen puute asunnon kylpyhuoneessa, liian korkealle asennetut keittiönkaapit sekä yhteisissä tiloissa istuinvalintana säkkituolit.

Mitoituksen osalta kiitosta keräsivät leveät oviaukot sekä käytävät, ja väljät hissit. Vastaavasti muutamassa kohteissa liian tiukasti mitoitetut tilat vaikuttivat negatiivisesti esteettömyyteen. Hankkeen keskusteluissa mainittiin muun muassa esimerkki, jossa erään kohteen yhteissaunassa suihkutuoli ei mahtunut aukeamaan.

Kohteiden yhteistiloihin kiinnitettiin paljon huomiota. Yhteistiloissa arvostettiin toiminnallisuutta. Etenkin kuntoiluun ja liikuntaan osoitetut sisä- ja ulkotilat sekä saunatilat ja puuhailua mahdollis-

tavat tilat ja toiminnot, kuten nikkarointitilat ja istutuslaatikot painoutuivat maininnoissa (ks. kuvat 4-7). Erityisen paljon kiitosta herätti eräässä kohteessa yhteiskäytössä ollut asukastoimisto. Myös yhteistilojen monipuolisuutta ja runsautta arvostettiin. Pihoissa arvostettiin toiminnallisuuden lisäksi tilavuutta ja vehreyttä ja viihtyisyyttä, kun taas puiden ja vehreyden puutetta kritisoitiin.

Myös yhteistilojen sijoitteluun kiinnitettiin huomiota. Niiden sijoittamista näkyvästi ja keskeisesti usein pääsisäänkäynnin yhteyteen keuhuttiin, kun taas sijaintia piilossa ”mutkan takana” kritisoitiin. Myös yhteistilojen avoimuus suhteessa muihin tiloihin (näkymät muista tiloista yhteisiin tiloihin) nähtiin hyvänä ratkaisuna. Tilojen mitoitus nousi myös teemana esiin. Useiden kohteiden kohdalla esiintyi mainintoja liian pienistä yhteisistä tiloista (sisätilat).

Onnistuneita yhteisiä tiloja määritti maininnoissa myös se, millä tavoin tilat mahdollistivat vuorovai-
kutusta asukkaiden välillä. Esimerkkinä onnistuneiksi tilaratkaisuina kuvailtiin tiloja, jotka ”mahdollis-
tavat spontaaneja kohtaamisia” ja tiloja, joiden suunnittelussa oli ”otettu huomioon, miten asukkaat
kohtasivat tiloissa”. Toisaalta erään kohteen kohdalla esitettiin pohdinta siitä, että tekeekö yhteis-
tilan sijainti kulkuväylän yhteydessä siitä rauhattoman. Asukkaiden kohtaamisen mahdollistamisen
kannalta haasteena nähtiin kuitenkin kohtaamispaikkojen ja yhteisten tilojen puute. Tilallisen saa-
vutettavuuden lisäksi yhteisten tilojen avoimuutta pidettiin tärkeänä. Asukkaille vapaasti käytettäviä
avoimia yhteisiä tiloja pidettiin hyvänä käytäntönä, kun taas ainoastaan varaukseen perustuva toi-
mintatapa nähtiin ongelmallisena.

Asuntojen kohdalla huomioissa korostuivat mitoitukseen liittyvät seikat. Onnistuneita mitoituksia
kuvattiin riittävinä sekä tilavina. Suuria parvekkeitä sekä säilytystilaa asunnossa myös arvostettiin.
Sen sijaan liian pieniä asuntoja sekä asuntojen tiloja kuten pieniä makuuhuoneita kritisoitiin.

Tilojen tunnelma nousi vierailuilla tärkeäksi teemaksi. Onnistuneita ratkaisuja kuvailtiin muun muas-
sa viihtyisinä, kodikkaina, tyylikkäinä ja ”ei-laitosmaisina” (ks. kuva 8). Ulko- ja pihatilojen kohdalla
korostui viihtyisyyden lisäksi vehreys ja turvallisuus. Maininnoissa toistui kuvailut tavallista asuntoa
muistuttavista tiloista ja toisaalta viittauksia asukkaan mahdollisuuteen hallita omaa ympäristöään
(oikeus tuoda huoneeseen omia tavaroita). Vastakohtana negatiivisissa huomioissa korostui lai-
tosmaisuus, ankeus ja kolkkaus sekä persoonattomuus. Lomakkeiden huomioiden perusteella, se
mikä tilasta tekee laitospäivästä, on vaikeaa selkeästi tunnistaa. Muutamien kohteiden tilojen tunnel-
maa käsittelevissä negatiivisissa huomioissa toistuvat viittaukset julkisiin tiloihin, kuten päiväkotei-
hin, virastoihin ja sairaaloihin (tilan olemusta kuvataan päiväkotimaiseksi tai virastomaiseksi, entisen
sairaalan rungon koetaan luovan laitospäivästä). Huomioissa yksittäisiä tiloja kuvailtiin laitospäivä-
stä (”asunnon wc laitospäivä”) ja laitospäivästä yhdistettiin myös materiaaleihin. Hankkeessa käy-
tyjen keskustelujen perusteella laitospäivästä yhdistyy toimintojen sijoitteluun, tilasuunnitteluun,
käytettyihin materiaaleihin sekä kodinomaisuuden puutteeseen. Laitospäivästä koettiin luovan
pimeät ja pitkät ”sairaalamäiset” käytävät, sisustukseen liittyen mainittiin rosterilistat ja tekokukat
sekä keskuskeittiö. Erään kohteen laitospäivästä käydyn keskustelun yhteydessä kohteen pi-
hasuunnittelun koettiin onnistuneen, koska pihaa rajaava aita ei tehnyt pihasta ”vankilan tuntuista”.
Kiinnostavaa on, että maininnat laitospäivästä esiintyivät ainoastaan ympärivuorokautisen
palveluasumisen sekä yhdistelmäkohteiden kohdalla. Myös hankkeessa käydyissä keskusteluissa
laitospäivästä käsiteltiin ympärivuorokautista hoivaa tarjoavien ryhmäkotien yhteydessä. Tämän
valossa laitospäivästä selkeästi yhdistyy tiettyihin ympäristöihin.

Kiinnostavana huomiona nousi esiin se, että muutaman kohteen kohdalla tunnelmaa kuvailtiin ho-
tellimaiseksi, mutta tämä sama kuvaus nähtiin sekä positiivisena että negatiivisena ilmauksena.

Kohteiden sisustusratkaisuja huomioitiin myös sekä materiaalien valinnan että kalustuksen osalta.
Etenkin värejä sekä taidetta osana sisustusta kiiteltiin (ks. kuva 9). Materiaaleista puu keräsi kiitos-
ta (kuva 10). Osallistujat kuvailivat myös yksityiskohtia sisustuksesta, joista ei pidetty. Yksittäisinä
huomioina nousivat esiin esimerkiksi tekokasvit ja palakatot. Materiaaleista erityisesti muovimattoa
pidettiin epäonnistuneena valintana. Sitä kuvailtiin kolkkona ja yhdessä vastauksessa sen ilmaistiin
vähentävän asunnon kodikkuutta. Hankkeen kuudennen tapaamisen keskusteluissa pohdittiin, että
vaikka muovimatto on esimerkiksi puhtaanapidon kannalta käytännöllinen, muuten materiaalina se
on melko kurja.



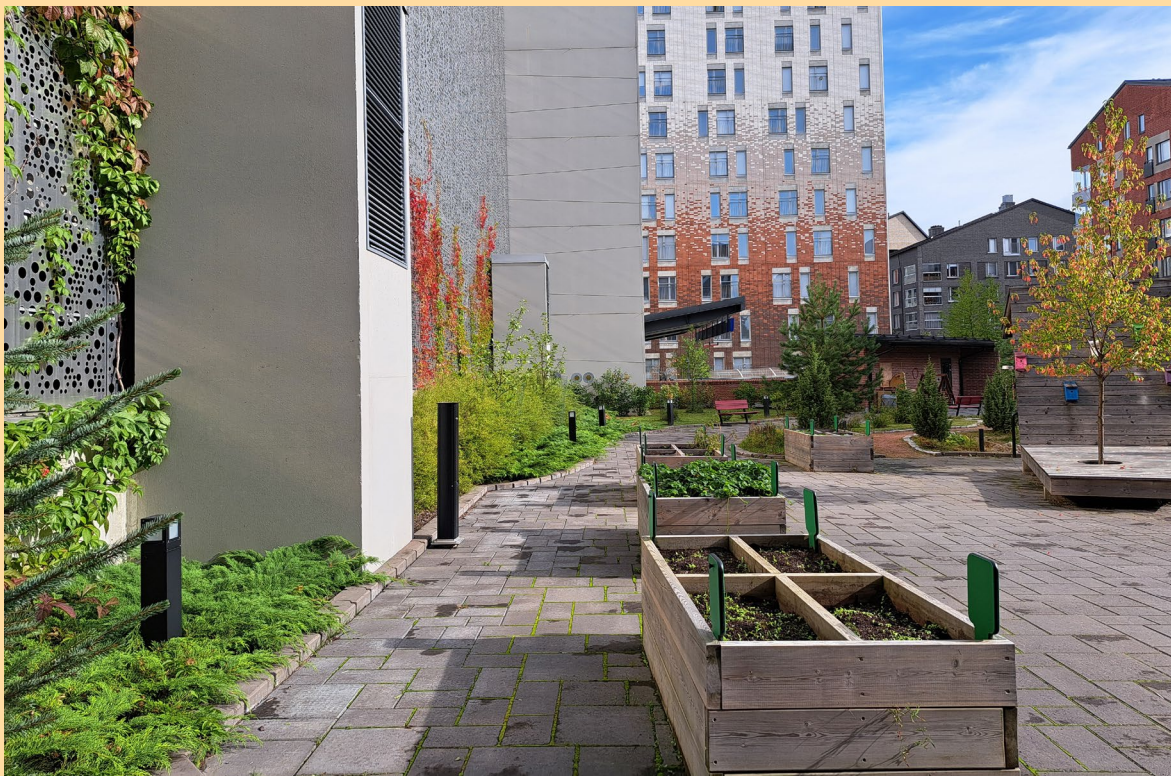
Kuva 1. Eräässä kohteessa muistiystävällisyyttä edistettiin peittämällä epäolennaiset tilat verhoilla.
© Sanna Jokinen (2023)



Kuva 2. Oman asunnon tunnistettavuutta tukeva yksilöllinen postilaatikko asunnon oven vieressä.
© Alisa Hakola (2024)



Kuva 3. Kynnyksettömyys ja matalat kynnykset keräsivät vierailuilla kiitosta
© Alisa Hakola (2024)



Kuva 4. Istutuslaatikot mahdollistavat puuhailua ja tekemistä ulkona.
© Alisa Hakola (2024)



Kuva 5. Erään kohteen pihatiloissa sijainnut shakkilauta hyvänä esimerkkinä toiminnallisuudesta ulkotiiloissa. © Alisa Hakola (2024)



Kuva 6. Eräässä kohteessa asukkaille vapaassa käytössä ollut nikkarointitila keräsi kiitosta.
© Alisa Hakola (2024)



Kuva 7. Kuntosaleja, joita esiintyi melko monessa kohteessa pidettiin hyvänä yhteisinä tiloina.
© Alisa Hakola (2024)



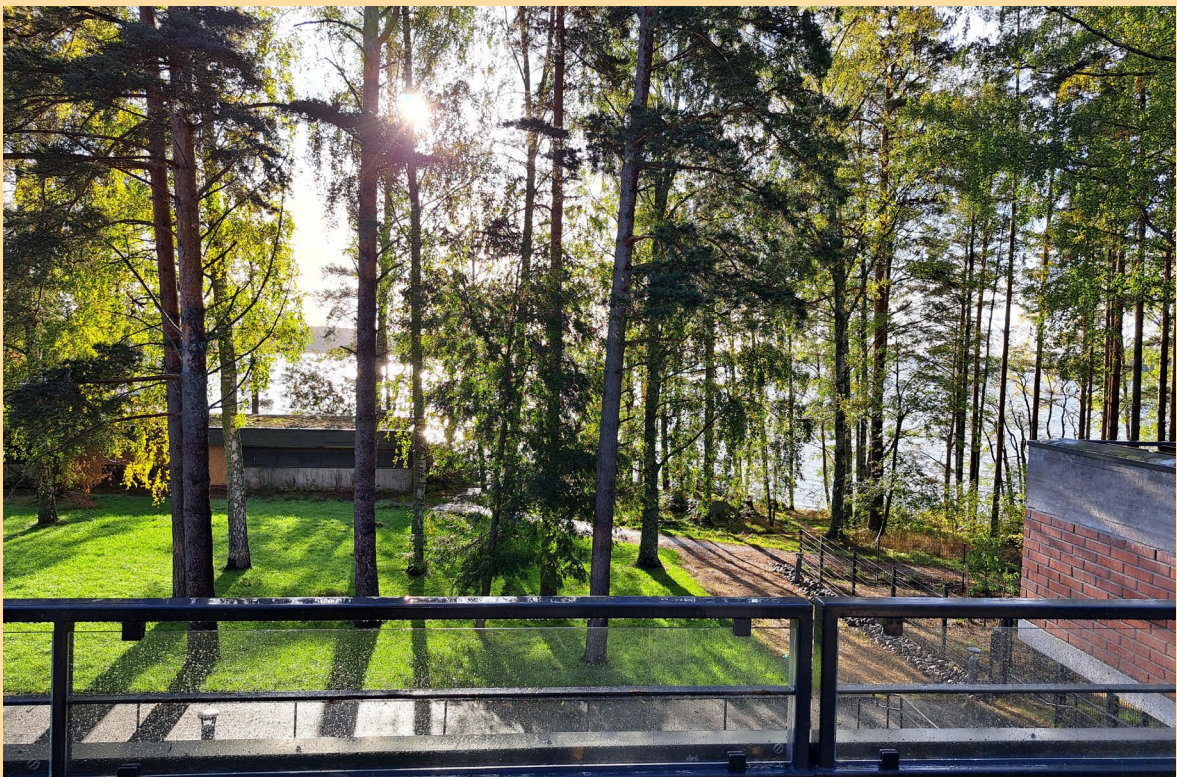
Kuva 8. Tämän kohteen parvekkeiden sisustusta pidettiin onnistuneena.
© Jaana Vanhatalo (2023)



Kuva 9. Taide yhteisissä tiloissa keräsi kiitosta.
© Alisa Hakola (2025)



Kuva 10. Puu nousi esiin pidettynä materiaalivalintana.
© Alisa Hakola (2024)



Kuva 11. Näkymiä ulos ja etenkin luontoon pidettiin tärkeänä.
© Jaana Vanhatalo (2023)

Hankkeessa käydyt keskustelut valaisivat esteettisyyden ja esteettömyyden yhteensovittamiseen liittyviä haasteita. Parin kohteen kohdalla keskusteluissa pohdittiin ristiriitaa sisustusratkaisujen tyylikkyyden ja esteettömyyden välillä. Kohteiden sisustustyyliä kiiteltiin, mutta esteettömyyden kannalta ongelmaksi molemmissa kohteissa muodostui värisävyyden käyttö, jossa ei ollut huomioitu riittäviä kontrastieroja. Keskustelut havainnollistavat osaltaan sitä, että sisustusratkaisuissa se mikä koetaan tyylikkäänä ei välttämättä aina täytä esteettömyyden vaatimuksia. Sisustussuunnittelussa tulisi kuitenkin pyrkiä nivomaan nämä kaksi tekijää yhteen ja löytämään molemmat ehdot täyttäviä ratkaisuja. Tutkimuskirjallisuuden valossa esteettisyyden huomioiminen esteettömyyttä edistävien suunnitteluratkaisujen ja apuvälineiden valinnassa on tärkeää. Aclan ym. (2023) kartoittivat systemaattisessa katsauksessaan keski-ikäisten ja ikääntyneiden näkökulmia asuinympäristöistään sekä tekijöitä, joilla on vaikutusta asumisen valintoihin. Yhdessä tekijäksi nousi kodin esteettisyys. Kartoitetusta tutkimuskirjallisuudesta nousi esiin, että usein apuvälineiden ulkonäköä pidettiin epämiellyttävänä ja niiden lisäämisen kotiin koettiin muuttavan kotiympäristön tunnelmaa kliniseksi (Aclan ym. 2023, s.7). Saman tunnistivat myös Bailey ym. (2019).

Onnistuneiden tilojen kohdalla keskeisiksi teemoiksi nousivat tilojen avaruus ja valoisuus sekä yhteydet ulos. Luonnonvaloa ja suuria ikkunoita arvostettiin. Ikkunoiden läsnäolo tiloissa kuten rappukäytävissä, talopesuloissa ja kuntosaleilla nostettiin erikseen esiin positiivisina huomioina. Harkittuja näkymiä ulos ja luontoon pidettiin myös tärkeänä (kuva 11).

Vierailuilla tärkeäksi teemaksi nousi myös tilojen käytännöllisyys ja toimivuus. Huomioissa kiinnitettiin huomiota siihen, miten tilat palvelivat käyttöä ja miten hyvin tiloissa oli huomioitu erilaisia käytännön tarpeita, kuten esimerkiksi säilytystilan tarvetta. Erityistä kiitosta herättäneitä ratkaisuja oli esimerkiksi sijoittaa jätteenlajittelupiste ja yhteinen pyykinpesupiste jokaiseen asuinkerrokseen. Paljon kiitosta keräsi myös eräässä ympärivuorokautisen palveluasumisen ryhmäkodissa ratkaisu erottaa henkilökunnan tilat asukkaiden asuintiloista erillisellä logistiikkakäytävällä. Apuvälineiden varastointiin kiinnitettiin myös huomiota. Yhteiset apuvälinevarastot ja latauspisteet sähköisille apuvälineille keräsivät kiitosta. Merkittävimpänä haasteena tilojen toimivuuteen liittyen nousi säilytystilan puute, jota esiintyi monessa kohteessa, mutta etenkin ympärivuorokautisen palveluasumisen kohteissa. Tämä ilmeni useassa kohteessa, niin että tavaroita oli kasailtu niille kuulumattomiin paikkoihin tai asukkaiden tiloja käytettiin säilytykseen. Haasteeksi vierailuilla tunnistettiin esimerkiksi hoivaan käytettävien apuvälineiden sopivien säilytyspaikkojen puute. Myös asunnoissa tunnistettiin säilytystilan puutetta. Haasteeksi erään ryhmäkodin vierailulla tunnistettiin vaippojen säilytys, kun asunnossa ei ollut erillistä säilytystilaa suurissa erissä toimitetuille vaipoille. Tämä johti vaippojen säilytykseen asunnon eteisessä.

Ulkomaan vierailut

Iso-Britannian kohdevierailuilla sekä suunnittelijoiden ja asukkaiden kanssa käydyissä keskusteluissa korostui ensinnäkin ikäystävällisyyden käsite, jossa keskeistä on suunnitella koteja, jotka ovat esteettömiä ja sopisivat kaikille, ei pelkästään ikääntyneille. Yhdistävä tekijä ikääntyneille suunnatuissa kohteissa kuitenkin ovat yhteistilat, jotka sijaitsevat lähes kaikissa kohteissa heti ensimmäisessä kerroksessa joko heti sisääntulon yhteydessä tai ainakin sen välittömässä läheisyydessä. Yhteistilojen muunneltavuudella ja joustavuudella voidaan saada tila taipumaan moneenkin eri toimintoon ilman tarvetta monelle eri tilalle, mutta tämä vaatii asian huomioimista suunnittelussa ja kalustettaessa. Suuren yhteistilan lisäksi yleisimpiä yhteistiloja olivat niin Lontoossa kuin Tallinnassakin erilaiset harrastushuoneet, pesulatilat, keittiötilat ja yhteiset ruokailutilat.

Myös asumisen vaihtoehtojen monipuolisuus ja niiden tarve korostui vierailuilla. Hyvä esimerkki tästä on asumisen kohderyhmä, eli onko kohde rakennus- tai korttelitasolla vain ikääntyneille henkilöille vai monisukupolvinen. Osa asukkaista haluaa asua vain oman ikäistensä kanssa, jopa korttelitasolla. Tämän koettiin tuovan asumiseen rauhallisuutta ja tasaisuutta. Tämä korostui ulkomailla erityisesti sosiaalisen asumisen kohteissa. Osa taas nimenomaan haluaa monisukupolvista asumista, eli samassa rakennuksessa, tai ainakin korttelissa, asuisi kaikenikäisiä asukkaita.

Monipuolisuuteen liittyy myös se tärkeä aspekti, että asunto muotoutuu asukkaan kodiksi ja että hän saa muotoilla asunnon omannäköisekseen. Iso-Britanniassa (samoin kuin Irlannissa) tämä on viety jopa niin pitkälle, että osassa kohteissa asukas asennuttaa oman lattiapäällysteensä, mutta vähintään asukas hankkii omat suuret kodinkoneet. Suomalaisesta näkökulmasta tämä voi kuitenkin johtaa eriarvoisuuteen asukkaan varallisuuden mukaan sekä ylimääräiseen byrokraatiaan ja tukien lisääntymiseen, mikäli asukkaalla ei ole varaa näitä itse hankkia.

Monessa Iso-Britanniassa vieraillussa kohteessa korostui tilojen todella hyvä laatu. Tätä osittain selittää ja mahdollistaa siellä käytössä oleva S106-rahoitusmuoto (+CIL) (ks. luku 6 ja liite 5, 5q), jotka mahdollistavat suuremmat käytössä olevat varat sosiaalisen asumisen kohteita rakennettaessa. Yksi syy laadukkuuteen on tarve houkutella ikääntyneitä muuttamaan pienempiin asuntoihin perheasunnoista, joista on siellä huutava pula. Tämä oli useammankin kaupunkipiirin strategia. Yleisesti ottaen kohteissa haluttiin panostaa laatuun myös siksi, ettei ikääntyneen asunnon laatutaso heikkenisi. Appleby Blue Almshousea suunniteltaessa ja rakentaessa tavoitteena olikin asettaa uusi laatutaso ikääntyneiden sosiaaliselle asumiselle ja sen palveluille.

Kaiken kaikkiaan Iso-Britanniassa vierailluissa kohteissa kiinnitettiin huomiota kohteiden viihtyvyyteen. Yhtenä havaittavana trendinä uudemmissa kohteissa oli viherelementtien hyödyntäminen sekä sen tärkeyden ymmärtäminen hyvinvoinnille ja asumisen laadulle. Kohteissa oli vehreitä sisäpihoja sekä kattopuutarhoja, joissa asukkaat voivat viettää aikaa sekä myös harrastaa viljelyä, jolloin nämä omalta osaltaan tukevat ikääntyneiden toimintakykyä. Myös luhtikäytävät olivat suunnitteluratkaisuna monessa kohteessa, mikä mahdollistaa asunnon jatkumisen ulkotilaan ja ajan viettämisen ja talon elämän seuraamisen näissä tiloissa. Siten luhtikäytävä oli usein sisäpihan puolella ja avautui siis sisäpihan puutarhaan.

Esteettömyyteen liittyen Iso-Britannian kohteissa oli kiinnitetty huomiota muun muassa kynnyksetömyyteen ja orientoituneisuuden parantamiseen esimerkiksi erivärisin kerroksin ja rapuin. Myös kaksi ovea kylpyhuoneeseen paransi kylpyhuoneen käytettävyyttä sekä esteettömyyttä. Monessa kohteissa oli myös matalammalle sijoitetut ovenkahvat sekä nostetut pistorasiat. Auriens Chelseasta löytyi mm. keittiöistä alas laskettavat keittiönkaapistot ja kylpyhuoneissa altaan alla olevat kaapit oli poistettavissa, mikäli asukas käyttää pyörätuolia.

Niin Iso-Britanniassa kuin Virossakin kohdistuu ikääntyneisiin samanlaista painetta kuin Suomessa: toivotaan että ikääntyneet asuisivat kotona entistä pidempään. Tähän liittyy tärkeänä osana olemassa olevien rakennusten korjaaminen. Erilaiset omistusmallit sekä sosiaalisen asumisen kohteiden erityisen huono kunto kuitenkin asettavat haasteita korjausrakentamiselle. Näihin on yritetty kanavoida lisää varoja, ja esimerkiksi Tallinnassa pyritään kohteille anomaan EU:n kestävyysliittymiä tukia. Korjausrakentamiselle pyritään siis taklaamaan niin ilmastomuutokseen sopeutumista, resurssien säästöön kuin asuinolojen paranemiseenkin.

Virossa tutustuimme erityisesti moduulirakennuksiin. Moduulirakennukset mahdollistavat erilaiset ratkaisut ja muunneltavuuden niin materiaalien kuin yhdistelmienkin suhteen, jolloin ne soveltuvat moneen erilaiseen käyttöön. Modulaarisuus myös mahdollistaa kustannusten arvioinnin tavallista rakentamista paremmin. Moduulirakennukset nähtiin hyvinä ratkaisuinä esimerkiksi tilanteisiin, jossa tarve vaihtelee tai tarve ei ole pysyvä. Yritykset olivat myös ratkomassa kuljetuskustannuksiin liittyviä asioita, sillä tällä hetkellä ne ovat suurin kuluerä. Kodean liikkuva mikrotehdas voisi olla yksi ratkaisu tai moduulien mitoittaminen siten, että ne mahtuisivat kontteihin. Kuitenkin kaiken kaikkiaan kaikki totesivat moduulien olevan edullisempia kuin paikalla rakentamisen, ja mitä enemmän voidaan tehdä valmiiksi, sen edullisempaa. Yritysvierailuilla moduulirakennukset siis osoittautuivat potentiaalisiksi ratkaisuihin myös ikääntyneiden asumiseen, mutta Suomen kontekstissa pitää vielä ratkaista esimerkiksi tällaisten kohteiden rahoitus.

Kansainvälinen case-selvitys

Väestön ikääntymisen seurauksena ja väestön eläessä pidempään muistisairauksien esiintyvyys tu-

lee kasvamaan. Muistisairauksiin ei rakennetussa ympäristössä olla perinteisesti kiinnitetty erityistä huomiota ja vaikka nykyään muistisairaiden tarpeista rakennetussa ympäristössä löytyy tietoa, sen soveltaminen on vielä rajallista.

Casekohteista Hogeweykin (liite 5, 5a) eli muistikylän vahvuus on se, että sen suunnittelussa on keskitytty muistisairaiden kohtaamiin haasteisiin rakennetussa ympäristössä ja rakennettu ympäristö on suunniteltu vastaamaan muistisairaiden tarpeisiin. Muistikyliä on kuitenkin kritisoitu niiden sulkeutuneisuudesta suhteessa ympäristöönsä ja siitä, että ne eristävät muistisairaant muusta asuinympäristöstä. Ne tarjoavat rajojensa sisäpuolella muistisairaille laadukkaan ja turvallisen asuinympäristön, mutta yhteys ulkomaailmaan on rajallinen, sillä kylän ulkopuolelle liikkumista rajoitetaan.

Muistikyliä tilallisia ratkaisuja voitaisiin kuitenkin Suomessa hyödyntää ikääntyneiden asumisen konsepteissa ja esimerkiksi palveluasumisen kontekstissa. Muistikyliä hyödynnetty pienimuotoisuus, orientoitumista tukeva suunnittelu, sekä välitön yhteys laadukkaisiin ulkoilu ympäristöihin ja arjen palveluihin ovat piirteitä, jotka tulisi integroida ikääntyneiden asuin vaihtoehtoihin. Myös uudisrakentamisessa sekä yhdyskuntasuunnittelun tasolla olisi tärkeää huomioida muistiystävällisyys, sillä näin voidaan edistää muistisairaiden mahdollisuutta pysyä tutussa ympäristössä mahdollisimman pitkään. Aalto -yliopisto, ARA sekä ympäristöministeriö yhdessä muiden toimijoiden kanssa toteuttivat vuosina 2021–2022 muistisairaiden asumista koskevan MoniA -kehityshankkeen, jossa kartoitettiin ratkaisuja muistisairaiden asumisen kehittämiseksi ja hankkeen loppuraportti käsittelee kattavasti muistiystävällisen asuinympäristön vaatimuksia ja esittelee ehdotuksia muistiystävällisien ympäristöjen toteuttamiseksi.

Kansainväliset case-kohteet tarjosivat myös kiinnostavan esimerkin muunneltavasta asuinratkaisusta, joka on mahdollista räätälöidä asukkaidensa tarpeisiin. Englantilainen Smile Homes® (5b) edustaa tällaista ratkaisua. Kyseinen yritys valmistaa yksittäisen asukkaan tarpeisiin räätälöitäviä, teknologiaa integroivia moduulikoteja.

Asukkaalle räätälöitävät asuinympäristöt mahdollistavat yksilöllisempiä asuinratkaisuja. Ikääntyneille tämä mahdollistaa asuinratkaisuja, jotka pyrkivät vastaamaan juuri niihin haasteisiin, jotka ovat ajankohtaisia tietylle yksilölle ja näin edistävät yksilön autonomiaa ja itsenäisyyttä. Toisaalta mitä muokattavampi ja joustavampi asuinratkaisu on, sitä paremmin se pystyy palvelemaan myös erilaisia tarpeita.

Erityisen kiinnostavan SMILE Homes:in moduulisysteemistä tekee sen siirrettävyys ja uudelleenkäytettävyys. Modulaarinen siirtokelpoinen asuinrakennus voi mahdollisesti tarjota potentiaalisen ratkaisun esimerkiksi väestöltään vähenevien kuntien ikääntyneiden asumiseen. Väestöltään vähenevissä kunnissa ikääntyneille suunnatun uudisrakentamisen ja myös korjausrakentamisen voidaan nähdä olevan kannattamatonta, jos näihin tiloihin ei tulevaisuudessa ole asukkaita. Modulaariset liikuteltavat asuinratkaisut, kuten Smile Homes, voivat mahdollistaa ikääntyneille heidän tarpeisiinsa paremmin vastaavia asuntoja tutussa ympäristössä, ja toisaalta taloudellisesti kannattavamman investoinnin asumista hallinnoiville toimijoille, sillä asuntojen arvo ei ole sidottu niiden sijaintiin.

Irlannin Rochestown House (5c) on onnistunut esimerkki korjausrakentamisen potentiaalista ikääntyneiden asumisen kontekstissa. Korjaamalla olemassa olevat rakennukset mahdollistettiin asukkaille asuminen tutussa ympäristössä pidempään. Samalla alueelle jo muodostunut yhteisö säilyi. Toisaalta kohde on myös hyvä esimerkki siitä, miten lisärakentamisella voidaan luoda ikääntyneille sopivaa asumista hyödyntämällä jo olemassa olevia ikääntyneiden keskittymiä ja hyväksi tunnistettuja sijainteja. Uusien asuntojen tuotanto lisärakentamisen keinoin on muun muassa taloyhtiöille keino rahoittaa erilaisia korjaustoimenpiteitä (Somelar 2021, s.14). Lisärakentaminen on siis potentiaalinen keino ikäystävällisten asuntojen tuotantoon sekä toisaalta sen avulla voitaisiin myös edistää esteettömyysremontteja. Kaavoituksessa voitaisiin mahdollisesti luoda kannustimia esteettömyysremonteille sallimalla lisärakentaminen etenkin ikääntyneille sopivilla sijainneilla ikäystävällisyyttä edellyttävien ehdoin. Tampereella lisärakentamista tuetaan maankäyttömaksuihin kohdistuvien huojennusten avulla ja edellytyksenä on hankkeen vähähiilisyys (Soininvaara 2024). Ikäystävällisyyttä voitaisiin mahdollisesti edistää samankaltaisin keinoin. Suomessa olemassa ole-

vasta rakennuskannasta löytyy potentiaalia ikääntyneiden asumiseen. 1970-luvun massa-asuntotuotannon soveltuvuutta ikääntyneiden asumiseen tutkineessa väitöskirjassaan Tapio Kaasalainen (2021) analysoi, että sotien jälkeistä asuntotuotantoa hyödyntämällä voidaan vastata ikääntyneiden asumisen tarpeisiin. Aikakaudelle ominaisen väljän mitoituksen sekä rakenteellisten ratkaisujen seurauksena rakennusten saneeraaminen ikäystävälliseksi on usein toteutettavissa. Ikäystävällisten asuntojen lisäksi aikakauden tyypillinen tilarakenne mahdollistaa myös usein rakennusten kerrosten saneeraamisen ryhmämuotoista asumista varten. (Kaasalainen 2021.) Saman aikakauden asuntotuotanto väljän tonttisijoittelun sekä rakenteellisten ominaisuuksien seurauksena soveltuvat hyvin myös lisäkerrosrakentamiseen sekä lisärakentamiseen tontilla (Somelar 2021, s.14–18). Koska ikääntyneistä suuri osa asuu kaupungeissa keskustoissa ja alakeskustoissa juuri 1970- ja 1980 rakennetussa asuntokannassa (Rehunen ym. 2025, s.54) lisärakentamisen potentiaali esteettömyysremonttien toteuttamisessa sekä esteettömien asuntojen tuotannossa olisi hyvä ottaa huomioon.

3. Yhteisöllisyys

Yhteisöllisyyttä ei voi pakottaa, sille voidaan vain luoda mahdollisuuksia. Tämä tapahtuu tarjoamalla tiloja yhteisölliselle toiminnalle sekä järjestämällä yhteistä toimintaa, varsinkin toiminnan alkuvaiheessa. Aukukalle tulee siis luoda mahdollisuuksia kohtaamiseen.

Yhteisöjä ja yhteisöllistä toimintaa tulee tukea erilaisin resurssein. Yhteisöllisyyden ja kohtaamisen mahdollistamisessa tulee myös hyödyntää ja edistää kaikenlaista toimijoiden välistä yhteistyötä ja pyrkiä saamaan synergioita.

On myös tärkeää tunnistaa yhteisöllisyyden erilaiset skaalat. Kaikki eivät halua asua yhteisöllisesti, mutta sosiaalisia kontakteja voidaan luoda myös esimerkiksi naapurustossa tai harrastuksissa.

Tulee tunnistaa erilaiset olemassa olevat yhteisöt sekä jo käytössä olevat yhteistilat. Erityisesti luontaisten eläkeläisyhteisöjen tunnistaminen on tärkeää resurssien säästämiseksi ja oikein kohdistamiseksi. Tunnistamalla yhteisöjä voidaan näitä tukea paremmin ja samalla hyödyntää niitä positiivisten vaikutusten vahvistamisessa.

Asumista voi myös jo valmiiksi suunnitella erilaisille yhteisöille, jolloin asumisella voidaan tukea näitä yhteisöjä.

Tulee kehittää uudenlaisia väyliä organisoiduille yhteisöille kehittää omia asumisratkaisujaan (esim. ryhmärakentaminen, kimppa-asuminen) sekä tukea heitä tässä prosessissa.

Yhteinen toiminta ja arkiset toiminnot tuovat ihmiset yhteen. Yhteiset tilat toimivat onnistuessaan kodin tilojen jatkeena. Aukukalle tulee tarjota yhteisiä tiloja, joita voi hyödyntää sekä yksin että yhdessä ja jotka mahdollistavat toimintaa arjen ja toimintakyvyn tukemisen näkökulmasta.

Yhteistiloja suunnitellessa tulee varmistaa niiden riittävä mitoitus, joustavuus, esteettömyys, keskeinen näkyvä sijainti ja viihtyisyys.

Yhteistiloja ja yhteisöllistä toimintaa suunniteltaessa tulee huomioida myös monisukupolvisuus ja sukupolvien välinen yhteisöllisyys. Tarjoamalla asumista eri ikäisille samoissa rakennuksissa ja avaamalla palvelut, toiminnot ja tilat eri ikäisille, voidaan mahdollistaa sukupolvien välisiä kohtaamisia ja yhteistä toimintaa.

Ikääntyneiden asuminen voidaan ottaa keskiöön asuinalueita suunnitellessa. Tällöin voidaan hyödyntää ikääntyneiden asumisen yhteistiloja monisukupolvisen yhteisöllisyyden luomiseksi sekä nostetaan ikääntyneet framille yhteisön voimavarana.

Ikääntyneitä itseään tulee osallistaa yhteisöllisten toimintojen kehittämisessä. Myös heidän omatoimisuuttaan tulee tukea tarjoamalla olosuhteet, joissa he itse voivat aktiivisesti järjestää ja kehittää toimintaa ja kohdata toisiaan.

Osallistumisen mahdollistamisella ja osallistamalla tuetaan aktiivista ikääntymistä ja ylläpidetään toimintakykyä ja hyvinvointia paremmin. Osallistumisen mahdollisuus tulee olla kaikilla ikääntyneillä, eli tulee varmistaa, ettei kukaan jää ulkopuolelle haluamattaan.

Kotimaiset kohdevierailut

Yhteisöllisyyttä koskien vierailulla keräsivät eniten kiitosta erilaiset yhteisöllisyyttä tukevat toiminnot ja puitteet. Kiitosta keräsivät etenkin erilaiset yhteiset kahvittelu- ja ruokailuhetket, joita kohteissa esiintyi. Myös ohjattua toimintaa sekä asukastoimikunnille suunnattuja rahallisia tukia pidettiin onnistuneina ratkaisuin. Toimintojen monipuolisuutta kohteissa myös kiiteltiin. Sen sijaan muutamia negatiivisia mainintoja esiintyi myös siitä, että yhteisöllisyyttä ei tuettu asumisen tarjoajien osalta. Yhteisöllisyyttä tukevia rakenteita pidettiin siis yhteisöllisyyden toteutumisen kannalta tärkeinä.

Myös monisukupolvisuutta arvostettiin kohteissa. Sekä eri sukupolvia yhdistävä asuminen että toiminta nähtiin arvokkaana. Esimerkiksi osassa kohteista esiintyvä yhteistyö päiväkotien ja korkeakoulujen kanssa nostettiin maininnoissa hyvinä käytäntöinä. Maininnat monisukupolvisuudesta painottuivat senioriasumisen kohteissa sekä kohteissa, joissa oli asumisen osana pakollinen palvelupaketti. Muutamia mainintoja esiintyi myös yhdistelmäkohteissa sekä muut -kategorian kohteissa. Ympäri vuorokautisen palveluasumisen kohteissa sen sijaan monisukupolvisuudesta ei esiintynyt yhtään mainintaa.

Monisukupolvisuuden lisäksi merkittävämmiin lomakkeista nousi esiin asukkaiden osallistaminen ja asukaslähtöisyys. Kohteissa arvostettiin asukkaiden osallistamista toiminnan kehittämiseen ja asukkaiden aloitteellisuutta yhteisöllisen toiminnan järjestämisessä. Asukastoimikuntia pidettiin hyvänä ratkaisuna.

Myös yhteisöllisyyden kohdalla nousivat esiin tilat. Tilojen ominaisuuksien koettiin olevan kytköksissä yhteisöllisyyteen. Tilojen avoimuutta, saavutettavuutta, viihtyisyyttä, sopivaa mitoitusta ja ylipäättään olemassaoloa pidettiin tärkeänä yhteisöllisyyden kannalta. Sen sijaan kohteissa yhteisten tilojen puutteen arvioitiin muodostavan esteen yhteisöllisyyden kehittymiselle. Hankkeessa käydyissä keskusteluissa tuli esille, että yhteistilojen toteuttamisessa tasapainotellaan usein neliöhinnan kanssa. Tiloja suunnitellessa tavoitellaan optimia, jossa tarjolla on yhteistä tilaa, mutta jossa toisaalta neliöhinta ja siten vuokra ei nouse liian korkeaksi. Keskustelussa tuotiin esiin, että tilojen tulee olla mahdollistavia mutta ei myöskään liian isoja. Erilaisten varausjärjestelmien koettiin voivan muodostua yhteisöllisyyttä estäväksi tekijäksi. Tämä tuli esiin erään kohteen kohdalla, jossa yhteiset tilat tuli erikseen varata käyttöä varten, eivätkä ne olleet asukkaille vapaasti käytettävissä.

Asuinrakennuksen sisäisen yhteisöllisyyden lisäksi toiminnot ja tilat, jotka mahdollistavat kohtaamista ja yhteisöllisyyttä myös laajemman naapuruston kanssa nähtiin hyvinä käytäntöinä. Kiitosta keränneistä ratkaisuista voidaan mainita esimerkiksi laajemmalle yleisölle auki olevat korttelipihat. Erityistä kiitosta herätti myös eräässä kohteessa esiintynyt ravintola, jonka koettiin tuovan kohteeseen vierailijoita ja näin tuovan kohteen osaksi laajempaa yhteisöä (kuva 12).

Vierailuilla kiinnitettiin huomiota myös siihen, näkyikö yhteisöllisyys vierailuiden aikana. Kiitosta keräsivät kohteet, jossa yhteisöllisyys näkyi ja oli voimissaan. Sen sijaan negatiivisia huomioita keräsivät myös kohteet, jossa yhteisöllisyys ei vaikuttanut toteutuvan. Tämä näyttäytyi esimerkiksi hiljaisina ja vähän käytettyinä yhteistiloina.

Ulkomaan vierailut

Yhteisöllisyys oli tärkeä teema, joka nousi esiin kaikilla vierailuilla ja kaikissa keskusteluissa. Sen tärkeyttä erityisesti osana ikääntyneiden hyvinvointia ei voi kiistää. Se koskettaa siis kaikkia esimerkiksi tuloluokasta, kansallisuudesta tai alueesta huolimatta. Tästä päästään siihen, että ihmisen perustarpeet ovat samat, ja yhteisöllisyys on tärkeä osa sekä yksinäisyyden torjuntaa sekä turvallisuuden tunnetta. Kaikissa kohteissa yhteisöllinen toiminta oli vahvaa ja sitä tuettiin erilaisilla tapahtumilla. Yhteisöllisyyttä voidaan tukea esimerkiksi toimivilla yhteistiloilla, kuten Tilat-luvussa jo todettiin. Tiloilla voidaan siis luoda yhteisölliselle toiminnalle puitteet.

Levitt Bernsteinin edustajat kertoivat heidän kohteessaan vieraillessa (Hazelhurst Court), että heidän suunnittelufilosofiaansa kuuluu periaate, että ikääntyneiden asumisen tulisi olla yhteisön sydän



Kuva 12. Kohteen kivijalassa olevan kahvilan koettiin yhdistävän kohteen laajempaan asuinympäristöön.
© Veronika Haukeland (2025)

sen sijaan, että heidät eristettäisiin muista. Monisukupolvista yhteisöllisyyttä voidaankin siis tukea avaamalla yhteisötilat myös ympäröivälle naapurustolle ja järjestämällä tapahtumia yli ikärajojen. Kuitenkin vierailuilla nähtiin myös useita kohteita, jotka olivat talon ulkopuolisilta suljettuja ja tarkoitettu vain talon asukkaille ja heidän vierailleen. Avoimuus ei siis ollut kaikkialla itsestäänselvyys tai periaate. Suljettuja tiloja yleensä perusteltiin turvallisuusaspekteilla.

Osallistumisen mahdollisuuden tärkeys nousi esiin kaikilla vierailuilla. Eräässä kohteessa tosin oli havaittu, että kaikki eivät itse aina tajua osallistumisen merkitystä ennen kuin heidät on saatu houkutteltua mukaan. Osallistumisen vahvistamiseksi onkin tärkeää ottaa ikääntyneet mukaan toiminnan suunnitteluun, kehittämiseen sekä myös toteuttamiseen, jotta kaikille löytyisi mieluisaa tekemistä. Vierailuissa kohteissa toiminnan monipuolisuus toteutui hyvin: tarjolla oli kaikkea käsitöistä bingoon, liikunnasta matkoihin, tv-illoista viikonloppudrinkkeihin ja konserteista luentoihin. Osa näistä aktiviteeteista oli auki myös ulkopuolisille. Muutamissa kohteissa oli myös kiinteät tapaamisajat henkilökunnan kanssa, esimerkiksi Smithy Croftissa oli aina maanantaisin ”Coffee & chat” -tilaisuus, jossa asukkaat saivat jättää palautetta erinäisistä asioista sekä ideoida toimintaa.

Osallistuminen voidaan myös nähdä osana aktiivista ikääntymistä, jota korostettiin esimerkiksi Auriens Chelseassa. Siellä oli aktiivisena tavoitteena asukkaiden hyvinvointi ja ikääntymisen ”kääntäminen” (”reversing aging”). Näitä tuettiin paitsi palveluilla myös yhteisöllisellä toiminnalla ja aktiviteeteilla. He näkivät, että ikääntyneet voivat edelleen antaa jotain takaisin yhteiskunnalle. He myös korostivat, että ikääntymisen pitäisi olla jotain mitä pitäisi arvostaa ja juhlia.

Vierailuilla tuli esiin myös se, että kaiken kaikkiaan yhteisöjä tulee vaalia ja ylläpitää ja tämä voi tarkoittaa ulkopuolisen tuen tarvetta: vaikka aktiivista osallistumista löytyykin, voi olla, että toiminnan organisoiija puuttuu. Yhteisöjen tukemiseen liittyy kiinteästi myös se, että tunnistetaan jo olemassa olevat yhteisöt ja yhteisölliset tilat. Sekä jo olemassa olevia että uusia syntyviä yhteisöjä tulisi vahvistaa antamalla niille resursseja, sillä tämä voi tuoda hyvinvointia paitsi yhteisöille myös yksilöille, jolla taas on potentiaalia vähentää kustannuksia esimerkiksi terveydenhuollosta, kun esimerkiksi turhat yksinäisyydestä johtuvat käynnit vähenevät. Resurssien, esim. rahoituksen olisi hyvä olla pitkäaikaisista, jotta yhteisöjen tai toiminnan organisoijan ei tarvitsisi koko ajan keskittyä uuden rahoituksen etsintään.

On myös tärkeää tunnistaa luonnollisia eläkeläisyhteisöjä. Tämä linkittyy suoraan myös tiloihin: miksi siirtää ikääntyneitä asukkaita senioritaloon, jos he jo nyt asuvat yhdessä ja samalla tällaisissa olosuhteissa yhteisö on jo luultavammin muodostunut, vieläpä vahvaksi sellaisiksi. Vierailuilta nousi esiin esimerkkejä, joissa tällaiset yhteisöt ovat hyvin vakiintuneita, välittäviä ja toimeliaita huolimatta ulkopuolisesta tuesta. Tällaisissa tapauksissa olisi tärkeää varmistaa olemassa olevien asuntojen ja tilojen ikäystävällisyys sekä pyrkiä tarjoamaan yhteisölliseen toimintaan tiloja, mikäli tällaisia ei jo valmiiksi ole.

Joskus voi olla tarpeen myös paikkakohtaisesti tukea tietynlaisia yhteisöjä. Esimerkiksi Lontoossa Tonic@Bankhouse oli LGBT+-yhteisölle tarkoitettu senioriasuntokohde. Asukkaat selittivät kohdanneensa itse tai kuulleet tuttaviansa kohdanneen tavallisissa senioritaloissa todella pahoja ennakkoluuloja koskien seksuaalista suuntautumista. Bankhousessa he pystyivät olemaan omia itsejään eikä heidän tarvinnut selitellä itseään kenellekään. Myös kohteessa toimiva hoivapalveluyritys oli sitoutunut Tonicin periaatteisiin.

Appleby Blue Almhousesissa taas oli tarkkaan valittu ensimmäiset asukkaat, jotta saadaan mukaan kirjo eri ikäisiä ja erilaisia tarpeita ja siten rakennettua yhteisöä monipuolisemmaksi ja vahvemmaksi. He kutsuivat tätä yhteisön sosiaalseksi rakentamiseksi (”Social engineering of community”).

Kansainvälinen case-selvitys

Lähes kaikissa case-kohteissa yhteisöllisyys nousi esiin jollakin tavalla. Suuressa osassa kohteista yhteisöllisyyttä pyrittiin tukemaan yhteisillä tiloilla, tai sitä rakennettiin yhteisen toiminnan avulla.

Huomioitavaa oli, että erityisesti yhteisöllisyyteen keskittyneissä esimerkeissä nousi esiin se, että yhteisen toiminnan ja soveltuvien tilojen lisäksi myös asukkaiden oma aktiivisuus ja motivoituneisuus yhteisölliseen arkeen on tärkeä. Osassa kohteista kuten Ruotsin SällBossa ja englantilaisessa New Ground -asuin-yhteisössä asukkailta odotettiin sitoutumista yhteisölliseen arkeen ja näin yhteisöllisyyttä pyrittiin tukemaan jo asukasvalinnasta lähtien (liite 5, 5e & 5d).

New Groundin kaltaiset yhteisölähtöiset projektit toimivat oivallisena esimerkkinä kohteista, jossa yhteisöllisyys rakentuu selkeästi yhteisen toiminnan ja tekemisen kautta ja joissa yhteisöllisyys on voimakkaan tavoitteellista. Yhteisöasumisen taustalla usein elää ajatus omannäköisen ikääntymisen eetoksesta. Toisaalta yhteisön avulla toteutettava loppuelämän asuminen on keino välttää epämiellyttäväksi koetut asumisen vaihtoehdot. Yhteisöasumisen toteuttaminen on useasti todettu haasteelliseksi prosessiksi, niin kuin myös New Groundin esimerkki osoittaa. Myös Suomen kontekstissa toteutettu tutkimus (Laine ym. 2020) osoittaa, että asuin-yhteisöjen toteuttaminen vaatii siihen ryhtyviltä henkilöiltä usein merkittäviä taloudellisia ja sosiaalisia resursseja. Sellaisenaan yhteisöasumista ei siis voida ajatella kaikille ikääntyneille sopivaksi asumismuodoksi.

Osassa kohteista myös asukkaiden ”yhteensopivuutta” pidetään tärkeänä. Yhteensopivuus tässä kontekstissa tarkoittaa käytännössä yhteisiä arvoja, mielenkiinnon kohteita ja näkemyksiä liittyen arkeen. Esimerkiksi Hogeweykin dementia-kylässä asukkaiden valitsemien elämäntapojen avulla pyritään sijoittamaan samanhenkiset asukkaat yhteisiin asuntoihin ja yhteistä arkea rakennetaan näistä lähtökohdista (5a). Toisaalta osassa kohteista yhteisöllisyys perustuu henkilöiden samankaltaisuuteen tai samanlaiseen viiteryhmään. Näin on esimerkiksi New Ground asuin-yhteisön ja LGBTQ+ yhteisö Tonic@Bankhousen kohdalla. Rochestown Housessa yhteisöllisyys rakentui taas alueella jo muodostuneeseen yhteisöön (5c).

Moninaiset esimerkit osoittavat, että yhteisöllisyys asuin-ympäristöissä voi muodostua monella tavalla eikä yhtä ainoaa oikeaa tapaa ole. Kansainväliset esimerkit kuitenkin antavat esimerkkejä keinoista, joilla yhteisöllisyyttä voidaan mahdollisesti pyrkiä edistämään. Yhteisöllisyyttä rakennetaan yhteisen toiminnan avulla: Arkiset askareet, kuten ruoanlaitto ja ruokailu, ovat useissa kohteissa keskeisiä yhteisen toiminnan näyttämyitä. Asukkailla tulee olla mahdollisuuksia puuhailuun yhdessä. Myös yhteiset lähtökohdat voivat edistää yhteisöllisyyttä. Yhteisöllisiä asumisratkaisuja voidaan siis pyrkiä kohdentamaan myös erilaisille kohderyhmille.

4. Palvelut

Sekä palvelut lähellä että kohteessa ovat tärkeitä, joten kohteet tulee aina sijoittaa palveluiden läheisyyteen tai palveluiden saavutettavuus tulee varmistaa muilla keinoin.

Maaseudulla ja harvaan asutuilla alueilla tämä tarkoittaa kohteen sijoittamista joko alueen palvelukeskukseen tai hyödyntämällä aktiivisesti kuljetuspalveluita.

Palveluita kehittäessä tulee tähdätä kohtuuhintaisuuteen ja mahdollistaa asukkaille palveluiden räätälöiminen tarpeeseen.

Palveluita kehitettäessä tulee pyrkiä havaitsemaan uudenlaisia palvelutarpeita, varsinkin itsenäisen asumisen tukemiseksi. Tulee huomioida myös esimerkiksi ikäystävälliseen asuntoon muuttamisen esteenä olevat tekijät ja tarjota esimerkiksi tarvittaessa muuttoapua.

Palveluiden tarjoamisessa kohteissa tulee hyödyntää mahdollisuuksien mukaan **erilaisten toimijoiden** (kunnalliset, yksityiset, kolmas sektori) **yhteistyötä** palveluvalikoiman tai tilojen mahdollistamiseksi. Täten voidaan pyrkiä tarjoamaan mahdollisimman laaja palveluvalikoima sekä mahdollistetaan tilojen olemassaolo yhteiskäytöllä.

Ulkopuolisia toimijoita sekä vapaaehtoistyötä kannattaa hyödyntää aktiiviteettien järjestämisessä.

Palveluita kehittäessä tulee osallistaa asukkaita ideoinnissa ja kerätä palautetta asukkailta jatkokehitykseen.

Palveluita kehittäessä kannattaa huomioida myös muut mahdolliset asiakaskunnat kuin kohteen asukkaat ja avata palvelut myös ulkopuolelle. Tämä mahdollisesti mahdollistaa monipuolisemman palveluvalikoiman ja samalla muita asukaskuntia palvelevat palvelut sitovat kohteet paremmin asuinympäristöön, kun syntyy kohtauksia myös talon ulkopuolisten henkilöiden kanssa.

Kotimaiset kohdevierailut

Palveluita käsiteltiin arviointilomakkeissa palvelutarjonnan, palveluiden järjestämisen sekä palveluiden saavutettavuuden kannalta. Vierailuissa kohteissa esiintyi laaja valikoima erilaisia palveluita (esim. kuva 13) ja niihin suhtauduttiin positiivisesti.

Palvelutarjonnasta nousivat esiin asukkaan terveyttä ja hyvinvointia ylläpitävät hyvinvointipalvelut, palvelu- ja yhteisökoordinaattorit, liikuntapalvelut ja ateriapalvelut sekä mahdollisuus vuokrata yhteistiloja omaan käyttöön. Monipuolisuutta ja valinnanvaraa palvelutarjonnassa keuhuttiin, kun taas vähäisistä palveluista sekä yksipuolisesta palvelutarjonnasta esitettiin kritiikkiä.

Eri kohdetyypeissä painottui erilaiset palvelut. Erityisesti ympärivuorokautinen palveluasuminen erottautui mainintojen perusteella asukkaalle saatavilla olevien palveluiden valikoiman runsaudessa ja monipuolisuudessa. Ymmärrettävästi sen kohdalla painottuivat etenkin erilaiset ateria- ja ravintola- sekä terveys- ja hyvinvointipalvelut, kuten jalkahoitajat ja parturi- ja kampaamopalvelut.

Hoivaa tarjoaviin asumisen kohteisiin verrattuna itsenäisen asumisen kohteiden yhteyteen oli harvemmin yhdistetty erillisiä palveluita kuten ravintoloita tai ostettavia hyvinvointipalveluita. Joidenkin kohteiden kohdalla palveluiden puute nostettiin myös negatiiviseksi huomioksi. Sen sijaan itsenäisen asumisen kohteiden kohdalla palveluna eniten huomiota keräsivät asumista tai yhteisöllisyyttä tukevat koordinaattorit tai ohjaajat.

Kohteen tarjoamien palveluiden lisäksi maininnoissa nostettiin esiin myös kohteen sijainti suhteessa ulkopuolisiin palveluihin. Eroja esiintyi kuitenkin eri asumismuotojen välillä. Kohteen läheinen sijainti suhteessa kaupungin keskustaan ja palveluihin nousi esiin selkeästi useimmin itsenäistä asumista tarjoavissa kohteissa. Onnistuneesta sijainnista esiintyi mainintoja myös palvelupakettiasumisen yhteydessä. Muiden kohdetyyppien kohdalla mainintoja sijaintiin liittyen oli kuitenkin huomattavasti vähemmän. Epäedullisesta sijainnista esiintyi vähemmän mainintoja ja ne kohdistuivat yksittäisiin kohteisiin. Kohdetyypeistä ympärivuorokautinen asuminen kuitenkin nousi esiin siten, että sen kohteiden sijaintiin ei otettu lomakkeissa juurikaan kantaa, joka lienee selitettävissä ympärivuorokautisen palveluasumisen asukkaiden huonolla toimintakyvyllä ja itsenäisen liikkumisen puuttumisella.

Yhteistyötä eri toimijoiden välillä palveluiden tuottamisessa arvostettiin. Yhteistyön etuina nähtiin muun muassa yhteistyön mahdollistama toiminta, tapahtumat ja joissain kohteissa myös tilat (kuva 14). Kolmannen sektorin, vapaaehtoisten sekä oppilaitoksien osallistuminen palveluiden tarjoamiseen nähtiin arvokkaana ja maininnoissa nämä ilmaistiin voimavarana sekä potentiaalina, jota kohteissa oli ymmärretty hyödyntää. Tutkimushankkeen kuudennessa tapaamisessa käytiin myös keskustelua liittyen siihen, ettei Suomessa vapaaehtoistyötä eikä hyväntekeväisyysjärjestöjä hyödynnetä samalla tavalla kuin muissa maissa. Syyksi pohdittiin kulttuurin yksilökeskeisyyttä ja toisaalta hyvinvointivaltion perinnettä: "Meillä on yksilö, valtio ja bisnes.", kuten eräs TULE-hankkeen osallistuja huomautti. Toisaalta tuotiin esille myös se, että säätiöitäkin löytyy, mutta niiden rahoitus on tiukassa, mikä luo haasteita pitkäjänteisen ja kestävä toiminnan pyörittämiselle. Haasteena nähtiin myös niin sanottu "sääntö-Suomi" ja pelkolähtöinen ajattelu, jonka koettiin usein asettuvan tällaisen yhteistyön ja uusien toimintamallien esteeksi.

Palveluiden ominaisuuksiin liittyen positiivisia mainintoja keräsivät palveluiden edullisuus, palvelut, jotka ovat avoimia myös muille kuin asukkaille sekä asukaslähtöisyys ja osallistaminen palveluiden kehittämisessä sekä jatkokehittämisessä.

Palveluiden toteuttamisessa asukkaan näkökulmasta joustavuus, esimerkiksi valinnanvara palveluissa sekä toisaalta palveluiden joustavuus tarpeiden muuttuessa keräsivät positiivisia huomioita. Myös palvelupakettien pakollisuutta enemmistö piti haasteellisenä. Aiheeseen liittyen huomiossa esiintyi kuitenkin hajontaa, sillä muutamia pakollisuutta hyvänä asiana ilmaisevia mainintoja esiintyi.



Kuva 13. Kirjasto kohteen yhteydessä keräsi kiitosta.
© Jaana Vanhatalo (2023)



Kuva 14. Tässä kohteessa liikuntasali toimi jaettuna tilana ikääntyneiden asumisen kohteelle sekä kohteen yhteydessä sijaitsevalle päiväkodille. © Alisa Hakola (2024)

Ulkomaan vierailut

Poikkeuksena Suomen itsenäisen asumisen seniorikohteisiin, melko monessa ulkomailla vieraillussa kohteessa oli henkilökuntaa läsnä vähintään päivisin, mutta monessa myös öisin. Varsinkin Iso-Britanniassa mallina on usein se, että paikalla on hoitohenkilökuntaa. Monessa kohteessa oli myös yhteisökoordinaattoreita. Kohteissa oli myös usein rakennettu mittavat henkilökunnan toimistotilat.

Palveluiden kohdalla luksusseniorikohde Auriens Chelsea toimi omassa luokassaan, sillä heillä asuminen ja sen laatu perustuu pitkälti tarjottaviin palveluihin. He olivat onnistuneet rekrytoimaan töihin huippuhenkilökuntaa, esim. Savoyssa työskennelleen kokin sekä huippuhotelleissa työskennelleitä conciergeja. Heiltä löytyi myös oma auto ja autonkuljettaja, joka kuljetti asukkaita lähiympäristöön asioimaan. Myös kuntoutus- ja hyvinvointipalvelut olivat tarjolla talon puolesta. Auriens Chelsea tarjosi tuleville asukkaille myös sisäänmuuttopalvelua, sillä oli havaittu, että itse muutto voi olla liian iso ja raskas prosessi. Palvelussa siis pyrittiin ymmärtämään tulevien asukkaisen haasteita muuton suhteen ja pyrittiin keksimään niihin ratkaisu. Muuttoavustaja esimerkiksi tarvittaessa auttoi tavaroiden setvimisessä, sillä usein edessä oli muutto pienempään asuntoon Auriensilla. Muuttoavustaja pyrkii myös avustamaan muuton esteenä olevien henkisten asioiden kanssa.

Tonic@Bankhousessa asukkaat saivat ostaa tarvitsemansa hoivapalvelunsa miltä tahansa toimijalta, mutta Tonic oli hankkinut kohteeseen erityisesti toimijan, joka sitoutuu LGBT+-arvoihin. Sieltä hoivapalvelun hankkiessaan asukkaat tiesivät siis, että heidän seksuaalinen suuntautumisensa ei tulisi vaikuttamaan saatavaan palveluun.

Useissa Iso-Britannian kohteissa oli pakolliset palvelumaksut, jotka siis sisälsivät mm. rakennuksen ylläpidon ja huollon sekä yhteisöllisen toiminnan. Virossa taas on normaali käytäntö kaikessa vuokra-asumisessa, että vuokran määrä vaihtelee vuodenajan mukaan, sillä lämmitys laskutettiin kuluksen perusteella osana vuokraa. Tämä saattoi varsinkin sosiaalisessa asumisessa tuoda ongelmia, sillä vuokran suuruuden vaihtelu saattoi olla suurtakin. Scandium Livingin Magma Studiossa tähän oli otettu uudenlainen lähestymistapa, eli kohteessa oli tasavuokra (vrt. Suomen malli), joka olikin otettu lämpimästi vastaan asukkaiden keskuudessa.

Useissa vierailluissa kohteissa toimintaa ja palvelua järjestettiin usein myös ulkopuolisin voimin, joka usein perustui myös vapaaehtoistyöhön. Tällainen toiminta oli usein tapahtumien ja aktiviteettien järjestämistä. Kohteissa toimintaan oli yhdistetty myös ulkopuolisia yrittäjiä kahviloiden ja ravintoloiden sekä kampaajien ja kauneushoitoloiden ollessa yleisimpiä.

Kansainvälinen case-selvitys

Asumisen yhteydessä tarjotut palvelut ovat vahvasti osa ikääntyneiden asuinratkaisuja myös selvitöksen case-kohteissa. Lähes kaikki case-kohteet tarjosivat asukkailleen joitain palveluita. Palvelut olivat tyypillisesti joko ylläpito- tai hoivapalveluita tai erilaisia vapaa-ajan palveluita.

Riippuen asumismuodosta palvelut olivat asukkaille saatavilla joko erilaisina palvelupaketteina asumisen yhteydessä tai asuminen ja palvelut järjestettiin erikseen. Japanilainen Fureai Kippu tarjosi myös kiinnostavan esimerkin siitä, miten ikääntyneille suunnattuja palveluja voidaan järjestäytyneesti tuottaa myös vastavuoroisen vapaaehtoistoiminnan kautta (liite 5, 5j).

An Cluinín (5i) toimi kiinnostavana esimerkkinä maaseutumaiselle alueelle toteutetusta eläkeläiskylästä, jossa asumista yhdistetään palveluihin. An Cluinín ansiona voi pitää sitä, miten palveluita ja ikääntyneille suunnattua toimintaa on onnistuttu toteuttamaan alueelle, jossa etäisyydet palveluihin ovat pitkiä. Tässä keskeistä roolia näyttelee alueen asukkaille tarjottu kuljetus seniorikeskukselle. Kohde on hyvä esimerkki siitä, miten asumista ja muille avoimia palveluita yhdistämällä mahdollistetaan asukkaille laaja valikoima erilaisia asumista tukevia palveluita. Toisaalta toimintojen yhdistäminen mahdollistaa myös henkilökunnan resurssien tehokkaan hyödyntämisen.

Saksalainen hoivamaatila (5h) on care farming -toimintaa. Care farming toiminta yhdistää hoivaa

sekä maatalousympäristöjä (Soini ym. 2011; Hassink ym. 2014). Hoivamaatiloista on saatu hyviä tuloksia dementiaa sairastavien hoivaympäristöinä (de Boer ym. 2017; Smit ym. 2022). Care farming on osa laajempaa samankaltaisten, mutta eri maissa eri käsitteillä (muun muassa green care, social farming, care farming) kulkevaa ja hieman eri merkityksin toteutuvaa luontoa ja hoivaa yhdistelevää toimintaa (Soini ym. 2011, s. 320). Suomessa tällaisista toiminnoista ja palveluista käytetään Green care termiä, joka toimii yläkäsitteenä erilaisille luontoa hyödyntäville hyvinvointia edistäville toiminnoille ja palveluille, kuten care farming toiminnalle (Soini ym. 2011, s. 321; Vehmasto ym. 2021, s. 9). Suomessa maatilalla tarjottavaa care farming -toimintaa harjoitetaan melko rajallisesti (Green Care Finland ry, päiväämätön) ja ikääntyneille maatilaympäristössä tarjottavaa hoivaa on vielä vähän (Soini 2021).

Hoivamaatilan kaltaiset hoivaa tarjoavat asumisen ratkaisut tarjoavat vaihtoehtoisia elämäntyyliä sekä asuinympäristöjä. Ne vaikuttavat tutkimusten perusteella myös potentiaalisilta asuinympäristöiltä etenkin muistisairauksia sairastaville. Hoivamaatilat voisivat mahdollisesti olla asuinratkaisuja, jota voitaisiin hyödyntää etenkin maaseudulla ja jotka voisivat hyödyttää sekä ikääntyneitä, että maatalousyrittäjiä, kuten saksalainen esimerkki osoittaa (5h).

5. Teknologiat

Kaiken kaikkiaan **teknologioita tulisi hyödyntää enemmän**. Teknologioilla voidaan lisätä kodin turvallisuutta sekä ylläpitää terveyttä. Teknologiaa voidaan käyttää myös hoivan resursseja säästävänä keinona. Kaiken kaikkiaan **oikeanlaisilla teknologioilla voidaan tukea itsenäistä asumista**.

Tulee myös pysyä avoimena kaikenlaisille uusille innovaatioille ja seurata alan kehitystä.

Teknologioiden hyödyntämisen edellytyksenä on, että ne ovat **esteettämiä** (esimerkiksi riittävän suuri fontti, helpokäyttöisyys jne.). Teknologioiden käyttöön tulee tarjota **asukkaille riittävästi käyttöapua ja ohjeistusta**.

Teknologioita kannattaa hyödyntää tilojen ja palveluiden hallinnoinnin tukena käyttämällä digitaalisia näyttöjä infotauluina sekä mahdollistamalla myös niiden interaktiivinen käyttö (esimerkiksi varauskalenterit jne.).

Teknologioita tulee hyödyntää mahdollisuuksien mukaan talotekniikassa, esimerkiksi energiatuotannon ja energiatehokkuuden keinona. Myös asuntojen viilennyksen rooli korostuu tulevaisuudessa keskilämpötilan noustessa.

Teknologiaa voidaan hyödyntää asunnon ja **asuinrakennuksen lisäksi asuinympäristössä liikkumisen tukena**.

Uudenlaiset digitaaliset ratkaisut voivat toimia uudenlaisten **asumisen ratkaisujen mahdollistajana** ja tuoda myös yhteen eri sukupolvia.

Kotimaiset kohdevierailut

Teknologiaan ratkaisuihin liittyviä huomioita tehtiin kohdevierailujen aikana vähiten. Tähän saattoi vaikuttaa se, että monet talotekniikat, ynnä muut teknologiset järjestelmät eivät välttämättä erotu selkeästi tiloista eikä kohteissa esiintyneitä teknologioita otettu kaikissa esittelyissä esille. Kohdekäynneillä tehdyt maininnat koskivat pääosin kohteissa esiintyneitä energiatehokkuuteen liittyvää talotekniikkaa sekä itsenäistä toimimista, turvallisuutta ja tiedotusta tukevia teknologioita. Lomakkeiden vastausten perusteella teknologisten ratkaisujen käyttöön suhtauduttiin vastaajien joukossa positiivisesti. Muutamat taas nostivat teknologian hyödyntämättä jättämisen esiin puutteena.

Teknologiaa tiedotuksen tukena pidettiin hyödyllisenä vastaajien keskuudessa. Kohteissa esiintyviä yleensä yleisissä tiloissa sijainneita digitaalisia infonäyttöjä (kuva 15) sekä televisioon yhdistettäviä infokanavia pidettiin onnistuneina ratkaisuin. Myös digitaaliset palvelualustat nähtiin positiivisessa valossa. Esimerkiksi teknologian hyödyntäminen tilojen varaamisessa nähtiin tärkeänä.

Vastauksien jakaumasta voidaan osin tulkita, että mitä suurempi asukkaan hoivan tarve kohteessa oli, sitä vähemmän kohteissa oli integroitu tekniikkaa, jossa ikääntyneen rooli oli tekniikan aktiivinen käyttäjä. Palvelualustat ja digitaaliset ajanvaraukset esiintyivät kohteissa, jotka olivat joko koko asuntokannaltaan tai osittain suunnattu nuoremmille asukkailla. Senioriasumisen kohteissa mainintoja keränneet teknologiat, kuten infotaulut ja itsenäistä toimimista tukevat teknologiat (esim. liesivahti) edustavat teknologioita, jotka eivät vaadi käyttäjältään toimintaa. Maininnat paikannusteknologioista painottuivat taas hoivaa tarjoaviin asumisen kohteisiin, joissa teknologian aktiivinen käyttäjä asukkaan sijaan on hoivahenkilökunta.

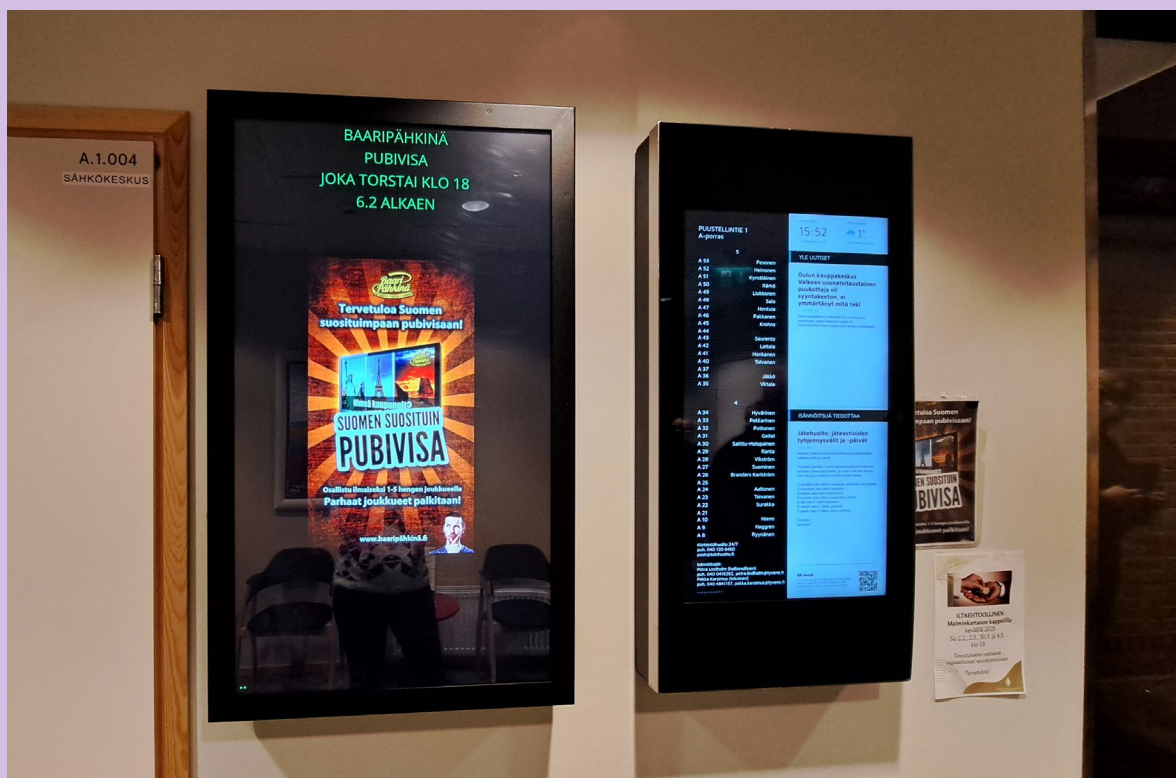
Turvarannekkeita ja erilaisia asukkaan paikantamista mahdollistavia ratkaisuja hyödynnettiin hoivaa sisältävissä kohteissa, kun taas senioriasumisen kohteissa mainintoja niistä ei esiintynyt. Paikantamista mahdollistavia teknologioita pidettiin hyvinä ratkaisuin, kun taas kameroiden läsnäolo kohteissa kritisoitiin.

Hankkeen aikana käydyissä keskusteluissa nostettiin esiin se, että toimijoilla tulisi olla tietoa ja ymmärrystä asukkaiden teknologiaosaamisesta. Teknologiaosaamisen tasoon tulisi kiinnittää huomiota kohteiden teknologioiden ja laitteistojen valinnassa sekä toisaalta asukkaiden opastukseen liittyen. Hankkeen osallistujat nostivat esiin omista kohteistaan esimerkkejä, joissa valitut laitteet muodostuivat asukkailla vaikeaksi käyttää. Esimerkkeinä mainittiin muun muassa induktioliedet. Niiden tunnistettiin olevan turvallisempia kuin tavallisten liesien, mutta niille tyyppillisten hipaisukytkinten huomautettiin olevan hankalia käyttää ja hahmottaa. Toisena esimerkkinä nousivat esiin liesivahdit, jotka olivat eräässä kohteessa aiheuttaneet päänsäryä. Asukkaat eivät olleet osanneet laittaa liesituuletinta päälle ajoissa, tämän johtaen siihen, että liesivahti kytki liedestä virran pois päältä. Keskustelussa pohdittiinkin, että olisi tärkeää, että asukkaita opastettaisiin teknisten laitteiden käytössä ja että asukkailla olisi mahdollisuus tutustua jo ennen muuttoa asunnossa oleviin teknologioihin ja laitteistoihin. Huomiot osaltaan korostavat myös sitä, että erilaisten teknologioiden ja kodinkoneiden suunnittelussa olisi tärkeää huomioida erilaiset käyttäjäryhmät, helppokäyttöisyys sekä esteettömyys.

Ulkomaan vierailut

Ulkomaan vierailuilla nähdyt teknologiset ratkaisut olivat melko perinteisiä. Osassa oli talotekniikkaan liittyvää teknologiaa, kuten aurinkopaneeleja. Samoin käytössä oli myös henkilökohtaisia kaula- tai rannekeapupainikkeita sekä kylpyhuoneissa hätäkutsuvetonarua.

Iso-Britanniassa oli muutamassakin kohteessa hoivakutsupuhelin, mahdollisesti vielä yhdistettynä ovipuhelimeen. Nämä olivat siis usein näytöllisiä ja niillä asukas ja hoivahenkilökunta pystyivät pitämään toisiinsa yhteyttä. Noele Gordon Housessa systeemissä oli myös kuittaussysteemi, mikäli asukas ei nappia painanut, henkilökunta kävi tsekkaamassa tilanteen. Sekä henkilökohtainen ranneke että nämä usein näytölliset ”puhelimet” ovat osa telecare-systeemiä, jotka ovat Iso-Britanniassa laajasti käytössä nimenomaan itsenäisen asumisen tukemiseksi. Systeemiin voidaan yhdistää myös



Kuva 15. Digitaalisia infonäyttöjä pidettiin hyvinä tiedotuksen välineinä. © Alisa Hakola (2025)

kaatumisen havaitsemissensori tai puhejärjestelmä muistuttamaan esimerkiksi avaimen mukaan ottamisesta. Telecare-operaattoreita on Iso-Britanniassa monia.

Auriens Chelseassa taas oli joka asunnossa älylamput, eli lamppuihin oli yhdistetty sensori, joka havaitsee kaatumiset. Tämän lisäksi kaikissa keittiöissä oli alaslaskettavat kaapistot. Noele Gordon Housessa taas hissi vei ainoastaan asukkaan omaan kerrokseen, joilla tuettiin muistiongelmiaisten itsenäistä asumista. Smithy Croftissa taas oli asunnoissa sellaiset suihkut, joista ei tullut niin kuumaa vettä, että asukkaan olisi vaara polttaa itsensä.

Kansainvälinen case-selvitys

Selvitys tarjosi monipuolisia esimerkkejä teknologioiden hyödyntämisestä ikääntyneiden hyödyksi. Selvitys havainnollistaa teknologia- ja digiratkaisuiden monipuolisuutta ja mahdollisuuksia. Selvityksessä korostui ikääntyneiden hyvinvointia huomaamattomasti seuraavat ja tukevat teknologiset interventiot kodissa. Kartoituksessa nousi myös esiin koti- ja lähiympäristössä itsenäisyyttä tukevat teknologiset interventiot sekä ikääntyneille suunnatut digitaaliset alustat.

Kansainväliset case-esimerkit tarjosivat hyviä esimerkkejä siitä, miten teknologiaa voidaan monimuotoisesti hyödyntää ikäystävällisyyttä edistävänä tekijänä. Teknologisilla ja digitaalisilla ratkaisuilla on case-esimerkkien valossa mahdollisuus edistää sekä kodin että lähiympäristön turvallisuutta sekä laajentaa myös ikääntyneille saatavilla olevia asumisratkaisujen tarjontaa. Tanskassa kehitetyt älyvalaisimet (liite 5, 5k) sekä Iso-Britannian Intelligent Lilly (5l) osoittavat, että erilaisilla teknologisilla ratkaisuilla on potentiaalia toimintakykyä ylläpitävänä, turvallisuutta edistävänä sekä hoivaa tehostavina ratkaisuna kotiympäristössä. Toisaalta Singaporen Greenman+ (5m) ja Kiinan ikäystävällinen taksintilausjärjestelmä (5n) kuvastavat teknologian mahdollisuuksia kaupunkiympäristön ikäystävällisyyttä edistävänä työkaluna. Coletten (5o) kaltaiset digipalvelut voivat monipuolistaa ikääntyneille saatavilla olevia asumisen ratkaisuja ja näin lisätä valinnanvaraa.

6. Muut

Tulee perehtyä, luoda ja ottaa käyttöön **uudenlaisia sosiaalisen ja kohtuuhintaisen asumisen** sekä infrastruktuurin rakentamisen mahdollistavia rahoitusmalleja.

Suomessa tulisi pohtia myös asumiseen **uudenlaisia omistumalleja**, esim. osaomistuksen mahdollisuutta.

Asumisen ratkaisuja kehitettäessä tulee pyrkiä myös **kohtuuhintaisiin ratkaisuihin**.

Asumisen tulee joustaa erilaisiin ja muuttuviin tarpeisiin tilanteen mukaan. **Asumisen ja sen palveluiden tulisi mukautua asukkaan tarpeisiin**, ei toisinpäin.

Omistusmuotojen ja asukasryhmien sekoittamista tulee harkita rakennustasolla ja tämä tulisi mahdollistaa myös esimerkiksi rahoitusinstrumenteissa.

Kasvavissa kaupungeissa tulee kartoittaa julkisessa vuokra-asumisessa min-kä kokoisissa asunnoissa iäkkäät asuvat ja tarkistaa perheasuntojen kysynnän tilanne. **Mikäli iäkkäitä asuu suurissa asunnoissa ja perheasunnoille on tarvetta, kannattaa kaupungin muodostaa down-sizing-strategia.**

Ikääntymistä ja vanhuutta tulee vaalia ja juhlia, vanhukset eivät ole taakka! Iäkkäät tulee nähdä positiivisena voimavarana yhteiskunnassa.

Tulee mahdollistaa pariskuntien yhdessä asuminen asumismuodosta riippumatta.

Varsinkin palveluasumisessa **henkilöstön tulee omata palveluasenne**. He ovat töissä ikääntyneiden kotona, ikääntyneet eivät asu heidän työpaikallaan.

Kotimaiset kohdevierailut

Pääteemojen lisäksi kohdevierailuilla nostettiin esiin myös muita huomioita. Yleisesti kiitosta esitettiin laadukkaina ja onnistuneina pidetyistä kohteista. Tämän lisäksi kohteita, jotka yhdistivät eri-ikäisiä ja kuntoisia asukkaita ja jotka toisaalta joustivat erilaisiin tarpeisiin, pidettiin onnistuneina. Huomiona nostettiin esiin myös kohteiden suosio sekä asukkaiden mielipiteissä että asuntojen kysynnän osalta.

Tunnistettu haaste sekä kohdevierailuilla että hankkeen keskusteluissa oli asumisen kalleus. Hankkeen keskusteluissa pohdittiin, että loppuen lopuksi varsin pienellä osuudella ikääntyneistä on varaa todella kalliisiin asumisen vaihtoehtoihin, tosin tällekin on oma tarpeensa. Tärkeänä olisi löytää keinot kohtuuhintaisten asumisen tuottamiselle ja myös palveluiden hintaan tulee kiinnittää huomiota.

Kohteet, jotka mahdollistivat pariskuntien asumisen yhdessä erilaisesta hoivatarpeesta riippumatta, saivat kiitosta. Asumisen ja hoivan tulisi siis mukautua asukkaan tarpeisiin ja tahtoon, ei toisin päin.

Palveluasumisen kohdalla myös henkilökunnalla on suuri merkitys asumiseen. Erityisesti kiiteltiin, kun kohdekäynneillä huomattiin henkilöstön positiivisuus ja hyvä palveluasenne. Tällaisissa kohteissa henkilöstö ei myöskään eristäytynyt omiin tiloihinsa vaan he esimerkiksi ruokailivat yhdessä asukkaiden kanssa.

Joidenkin hyvinvointialueiden kanssa toimiminen on edelleen haasteellista. Tämä tuli esiin paitsi keskusteluissa myös yhteisöllisen asumisen (SHL mukainen) kohdalla siinä, että vierailukohteissa oli edelleen paikkoja tyhjillään, vaikka tarvetta yhteisölliselle asumiselle kyllä on. Koska hyvinvointialueet ovat olleet vielä niin vähän aikaa toiminnassa, tämä varmasti heijastuu erilaisiin prosesseihin.

Ulkomaan vierailut

Iso-Britannian vierailuilta tuli myös muita mielenkiintoisia havaintoja, jotka eivät suoraan linkity edellä olleisiin pääteemoihin. Sellaisia olivat ”Down-sizing”, osaomistusmalli, asumisen muotojen sekoittaminen rakennustasolla (sosiaalisesta asumisesta omistusasumiseen), hyväntekeväisyystyö, erilainen asennoituminen vanhuuteen sekä Section 106 ja CIL osana maankäytön lakia.

Down-sizing tarkoittaa sitä, että ikääntyneet yritetään saada muuttamaan perheasunnoista pienempiin asuntoihin. Kaupungeissa oli varsinkin sosiaalisen asumisen puolella pulaa perheasunnoista. Ikääntyneet taas olivat jääneet asumaan perheasuntoihin, vaikka omat lapset olivatkin jo muuttaneet pois aikoja sitten. Nyt siis monet kaupunkipiirit olivat ottaneet strategiakseen saada iäkkäät ja ikääntyvät vaihtamaan pienempiin asuntoihin. Tähän pyrittiin ennen kaikkea tarjoamalla laadukkaita (seniori)asuntoja.

Osaomistus on normaali toimintamalli Iso-Britanniassa. Mallissa asukkaan on mahdollista ostaa asunto vain osittain, 25–75 %, ja lopusta maksaa vuokraa. Myöhemmin asukas voi ostaa suuremman osuuden tai jopa koko loppuasunnon itselleen.

Suomessa pyritään sekoittamaan eri omistusmuotoja ja asukasryhmiä samoihin kortteleihin tai kaupunginosiin estämään segregaatiota. Iso-Britanniassa tässä ollaan kuitenkin askeleen edellä, sillä siellä tätä tehdään rakennustasolla. Eli samassa rakennuksessa voi olla omistusasuntoja, kohtuuhintaista asumista sekä sosiaalista asumista. Tätä kutsutaan ”pepperpotting:ksi”. Asukkaille ei yleensä paljasteta mikä asunto on mitäkin asumismuotoa.

Iso-Britanniassa on vahvat perinteet hyväntekeväisyydessä. Maassa on suuria hyväntekeväisyysjärjestöjä, paljon hyväntekeväisyystyötä sekä alttiutta antaa rahaa hyväntekeväisyyteen. Siellä esimerkiksi on normaalia, että hyväntekeväisyysjärjestöt ylläpitävät senioritaloja. Näissä on usein sama hinta kuin kunnallisellakin puolella.

Iso-Britannian monella kohdevierailulla tuli eteen myös erilainen suhtautuminen vanhuuteen ja ikääntymiseen. Vanhuuteen suhtauduttiin positiivisesti ja uskottiin, että vanhukset voivat edelleen

antaa yhteiskunnalle jotain. Eli iäkkäät nähtiin arvokkaana resurssina taakkana olon sijaan.

Section 106 ja CIL osana maankäytön lakia esitellään kansainvälisen case-selvityksen osiossa alla.

Tallinnasta haluamme nostaa esiin heidän ajatusmallinsa iäkkäiden asumisesta. Siellä oli vasta valmistunut Tallinnan ainoa julkisen puolen senioritalo ja siellä nyt pohdittiin kuumeisesti, onko tällaisille tarvetta. Siellä siis on sosiaalinen asuminen aina ollut monisukupolvista.

Kansainvälinen case-selvitys

Kansainväliset esimerkit Iso-Britanniasta tarjosivat kiinnostavia näkökulmia siihen, miten ikäystävällistä asumista rahoitetaan muualla sekä toisaalta rahoitusmalleista, jotka tähtäävät positiiviseen sosiaaliseen kehitykseen.

Iso-Britanniassa käytössä olevat s106-maankäytösopimukset ovat kiinnostava esimerkki siitä, miten eri tavoin muualla ikääntyneiden asumista on toteutettu (liite 5, 5q). Ne vaikuttavat olevan melko tehokas keino etenkin kohtuuhintaisen asumisen tuottamiseen ja muutamia seniorikohteita on myös saatu sopimuksilla toteutettua. Näistä esimerkkeinä kansainvälisen case-selvityksessä mukana oleva Tonic@Bankhouse (5f) sekä ulkomaan vierailujen kohde Appleby Blue Almshouse.

Uudisrakentamiskohteista kerättävällä CIL-maksulla ei taas voida rahoittaa asumista, mutta sen avulla voidaan rakentaa yhteistä infrastruktuuria, sisältäen esim. yhteisötiloja, sekä rahoittaa julkisten rakennusten esteettömyysremontteja. Vaikka sitä ei voi käyttää suoraan asumiseen, soveltuu se kuitenkin elinympäristön ikäystävällistämiseen.

SIB-rahoitusmallin hyötynä on selkeästi se, että se mahdollistaa ennakoinnissa ja ennaltaehkäisemiseen painottuvia ratkaisuja (5p). Asumisen tuotannossa sen hyödyntämisestä ei kuitenkaan löydy juurikaan esimerkkejä, joten sen hyödyntämistä asumisen kehityksessä tulee tutkia lisää.

7. Kiinteistökehittämisen lähtökohtia ikäystävälliseen asumiseen

Nykyhetkessä ikääntyneiden asuminen nähdään ns. erillisenä asumisena ja usein puhutaankin senioriasumisesta. Tässä luvussa avataan senioriasumisen kiinteistökehittämisen lähtökohtia ja rakennuskustannuksia sekä avataan nykyhetken ja lähitulevaisuuden ajatuksia rahoitus- ja omistusmalleista.

Senioriasuminen lähtökohtaisesti on tarkoitettu yli 55-vuotiaiden asumismuodoksi, jolloin se saa vaikutteita niin tavanomaisesta asumisesta mutta myös ikääntyneiden asunusratkaisuista. Selkeämmin senioritalot eroavat tavanomaisista asuinrakennuksista yhteisöllisyyden ja palveluiden edellyttämien yhteistilojen laajuuden kasvuna. Kiinteistökehitys senioriasumisen yhteydessä on kokonaisuus, jossa yhdistyvät rakentaminen, asumisen konseptointi (millaisia asuntoja ja yhteistiloja tarjotaan), sekä palveluiden integrointi (hoiva, hyvinvointi ja arjen tukipalvelut). Usein senioritalon kiinteistökehityksessä on myös tarkasteltava yksittäistä rakennusta koskevia suunnitteluratkaisuita laajemmin aluetta ja sen ominaisuuksia. Tulevaisuuden kartoittamisen apuvälineenä voidaan hyödyntää nelikenttämallia (ks. kuva 16). Senioriasumiseen liittyviä asunusratkaisuja kehitettäessä on hyödyllistä pohtia, mikä on se ”arvolupaus”, joka tekee ratkaisun houkuttelevaksi asukkaille ja erottaa sen muista markkinoilla olevista asunusratkaisuista ja senioriasunnoista, ja millä konkreettisilla asuntoihin liittyvillä ominaisuuksilla lupaus lunastetaan.



Kuva 16. Nelikenttämalli tulevaisuuden kartoittamisen apuvälineenä.

Senioriasumisen kehittämisen lähtökohtana on tiedostettava se, että tulevaisuuden seniorit ovat elämäntavoiltaan entistä monimuotoisempi ryhmä. Tulevaisuudessa senioreihin luokiteltavat ihmiset ovat eläneet koko aikuisuutensa modernissa Suomessa, joten he edustavat perinteistä vanhuskäsitystä laajempaa kirjoa elämäntapoja ja asumiskulttuureja (Özer-Kemppainen 2005). Samanaikaisesti yksin asuvien seniorien määrä kasvaa, ja heidän kokemansa yksinäisyys lisääntyy (Helminen ym. 2017). Väestön huoltosuhteen muuttuessa vertaistuen ja yhteisöllisyyden merkitys kasvaa. Uusien yhteisöllisyyttä edistävien asumismuotojen kehittäminen vastaa osaltaan väestörakenteen muutoksen haasteisiin. Ihmiset haluavat ikääntyessään asuinympäristön, joka sallii heidän jatkaa asumistaan heidän itse toivomallaan tavalla, jonka ylläpito on vaivatonta ja jossa asuminen on kohtuuhintaista. Tulevat seniorit ovat myös aktiivisempia, vaativampia ja enemmän digitaalsiin ratkaisuihin tottuneita kuin aiemmat sukupolvet. Tämä heijastuu senioritalojen suunnitteluratkaisuihin, ja se korostaa asuntojen helppoa muunneltavuutta elämäntilanteen mukaan. Myös erityyppiset älyratkaisut ja hyvinvointiteknologiat korostuvat.

Keskeinen suunnitteluongelma niin nykyisessä, mutta yhä enemmän tulevaisuuden senioriasumisen kehittämisessä, on yksityisen asuintilan ja yhteistilojen optimointi siten, että tilat mahdollistavat tavanomaista asuintaloa laajemman yhteisöllisyyden mutta eivät silti muodostu asukkailla kohtuuttoman kalliiksi. Asuntotuotannossa ja -suunnittelussa tarvitaan lisää tietoa siitä, millaisia konkreettisia vaatimuksia erilaiset uudet senioreiden yhteisöllisyyden muodot asettavat senioritalojen suunnittelulle ja miten tilaratkaisuilla voidaan tukea yhteisöllisyyden syntymistä ja asukkaiden kokonaisvaltaista hyvinvointia (Jalava ym. 2017). Yhteistilojen monikäyttöisyys myös korostuu, jolloin asukkaat voivat hyödyntää niitä omatoimisessa käytössään sekä yhteisöllisyyden tukemisessa. Yhteistilojen lisäksi suunnittelussa on otettava huomioon tilojen esteettömyys sekä asumista tukevat fyysiset ja digitaaliset palvelut.

Kaiken kaikkiaan tulevaisuudessa kehittämisen painopiste siirtyy hoivasta asukkaiden osallisuuteen ja hyvinvointiin. Kehittäminen perustuu yhä useammin julkisen, yksityisen ja kolmannen sektorin kumppanuuksiin, ja samalla uudet omistus- ja rahoitusmallit lisääntyvät. Kiinteistökehittäjille tämä tarkoittaa siirtymistä perinteisestä rakentamisesta elämäntapakohteiden ja palveluintegraation kehittämiseen – missä arvo syntyy asumisen laadusta, ei vain neliömetreistä (Pirinen 2016).

Kaavoitukselliset näkökohdat senioritalojen kiinteistökehittämisessä

Kaavoituksen keinoin voidaan merkittävästi vaikuttaa siihen, millaisia elinympäristöjä ikääntyneille muodostuu tulevaisuudessa. Senioritalojen kaavoituksessa huomio kohdistuu erityisesti sijaintiin ja saavutettavuuteen, rakenteelliseen ja esteettömään ympäristöön, yhteisöllisyyden edistämiseen sekä palveluiden ja hoivan integraatioon. Kaavoituksella voidaan myös välillisesti vaikuttaa senioreiden integroitumiseen muuhun kaupunkitilaan ja muihin ikäryhmiin. Asuinalueen monipuolinen väestörakenne rikastuttaa senioreiden elämää ja se on myös keino ehkäistä asuinalueiden liiallista eriytymistä ja sosiaalisten ongelmien alueellista kasautumista. Siten kaavassa ei tulisi rajoittaa asumista pelkästään senioriasumiseen vaan kaavassa tulisi olla joustavuutta, jotta tarpeenmukainen senioriasuminen olisi toteutettavissa. Seniorit tarvitsevat myös monipuolisesti erilaisia asumisvaihtoehtoja, koska niin kuin muissakin ikäluokissa, myös seniorit ovat hyvin heterogeeninen ryhmä, jossa eri ihmisillä on erilaiset taloudelliset resurssit sekä asumispreferenssit. On esimerkiksi varakkaita, vähävaraisia, yhteisöllisiä ja niitä, jotka haluavat olla yksin. Kun tavoitteena on asumisen moninaisuus, eri asumismuotoja koskevat määräykset on hyvä eritellä asemakaavatasolla.

Senioriasuntojen sijainti yhdyskuntarakenteessa ja palveluiden läheisyys ovat keskeisiä kaavoituksessa ratkaistavia seikkoja (Helminen ym. 2017). Tyypillisesti senioriasunnot rakennetaan kaupungin tai lähiön keskustassa oleviin kerrostaloihin, koska sinne on helppo tuottaa keskitetysti asukkaiden tarvitsemat palvelut. Samalla helpotetaan asukkaiden omatoimista asioiden hoitoa, sosiaalisia kontakteja ja palveluiden käyttöä. Senioriasumisen sekaan pitäisi myös sekoittaa muitakin asumisryhmiä, jolloin asuinympäristö pysyy eloisana ja erilaisille palveluille riittää asiakaskuntaa. Myös turvallisuusnäkökulmasta tarkasteltuna kerrostalo on paras asumismuoto seniori-ikäiselle. Omakotitalot yleensä koetaan turvattomammiksi kuin kerrostalot ja lisäksi omakotitalossa asukas joutuu tekemään raskaampia ylläpitotöitä kuin kerrostalossa (Oosi ym. 2020). Kuitenkin rakennuskanta ei saa olla liian yksipuolista ja pientalomuotoisellekin senioritalolle on varmasti jonkin verran kysyntää. Senioreille suunnattuja pientaloja on hyvä olla useampia vierekkäin, jotta sinne pystytään tuottamaan tarvittavat palvelut. Lisäksi pientaloissa täytyy olla erilaisia yhteistiloja, jotta yhteisöllisyys toteutuisi.

Senioritalojen kaavoituksessa on tärkeää varautua myös palveluiden ja asumisen yhdistämiseen. Rakennusten tulisi sijoittua alueille, joilla on hyvä saavutettavuus peruspalveluihin, kuten päivittäistavarakauppoihin, apteekkeihin, terveydenhuollon palveluihin ja kulttuuritarjontaan. Kaavaratkaisuilla voidaan mahdollistaa esimerkiksi kotihoidon tukipisteiden, yhteisruokailutilojen, liikuntapalveluiden ja palveluasumisen yksiköiden sijoittuminen senioritalojen läheisyyteen, jotta palveluille riittää alueella tarpeeksi asiakaskuntaa.

Kaavoituksessa on otettava huomioon myös autopaikkojen määrä. Senioreiden autopaikkatarve ei lähtökohtaisesti ole yhtä suurta kuin tavanomaisissa asuintaloissa. Kuitenkaan senioritalojen

kohdalla ei voi tehdä sitä johtopäätöstä, että autopaikkoja rakennetaan huomattavasti vähemmän, koska rakennusten käyttötarkoitukset voivat muuttua tulevaisuudessa. Olisi hyvä, jos autopaikkojen määrän muutoksiin tulevaisuudessa voidaan varautua esimerkiksi varaamalla senioritalon autopaikkoja keskitetystä pysäköintitalosta tai muusta yleisestä alueesta.

Senioriasumisen kiinteistökehitysprosessi

Senioritalojen kiinteistökehitysprosessia koskevat muutostekijät liittyvät kysyntään, suunnitteluun, rahoitukseen ja palveluihin. Senioritalojen kiinteistökehitysprosessissa siirytään rakennus- ja tonttikeskeisyydestä palvelu- ja yhteisölähtöisyyteen, jossa korostetaan yhteisöllisyyttä, palveluita sekä elämänlaadun tukemista. Tämä samalla monimuotoistaa kehittäjä- ja yhteistyöverkostoa, ja mukaan tulee palveluntuottajia, järjestöjä, hyvinvointialueita ja kuntia aiempaa aikaisemmassa vaiheessa. Rakennustyypeittäin tämä heijastuu siten, että siirytään erillisistä senioritaloista suunnittelemaan rakennuksia, joissa seniorit ovat osa laajempaa yhteisöä. Keskeistä on, ettei muodostu suuria senioritalokeskittymiä, koska silloin muodostuu erikseen selviä vanhusten ja nuorempien ihmisten kortteleita ja alueita. Tavoitteena on säilyttää alueella monipuolinen asukasrakenne.

Tulevaisuudessa julkisen sektorin rooli senioriasumisen rahoituksessa pienenee, ja yksityiset sijoittajat, rahastot ja kolmannen sektorin toimijat tulevat voimakkaammin mukaan kohteiden rahoittamiseen. Samalla luultavammin tulevat yleistymään erityyppiset omistukselliset rakenteet, kuten osaomistus ja osuuskuntamallit, vuokra- ja omistusasumisen hybridiratkaisut sekä palveluasumisen ja vapaarahoitteisen senioriasumisen yhdistelmät. Kiinteistökehittäjän näkökulmasta tämä edellyttää kykyä yhdistää erityyppisiä rahoitusratkaisuita ja muodostaa taloudellisesti kestäviä kokonaisuuksia, joissa asuminen ja palvelut voidaan erottaa mutta tarvittaessa yhdistää joustavasti asukkaan elämäntilanteen muuttuessa.

Rahoitus- ja omistusmallien monipuolistumisen myötä senioritalojen kiinteistökehitysprosessi muuttuu lineaarisesta enemmän iteratiiviseksi ja kumppanuuspohjaiseksi, jossa kiinteistökehitysprosessiin liittyviä tehtäviä tehdään rinnan. Perinteinen kiinteistökehitysprosessi on lähtenyt tontin hankinnasta, ja suunnittelu- sekä rakentamisvaiheiden jälkeen edennyt palveluiden järjestämiseen (esim. Miles ym. 2015). Tämä rakennus- ja tonttikeskeisyys on ollut mahdollista, koska senioriasunnoilla on vahvaa kysyntää suurten ikäluokkien ikääntymisen myötä. Tulevaisuudessa kiinteistökehitysprosessi lähtee voimakkaammin tarpeiden ja kysynnän kartoittamisesta, josta monialaisen konseptoinnin kautta siirytään rahoitus- ja omistusmallien tarkasteluun, päätyen vaiheittaiseen suunnitteluun ja toteutukseen. Samalla prosessiin osallistuvat aktiivisemmin niin tulevat asukkaat ja heidän verkostonsa mutta myös kunnat ja hyvinvointialueet sekä yksityiset ja kolmannen sektorin palveluntuottajat.

Senioritalojen rakennuskustannusten muodostuminen

Rakentamisen ja investoinnin kannattavuuden näkökulmasta olennaista ovat tontti- ja rakennuskustannukset. Sijainti on yksi merkittävimmistä kustannuksiin vaikuttavista tekijöistä. Senioritalot pyritään usein sijoittamaan hyvien palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyyteen, mikä kasvattaa tonttikustannuksia. Kaavoituksen ja tonttipolitiikan ratkaisut – kuten tontinluovutusehdot, rakennusoikeus ja pysäköintinormit – vaikuttavat merkittävästi hankkeen kokonaiskustannuksiin. Esimerkiksi pysäköintipaikkavaatimusten joustavuus ja yhteiskäyttötilojen mahdollistaminen voivat alentaa kustannuksia ilman, että asumisen laatu heikkenee.

Yksittäisen rakennushankkeen rakennuskustannusten suuruus määräytyy lähes kokonaan hankkeen ohjelmointi- ja suunnitteluvaiheiden aikana vaikkakin ne realisoituvat vasta rakentamisen aikana. Hankeohjelmavaiheessa päätetään mm. rakennuksen sijainti, joka tontin pohjaolosuhteitten mukaan saattaa aiheuttaa huomattavan lisäyksen rakennuksen perustus- ja pohjanvahvistuskustannuksissa. Hankkeen suunnitteluvaiheen aikana luodaan rakennuksen tilaohjelman mukaiset suunnitelmat, joista aiheutuvien rakennuskustannusten lopulliseen tasoon vaikuttavat useat eri tekijät,

kuten tilaajan asettamat laatutavoitteet sekä rakentamista ohjaavat lait, säädökset ja määräykset. Lisäksi kaavamääräykset vaikuttavat kustannusten suuruuteen, ja kustannusvaikutuksiltaan merkittävämät tekijät ovat rakennuksen kerroslukua, runkosyvyyttä, julkisivumateriaalia sekä asuntojen keskipinta-alaa määrittelevät tekijät.

Senioritalojen rakentamisen kustannusrakenne poikkeaa osin tavanomaisesta asuinrakentamisesta, sillä senioriasumisen erityispiirteet – kuten esteettömyys ja yhteistilat – edellyttävät sekä laajuudeltaan isompia että teknisesti vaativampia ratkaisuja. Senioritaloissa suunnittelun painopiste on turvallisessa ja esteettömässä ympäristössä, mikä edellyttää tavanomaista laajempia teknisiä varauksia ja kalliimpia materiaaliratkaisuja. Kustannustekijöitä syntyy mm. hisseistä, laajemmista kulkuväylistä, valaistuksesta ja teknisistä järjestelmistä (automaattiset ovet, paloturvallisuus- ja hälytysjärjestelmät). Lisäksi asuntojen sisäinen mitoitus (kylpyhuoneiden ja keittiöiden esteettömyys) edellyttää suurempia neliömääriä per asunto, mikä nostaa rakentamisen yksikkökustannuksia. Rakennusosien ja varustetason parantaminen – esimerkiksi liukuovet, tukikaiteet, liikkumista helpottavat lattiamateriaalit ja automaattinen valaistus – lisäävät kustannuksia.

Senioritaloissa korostuvat myös yhteisöllisyyttä tukevat tilat, kuten ruokailu-, harrastus-, liikunta- ja kerhotilat. Näiden tilojen rakentaminen lisää rakennuskustannuksia ja myöhemmin käyttökustannuksia, mutta ne ovat senioritaloissa toiminnallisesti välttämättömiä. Yhteistilojen suunnittelussa kustannustehokkuutta voidaan parantaa monikäyttöisyydellä ja tilojen jakamisella muiden asuinalueen toimijoiden kanssa.

Energiatehokkuus ja ympäristöystävällisyys ovat nousseet keskeisiksi kustannustekijöiksi kaikesa asuntorakentamisessa. Senioritaloissa nämä korostuvat, koska ikääntyneet asukkaat viettävät enemmän aikaa kotona, mikä lisää energiankulutusta. Energiatehokkuusratkaisut – kuten lämpöpumput, aurinkopaneelit, automaattinen valaistus ja tarpeenmukainen ilmanvaihto – vaativat suurempia alkuinvestointeja, mutta alentavat käyttökustannuksia ja parantavat asumisviihtyvyyttä.

Vaikka esteettömyys, yhteistilat ja energiatehokkuus lisäävät alkuinvestointeja, ne vähentävät pitkän aikavälin ylläpito- ja hoivakustannuksia sekä parantavat asumisen laatua. Siten senioritalojen kustannusrakenne tulisi nähdä hyvinvointiin ja yhteiskunnalliseen kestävyysinvestoina kokonaisuutena, ei pelkkänä rakennushankkeena.

Rahoitus- ja omistusmallit

Rahoituksen saaminen on aivan keskeinen tekijä kaikessa asuntotuotannossa. Suomessa on perinteisesti tuettu kohtuuhintaisten asuntojen tuotantoa valtion tukeman asuntorakentamisen rahoituksella. Suomen talous on kasvavan valtionvelan takia kriisissä, ja asumiseen liittyviä tukia ja avustuksia leikataan. Valtion tukeman asuntorakentamisen rahoitus on siten riippuvainen poliittisista ratkaisuista ja valtion budjetista. Myös aluepolitiikka vaikuttaa siihen, millaisia asuntohankkeita tuetaan. Erityisesti syrjäseuduilla on ollut haastavaa aloittaa uutta valtion tukemaa asuntorakentamista. Myöskään EU-rahoitusta ei ole senioriasunnoille saatavilla, sillä EU ei lähtökohtaisesti rahoita rakennusinvestointeja investointiavustusrahalta vaan EU-investointiavustukset rakennushankkeille ovat hyvin poikkeuksellisia. EU-rahoitus pääsääntöisesti edellyttää, että rakennuksen tulee olla joko rakennusteknisesti tai esimerkiksi asumiskonseptiltaan jotain uutta ja innovatiivista. Mikäli asumiskonsepti tai menetelmä on jo olemassa, ja uudessa rakennushankkeessa tarvitaan vain lisää samankaltaisia rakennuksia, ei EU-avustuksia myönnetä. EU-rahoitusohjelmat voivat tulla kyseeseen, mikäli rakennuksen tavoitteena on asuntojen tuottamisen lisäksi tukea vihreää siirtymää ja energiatehokasta korjausrakentamista.

Rakentamiseen liittyy monitahoinen ajallisen ulottuvuuden ongelma. Rakennushanke vie tarveselvitysvaiheesta käyttöönottoon lyhimmilläänkin noin kolme vuotta. Rakennukset suunnitellaan yleisesti noin 50 vuoden käyttöä varten, ja lähtökohtaisesti rakennusten tulee olla muunneltavissa, jos tarve vuosien kuluessa muuttuu tai rakennuksen sijainnin tulee olla sellainen, että rakennukselle voidaan ennustaa riittävästi käyttöä ja käyttäjiä. Muuttotappioalueilla tosin oletukset eivät ole realistisia, sillä uhkana on, että seniori-ikäisten lukumäärä ei alueella riitä tulevaisuudessa, vaan

käyttöasteet jäävät vähäiseksi, vaikka rakennusajankohtana käyttöaste olisikin riittävä. Tällöin onkin pohdittava esimerkiksi siirtokelpoisten tilojen hyödyntämistä, jolloin asuntotarpeen hiipuesssa, rakennus voidaan siirtää toiseen paikkaan. Lyhytaikaisempaan käyttöön soveltuvien siirtokelpoisten tilojen hyödyntäminen voi osaltaan pienentää palvelutarpeiden muutokseen ja tilojen käyttöön liittyviä riskejä erityisesti niiden tilojen osalta, joiden käyttötarve on lyhytaikainen tai sitä ei pystytä kokonaisuudessaan hahmottamaan.

Toinen mahdollinen ratkaisu on vuokramallin hyödyntäminen. Vuokramalli on palvelumalli, jossa vuokralainen hankkii tarvitsemansa tilat palveluna valmiiksi toteutettuna (ks. tarkemmin RT 103492). Vuokramallissa julkinen tai yksityinen toimija tekee vuokralaisen roolissa rakennuttajan ja/ tai kiinteistösijoittajan kanssa sopimuksen uuden tai peruskorjattavan kohteen rakentamisesta tai korjaamisesta vuokralaisen kuvaamaan toiminnalliseen tarpeeseen kohteen pitkäaikaista vuokraamista varten. Vuokramallista käytetään myös englanninkielistä nimitystä Build to Suit. Vuokramallilla toteutettavien hankkeiden tavoitteena on suunnitella ja toteuttaa rakennus, jota ylläpidetään suunnitelman mukaisesti ja joka on toteutettu tarkoituksenmukaisesti vuokralaisen tarpeisiin. Vuokralainen voi käyttää kohdetta yksin tai ns. monikäyttäjäympäristössä useamman toimijan kanssa.

Vuokramallissa vuokranantajan valintaan voivat vaikuttaa sijainti- ja muut tekijät pääoma- ja ylläpitovuokrahinnan lisäksi. Hintaa määritellessään vuokranantaja ottaa huomioon hankesopimuksen ja vuokrasopimuksen keskeiset ehdot, kuten hankinta- ja ylläpitovastuut. Lisäksi hintaa määrittävät vuokrahankkeen tekniset ominaisuudet, esimerkiksi vuokralaisen laatima tilaohjelma, laatutason kuvaus ja hankesuunnitelma.

8. Rakennushankkeen taloudellisuuden ohjaus

Rakennushankkeen taloudellisuus tarkoittaa sitä, että tietty tarve tyydytetään pienimmillä mahdollisilla kokonaiskustannuksilla. Hankkeen taloudellisuuden hallinnan lähtökohtana on tavoitteiden asettaminen ennen suunnittelua ja rakentamista. Kustannustavoite asetetaan tavoitehintamenetelyn avulla. Tämän jälkeen osana suunnittelunohjausta tehdään jatkuvaa kustannusten valvontaa, jonka avulla estetään tarpeettomien tai liian suurien kustannuksien syntyminen ja pidetään kokonaiskustannukset suunnitellun tavoitteen mukaisina.

Kustannustavoitteen asettamisessa ongelmana on usein se, että hankesuunnitteluvaiheen päätöksentekijä ei aina tunne päätöksistä seuraavia kustannusvaikutuksia. Ohjaamattomassa hankkeessa tavoitteen asettamisen ongelmat käyvät ilmi suunnitteluvaiheessa liian kalliina kokonaisuutena tai pahimmassa tapauksessa vasta rakennustyön aikana. Realistisen tavoitteen asettamisen lisäksi yhtä tärkeää on seurata tavoitteen toteutumista, ja tässä työkaluna toimii suunnitteluratkaisuihin perustuvan rakennusosa-arvion laatiminen ja suunnitelmien taloudellisuuden tarkistaminen hankkeen eri vaiheissa (Haahtela ja Kiiras 2015).

8.1. Rakennuskustannusten muodostuminen

Eri rakennushankkeiden väliset kustannuserot johtuvat tilaohjelmien ominaisuuksista, rakennuspaikan olosuhteista, erilaisista suunnittelu- ja tuotantoratkaisuista, hankkeen toteutusmuodosta ja -aikataulusta sekä suhdanne- ja hintatekijöistä.

Rakennushankkeen kustannuksista määräytyy suurin osa rakennushankkeen ohjelmointivaiheen aikana. Ohjelmointivaiheella tarkoitetaan rakennushankkeen alun tarveselvitystä sekä hankesuunnittelua. Tarveselvityksen tavoitteena on muodostaa tilaajan tarpeiden perusteella alustava tilaohjelma, tiloilta vaadittavat ominaisuudet, sekä alustava toteutusaikataulu.

Tilaohjelma

Rakennukselta vaadittavat ominaisuudet määrittyvät tulevien käyttäjien tarpeiden perusteella. Tilaohjelman tavoitteena on selvittää, miten vastataan käyttäjän määrittelemiin tilantarvevaatimuksiin ja erilaisiin tilaratkaisuihin. Tilantarve määrittelee kustannuksien suuruusluokan. Tilat ja niille asetettavat vaatimukset ovat suurin kustannuksiin vaikuttava ja kustannuseroja aiheuttava tekijä eri rakennuksissa. Tilavaatimusten eroista johtuen tilojen hinnat voivat vaihdella huomattavasti. Esimerkiksi WC:n rakennuskustannukset ovat 3640 €/m², kun irtaimistovarasto on toteutettavissa 1350 €/m².

Rakennussuunnittelun lähtökohtana on tilaohjelma sekä budjetti. Rakennussuunnitteluvaiheessa tehdyillä ratkaisuilla on iso merkitys rakennuksen laatuun sekä toteutuksen sujuvaan onnistumiseen. Rakennus on mahdollista suunnitella tilaohjelman, viranomaismääräysten sekä kaavamääräysten puitteissa monella eri tavalla

Tilojen ohjelmoinnin jälkeen hankkeen lopullisten kustannusten suuruuteen voidaan kuitenkin tehokkaasti vaikuttaa aktiivisella suunnittelunohjauksella. Suunnittelunohjauksen tavoitteena on varmistaa hankkeen tavoitteiden täyttyminen mahdollisimman kustannustehokkaasti. Suunnittelunohjauksella ei tavoitella tilojen vähimmäismitoitusta, toimintojen tai laatuason alentamista, vaan hankkeen ja sen suunnitelmien taloudellisuuden ohjaamista laadittujen tavoitteiden mukaisesti.

Asuinkerrostalon rakennuskustannuksista talo-osat, joihin sisältyvät alapohja, perustukset, runko, julkisivut sekä vesikatto muodostavat n. 30 % rakennuksen kokonaiskustannuksista. Rakennuksen loput rakenneosat muodostavat hieman yli 20 % kokonaiskustannuksista, tekniikkaosat muodostavat noin 15 % ja hanketehtävät noin 26 % kokonaiskustannuksista. Jäljelle jääneet 7 % kokonaiskustannuksista muodostuvat tontin rakennusaikaisesta vuokrasta, liittymismaksuista, rahoituskustan-

nuksista ja hankevarauksista (Haahtela ja Kiiras 2015).

Olosuhteet rakennuspaikalla

Rakennuspaikan olosuhteet voivat vaatia resurssien käyttöä, joka ei aiheudu rakennuksessa harjoitetusta toiminnasta. Tällaista resurssien käyttöä ovat esimerkiksi pohjanvahvistus (paalutus, massanvaihto, stabilointi yms.), louhinta sekä täytöt. Rakennuspaikan sijainnilla, fyysisillä ominaisuuksilla, rakennuspalvelujen ja resurssien saatavuudella on tärkeä merkitys rakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Rakennuspaikan fyysisiin ominaisuuksiin kuuluvat pohjaolosuhteet ja -esteet, olemassa olevat ja liittyvät rakenteet sekä maanalaiset ja -päälliset rakenteet. Nämä ominaisuudet vaikuttavat siihen, miten rakennus suunnitellaan ja kuinka se tullaan vastaavasti rakentamaan, millä on suuri merkitys rakennuskustannuksiin. Esimerkiksi pohjanvahvistustyöt, louhinta, purettavat rakenteet, pohjavedenpinnan korkea sijainti ja pilaantuneen maan puhdistaminen aiheuttavat kustannuksia, joiden myötä hankkeen kokonaiskustannukset voivat nousta huomattavasti. Esirakentamis- ja pohjanvahvistustoimenpiteiden lisäkustannukset voivat olla suuruudeltaan useita satoja euroja asuineliötä kohden.

Perustusratkaisujen vaikutus kustannuksiin liittyy oleellisesti pohjaolosuhteisiin. Pohjaolosuhteisiin ei voida suoraan vaikuttaa. Perustusten kustannusvaikutus johtuu osaltaan myös kyseisten rakennusosien hinnasta. Perustusten kustannukset vaihtelevat noin 80–230 €/jm. Lisäksi mahdollinen paalutus tuo kustannuksia työntekijä- ja konevuokrakulujen sekä paalujen aiheuttamien kustannuksien muodossa. Pelkän paalun aiheuttama kustannusvaikutus on noin 18–50 €/jm eli noin 18–50 euroa paalun pituusmetriä kohti.

Maarakennus- ja pihatyöt aiheuttavat ison osan hankkeen rakennuskustannuksista. Tontin maaperästä aiheutuvat kustannukset voivat vaihdella 50–500 €/asm² välillä. Kustannustehokkain perustamistapa on anturaperustus moreenimaalle tai kalliolle, savikolla vaaditaan kalliimpia perustustapoja, kuten teräsbetoni- tai teräsporapaaluja. Lisäksi voidaan joutua tekemään kalliita maarakennustöitä kuten tiivistyksiä, täyttöjä tai maanvaihtoja. Edellä mainittujen kustannustekijöiden lisäksi kustannuksia kerryttävät louhinta, piha-alueen routasuojaus, päällysteet ja pintarakenteet, kuten kivetys- ja viheralueet, alueen varusteet ja rakenteet, kuten keinut, hiekkalaatikat ja tukimuurit.

Suhdanne- ja hintatekijät

Rakentamisessa suhdanteet ja vallitseva markkinatilanne vaikuttavat niin rakennustyön, materiaalien kuin urakoiden tarjoushintoihin. Kun kysyntä rakennustyölle on nousujohteisessa suhdanteilanteessa suuri, urakoitsijat kohtaavat rajoitteita työn tarjottavuudessa ja kapasiteeteissa sekä työvoiman puutteesta johtuen, mikä näkyy urakoiden kasvavina tarjoushintoina. Esimerkiksi pelkästään taloudellinen korkeasuhdanne voi johtaa niin suureen urakkahintojen nousuun, ettei hanketta hyvistä olosuhteista ja taloudellisista suunnitteluratkaisuista huolimatta ole mahdollista toteuttaa. Vastaavasti tilanteessa, jolloin työtä on niukasti tarjolla, urakoitsijat pienentävät voittomarginaalejaan turvatakseen töiden saamisen.

8.2. Kaavamääräysten heijastuminen rakennuskustannuksiin

Kaavamääräysten takia eniten rakentamiskustannuksiin vaikuttavia tekijöitä ovat kerrosten lukumäärä ja asuntojen keskikoko, rakennusten muoto ja massoittelu, julkisivujen materiaalit ja ulkoseinä- ja pintarakenteet, rakentamistapaa ja materiaaleja koskevat määräykset esimerkiksi kattotyyppeihin ja kaltevuuksiin liittyen, liiketiloihin ja yhteistiloihin, liikennetilojen koko ja laajuus sekä teknisten tilojen sijoittelu ja ominaisuudet sekä autopaikoitus (Pitkänen 2009; RAKLI 2015, RAKLI 2021). Määräyksillä ja kaavoituksella on suuri vaikutus rakentamiseen ilman, että rakennuttaja pystyy asioihin vaikuttamaan.

Kerros määrä

Suurin yksittäinen rakennuskustannuksiin vaikuttava tekijä on kerros määrä. Samalle tontille voidaan sama kerrosneliö määrä toteuttaa monella eri tavalla.

Rakennuskustannuksien ja kerros lukumäärästä johtuvan yksikkökustannuksien aleneman yhtenä selittävänä tekijänä on kerros määrän lisääntyessä kasvava pinta-ala jakaja. Kerrosten lukumäärän vaikutus kustannuksiin riippuu rakennuksen laajuudesta ja kiinteistä kustannuksista. Laajuuteen perustuvat kustannukset ovat sellaisia, jotka muuttuvat rakennuksen koon mukaan. Kiinteät kustannukset ovat sellaisia, jotka ovat samat riippumatta rakennuksen koosta. Kiinteitä kustannuksia ovat esimerkiksi katto, perustukset, alapohja, väestönsuoja (jos kerrosala on vähintään 1200 k-m²) ja hissi (jos rakennus on yli kolmikerroksinen). Myös työmaan perustamisesta ja johtamisesta syntyvät yksikkökustannukset pienenevät hankekoon kasvaessa. Kerros lukumäärän noustessa neljästä viiteen nousee pinta-ala 25 %, kun kerroksen ala pysyy samana. Vastaavasti taas kerros määrän noustessa kymmenestä yhteentoista nousee pinta-ala 10 %. Kerros luvun lisääminen pienentää huoneistoneliökohtaisia kustannuksia. Kustannukset eivät alene lineaarisesti kerros luvun kasvaessa, vaan aleneminen hidastuu. Edullisin yksikkökustannus on kahdeksankerroksisella lamellitalolla. Kolmikerroksisen talon kustannukset ovat 4,3 % suuremmat kuin kahdeksankerroksisen talon. Lisäksi kerros lukumäärän lisääminen voi parantaa hankkeen taloudellisuutta esimerkiksi huonojen pohjaolosuhteiden alueella, koska perustuskustannukset ja muut kiinteät kustannukset jakautuvat useamman kerroksen kesken.

Runkosyvyys

Runkosyvyydellä on vaikuttavia tekijöitä rakennettaviin huoneistoihin etenkin lamellitalossa. Optimi runkosyvyys on 12,5 metriä. Mikäli runkosyvyys on 11 m optimin sijasta 12,5 m, nousee rakennuskustannukset 1,2 % asuineliötä kohden. Runkosyvyyden muutos vaikuttaa rakennuskustannuksiin eri rakennusosien määrien kautta esimerkiksi ulkoseinä, perustus ja räystäsrakenteiden määrämuutoksien myötä. Runkosyvyyden kasvaessa rakennuksen vaippa jakautuu suuremmalle pohjapinta-alalle ja näin omalta osaltaan johtaa rakentamiskustannuksien alenemiseen. Toisaalta runkosyvyydellä on myös huomattava vaikutus asuntojen muotoon ja sitä kautta huonejärjestelymahdollisuuksiin sekä asuntojen luonnonvalaistukseen. Edelleen rakennuksen kapeampi runkosyvyys mahdollistaa esimerkiksi enemmän huoneita ja valoisampia tiloja kuin syvärunkoinen talo.

Asuinrakennuksen runkosyvyys riippuu osittain siitä, onko rakennuksessa parvekkeita ja missä ne ovat. Ulkotasojen ja parvekkeiden kustannusvaikutukset perustuvat niiden muiden rakennusosien määrään aiheuttamaan vaikutukseen sekä parvekkeiden rakennusosien kalleuteen itsessään. Ulkotasot ja parvekkeet lisäävät usein ulkoseinien, kattorakenteiden sekä perustuksien määriä. Toisaalta yksi parveke voi maksaa 1200–2300 €/m² riippuen parvekkeen materiaaleista, varustelutasosta ja siitä, onko se esimerkiksi ripustettu ja maasta tuettu vai sisäänvedetty. Sisäänvedetyt parvekkeet sallivat suuremman runkosyvyyden kuin ulkonevat parvekkeet samalla asuntokaudella. Toisaalta samalla asuntojen pinta-alaa vähenee, koska parvekkeet joudutaan vetämään sisään.

Rakennuksen muoto tai mahdolliset erkkerit vaikuttavat myös rakennuskustannuksiin Erkkereiden kustannusvaikutukset kohdistuvat rakennuksen ulkoseiniin, yläpohja-, välipohja-, katto- ja räystäsrakenteisiin, ikkunoiden sekä LVIS-tekniikan määrään. Lisäksi jokainen ylimääräinen kulma rakennuksessa voi aiheuttaa noin 2000 € kustannuksen.

Julkisivut

Myös julkisivujen kustannukset liittyvät suoraan ulkoseinien määrään, kalleimmat julkisivumateriaalit ovat paikalla muurattu julkisivu sekä rapattu julkisivu. Myös ikkunat, parvekkeet, julkisivujen tehostukset ja lasitukset vaikuttavat julkisivuista aiheutuviin kustannuksiin.

Julkisivumateriaali vaikuttaa oleellisesti rakennuskustannuksiin. Se on usein kustannuksiltaan suu-

rin yksittäinen rakennusosa muodostaen jopa 1/6 rakennusosien kustannuksista. Tyypillisesti halvin julkisivumateriaali on betonielementtipinta. Hieman kalliimpi on erilaisilla pinnoitteilla käsitelty elementtipinta ja seuraavaksi tulevat tiilielementtipinta ja muurattu tiiliverhous. Rapattu julkisivu nostaa huoneistoneliökohtaisia kustannuksia noin neljällä prosentilla verrattuna elementtijulkisivuun. Kalleimpia julkisivumateriaaleja ovat rappaus ja luonnonkivipinnat.

Julkisivujen kokonaishintaan vaikuttavat materiaalin kalleuden lisäksi tuotantotekniset asiat, joita ovat muun muassa rakennuksen aukkojen ja ikkunoiden määrä, sekä elementtien tai paikalla tehtävien rakennusosien haastavuus.

Talotyyppi

Rakennuksen talotyyppi vaikuttaa kokonaiskustannuksiin. Pohjapinnaltaan neliön muotoinen rakennus on ulkoseinistä syntyvien kustannuksien osalta edullisin. Suunnitelman kustannustehokkuuden arvioinnissa yhtenä yleisenä suhdelukuna on käytetty seinän ja pohjapinta-alan suhdetta.

Lamellitalojen käytävät ovat joko rakennuksen rungon keskellä tai ulkoseinällä. Yksi lamelli sisältää yleensä useampia asuntoja. Lamellitalon runkosyvyys on yleensä lähellä 12 m tai sen yli. Suurempi asuntojen määrä lamellissa ajaa yleensä asuntojen avaamista ilmansuuntien mukaan. Pistetalo käsittää yhden portaan ja pistetalossa ominaista on, että julkisivu avautuu kaikkiin suuntiin. Rakennuksen julkisivu ja ikkunapinta-alan määrä mahdollistaa pistetalolle lamellitaloa suuremman runkosyvyyden.

Kolmen erillisen pistetalon toteuttaminen on huomattavasti kalliimpaa, kuin vastaavasti yhden laajuudeltaan samankokoisen 3-lamellisen lamellitalon. Pistetalojen ja lamellitalon hintaero on noin 3 %. Merkittävimpana erona lamellitalon kustannuksien alempaan hankintahintaan vaikuttaa ulkoseinien ala.

Asuntojen keskipinta-ala

Asuntojen keskipinta-alan kasvu alentaa yleensä rakennuskustannuksia suhteessa pinta-alaan. Tämä johtuu siitä, että kalliiden rakennusosien, kuten märkätilojen osuus asuineliöstä pienenee. Tämä vaikutus on erityisen suuri pienissä asunnoissa, joissa märkätilat vievät paljon tilaa asunnon kokonaispinta-alasta. Suuressa asunnossa on pienempään verrattuna myös vähemmän seinä-, välipohja- ja pintarakenteita. Asuntojen keskipinta-alan kasvattaminen voi myös kasvattaa rakennuksen runkosyvyyttä.

Keskipinta-alaltaan suuremmat asunnot laskevat suhteellisia kustannuksia, ja kustannustason lasku hidastuu mitä suuremmaksi keskipinta-ala nousee. Esimerkiksi asuntojen keskipinta-alan ollessa 47 m² huoneistoneliökohtaiset kustannukset ovat noin 10 % suuremmat kuin keskipinta-alan ollessa 73 m².

Pieniä asuntoja kallistavat märkätilojen lisäksi myös yhteis- ja liikennetilojen suuri osuus pinta-alasta verrattuna suurempiin asuntoihin. Myös parvekkeiden kustannukset ovat suhteellisesti suuremmat pienissä asunnoissa kuin isoissa. Asuntojen pinta-alojen kasvu vähentää rakennuskustannuksia pinta-alayksikköä kohti, mutta tämä vaikutus heikkenee pinta-alojen kasvaessa.

Yleis- ja aputilat

Lainsäädännössä yhteistilojen rakentamista ei edellytetä väestönsuojia lukuun ottamatta. Eri paikkakunnilla on omat ohjeensa rakennusten aputilojen suhteen. Lähtökohtana yleis- ja aputilojen kustannusvaikutuksiin vaikuttaa keskeisesti niiden laajuus ja tiloilta vaadittavat ominaisuudet. Yleensä yleis- ja aputiloja ovat erilaiset varastointitilat esimerkiksi ulkoiluvälinevarasto. Usein myös ulkovälinevarastot varustetaan pyörätelineillä ja muilla tarvittavilla varusteilla. Ulkoiluvälinevarastojen kokonaismitoituksena käytetään yleensä 2 m²/asunto ja ulkoiluvälinevarasto voi sijaita pohjakerroksessa,

kellarissa tai piharakennuksessa. Irtaimistovarastot suositellaan sijoitettaviksi porraskohtaisesti joko kerrokseen tai keskitetysti esimerkiksi väestönsuojaan. Irtaimistovarastojen mitoituksessa kerrostoiloissa suositus on 3 m²/asunto. Vähimmäisvaatimus on kuitenkin 2–2,5 m² pienille asunnoille ja 3–3,5 m² isoille asunnoille. Irtaimistovarastoihin tulee olla helppo pääsy hissillä tai vaihtoehtoisesti kulkureitillä ei tule olla portaita.

Pysäköinti

Pysäköintiratkaisuiden kustannukseen vaikuttaa pysäköintipaikkojen määrä ja määrästä johtuva pysäköintiratkaisu. Autopaikkojen rakentamisvelvoitteissa voi olla suuria paikkakunta- ja aluekohtaisia eroja. Kohteeseen valittuun pysäköintiratkaisuun voi vaikuttaa myös sijainti. Rakentamisen tehokkuuden nostaminen johtaa autopaikkojen määrän lisääntymiseen. Määrän lisääntyessä paikoituskustannukset nousevat, kun paikat joudutaan toteuttamaan maan alle tai monitasoiseen pysäköintilaitokseen. Kun rakennusoikeuden määrä on alle 0,8 suhteessa tontin pinta-alaan on autopaikat sijoitettavissa maantasoon, välillä 0,8 ja 1,5 osa autopaikoista joudutaan toteuttamaan maan alle ja yli 1,5 tehokkuudella kaikki paikat on sijoitettava maan alle.

8.3. Huomioita hankkeen aikana toteutetuista kustannuslaskelmista

Tutkimushankkeeseen osallistuvilta organisaatioilta pyydettiin toimittamaan toteutuneista senioriasuntokohteista ARAn hanketietokortin laajuustiedot. Kaikkiaan saatiin 16 hankkeen tiedot, joiden osalta laadittiin tavoitehintalaskelmat. Laskelmat tehtiin tehtyjen tilojen pinta-alojen mukaisina tavoitehintaa arviona kuitenkin siten, että autopaikoitusratkaisuita ei otettu huomioon eikä myöskään rakennuttajan kustannuksia. Kaikkien hankkeiden tavoitehinnat laskettiin samaan alueelliseen hintatasoon (1/2024, alue 1 pks, alv 0 %).

Analysoitujen senioritalojen tilaohjelmien perusteella laskettujen tavoitehintojen keskiarvo oli 3201 €/asm². Tavoitehintojen vaihteluväli oli suurta, vaihdellen 2485 €/asm² ja 4860 €/asm² välillä. Talonrakennuksen kustannustietokirja vertailutason mukaan asuinkerrostalon tavoitehintaa on 2541 €/asm². Vertailutaso perustuu laatutasoltaan perustasoa edustavaan suunnitteluratkaisuun.

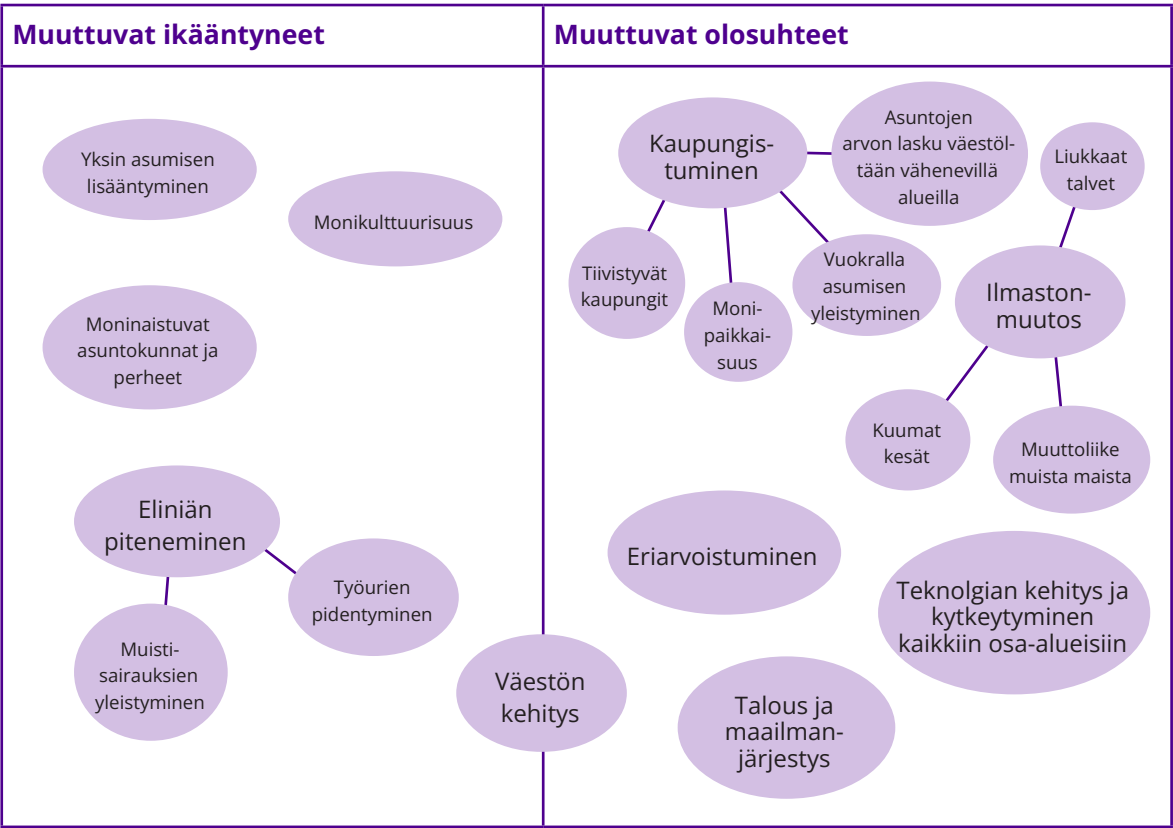
Kustannusvaihtelua selittävät talotyyppi sekä palvelu- ja yhteiskäyttötilojen sekä liikennetilojen laajuus. Halvin kohde muodostuu pienelle paikkakunnalle tehtävistä pientaloista (pari- ja pienrivitaloja), joiden lisäksi kohteessa on ns. kylätalo, johon on keskitetty yhteistilat. Vastaavasti kallein kohde on kaupungissa oleva hybridikohde, jossa on sekä hoivakoti että senioriasuntoja.

Kustannuseroa vertailutasoon selittää pienet asunnot, jolloin kalliita huonetiloja (wc ja keittiö) on suhteellisesti enemmän. Pienissä asunnoissa on myös suhteellisesti enemmän seinä- ja pintarakenteita kuin suuremmissa asunnoissa. Myös suuremmat palvelu- ja yhteiskäyttötilat sekä liikennetilat lisäävät kustannuksia vertailutasoon verrattuna.

II. TULEVAISUUDEN NÄKYMÄ

9. Tulevaisuuden muutostekijöitä

Ikääntyneiden tulevaisuuden asumiseen liittyy monenlaisia vaikuttavia tekijöitä. Olemme keränneet Valtioneuvoston (2024) tulevaisuusselonteon 1. osan strategisesta toimintaympäristöanalyysistä ikääntyneisiin itseensä sekä muuttuviin olosuhteisiin liittyviä muutostekijöitä vuoteen 2045 (ks. kuva 17). Avaamme seuraavaksi näistä muutostekijöistä tärkeimpiä tarkemmin.



Kuva 17. Tulevaisuuden (vuoteen 2045) muutostekijöitä (ikäntyneiden) asumiseen liittyen (Valtioneuvosto 2024 mukaellen).

Väestöennuste ja alueellinen kehitys

Suomessa väestön ikärakenne tuottaa lähitulevaisuudessa suuria haasteita ikäystävälliselle asuntotuotannolle. Väestöennusteen mukaan vuonna 2030 keskimäärin joka neljäs suomalainen on yli 65-vuotias, ja hyvin iäkkäiden yli 85-vuotiaiden määrä tulee kaksinkertaistumaan vuoteen 2035 mennessä. Väestön alueellinen keskittyminen jatkuu ja suurten kaupunkiseutujen merkitys vahvistuu, mutta nekin kohtaavat ikääntymisen ja pienenevien ikäluokkien haasteen. Suurimmassa osassa maata 65–74-vuotiaiden määrä vähenee vuosien 2024–2050 aikana ja 75–84-vuotiaiden määräkin vähenee suurten kaupunkiseutujen ulkopuolella. Kaikissa Suomen kunnissa yli 84-vuotiaiden määrä kasvaa vuosien 2024–2050 aikana ja kaikilla hyvinvointialueilla kasvu on voimakasta. Iäkkään väestön nopea ja jatkuva kasvu haastaa etenkin palvelutuotantoa; erityisesti hoivapalveluiden tarve lisääntyy hyvin nopeasti kaikkialla maassa. Etenkin pienissä kaupungeissa ja maaseudulla, joissa lasten, nuorten ja työssäkäyvien määrä suhteessa ikääntyneiden määrään on alhainen, palveluntuotantoon liittyvät haasteet ovat merkittäviä. (MDI 2025.)

Kaupunkialueilla tähän asti ikääntyneet ovat sijoittuneet maantieteellisesti korostuneesti keskustoihin ja alakeskuksiin palvelukeskuksien läheisyyteen. Ikkuna -hankkeen mukaan kaupungeissa tulevina vuosikymmeninä ikääntyneiden määrä tulee kuitenkin kasvamaan myös kaupunkien autovyöhykkeillä sekä kaupunkien pientalovaltaisilla taajama-alueiden reunavyöhykkeillä, jossa etäisyydet

palveluihin ovat pidempiä sekä julkisen liikenteen kattavuus matalampi. (Rehunen ym. 2025.)

Varovaisella oletuksella suurilla kaupunkiseuduilla asunnot myös autovyöhykkeellä ja taajama-alueen reunamilla säilyttävät paremmin arvonsa, mahdollisesti mahdollistaen muuttoja parempiin sijaintiin helpommin verrattuna alueilla, jossa väestön määrä vähenee. Toisaalta suurissa kaupungeissa myös erilaisia kotiinkuljetus- sekä taksipalveluita on luultavasti myös runsaammin saatavilla verrattuna syrjäisempiin sijainteihin. Suurilla kaupunkiseuduilla tulisi kuitenkin valmistautua ikääntyneiden määrän kasvuun myös autovyöhykkeillä ja taajamien reuna-alueilla joukko- ja palveluliikenteen suunnittelussa.

Ikääntyneiden muuttoliike haja-asutusalueelta kohdistuu läheisiin pieniin ja keskisuuriin taajamiin, eli maaseudun keskuksiin. Nämä ovat useimmiten tuttuja kuntakeskuksia, joissa haja-asutusalueella asuvat ovat tottuneet asioimaan. Tämä on johtanut siihen, että erityisesti maaseudun taajamat ja suuremmat paikalliskeskukset ikääntyvät voimakkaasti.

Ikäystävällisen asumisen kannalta realiteetit eroavat kasvavien ja väestöään menettävien alueiden välillä. Maaseudulla sekä puutteellisissa asumisololoissa asuvien että pienituloisten määrä on suurempi verrattuna kaupunkeihin ja näihin seikkoihin liittyvät haasteet korostuvat etenkin Itä- sekä Pohjois-Suomessa (Nevanto ym. 2024). Maaseudulla esiintyy myös liikenneköyhyyttä, joka kytkeytyy liikkumisen kalleuteen, henkilöautoriippuvaisuuteen sekä joukko- ja palveluliikenteen puutteisiin. Erityisen haavoittuvassa asemassa ovat henkilöt, joilla toimintakyvyn heikkenemä estää henkilöauton. (Vestinen ym. 2025). Ikääntymistä tukevalle asumiselle on tarvetta kaikkialla 85-vuotiaiden määrän kasvaessa kaikissa kunnissa. Edellytykset esteettömän asumisen tuottamiseksi väestöltään vähenevillä alueilla ovat vähäisiä asuntojen arvonlaskun seurauksena, sillä asuntojen korjaaminen muodostuu vaikeaksi sekä uudistuotanto on vähäistä (Ristimäki ym. 2025). Toisaalta asuntojen arvon lasku ja asuntojen ylitarjonta voi muodostua myös esteeksi asunnon myymiselle ja uuden asunnon ostaminen paremmalta sijainnilta, jolloin mahdollisuutta muuttaa ei välttämättä ole. Kuten todetaan, muuttojen mahdollistamiseksi, vuokra-asuntojen merkitys näillä alueilla korostuu. Taegen ym. (2020) kannustaa kuntia remontoimaan taajamissa hyvillä sijainneilla sijaitsevaa ARA-kantaa esteettömiksi ikääntyneille sopivaksi asunnoiksi. Tulevaisuudessa erilaiset siirtokelpoiset rakennukset voisivat myös muodostua potentiaalisiksi ratkaisuksi (liite 5b), jos niiden kustannukset pysyvät kunnille maltillisella tasolla. Maaseudulla ja haja-asutusalueilla asumista tukevien liikkuvien palveluiden sekä etäpalveluiden merkitys kasvaa (Helminen ym. 2017, s. 95).

Pidentyvä elinikä

Tulevaisuudessa ikääntyneet elävät pidempään ja pitkän elämän saavuttavien osuus kasvaa. Vuonna 2070 65-vuotiailla miehillä on 5,8 vuotta ja naisilla 4,7 vuotta enemmän odotettuja elinvuosia verrattuna vuonna 2024 65-vuotiaisiin (Tilastokeskus 2024a). Kehitys on kuitenkin hidastunut vuodesta 2010 aiempaan verrattuna. Miesten elinajanodote kasvaa suhteessa naisiin nopeammin ja nykyisen eron miesten ja naisten välisessä elinajanodotteessa odotetaan kaventuvan. Tämän hetken lapsista ja nuorista ennusteiden mukaan yli puolet elää satavuotiaiksi (Siren 2024).

Anu Siren hahmottelee artikkelissaan (2024) tulevaisuuden kuvia yhä pitkäikäisemmästä Suomesta. Hänen mukaansa eliniän pitenemisen myötä nykynäkemys ihmisen elinkaaresta vanhentuu. Eliniän pidentyessä terveiden vuosien määrä lisääntyy ja nykyiset käsitykset esimerkiksi 75-vuotiaista eivät päde enää tulevaisuudessa. Sirenin mukaan elinikä ei pidenny elämän loppupäästä vaan elinkaaren keskeltä muodostaen siihen uuden aktiivisen elämänvaiheen. Ikääntyminen ikään kuin myöhästyy. Tässä elämänvaiheessa, niin sanotussa myöhäiskeskusiässä olevien potentiaali ja arvo yhteiskunnassa tulisi Sirenin mukaan tunnistaa. Yhteiskunnassa tämä näkyy työurien pitenemisenä, toisaalta työelämän ulkopuolella olevat tarjoavat resursseja sekä läheisilleen, että yhteiskunnalle esimerkiksi vapaaehtoistyön ja sosiaalisen tuen kautta. (Siren 2024.)

Työurat pidentyvät, ainakin, jos Suomessa otetaan mallia pohjoismaista ja nykyinen työllisyysasteen kehitys jatkuu. Ikääntyneiden työllisyysaste on parantunut 1990-luvulta merkittävästi ja Suomi on ottanut muita pohjoismaita kiinni (Sutela 2024). Eroa muihin pohjoismaihin kuitenkin vielä on.

Suomessa vuonna 2024 65–74-vuotiaiden ikäryhmästä 14,4 % on työelämässä, kun vastaava luku on Ruotsissa 20,7 %, Norjassa 22 %, Tanskassa 22,6 % ja Islannissa 34,2 % (Eurostat 2025). Käytämätöntä potentiaalia työmarkkinoiden kannalta on tässä ikäryhmässä myös THL:n mukaan. Sen toteuttaman tutkimuksen mukaan kyseisestä ikäryhmästä yli puolet (390 000) kokee itsensä täysin työkykyisiksi, mutta vain yksi kymmenestä tähän ryhmään kuuluvista on työelämässä. (THL 2024.)

Keskeistä ikääntyneiden hyvinvoinnille on jo lapsuudessa, nuoruudessa sekä keski-ikässä terveellisin elämäntavoin rakennettu kestävä pohja ikääntymiselle (Strandberg ym. 2024). Nykyinen kehitys sekä nuorten että työikäisten hyvinvoinnissa sekä terveydentilassa herättää kysymyksiä tulevaisuuden ikääntyneiden terveyden ja hyvinvoinnin tilasta. Koetun työkyvyn kehitys suomalaisten keskuudessa on ollut negatiivista vuoden 2010 jälkeen ja nykyinen kehitys ennusteissa jatkuu. Myös lihavuuden sekä mielenterveyden oireiden määrä on lisääntynyt ja päihteiden käytössä on havaittavissa negatiivista kehitystä. Myös elämäntapoihin liittyviä haasteita esiintyy ruokailutottumuksissa ja kaikissa ikäluokissa liikutaan liian vähän. Erot korostuvat sosioekonomisten ryhmien välillä. Korkeakoulutetut ja hyvätuloiset tilastoissa voivat hyvin, verrattuna matalasti koulutettuihin ja pienituloisiin. Alueellisesti myös Itä- ja Pohjois-Suomessa sairastavuus korostuu. (Kestilä ja Karvonen 2025.) Hyvinvointi ikääntyneenä kytkeytyy jo aiemmin elämässä rakennettuihin elintapoihin ja myös sosioekonomisilla ja alueellisilla olosuhteilla on merkitystä. Tulevaisuudessa eliniän pidentyessä hyvinvoinnin mahdollistamiseksi nykyisten nuorten ja aikuisten hyvinvoinnin edistämiseen tulee kiinnittää huomiota. Terveyden edistämiseksi rakennetussa ympäristössä korostuu etenkin kävelyä ja pyöräilyä korostava sekä esteettömyyttä ja turvallisuutta edistävä kaupunkisuunnittelu.

Pidentyvä elinikä lisää muistisairauksien määrää, sillä korkea ikä on yksi muistisairauksien riskitekijä. Yhdistettynä voimakkaasti ikääntyvään väestöön muistisairaiden määrän odotetaan kasvavan voimakkaasti seuraavina vuosikymmeninä. Vuoteen 2040 mennessä muistisairaiden määrän odotetaan lisääntyvän nykyisestä 150 000 henkilöstä lähes sadalla tuhannella henkilöllä (Roitto 2024). Muistisairauksien ehkäisyyn liittyvä tutkimus on vielä rajallista, mutta muutamista tutkimuksista on saatu viitteitä, että elämäntapaparannuksilla voi olla muistisairauksia ehkäiseviä vaikutuksia ja niiden avulla muistisairauksien yleistymistä väestössä voitaisiin mahdollisesti hidastaa (Roitto 2024). Muistisairauksien yleistymisen asettaa tarpeita rakennetun ympäristön suunnittelulle sekä rakennus- että kaupunkisuunnittelun tasolla. Muistiystävällistä suunnittelua on käsitelty kattavasti esimerkiksi Ympäristöministeriön oppaassa (ks. Rappe ym. 2018) ja Aalto-yliopiston MoniA-hankkeen loppuraportissa (ks. Verma ym. 2022).

Monimuotoistuvat ikääntyneet ja asutokunnat

Tulevaisuudessa ikääntyneet ovat yhä moninaisempia. Monimuotoisuutta lisäävät monet seikat, kuten kasvava monikulttuurisuus, erilaisten elämäntapojen kirjo sekä perherakenteiden monimuotoistuminen.

Suomessa asui vuonna 2024 yli 600 000 ulkomaalaistaustaista henkilöä. Ulkomaalaistaustainen väestö on Suomessa keskimäärin nuorta, yli 65-vuotiaiden ulkomaalaistaustaisien määrä oli samana vuonna hieman alle 35 000. (Tilastokeskus 2024b.) Lähivuosikymmeninä kuitenkin myös ulkomaalaistaustaisten ikääntyneiden määrän odotetaan kasvavan (Kc ym. 2023). Maahanmuuton odotetaan lisääntyvän tulevaisuudessa, joten monikulttuurisuus tulee yleistymään.

Myös elämäntavat monimuotoistuvat. Yksi esimerkki tästä on monipaikkaisuuden lisääntyminen. Etätyö sekä muilla paikkakunnilla omistetut kiinteistöt lisäävät monipaikkaista asumista. Monipaikkainen ikääntyminen lisääntyy myös väestön ikääntyessä. (Rannanpää ym. 2022.)

Myös asutokunnat monimuotoistuvat. Yksin asuminen on yleistynyt voimakkaasti viimeisinä vuosikymmeninä, osaltaan väestön ikääntymisen seurauksena. Yksin asuminen on kuitenkin lisääntynyt myös nuorten aikuisten kohdalla (Taina Vallander 2024). Vuonna 2024 47 % asutokunnista oli yksin asuvia ja 1,34 miljoonaa suomalaista asui yksin (Tilastokeskus 2025). Yksinasuvia ennustetaan olevan 1,5 miljoonaa vuoteen 2050 mennessä (Tamminen 2019).

Yksinasumisen lisäksi perhekokoonpanot monimuotoistuvat. Erojen lisääntymisen seurauksena yksinhuoltajuus ja uusioperheet yleistyvät. Myös sateenkaariperheiden määrä nousee. Toisaalta myös asuminen muiden kuin perheenjäsenten kanssa on myös ennustettu ilmiö (ks. kuva 18).

Eriarvoisuuden lisääntyminen sekä hoivan murros

Ikääntyneen väestön määrän kasvaessa ja samalla hoivaan käytettävien resurssien väheneminen johtaa luultavasti eriarvoistumisen lisääntymiseen ja kasvattaa kuilua eri sosioekonomisten ryhmien välillä. Hoivapolitiikkaan erikoistunut professori Teppo Kröger Super -lehden haastattelussa (Kivimäki 2024) pohti ikääntyneiden hoivan tulevaisuutta. Hänen mukaansa yksityisten itse maksettavien palveluiden hyödyntäminen yleistyy etenkin niiden keskuudessa, joilla niihin on varaa. Kuitenkin etenkin itse maksettavat ympärivuorokautista hoivaa tarjoavat palvelut ovat taloudellisesti saatavilla vain hyvätuloiselle vähemmistölle. Sen sijaan niille, joilla itse maksettuihin palveluihin ei ole varaa julkisten palveluiden saatavuuden heikentyminen vaikeuttaa ja myöhentää hoivaan pääsyä. (Kivimäki 2024.)

Alueiden eriytyminen asettaa myös eri alueilla asuvat eriarvoiseen asemaan etenkin ikäystävälliseen asumiseen liittyen. Kuten alueellista kehitystä käsittelevässä osiossa todetaan, jos nykyinen kehitys jatkuu samanlaisena, väestöltään vähenevillä, etenkin harvaan asutulla alueilla asuvien ikääntyneiden kohdalla asumisen edellytykset ovat heikompia verrattuna etenkin suurissa kaupungeissa asuviin verrattuna. Väestöltään vähenevillä alueilla asuntojen arvojen odotetaan laskevan. Tämä vaikeuttaa etenkin muuttoja, sillä asuntoa voi olla vaikea myydä ja vaikka asunnon saisikin myytyä, siitä saaduilla tuloilla uuden asunnon ostaminen voi olla mahdotonta, etenkin kasvavilla alueilla, jossa asuntojen hinnat ovat korkeammat. Toisaalta maaseuduilla ja harvaan asutuilla alueilla myös liikenneköyhyyttä esiintyy enemmän suuriin kaupunkiympäristöihin verrattuna. Ikääntyneillä, jotka asuvat väestöltään vähenevillä alueilla todennäköisyys siihen, että läheiset asuvat kaukana on myös korkeampi, ja perheen tuki voi olla vähäistä. Jos ikääntyneiden palveluiden kattavuus heikkenee, perheen rooli hoivassa tulee luultavasti kasvamaan. Tällöin ne, joilla ei ole perhettä ovat haavoittuvassa asemassa. Yksin asumisen lisääntymisen seurauksena tulevaisuudessa heitä voi olla enemmän.

Ilmastomuutos

Ilmastomuutos asettaa tulevaisuudessa tarpeita ikääntyneiden asumisen kehittämiseksi. Kesät ovat lämpimämpiä kaikkialla, mutta etenkin kaupungeissa kuumuus on korostunut tiivistä kaupunkirakenteesta seuraavan lämpösaarekeilmiön seurauksena (HSY 2024). Hellejaksot ovat etenkin ikääntyneille vaarallisia, ja ne lisäävät kuolleisuutta sekä rasittavat terveydenhuollon palveluita (THL 2025), joten asuntojen ja rakennusten kuumentumista estäviin suunnitteluratkaisuihin sekä toisaalta viilennysratkaisuihin tulee kiinnittää huomiota sekä asuntorakentamisessa että kaupunkisuunnittelussa (HSY 2024; Valtioneuvoston kanslia 2024). Asuntorakentamisessa kuumentumista voidaan estää materiaalivalinnoilla, rakennuksen sijoittelulla, sekä mahdollistamalla luonnollista tuuletusta (läpiveto) asuntoihin. Toisaalta viilennyksen keinoina korostuvat erilaiset viilennysjärjestelmät kuten esimerkiksi ilmalämpöpumput. Pihoilla ja kaupunkirakenteessa puiden ja kasvillisuuden lisääminen korostuu lämpötiloja laskevana tekijänä. (HSY 2024.)

Ilmastomuutos asettaa tarpeita talvikunnossapidolle sekä turvallisten kävely-ympäristöjen suunnittelulle, kun talvista tulee yhä pimeämpiä ja liukkaampia. Ilmaston lämpenemisen seurauksena kaatumisia lisäävien nollakelien odotetaan keskittyvän yhä voimakkaammin talvikuukausille, ja niiden määrän tänä aikana lisääntyvän nykyisestä (Freistetter ym. 2022; Hippi 2022). Yhdistettynä väestön voimakkaaseen ikääntymiseen vakavien liukastumisonnettomuuksien määrän ennakoidaan lisääntyvän (Malin ym. 2022). Ikääntyneiden on todettu vähentävän ulkona liikkumistaan talvikuukausina ja yhdeksi keskeiseksi syyksi tälle on tunnistettu kävely-ympäristön liukkaus (Li ym. 2013). Turvallisten kävely-ympäristöjen tarjoaminen on siis onnettomuuksien vähentämisen lisäksi tärkeää myös ikääntyneiden liikkumisen turvaamiseksi tukien näin toimintakykyä ja aktiivista ikääntymistä

(Bergen ym. 2023). Ilmastonmuutoksen seurauksena talvista ennustetaan pimeämpiä ja kosteampia (Wennman ja Partonen 2023). Pimeyden on tunnistettu vaikuttavan turvallisuuden tunteeseen negatiivisesti kävely-ympäristössä (Norppa ja Hovi 2020). Turvallisen liikkumisen mahdollistamiseksi asuin- ja kaupunkiympäristöjen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömyyteen talviolosuhteissa. Suunnittelussa tulee huomioida myös talvikunnossapidon helppous. Ikäystävällisten kävely-ympäristöjen suunnittelussa huomioitavia asioita on käsitelty kattavasti Ympäristöministeriön julkaisussa: Turvallinen asuinalue ikääntyneille (Rappe ja Rajaniemi 2021).

Sen lisäksi, että ilmastonmuutos vaikuttaa tulevaisuuden olosuhteisiin, sen vaikutusten minimoiminen edellyttää muutoksia siihen, miten tulevaisuudessa rakennetaan. Tämä tulee ottaa huomioon myös silloin, kun rakennetaan ikääntyneille suunnattua asumista. Rakennuksiin ja niiden tuotantoon kytkeytyy noin kolmasosa kaikista päästöistä Suomessa (Ympäristöministeriö päiväämätön). Rakennetun ympäristön päästöt koostuvat rakennuksen käytönaikaisesta energiankulutuksesta, rakennukseen ja infraan käytettävien materiaalien tuotannosta koituvista sekä itse rakennustoiminnan päästöistä (Ikonen 2023, s. 3). Tänä vuonna julkaistu tutkimus (Talvitie ym. 2025), jossa seurattiin asuinrakennusten tuottamien päästöjen muutosta Helsingin Vuosaaressa vuosina 2001–2020, havaitsi, että päästöt vähenivät merkittävästi (42 %) tänä aikana. Päästöjen väheneminen selittyi pääosin sen seurauksena, että tänä aikana rakennusten energiatehokkuus on parantunut sekä käytettävissä energianlähteissä on siirrytty vähähiilisiin energianlähteisiin. Samana aikana uudisrakennusten muissa päästöissä ei ole tapahtunut samanlaista muutosta ja esimerkiksi käytettyjen rakennusmateriaalien osuus rakennusten päästöistä on noussut tänä aikana 40:stä 70 prosenttiin. (Talvitie ym. 2025.) Tulevaisuudessa onkin tarve siirtää painopistettä rakennusmateriaalien sekä rakentamisen aikaisten päästöjen vähentämiseen. Tavoitteen saavuttamiseksi keinoina korostuvat kiertotalouden hyödyntäminen rakentamisessa sekä ympäristön hiilivarantoja suojaava ja säästävä maankäytön ohjaus (Ikonen 2023; Talvitie ym. 2025). Keskeisenä päästöjen vähentämisen keinona uudisrakentamisen vähähiilisyyden edistämisen lisäksi on myös olemassa olevien rakennuksien resurssiviisas hyödyntäminen ja korjaaminen (Ikonen 2023). Laine ym. (2022). painottavat myös biodiversiteetin sekä luontopohjaisten ratkaisujen huomioimista rakennusalalla. Rakennusten pitkäikäisyyttä voidaan edistää myös muuntojoustavilla ratkaisuilla, jotka edistävät rakennuksen ja tilojen muunneltavuutta erilaisiin käyttötarkoituksiin (Ympäristöministeriö [ei päivämäärää]). Helsingin kaupunki toteutti vuonna 2024 kattavan ohjeistuksen liittyen vähähiiliseen rakentamiseen (ks. Tuominen ym. 2024).

Rakennushankkeessa tilaajalla on suurimmat mahdollisuudet vaikuttaa hankkeen vähähiilisyyteen asettamalla kestävyyttä ja vähähiilisyyttä koskevia tavoitteita (Laine ym. 2022). Talvitie ym. (2025) peräänkuuluttavat myös valtion ja kuntien roolia tiukempien päästötavoitteiden saavuttamisessa luomalla toimintaympäristö, joka ohjaa innovatiivisten päästöjä vähentävien ratkaisujen löytämiseen.

Teknologian kehitys

Teknologian kehitys on viimeisinä vuosikymmeninä ollut äärimmäisen nopeaa ja nopea kehitys tulee jatkumaan, ellei jopa kiihtymään tulevaisuudessa. Teknologia kietoutuu osaksi ihmisen elämää yhä tiiviimmin ja elämää eletään fyysisen maailman ja digitaalisen maailman muodostamassa kokonaisuudessa (Valtioneuvoston kanslia 2024). Ikääntyneiden ja ikääntyneiden asumiseen liittyen teknologia voi tulevaisuudessa muodostua merkittäväksi elämänlaatua edistäväksi tekijäksi. Sen rooli osana hoivaa sekä toisaalta itsenäistä asumista edistävänä tekijänä tulee luultavasti olemaan merkittävä ja taitavasti valjastettuna sillä voi olla merkittävä rooli ikääntyneiden hyvinvoinnin edistämisessä. Nykyisestä kehityksestä oppien teknologioita integroidessa tulee kuitenkin huomioida siihen liittyvät haasteet. Teknologia mullistaa sekä elinympäristömme, sosiaaliset suhteet, että yksilön elinkaaren. Kehitystä on lähes mahdotonta ennustaa, mutta joitain suuntaviivoja kirjallisuudesta löytyy.

Tulevaisuudessa teknologia voi avustaa kotona toimimista ja koti voi muuttua asukkaan tarpeita ennakoivaksi ja asukkaan puolesta tekeväksi ympäristöksi. FakhrHosseini ym. (2024) luokittelivat erilaisia tulevaisuuden älykoteja tutkimuksessaan alan asiantuntijoiden haastattelujen perusteella. Tulevaisuudessa yleistyvät erilaiset älykotiratkaisut, jossa kodin teknologiat muodostavat keskenään

älykkään verkoston, joka kykenee analysoimaan kotiympäristön olosuhteita sekä asukkaan toimintaa ja tapoja. Älykoti pystyy mahdollisesti tulevaisuudessa toteuttamaan ja koordinoimaan kodin huoltamiseen ja arjen pyörittämiseen liittyviä tehtäviä kuten pyykinpesua, siivoamista tai ostosten tilaamista asukkaan tarpeisiin perustuen. Älykaupunkiin yhdistyvät älykodat mahdollistavat kodin yhdistymisen ulkopuolisiin palveluihin, kuten kaupallisiin, pelastus- ja terveydenhuollon palveluihin. Kodeissa saattaa yleistyä myös erilaiset palvelurobotit, jotka voivat hoitaa asioita asukkaan puolesta. (FakhrHosseini ym. 2024.)

Teknologian kehitys voi edistää mahdollisesti myös ikääntyneille esteettömämpiä liikkumisen mahdollisuuksia. Tulevaisuudessa esimerkiksi itse ajavat ajoneuvot voivat mahdollisesti tukea ikääntyneiden liikkumista paikasta toiseen (Launonen ym. 2021). Erityinen potentiaali itse ajaville ajoneuvoille voisi olla harvaan asutuilla alueilla etenkin ikääntyneille, jotka eivät voi itse ajaa autoa (Verma ja Taegen 2019; Chinbat ym. 2023). Myös yhden palvelun alle erilaiset liikkumisen palvelut yhdistävä Mobility as a service, (MaaS) voisi toisaalta mahdollistaa ikääntyneiden tarpeita vastaavia kuljetusvaihtoehtoja. Jotta tämä on mahdollista MaaS -palveluiden kehittämisessä tulee huomioida esteettömyys laajasti (Vesänen-Nikitin ja Åkermarck 2017.)

Teknologiat tulevaisuudessa voivat potentiaalisesti vähentää asuinpaikan merkitystä. Erilaiset digitaaliset ja virtuaalitodellisuutta hyödyntävät etäpalvelut ja monitoroivat etähoivan ratkaisut mahdollistavat hoivaa paikasta riippumatta (Klich 2024) ja lisäävät turvallisuutta kotona. Toisaalta itseajavat ajoneuvot (Verma ja Taegen 2019; Chinbat ym. 2023) ja droonikuljetukset (Väyrynen ym. 2025) voivat parantaa palveluiden saavutettavuutta myös syrjäisemmillä seuduilla. Virtuaaliympäristöt, -yhteisöt ja tapahtumat mahdollistavat toisaalta sosiaalisia kontakteja ja yhteisöllisyyden kokemuksia myös riippumatta olinpaikasta (Valtioneuvoston kanslia 2024).

Siinä missä teknologia avaa uusia mahdollisuuksia ihmisten välisissä suhteissa, asuinympäristössä ja palveluiden saavutettavuudessa, teknologia tulevaisuudessa yhdistyy myös todennäköisesti itse ihmiseen. Erilaiset teknologiat kuten esimerkiksi nanoteknologiat, geeniterapia ja aivoimplantit mahdollistavat sairauksien tehokkaamman hoidon tai jopa estämisen (Klich 2024). Erilaiset teknologiat voisivat mahdollisesti tukea sekä ihmisen kognitiivista ja fyysistä toimintakykyä ja mahdollistaa esimerkiksi näin pidemmän työuran (World Economic Forum 2021).

10. Tulevaisuuden trendejä

Tulevaisuuden trendien huomioiminen on tärkeää, kun halutaan suunnitella asumista, joka kestää paremmin aikaa. Niiden avulla voidaan myös löytää uudenlaisia ratkaisuja erilaisiin tilanteisiin. Trendien moninaisuus kuvaa myös omalta osaltaan asumiseen kohdistuvaa painetta erilaisista ratkaisuista. Trendien kanssa tulee myös aina muistaa, että koska ne ovat kuvaus yleisestä kehityssuunnasta, ne eivät kerro koko totuutta, eli tässäkin suunnittelussa tulee huomioida myös muut tekijät ja tarjota monipuolisia asumisen vaihtoehtoja.

Hankkeen aikana kartoitimme kansainvälisiä ikääntyneiden asumisen tulevaisuuden trendejä. Tämä tehtiin internethaulla keräämällä niitä eri lähteistä. Löydetyt trendit suomennettiin ja ryhmiteltiin teemojen ja yhteyksien mukaan. Löydetyt trendit on kuvattu kuvassa 18. Useista lähteistä huolimatta trendikuvaus on suuntaa antava.



Kuva 18. Tulevaisuuden trendejä liittyen ikääntyneiden asumiseen (ks. esim. Arosa 2025; Chopra 2024; Griffel 2022; Kaufman 2022; Koelsch Communities 2025; Love & Company 2024; SeniorSite 2024; SFCS 2024; Steinberg 2024).

11. Löydöksiä tulevaisuuden senioriasuminen -työpajoista

Asumisen preferenssit nyt ja tulevaisuudessa

Hankkeen viidennessä tapaamisessa järjestettiin kaksi työpajaosuutta. Niistä ensimmäisessä kartoitettiin nykyisiä asuinympäristöön liittyviä preferenssejä sekä mahdollisia tulevaisuuden preferenssejä. Tapaamiseen osallistui 25 henkilöä. Osallistujille jaettiin kaksi lomaketta, joista toisessa kartoitettiin nykyisiä ja toisessa mahdollisia tulevaisuuden preferenssejä. Osallistujia pyydettiin kuvittelemaan minkälaisia preferenssejä heillä olisi asuinympäristölleen heidän ollessaan 75-vuotiaita. Lomakkeissa asuinympäristö oli jaettu kolmeen kategoriaan: asunto, yhteistilat rakennuksessa ja lähiympäristö. Nykyisiä preferenssejä kartoittavia lomakkeita palautettiin seitsemän kappaletta ja tulevaisuuden preferenssejä kartoittavia lomakkeita kuusi kappaletta. Annetut vastaukset analysoitiin työpajan jälkeen. Kooste on nähtävissä liitteessä 4.

Kaiken kaikkiaan nykyisissä preferensseissä ja tulevaisuuden preferensseissä oli nähtävissä paljon samaa, etenkin lähiympäristön preferensseissä toistuivat hyvin samanlaiset aiheet. Asuntoja koskevissa kuvauksissa tulevaisuuden preferensseissä korostuu yleisluontoiset piirteet, jotka tukevat ja mahdollistavat asumista, kun toimintakyky heikkenee. Asunnon toivottuja tiloja tai niiden ominaisuuksia ei sen sijaan kuvailla kovinkaan tarkasti. Asunnon suunnittelun tai varustelun yksityiskohtiin liittyviä huomioita on huomattavasti vähemmän kuin nykyisissä preferensseissä, joissa esiintyy useita tarkempia kuvauksia esimerkiksi toivotuista tiloista, niiden ominaisuuksista sekä varustelusta.

Työpajan nykyiset toiveet -osio osoittaa, vaikkakin rajatusti, että varsinkin oman asunnon kuvailussa ilmaistaan asioita, jotka eivät ole ainoastaan välttämättömiä, vaan preferenssit ja toiveet sisältävät asioita, jotka ovat henkilökohtaisesti tärkeitä. Tulevaisuuden preferensseissä näitä henkilökohtaisia tarpeita kuitenkin ilmaistaan vähemmän. Vaarana on siis, että kysymällä kohderyhmältä, joka ei elä kyseistä elämänvaihetta käsitykset asumisen tarpeista jäävät yksipuoliseksi.

Yhteistiloissa nykyiset toiveet koskevat yhteiskäyttötiloja, joita harvemmin käytetään naapurin kanssa samaan aikaan, kuten autotalli ja varasto. Moni ei myöskään kokenut tarvetta varsinaisille yhteistiloille. 75-vuotiaalle yhteistilat-osiossa mainitaan taas enemmän palveluita ja yhteistiloja, joissa voi oleskella ja puuhastella aktiivisesti. Osa koki kuitenkin edelleen, että yhteistiloille ei ole tarvetta, mikä kuvastaa hyvin preferenssien vaihtelua eri ihmisten kesken.

Osiossa on huomioitavaa se, että tulevaisuuden toiveet edustavat melko tarkasti asumisen ratkaisuja, jotka edustavat nykyistä näkemystä hyvästä ikääntyneiden asuinympäristöstä (esteetön kerrostaloasunto, yhteistiloja ja palveluja rakennuksessa, joka sijaitsee lähellä palveluja, luonnon lähellä, turvallisessa ympäristössä, teknologia arjen tukena). Tämä on melko loogista, sillä osallistujat työskentelevät aiheen parissa ja ovat alan asiantuntijoita. Osallistujien toiveet ja preferenssit eivät välttämättä kuitenkaan kuvaa kovinkaan kattavasti niin sanotun ”maallikon” preferenssejä, joka ei ole perehtynyt ikäystävällisen asumisen tarpeisiin. Vaarana on, että vastaukset jäävät yksipuoliseksi, eivätkä edusta riittävän laajasti erilaisia toiveita ja preferenssejä. Olisikin tärkeää kerätä preferenssejä laajemmalta joukkoilta, jotta asumisen tarpeista ja toiveista saadaan riittävän kattava käsitys. Tämän lisäksi, mikäli keskustellaan nykyisestä tai lähitulevaisuuden senioriasumisesta, tulee preferenssejä kysyä myös ikääntyneiltä itseltään.

Kaiken kaikkiaan voidaan kuitenkin tulkita työpajan perustella niin, että asumisen tarpeet ja toiveet eivät sinänsä muutu. Tulevaisuuden tarpeet rakentuvat siis ajatukseen toimintakyvyn heikkenemisestä ja työelämästä poisjäämiseen muiden toiveiden pysyessä samana.

Tulevaisuuden asuinympäristöt

Toisen työpajaosuuden aiheena oli unelmien senioriasuminen v. 2050. Tehtävänä oli pohtia tulevaisuuden senioriasumista ilman rajoitteita (kustannukset/normit), eli millainen voisi olla unelmien senioriasunto ja asuinympäristö. Tässä osuudessa käytettiin samaa jakoa kuin ensimmäisessä, eli

asunto, rakennus ja lähielinympäristö.

Asunnon kohdalla työpajassa todettiin, että kautta historian asunnot itsessään eivät ole kauheasti muuttuneet, eli seinät ja katto pitää olla, ainoastaan koko muuttuu sekä se, miten neliöt jaetaan. Tulevaisuudessa luultavammin tekniikan ja teknologian merkitys kasvaa ja teknologinen ekosysteemi tukeekin asumista. Asunnot tulevat luultavammin olemaan yksilöllisiä tarpeita huomioivampia, eli asukkaat voivat säätää esim. lämpötilaa, ilmanvaihtoa, vetoisuutta, jopa asunnon värimaailmaa omien henkilökohtaisten tarpeidensa mukaan. Samalla kuitenkin teknisen tilan määrä kasvaa, kun tekniikkaa tarvitaan enemmän. Esteettömyys on tulevaisuudessa jo itsestäänselvyys. Lisäksi esteettömyys toteutuu rakennuksen ja korttelin tasolla. Kalusteet tulevat olemaan muunneltavia ja säädeltäviä. Asunnosta voisi löytyä esimerkiksi älysänky ja teknologinen pesuapu. Samalla kuitenkin pohdittiin, että onko tämä nyt se unelma-asunto, eli tällaisessa on vaarana, että asunto passivoi asukkaansa. Kierrätys ja kestävä kehitys korostuvat, ja samalla myös kuluttaminen vähenee, joten mahdollisesti säilytystilaa ei tarvittaisi enää niin paljoa. Samalla säilytystilat voisivat siirtyä asunnon yhteyteen.

Taloissa olisi kierrätyshuoneita. Myös yhteiskäyttöresursseihin panostetaan. Yhteistilat tulevat moninaistumaan toiveiden myötä. Samalla ne ovat myös muuntojoustavia. Yhteistilat voisivat olla myös interaktiivisia. Esimerkiksi yhteistilassa voisi olla reaaliaikainen tulkkaus, joka toimii tekoälyllä. Tämä olisi tarpeen, jos kaikilla asukkailla ei ole tulevaisuudessa samaa äidinkieltä. Tarpeet kuitenkin ovat samat kielestä riippumatta, eli tärkeintä on yhteinen puuhaaminen. Taloissa tulee olemaan erilaisia ohjausmekanismeja, esimerkiksi ääni- ja tuntoaistiasioita, jotka aktivoivat vanhuksia. Tulevaisuuden rakennus nähtiin myös modulaarisena, eli tarpeen mukaan muokkautuvana, se kasvaa ja kiertää. Myös korttelitasolla on yhteisiä tiloja, jotka ovat avoimia ja kutsuvia. Näiden kohdalla tulee kuitenkin pohdittavaksi turvallisuusasiat ja -riskit, eli miten rajataan, että ne olisivat vain niiden käytettävissä, joille ne on tarkoitettu, ja miten ulkopuolisilla on pääsy näihin tiloihin.

Viherrakentaminen myös korostuu, sillä luontoyhteys koetaan tärkeäksi. Taloissa tulee olemaan laajempia yhteisparvekkeita. Tulevaisuudessa tulee olemaan enemmän urbaania viljelyä. Myös ulkoalueella tarjotaan erilaisia aistikokemuksia. Ulkona voisi olla hologrammikunto-ohjaaja ihmisiä aktivoimassa. Kortteli- ja lähiympäristötasolla pitäisi olla saatavilla puistoja, yleistä vehreyttä, kasvihuoneita ja viherreittejä. Energiaomavaraisuus tulee olemaan tärkeää. Ruoka ja kaikki energia tuotetaan korttelitasolla, ja päästökortteli olisikin päästöneutraali (tai ainakin nykyistä neutraalimpi).

Kaiken kaikkiaan elinympäristö olisi monipuolinen, eli ei vain pelkästään iäkkäille tarkoitettu vaan ollen demografisesti monipuolinen, eli se sisältäisi monenlaisia asumismuotoja ja palveluita. Korttelialueella voisi olla vierastalo, tapahtuma-alue ja jopa baari. Alueella voisi olla myös verstaas, jossa olisi työkalujen lainaamismahdollisuus.

Kaupungistuminen jatkuu, mutta etätyö ja elämänmenon monimuotoistuminen mahdollistaa myös maaseudulla asumisen, kuitenkin tällöinkin kyläkeskuksissa, ei hajallaan. Myös monipaikkaisuus lisääntyy: ihmisillä voi olla useampia paikkoja, joissa he elämänsä viettävät, ja esimerkiksi juurikin maalla tai ulkomailla asuminen osan vuodesta voi lisääntyä. Pohdittiin, että voisiko tulevaisuudessa jopa siirtyvä koti olla mahdollinen, kuin liikkuva linna, eli tänään voisi päättää, missä huomenna haluaa herätä. Monipaikkaisuuden yleistyessä myös lomaosake voisi tulla ikääntyneiden asumismalliksi. Pohdittiin myös asumista maalla yhteisöllisesti, esimerkiksi perheissä, ja viljeltäisiin itse ruokaa, tai maatilaa ja ikääntyneiden asumisen yhdistämistä. Tällöin olisi eläimiä senioreiden kaveriksi, joka lisäisi hyvinvointia. Vaihtoehtona pohdittiin myös maaseudun tuomista kaupunkiin, eli kaupungissa voisi olla eläimiä hoivattavana.

Keyven liikenteen väylien tulisi olla hyvin valaistuja. Liikkuessa reiteillä tekoäly tunnistaisi, että olet siellä ja keksisi sitten tehtäviä senioreiden aktivoimiseksi. Tulevaisuudessa on robottiautoja, joilla liikutaan eri vuodenaikoina helposti. On myös muita digitaalisia apuvälineitä, esim. helposti tietoa saatavilla liikkumisesta. Tulevaisuudessa palvelut liikkuvat helpommin ihmisten luokse, joten on mahdollista kääntää nykyinen kehityskulku, jossa senioreiden on pakko muuttaa kaupunkiin/taajaan palveluiden perässä. Eli palvelut palaavat sinne, missä ihmiset haluavat olla.

Työpajassa oltiin unelmien asumisen kanssa ehkä hieman varovaisia, eli oltiin melko tiukasti todellisuudessa kiinni, joskin teleporttauskin oli ryhmäkeskusteluissa mainittu. Kuitenkin työpajan loppukeskustelussa myös todettiin, että lähitulevaisuuden ikääntyneiden rakennukset on pitkälti jo rakennettu, sellaista ihmettä ei tapahdu, että kaikki pääsisivät uuteen asuntoon. Tulisikin keskittyä myös korjausrakentamiseen ja siten mahdollistaa ikääntyneiden asuminen kotona sekä niiden kiertokulku vastaisuudessa, kun vanhusta ei enää ole. Nähtiin myös, että tulevaisuuden senioriasumisessa ei ole kyse seinistä, vaan se on nimenomaan sosioekonominen ongelma. Tilat toimivat vain mahdollistajana ja toiminta on se mikä ratkaisee.

Mitä yhdistää senioriasumiseen?

TULE-hankkeen neljännen tapaamisen työpajassa osallistujia pyydettiin ryhmissä pohtimaan mihin senioriasumista voisi yhdistää tulevaisuudessa sekä mitä kaikkea tulevaisuuden senioriasumiseen voisi yhdistää. Ryhmät pohtivat kysymyksiä eri kokoisten asuinympäristöjen näkökulmasta: suurista kaupungeista maaseutuun. Pohdinnoissa toistui eri asuinympäristöjen kohdalla samoja teemoja: monimuotoiset asumisen ja palveluiden hybridiratkaisut, monisukupolvisuus sekä digitalisaation potentiaali. Ikääntyneiden asumista nähtiin voitavan yhdistää monipuolisesti eri palveluihin. Eri ympäristöillä todettiin kuitenkin olevan erilaiset lähtökohdat, mahdollisuudet sekä vahvuudet palveluiden ja asumisen yhdistämiseen.

Suurissa kaupungeissa mahdollisuuksia palveluiden ja ikääntyneiden asumisen yhdistämiseen nähtiin olevan paljon. Keskustelussa pohdittiin, että mitä suurempi paikkakunta, sitä paremmat mahdollisuudet senioriasumiseen on yhdistää erilaisia asioita, kun tarjontaa ja väestöpohjaa on enemmän. Tärkeänä pidettiin kuitenkin, että pidetään huolta siitä, että kaikissa ratkaisuissa toteutuu ikäystävällisyyden tavoitteet kuten saavutettavuus, esteettömyys, sosiaalisuus sekä arjen palveluiden ja luonnon läheisyys. Monisukupolvisuutta pidettiin tärkeänä ja sitä tulisi edistää korttelitasolla yhdistämällä senioriasumista sekä tavallista asumista. Toisaalta kyseenalaistettiin myös senioriasumisen erottaminen muusta asumisesta ja pohdittiin, että lähtökohtaisesti kaiken asumisen tulisi soveltua myös ikääntyneille.

Suurissa kaupungeissa potentiaalisina ratkaisuin nousivat esiin erilaisten palveluita tarjoavien toimijoiden kuten kauppakeskusten ja hotellien yhdistäminen senioriasumiseen. Kauppakeskusten ja hotellien lisäksi oppilaitokset nostettiin esiin mahdollisina yhteistyökumppaneina. Myös hoivapalveluiden tuominen ikääntyneiden asumisen yhteyteen nähtiin ratkaisuna. Esimerkkinä voidaan mainita kotihoidon toimipisteen yhdistäminen senioritalon yhteyteen. Digitaalisten palveluiden nähtiin tulevaisuudessa olevan merkitsevässä asemassa suurissa kaupungeissa. Vaikka todettiin, että teknologian kehitystä on hyvin vaikea arvioida ja on vaikeaa tietää mikä tilanne esimerkiksi kolmenkymmenen vuoden päästä on, todettiin, että tulevaisuudessa teknologian hyödyntäminen on ikääntyneille tutumpaa kuin tällä hetkellä. Digitaaliset palvelualustat nähtiin potentiaalisina, esimerkiksi sukupolvien välistä hoivaa mahdollistavina ratkaisuin. Myös tekoälyn potentiaali ikääntyneiden hyvinvoinnin edistämässä tuotiin esille. Digitaalisten palveluiden kohdalla kuitenkin keskusteltiin eettisten seikkojen huomioimisen tärkeydestä ja ehdotettiin hoitotahtoon lisättävän kohta digihoivaan liittyen, johon asiakas voi kirjata oman tahtonsa teknologian käyttöön liittyen.

Kuten suurien kaupunkien kohdalla myös keskisuurissa ja pienissä kaupungeissa ikääntyneiden asumista nähtiin voitavan yhdistää monipuolisesti eri palveluihin. Sen mitä palveluita asumiseen tulisi yhdistää, nähtiin riippuvan kaupungin koosta ja luonteesta. Kuten suurissa kaupungeissa ja maaseudulla myös pienissä ja keskisuurissa kaupungeissa koulut ja päiväkodit nähtiin toimintoina, joita voitaisiin yhdistää senioriasumiseen. Yritystoimintaa, kaupallisia toimintoja sekä liikunta- ja vapaa-ajan palveluita kuten kirjastoja ja uimahalleja sekä työväenopistoa esitettiin hyvinä vaihtoehtoina. Myös erilaisten tukipalveluiden (työllistämispalvelut, kuntouttava työllistämistoiminta) sekä yhdistysten ja vapaaehtoistyön yhdistäminen senioriasumiseen nähtiin mahdollisuutena. Ratkaisut, jotka mahdollistavat ikääntyneille tukea asumisen yhteyteen, mutta toisaalta myös toimintaa, jossa kokea itsensä tarpeelliseksi nähtiin onnistuneina. Keskisuurten ja pienten kaupunkien kohdalla korostettiin, että usein lähellä sijaitseva luonto tulisi nähdä erityisenä vahvuutena ja yhdistää asu-

miseen.

Pienillä paikkakunnilla palveluiden sijoittamista jo olemassa oleviin eläviin keskittymiin pidettiin järkevänä. Nähtiin myös, että pienillä paikkakunnilla voitaisiin hyötyä eri asukasryhmien sekä palveluiden yhdistämisestä. Toiminnallisten synergioiden tunnistamista ja hyödyntämistä eri kohderyhmiä palvelevien konseptien kehittämisessä korostettiin. Esimerkkinä esitettiin senioriasumisen yhdistämistä kyläkouluun tai päiväkotiin. Jo olemassa olevat resurssit, paikalliset toimijat ja palvelut kuten kyläyhdistykset, kyläkaupat ja nähtävyydet tunnistettiin potentiaalisina yhteistyökumppaneina. Myös paikallisen elinkeinotoiminnan yhdistämistä ikääntyneiden asumiseen esitettiin mahdollisuutena. Yhteistyön ja innovatiivisen otteen merkitystä paikallisen ekosysteemin muodostamisessa pidettiin tärkeänä. Pienillä paikkakunnilla tulisi tukea yhdessä tekemisen periaatteita ja pohtia yhdessä, miten elämisen laatua voidaan kohentaa.

Maaseudulla haasteeksi muodostuu usein kuitenkin palveluiden saatavuus. Uusien palveluiden ja toimijoiden houkuttelemiseksi pienten paikkakuntien elinvoimaisuuden edistäminen on tärkeää. Työpajassa digipalvelut, kausiasuminen, etätyö ja -opiskelu sekä kansainvälistyminen nähtiin digitalisoitumisen seurauksena väylänä maaseutukuntien elinvoimaisuuden säilyttämiseen ja näin palveluekosysteemin mahdollistavina tekijöinä. Pienten paikkakuntien profiloitumista sekä vahvaa identiteettiä pidettiin myös tärkeänä vetovoimatekijänä.

Pohdittiin myös, minkälaisilla palveluilla voitaisiin houkutella ikääntyneitä ylipäättään muuttamaan sopivampaan asuntoon. Vaihtoehtoisiksi esitettiin esimerkiksi erilaisia uudenlaisia yhteiskäyttöpalveluja, kuten venettä, asuntoautoa taikka yhteistä kesämökkiä tai lomaosaketta. Myös mahdollisuutta kuitata osa vuokrasta työsuoritteilla esitettiin potentiaalisena houkutustekijänä.

Työpajassa pohdittiin yhteiskunnan kykyä järjestää kaikkia palveluita tulevaisuudessa. Nähtiin, että tulevaisuudessa asumisen ratkaisut tulisi suunnitella muunneltaviksi siten, että ne joustavat elämänmuutoksissa mahdollistaen myös esimerkiksi sukupolvien asumisen samassa asunnossa. Tämän pohdittiin mahdollistavan sukupolvien välistä tukea molempiin suuntiin. Esimerkiksi ikääntyneiden nähtiin voivan tarjota tukea esimerkiksi yksinhuoltajavanhemmille. Potentiaalisena hoivaratkaisuna nostettiin esiin jo nyt olemassa oleva lakisääteinen perhehoito.

III. KOHTI TULEVAISUUDEN IKÄYSTÄVÄLLISTÄ ASUMISTA

12. TULE-malli

12.1. Tavoitteet ja päähuomiot

TULE-malli on prosessi, jonka tavoitteena on tuottaa laadukasta ikäystävällistä asumista tulevaisuuden tarpeisiin. Mallin tarkoituksena on antaa kokonaiskuva ikäystävällisen asumisen ja siihen liittyvän ympäristön toteuttamisen prosessista vaiheineen alueellisesta kehittämisestä aina käyttöön ja arviointiin asti. Tärkeänä osana tätä prosessikuvausta on tuoda näkyväksi eri toimijoiden tehtävät prosessin ja sen eri vaiheiden aikana. Prosessi- ja roolikuvausten avulla pyritään myös aktiivisesti purkamaan hankkeen keskusteluissa tunnistetun asumisen kehittämisen ja suunnittelun osana olevaa siiloutumista. Mallilla pyritään myös tuomaan ikäystävällisyys osaksi asumisen kehittämistä, suunnittelua, tukemista sekä itse asumista. Malliin onkin pyritty kokoamaan kattavasti ikäystävällisyyteen liittyvää asiantuntija-, tutkimus- ja analyysitietoa. Mallissa on myös strateginen ote: sen tarkoituksena on kannustaa kokonaisvaltaiseen pitkän aikavälin kehittämiseen huomioiden eri toimijat ja yhteistyö.

Malli kohdentuu välimuotoiseen sekä itsenäiseen asumiseen. Hankkeen alussa oma koti jätettiin tarkastelujen ulkopuolelle, mutta sisällytettiin kuitenkin loppujen lopuksi malliin nykyisen rakennuskannan ikäystävällistämisen kautta, sillä olemassa olevalla rakennuskannalla on olennainen rooli ikääntyneiden asumisen järjestämisessä tarpeen kasvaessa tulevaisuudessa. Lisäksi mallin viimeinen osio, käyttö ja seuranta, koskettaa suurilta osin kaikkea ikääntyneiden asumista. Samalla mallin monet periaatteet ja suositukset soveltuvat käytettäväksi aivan kaikkien asumiseen, ja yhtenä periaatteena meillä onkin ollut Design for All, kaikille sopiva suunnittelu (ks. alta mallin pääperiaatteet).

Mallissa ei oteta kantaa asumisen tuotannon ja tarjoamisen rahoitusmuotoon, koska sillä ei sinänsä ole merkitystä. Samat ikäystävällisyyden periaatteet koskevat siis kaikkia rahoitusmuotoja. Erot näiden välillä syntyvät sitten esimerkiksi kohteeseen valittujen materiaalien ja tarjottavien palveluiden määrän kautta. Nämä päätökset ja erot tehdään kiinteistökehittämisen, suunnittelun ja toteuttamisen vaiheissa.

12.2. Mallin rakenne

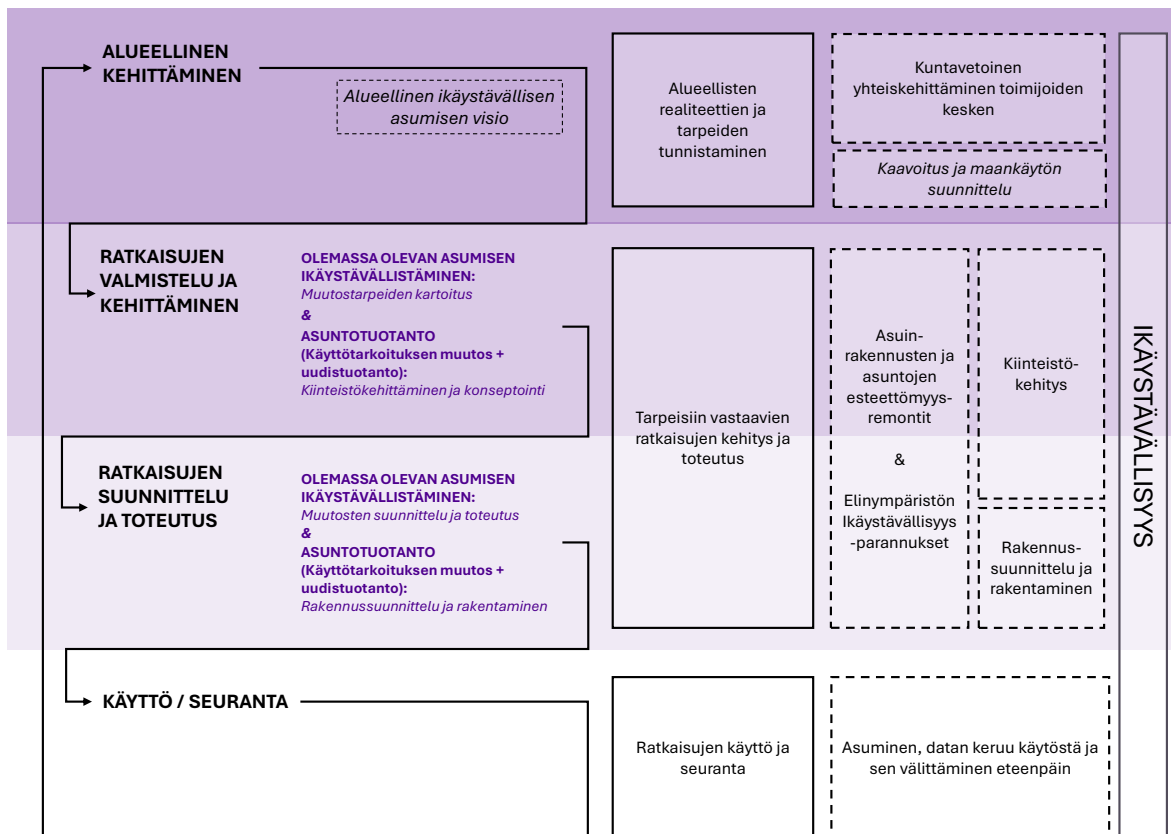
TULE-malli koostuu koko mallin taustana olevista **pääperiaatteista, prosessikuvauksesta**, eri osioita koskevista **suosituksista, toimijaroolikuvauksista sekä konseptityökalusta** (osa kiinteistökehittämisvaihetta). Prosessikuvaus kattaa eri vaiheet alueellisesta kehittämisestä aina rakennukset käyttöön.

Mallin taustalla olevat pääperiaatteet ovat kaikille sopiva suunnittelu, kestävyys, paikkasidonnaisuus, yhteisöllisyys, osallisuus ja monipuolisuus sekä uudet ratkaisut ja ajattelutavan muutosten tarve. Nämä avataan seuraavassa alaluvussa.

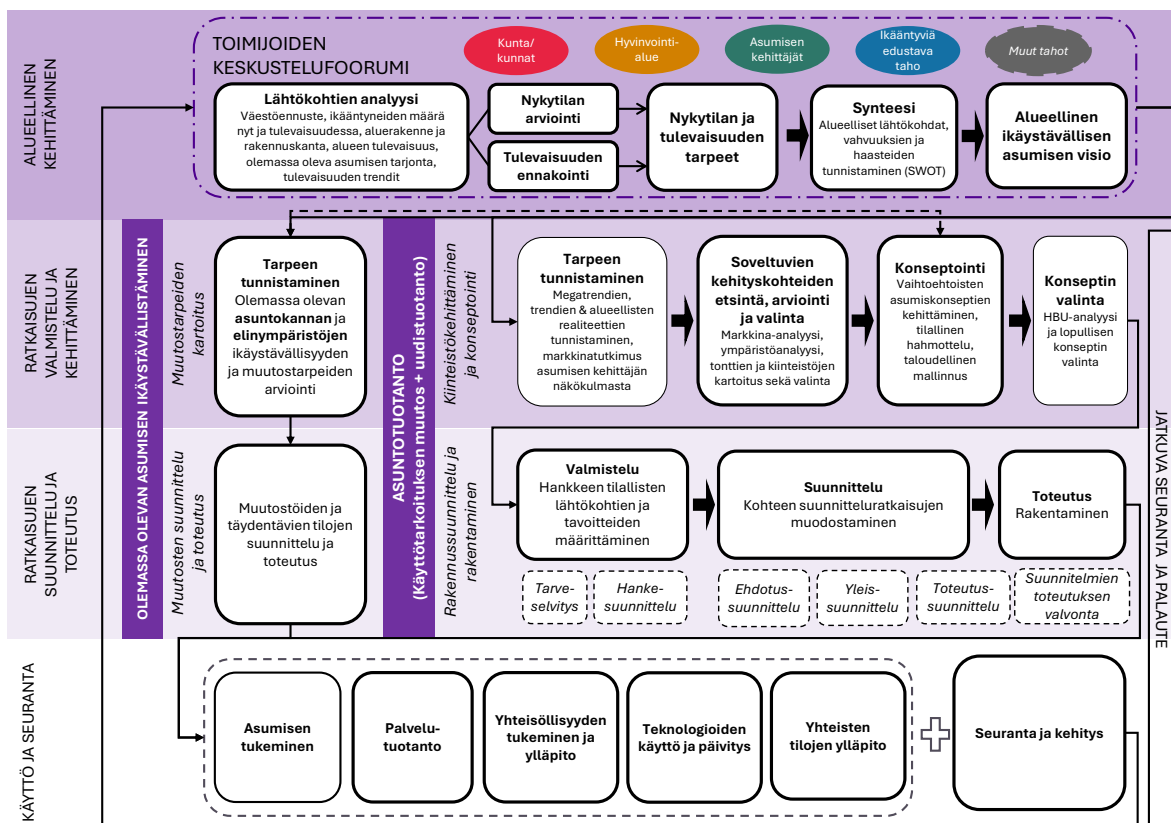
Mallissa on oletuksena, että edeltävän vaiheen suositukset ja ratkaisut seuraavat myös seuraaviin vaiheisiin. Täten kehittämisvaiheessa laadittava alueellinen ikäystävällisen asumisen visio viitoittaa kaikkia mallin myöhempiä vaiheita sekä niissä tehtäviä päätöksiä ja suunnitelmia; mitä, minne, milloin.

Mallidokumentissa on edellä mainittujen osioiden lisäksi alussa intro, joka kuvaa huomioitavat asiat. Englanninkielisessä mallidokumentissa on lisäksi introon kuvattu mallin sovellettavuus muihin maihin.

Intron ja pääperiaatteiden jälkeen dokumentissa esitellään prosessi yksinkertaistetussa muodossa (kuva 19) linkityksineen perinteisten kehittämis- ja rakentamisprosessien vaiheisiin sekä päätarkoi-



Kuva 19. TULE-mallin prosessikuvaus yksinkertaistettuna.



Kuva 20. TULE-mallin prosessikaavio.

tuskuvauksineen. Yksinkertaistettua prosessikaaviota seuraa varsinainen prosessikaavio (kuva 20), johon on kunkin osion kohdalta avattu pääasiat. Edelleen näitä on yksityiskohtaisemmin avattu mallissa kunkin vaiheen kohdalla.

Prosessin lisäksi jokainen vaihe (kuva 21) sisältää otsikko- ja alustuslehden, suositukset, vaihekohtaiset toimijoiden roolit sekä vaihekohtaisen palautteen ja sen kulun muihin vaiheisiin. Otsikko- ja alustuslehdelle kerrotaan vaiheen roolista prosessissa ja mitä tulee huomioida sekä kerrotaan mitä asioita visiossa on linjattu kyseenomaisen vaiheen osalta. Samalta sivulta löytyy myös vaihekohtainen sisällysluettelo. **Mallissa annetut suositukset ovat olennainen osa asumisen ikäystävällistämistä ja sen edistämistä.**

ALUEELLINEN KEHITTÄMINEN

- Alueellisen ikäystävällisen asumisen visio

Aluellisten kehittämisen väheessä muodostetaan visio alue (kunta/kunnat) ikäystävällisistä asumisista. Se muodostaa **ikäystävällisen asumisen toimijoiden keskustelufoorumi** johon kuntakuntaan kutsutaan koolle paikalliset toimijat asumisen kehittäjät (eritysasumisen + tavallisen asumisen ikäystävällisen asumisen sekä muut ikäystävällisen asumisen näkökulmasta tärkeitä tahot). Visio perustuu nykytilanteen arvioon sekä tulevaisuuden ennakkotietoihin, jota toteutetaan kuntien analyysien, analyysien tuloksista keskustellaan foorumin osapuolten kesken ja yhteisen konsensusen pohjalta muodostetaan **alueellinen ikäystävällisen asumisen visio**, tukee ikäystävällisen asumisen kehittämistä alueella.

[illegible]

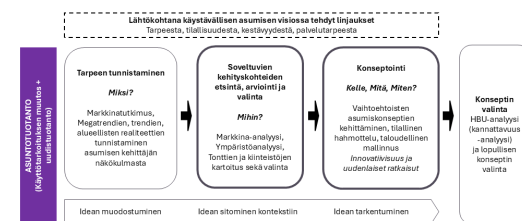
Toimijoiden keskustelufoorumi päättää kokoontumistiheydestä itse. Kunta sekä hyvinvointialue toimivat vetovastuussa ja kunta ylläpitää ajantasaista tietoa vision toteutumisesta (keskustelufoorumissa voidaan sopia myös toisenlaisesta lähestymästä).

Keskustelufoorumin tavoitteena on koota tietoa eri toimijoilta ja varmistaa tiedonvälitys sekä edistää yhteistyötä eri toimijoiden välillä. Visiön tavoitteena on luoda yhtenäinen suunta sekä kuvata ikäväestävälisen asuminen kehityksestä alueella ja näin tulla tietojen pohjautuvaa päätöksentekoa. Visio ei ole staattinen vaan jatkuvasti kehittyvä (strategisen suunnittelun mukaisesti). Kehitystä tehdään korottamalla tiedon ja palautteen pohjalta sekä vision osaksi päätettyjen indikaattoreiden pohjalta. Tulevaisuus on suunniteltua? Onko tavoitteita toimien/järjestöjen muutoskille? Tietyn väläytin tehdään myös vision suurempi päivitys.

Otsikko- /alustuslehti

11
12
13
14
15
17

KIINTEISTÖKEHITTÄMINEN JA KONSEPTOINTI



Vaihekohtainen prosessi



Tampereen yliopisto, Käteistieteiden tutkimus- ja kasvatuskeskus

OLEMASSA OLEVAN ASUMISEN IKÄYSTÄVÄLLISTÄ

SUOSITUKSIA IKÄYSTÄVÄLLISTÄMISVAIHEESEEN 1/2

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

Täydennävien yhteistyöjen sijoittamisessa tulee ottaa huomioon:

- **Ikäryhmien sijoittelu**
 - Luontaisen eläkeläisryhmittäisten tunnistaminen
- **Sijainnin esteettömyys ja saavutettavuus**
 - Tiesien maasto, väitteen 5% nousu (SuRaKo 2008)
 - Rauhallinen liikenne
 - Matkat ajoneuvoilla
 - Erotettu kävely- ja pyörätiet
 - Autottomat vyöhykkeet
- **Esteettömät kävelyreitit**
 - Valistust, riittävän leveät kävelyreitit
 - Tulkinnossopidey kävelyreitit
 - Levähdyspaikkojen rannat
- **Joukkoliikenteen poikien läheisyä** tai kulkutusajoinen olemassaolo

Tietosuuden lisäilminen ei nautonta

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

Deallista modelis la tulcoda

Linjauksissa ja ratkaisuisa tulee painottaa resursseja autta ensisijaisesti kehittämällä jo olemassa olevaa. Uutta rakennettaessa tulee varautua muutoksiin joustavasti ratkaisuin.

Valittavissa ratkaisuisa tu huomioida ratkaisun sopivuus myös muille ikä- ja käyttäjäryhmille.

Kaikissa tehtävissä linjauksissa ja ratkaisuisa tulee varmistaa

Asuntojen ikäystävällistämiseksi huomioitavaa

- **Näkö:**
 - Kaikissa tiloissa tulisi varmistaa riittävä ja tasainen valaistus, ja hämärä tila
 - Määrittämällä valon tulon minimoinen häikäisy ja näkövaurio tai näköhäiriön riski

[illegible]

Ääkköisiä valiteluita valon määrässä tulee vä-
mällä huolehtia myös, tallattaisiin.

vaihtoehtojen monipuolisuus.

Huomioi yhteisöllisyys ja se tukeminen eri tasoilla.

Suosituks

Yantai	
--------	--

Palaute ja informointi



	tahille.
Tarpeze <i>visciosa</i> .	

Tampereen yliopisto, Käteistieteiden tutkimuskeskus

TOIMIJOIDEN ROOLIT Käyttö ja seuranta -vaiheessa



Vainekontaktiset

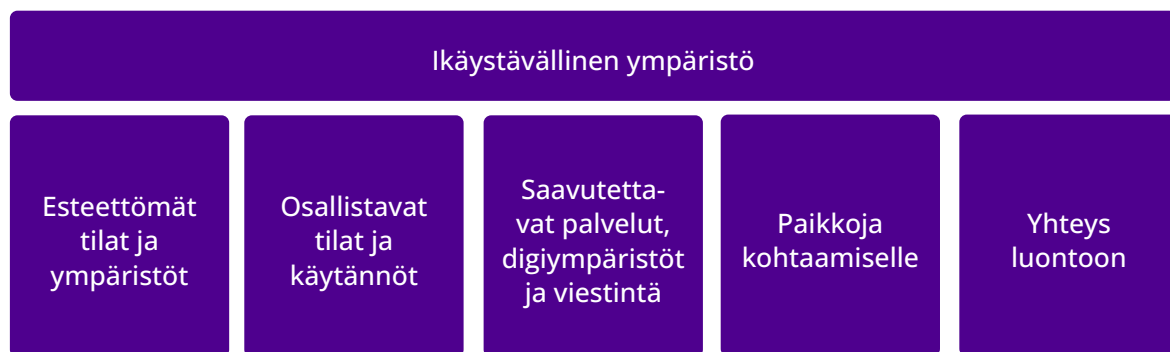
Vaihekohtaiset toimijoiden roolit

Kuva 21. TULE-mallin vaihekohtainen sisältö.

12.3. Mallin pääperiaatteet

KAIKILLE SOPIVA SUUNNITTELU / DESIGN FOR ALL

Mielestämme kaikkien ympäristöjen tulisi olla ikäystävällisiä, jonka vuoksi halusimme nostaa yhdeksi mallin pääperiaatteeksi Design for All:n, kaikille sopivan suunnittelun. Ikäystävällinen asuminen on kaikille sopivaa, ja monista ikääntyneille hyvistä periaatteista ja suunnitteluratkaisuista hyötyvät myös kaikki muut (Kortelainen ym. 2024). Niin asuntojen, asuinrakennusten, lähiympäristön kuin palveluiden ja teknologioidenkin tulee siis olla suunniteltu siten, että arkiset toiminnot, sosiaaliset yhteydet ja yhteys lähiympäristöön ja luontoon on mahdollista säilyttää myös toimintakyvyn heikentyessä (kuva 22) (ks. esim. Kivi 2024; Rajaniemi ja Rappe 2020). Niin sanotun tavallisen asuntotuotannon kohdalla tämä vaatii usein muutosta ja edelläkävijyyttä uusien ratkaisujen toteuttamisessa, sillä usein pidättäydytään rutiininomaisesti esimerkiksi vanhoissa pohjapiirustuksissa.



Kuva 22. Ikäystävällisen ympäristön elementit (Kivi 2024; Rajaniemi ja Rappe 2020 soveltaen).

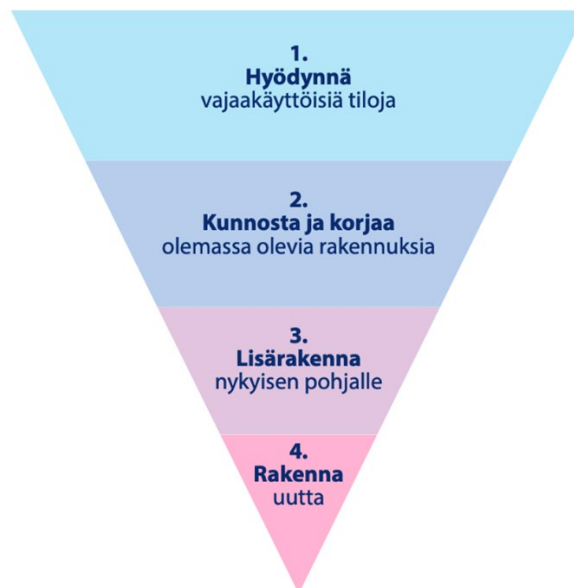
Yhtenä tärkeimpänä osana ikäystävällisyyttä on siis esteettömyys, johon tulisikin pyrkiä ihan kaikesa rakentamisessa. Hankkeen keskusteluissa tuli esille, että usein esteettömyys pilataan pienellä asialla, joten on tärkeää kiinnittää siihen huomiota alusta loppuun ja myös osallistaa ikääntyneitä ja muita ryhmiä koko prosessin ajan. Tilojen lisäksi myös teknologioiden ja digiympäristöjen tulisi olla saavutettavia, eli pelkän fyysisen ympäristön huomiointi ei riitä.

Ikäystävällisyys ei rajoitu pelkkään esteettömyyteen. Edellä mainittu osallistaminen on tärkeä osa tätä ja osallistamismenetelmien kohdalla tulee pohdittavaksi aina kunkin kohderyhmän mukaan valittu sopivin menetelmä. Myös tilojen tulisi olla osallistavia: yhteistilojen tulisi olla kutsuvia ja kaikille soveltuvia. Niiden tulisi myös tukea erilaisia aktiviteetteja. Sekä sisä- että ulkotilojen tulisi tukea ja luoda paikkoja kohtaamiselle. Ikäystävällisessä ympäristössä palvelut ovat saavutettavia, kuten myös viheralueet ja -ympäristöt. Asuinrakennuksia ja niiden sijaintia suunnitellessa onkin hyvä pitää mielessä 3–30–300-sääntö, eli jokaisen asunnon ikkunasta tulisi näkyä kolme puuta, asuinalueella tulisi olla 30 % puiden latvuspeittävyys ja lähimmälle kunnon viheralueelle, esim. puistoon tai metsään, tulisi olla korkeintaan 300 metriä matkaa (Konijnendijk 2021).

KESTÄVYYS

Ikääntyneiden asuinympäristöjä kehitettäessä tulee huomioida kokonaisvaltainen kestävyys, joka tarkoittaa niin ekologisen, sosiaalisen, taloudellisen kuin kulttuurisenkin ulottuvuuden huomioimista.

Kestävyysnäkökulmasta asumista tulee kehittää resurssiviisaasti. Tämä tarkoittaa ensisijaisesti jo olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä, jolloin hyödynnämme siis niin vajaakäyttöisiä ja tyhjiä tiloja kuin olemassa olevia asuntoja ja asuinrakennuksia ikäystävällistäen niitä (kuva 23). Vastanäiden harkitsemisen jälkeen, viimeisenä vaihtoehtona rakennetaan uusi rakennus. (ks. esim. Valtioneuvosto 2022.) Resurssitehokkuuteen liittyy myös aluerakenteellinen ulottuvuus, eli väestöltään kutistuvilla alueilla olemassa olevien resurssien hyödyntäminen korostuu entisestään, sillä rakennukset, joille ei ole tulevaisuudessa käyttäjiä, ovat resurssien haaskaamista. Jos kuitenkin todetaan, että on väliaikaista tarvetta uusille tiloille, eli korjaamalla tai uudelleenkäyttämällä ei voida tarvetta tyydyttää, tulisi hyödyntää siirrettäviä ratkaisuja.



Kuva 23. Resurssitehokkaan rakentamisen hierarkia (Valtioneuvosto 2022, 22 [alkuperäinen periaate Matti Kuittinen, Aalto-yliopisto]).

Tulevaisuudessa, jos nykyisten tavoitteiden mukaan energianlähteet muuttuvat vähähiilisemmiksi, rakentamisen aikaiset luonnonvarojen hyödyntämisestä johtuvat päästöt nousevat keskeisemmäksi päästölähteiksi verrattuna rakennuksen energian kulutukseen. Tällöin keskeiseksi päästöjä vähentäväksi keinoksi muodostuu olemassa olevien materiaalien hyödyntäminen, eli kiertotaloutta hyödyntävät ratkaisut ja olemassa olevan korjaaminen. (Lampinen ja Huuhka 2021, 36.)

Väestön ikääntyminen ja väestörakenteen muutos haastavat asuntokantaa sekä itse asuntoja. Näihin voidaan vastata tuottamalla esimerkiksi muuntojoustavia asuntoja ja rakennuksia (Häkkinen & Ala-Kotila 2019, 50). Muuntojoustavuus, eli joustavuus, voidaan jakaa kahteen eri tekijään eli muunneltavuuteen ja monikäyttöisyyteen. Monikäyttöisyydellä kuvataan sitä, miten hyvin asunto mukautuu käyttäjän tarpeisiin rakenteita muuttamatta ja muunneltavuudella taas asunnon mukautumiskykyä rakennusteknisin muutoksin. (Tarpio 2015, 56–57.) Kestävyysnäkökulmasta molempia tarvitaan, jotta rakennukset paitsi mukautuvat tulevaisuuden tuomiin tarpeiden muutoksiin, myös asukkaiden tarpeisiin elämänmuutoksiin.

Uutta rakentaessa tulee siis huomioida ja varautua joustavin ratkaisuin tulevaisuudessa tapahtuviin muutoksiin. Asumisen laatutekijät, kestävyys ja taloudellisuus ovat usein vastakkainasettelun keskiössä. Asumisen laatua ja myös ajallista kestävyyttä (muunneltavuutta) lisäävät ratkaisut lisäävät usein rakentamisen kustannuksia. Hyvänä esimerkkinä on rakennuksen runkosyvyys tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutos. Yhtälö ei ole helppo, mutta ratkaisuja kehittäessä tulisi tähdätä molemmat tekijät huomioon ottavaan ratkaisuun. Sekä kestävien, että taloudellisten ratkaisujen toteuttamiseksi tarvitaan kannustimia myös kansallisesti. Panostamalla kestävyYTEEN ja laatuun voidaan mahdollisesti tulevaisuudessa tuottaa taloudellista säästöä.

Sosiaalisen kestävyYden näkökulmasta taas on tärkeää tunnistaa ja tukea olemassa olevia yhteisöjä sekä tukea uusien yhteisöjen muodostumista. Tämä luo pitkällä aikavälillä hyvinvointia niin yhteisöille kuin toimintaan osallistuville yksilöillekin. Myös yhteisöjen osallistaminen asumisen ja asuinYmpäristöjen kehittämisessä antaa heille äänen ja vahvistaa kuulumisen tunnetta. Eläkeläisyhteisöjen tunnistaminen taas edesauttaa korjausrakentamistoimien kohdistamista ja toisaalta edistää paikallaan ikääntymistä.

PAIKKASIDONNAISUUS

Eri paikoilla on erilaiset tarpeet, vahvuudet ja haasteet, resurssit (Kortelainen ym. 2020, s.4–5) sekä oma paikallinen identiteetti. Erilaiset alueelliset todellisuudet (erilaiset taloudelliset, demografiset, sijaintiin ja rakennettuun Ympäristöön liittyvät olosuhteet) Ympäri maata eroavat toisistaan merkittävästi ja asettavat erilaisia vaatimuksia asumiselle ja asumisen kehittämiselle (ks. s.37; Helminen ym. 2017, s.95; Kortelainen ym. 2020, s.4–5). Näiden sekä paikallisen tietouden tunnistaminen ja hyödyntäminen tukee tarpeisiin vastaavien ratkaisujen löytämistä sekä tuottaa kestävämpiä ratkaisuja. Ratkaisujen tulee myös tukea ikääntyneiden paikallaan asumista. Samalla paikkasidonnaisuus tarkoittaa myös paikan tulevaisuuden huomiointia: kehittämisessä ja suunnittelussa tulee huomioida paitsi nykyiset olosuhteet myös tulevaisuuden kehityskulut. Tämä kytkeytyy vahvasti kestävyysperiaatteeseen (yllä).

Ikääntyneiden asumisen ratkaisuissa ei siis voida tuottaa yhtä ainoaa ratkaisua ja kopioida sitä kaikkialle, vaan asumisen ratkaisujen tulee olla paikkasidonnaisia, eli perustua paikallisiin lähtökohtiin ja tarpeisiin.

YHTEISÖLLISYYS

Sosiaalisilla verkostoilla on merkittävä rooli ikääntyneiden hyvinvoinnin edistäjänä. Kodin ja sen lähiYmpäristön merkitys sosiaalisten kontaktien tilana korostuu ikääntyessä (Tuominen 2023). Yhteisöllisyys tukee siis ikääntyneiden elämänlaatua ja tuo laatua myös asumiseen.

Yhteisöllisyyden kohdalla on tärkeää ymmärtää, että sitä ja sen syntymistä ei voida pakottaa, mutta sitä voidaan tukea. Tämä tarkoittaa paitsi joustavien yhteistilojen tarjoamista ja kohtaamispaikkojen luomista, myös yhteisöjen tukemista erilaisin toimin. Esimerkiksi uusissa asuinrakennuksissa yhteisöjen synnyttämisessä voidaan tarvita apua toiminnan järjestämisen muodossa. Jo syntyneiden yhteisöjen kohdalla tulee tunnistaa ns. vaaran paikkoja, eli millaisissa tilanteissa on vaarana, että yhteisön toiminta voi hiipua, jotta tällaisia tilanteita voidaan ennakoida ja niihin reagoida. Kaiken kaikkiaan yhteisöllisyyttä tulee kehittää ja tukea pitkäjänteisesti ja se tulisikin huomioida myös toimijoiden strategioissa siinä missä rakennuksen korjaustarpeetkin. Yhteisöllisyys tulee siis ottaa huomioon niin asumisen kehittämisessä, suunnittelussa kuin itse asumisessakin.

OSALLISUUS

Osallisuus kytkeytyy suoraan ikääntyneiden terveyteen ja hyvinvointiin. Osallisuuden tunteeseen voivat vaikuttaa paitsi esteettömyys, positiiviset mielikuvat asuinalueesta, turvallisuus ja saavutettavuuteen liittyvät tekijät, myös sosiaaliset kontaktit, yhteenkuuluvuuden tunne sekä merkityksellisyyden tunne. Vastaavasti osallisuuden tunnetta voivat heikentää esimerkiksi ikääntyneen heikko terveydentila ja toimintakyky, yksinäisyys, köyhyys sekä erilaiset pelot. (Pulkkinen 2019.) Yksilön mahdollisuuksiin olla osallinen omassa elämässään tai ympäröivässä maailmassa vaikuttavat siis henkilökohtaiset resurssit sekä ympäröivän kontekstin yhteensopivuus henkilökohtaisten resurssien kanssa.

Osallisuuteen kytkeytyy vahvasti johonkin kuulumisen tunteen lisäksi se, että henkilö kokee tulleen sa kuulluksi voiden vaikuttaa paitsi oman elämänsä kulkuun myös yhteisiin asioihin (Henriksson ym. 2023). Tämän vuoksi on hyvin tärkeää, että niin nykyisiä kuin tuleviakin ikääntyneitä osallistetaan heihin liittyvissä asioissa.

Osallistaessa ikääntyneitä kehitysprosessin eri vaiheissa, tulisi kiinnittää huomiota siihen, että osallistettavat kuvaavat riittävän laajasti edustamansa ryhmän tarpeita. Heikommassa asemassa olevat jäävät helposti osallistamisen ulkopuolelle ja esimerkiksi vanhusneuvostot koostuvat usein melko aktiivisista ja hyväkuntoisista ikääntyneistä. Osallistamisen haasteena voi esiintyä myös osallistettavien kokemus siitä, että vuorovaikutus toimijoiden kanssa ei johda mihinkään tai että osallistaminen muodostuu hallinnolliseksi välttämättömyydeksi. (Koskinen-Koivisto, ym. 2022.) Toisin sanoen tällöin henkilö ei koe tulleen aidosti kuulluksi.

Näihin molempiin haasteisiin linkittyä suoraan osallistamisen välineet. Tietynlaiset menetelmät voivat sulkea pois tiettyjä käyttäjäryhmiä, kuten internet-pohjainen kysely, tai menetelmä ei tue aitoa vuorovaikutusta, kuten esittelytilanne. Osallistamisen tapoja tulisi kehittää jatkuvasti ja pyrkiä käyttämään erityisesti yhteiskehittämisen tapoja. Tulee myös tarkkaan valita aina kulloinkin käytettävä menetelmä kohderyhmän mukaan.

Osallistaminen luontaisesti voi tuoda paljon hyvää tietoa ja tietoutta kehittäville tahoille ja suunnittelijoille. Usein tällainen tieto on myös sellaista, jota olisi ilman osallistettavia henkilöitä mahdotonta saavuttaa. Tällaisia voivat olla esimerkiksi ikääntyneille järjestettävät esteettömyyskävelyt.

Kaiken kaikkiaan ikääntyneiden osallistaminen on olennaista kaikissa asumiseen ja elinympäristöön liittyvissä hankkeissa: aina suunnittelusta käyttöön ja käyttäjäpalautteen keräämiseen asti paitsi ikääntyneiden itsensä näkökulmasta, myös asumista ja elinympäristöjä kehittävien ja suunnittelevien näkökulmasta. Nykyisten ja tulevien ikääntyneiden lisäksi tulisi samalla myös osallistaa ikääntyneiden läheiset sekä omaishoitajina toimivat.

MONIPUOLISUUS

Ikääntyneet eivät ole yhtenäinen joukko, vaan heidän tarpeensa, totumuksensa sekä persoonansa ja mieltymykset ovat yksilöllisiä (Verma ym. 2023, s. 7). Täten myöskään mikään yksittäinen malli ei voi olla ratkaisu ikääntyneiden asumiseen, eli "one size does not fit all". Ikääntyneille tulee tarjota monipuolisia asunusratkaisuja. Monipuolisuuden tulisi ylettyä niin asuinympäristöihin, asuinrakennuksien typologioihin kuin hallintamuotoihin. Tulisi siis tarjota ratkaisuja pientalosta kerrostaloon, kimppa-asumisesta omaan asuntoon ja monisukupolvisesta vain ikääntyneille tarkoitettuun asumiseen jne.

Asumisen monipuolisuus linkittyy myös palveluihin. Myös palveluja tulisi olla tarjolla mahdollisimman monipuolisesti ja niiden tulisi mukautua asukkaan tarpeisiin, ei toisin päin. Monipuolisten palveluiden tarjoamista edistävät monipuoliset ja joustavat tavat järjestää palveluita sisältäen myös yhteistyön eri palveluntarjoajien kesken. Palveluntarjoajan näkökulmasta tämä voi tuoda synergioita sekä resurssitehokkuutta. Ikääntyneiden kohdalla palvelut linkittyvät takaisin asumiseen hoivan kautta, sitten kun niiden käyttö tulee ajankohtaiseksi. Monipuoliset ja joustavat hoivan järjestämisen ratkaisut siis ovat avain myös monipuolisempien asuinratkaisujen mahdollistamiseksi, sillä tällöin ikääntyneen ei tarvitse muuttaa hoivan perässä.

Monipuoliset asuinratkaisut linkittyvät myös laadukkaaseen elämään tarpeisiin ja mieltymyksiin vastaamisen kautta.

UUDET RATKAISUT JA ASENNEMUUTOS

Ikäystävällisen asumisen suunnittelussa ja kehittämisessä pitäisi jatkuvasti pyrkiä etsimään uusia ratkaisuja eikä jämähtää vanhoihin asuinratkaisuihin ja toimintamalleihin. Lisäksi mikäli halutaan uudenlaisia ratkaisuja, tulee löytää myös uudenlaisia tapoja tehdä. Uudenlainen ei automaattisesti tarkoita kustannuksiltaan kalliimpaa. Tämä tarkoittaa avointa mieltä, aktiivista kansainvälisen kentän seurantaa, tutkimus- ja kehittämispuolen aktiivista mukaan ottamista sekä eri toimijoiden yhteistyötä.

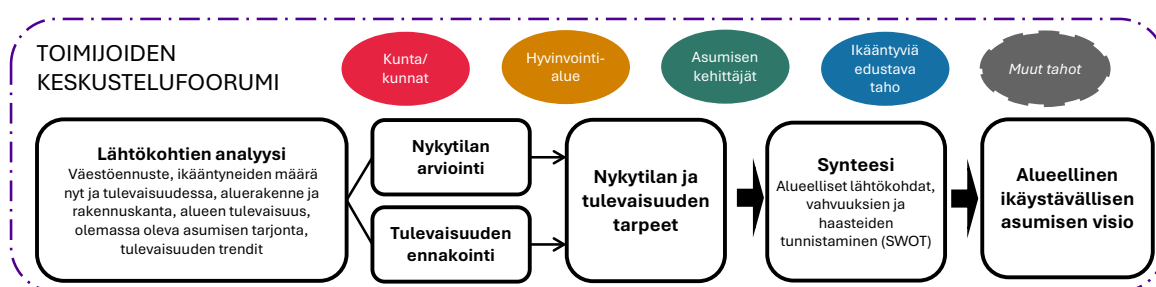
Kokeilujen suhteen Suomessa on kuitenkin yleisenä haasteena riskilähtöisyys: kokeilemisen esteeksi muodostuu pelko epäonnistumisesta: ”kenen vastuulla, jos jokin menee pieleen”. Asumista ja siihen liittyviä toimintoja kehitettäessä kansallisen päätöksenteon tulisi luoda kokeilemisen ja testaamiseen kannustava ja mahdollistava toimintaympäristö. Tämän perään kuuluttavat myös asuntotuotannon kohdalla Verma ym. (2023, s. 8). Olemassa olevaa systeemiä tulee myös aktiivisesti haastaa. Toisin sanoen, mikäli jokin ei toimi, pitää sitä uskaltaa muuttaa. Muutos lähtee meistä kaikista.

Ikääntyneihin ja ikääntymiseen suhtautumiseen tarvitaan asennemuutos. Ikääntyminen on osa lähes kaikkien elämänkaarta koskettaen meitä kaikkia. Negatiiviset näkemykset ikääntymisestä luodaan jo varhain. Ne rakentuvat yhteiskunnassa olemassa olevista rakenteista sekä ikääntyneisiin kohdistuvista oletuksista. Nämä vaikuttavat sekä sukupolvien välisiin suhteisiin, mutta myös ikääntyneiden näkemykseen itsestään. (WHO 2025.) Negatiivisilla näkemyksillä on tutkitusti yhteys heikompaan terveyteen (WHO 2025), ja ne myös värittävät asumiseen liittyviä päätöksiä (Aclan ym. 2023). Ikääntymisen hyväksyminen sen sijaan mahdollistaa paremmin aktiivista ikääntymistä sekä aktiivista asumisen suunnittelua (Aclan ym. 2023, s. 6).

Yhteiskunnallista keskustelua hallitsee negatiivinen vire huolipuheen, kustannusten ja demografisten haasteiden kautta. Puhe ja suhtautuminen tulisi kääntää positiiviseksi, eli ikääntyneet tulisi nähdä yhteiskunnan aktiivisina jäseninä, osallisina ja toimijoina, ei ainoastaan kulueränä tai palveltavana. Ikääntyminen tulisi nähdä asiana, jota voidaan vaalia ja jota tulisi juhlistaa.

12.4. Mallin osiot

TULE-mallin ensimmäisessä osiossa, alueellisen kehittämisen vaiheessa, muodostetaan visio alueen ikäystävällisestä asumisesta. Syy sille, miksi alueellisen kehittämisen ja vision tekemistä esitämme, on se, että ikääntyneiden asumisen strateginen suunnittelu on kaikilla alueilla tärkeää ja sitä jopa laissa vaaditaan. Jo alueidenkäyttölaissa (132/1999, §39 & §54) linjataan, että yleis- ja asemakaavoja laadittaessa tulee ottaa huomioon asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus sekä luoda mahdollisuudet terveellisiin, turvallisiin ja viihtyisiin elinympäristöihin eri väestöryhmille. Vanhuspalvelulain 5§ (980/2012) taas velvoittaa kunnat ja hyvinvointialueet ennakoimaan ikääntyneiden asumisen tarvetta ja kehittämään ikääntyneiden asumista sekä raporttoimaan suunnitellut toimenpiteet osana toimijoiden hyvinvointikertomusta ja -suunnitelmaa. Laki sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä (612/2021) velvoittaa sekä kunnan että hyvinvointialueen tekemään yhteistyötä toistensa sekä ”hyvinvoinnin ja terveyden edistämistyötä tekevien muiden julkisten toimijoiden, yksityisten yritysten ja yleishyödyllisten yhteisöjen kanssa” (§ 6:n 4 mom.; § 7:n 4 mom.). Tarve kuntien ja hyvinvointialueiden yhteistyölle tuli esiin myös TULE-hankkeen esikyselyssä kunnilta ja hyvinvointialueilta itseltään. Lisäksi peräänkuulutettiin toimijaverkon kehittämisen tärkeyttä erityisesti resurssinäkökulmasta. (Hakola ym. 2025.) Koramo ym. (2023, 127) mukaan ikääntyneiden asuminen huomioidaan vielä kuitenkin puutteellisesti monien kuntien ja alueiden kehitystyössä ja vain osassa valmistautuminen ja ennakoivat toimenpiteet ovat riittäviä. Lisäksi kuntien ja hyvinvointialueiden väliselle strategiatyölle ja yhteistyörakenteille on tarvetta. Lisäksi ikääntyneiden sekä muiden kolmannen ja yksityisen sektoreiden toimijoiden osallistaminen strategiatyöhön olisi tärkeää, sillä se mahdollistaa resurssitehokasta asumisen kehittämistä. Toimijoiden sekä ikääntyneiden osallistuminen strategiatyöskentelyyn mahdollistaa tiedonvaihtoa ja yhteisymmärrystä toimijoiden välillä ja näin yhteisen tavoitteen ja suunnan määrittämisen ikääntyneiden asumisen kehittämiseksi. (Koramo ym. 2023.) TULE-mallissa esitetty toimijoiden keskustelufoorumi toimii tällaisena alueellisena yhteistyöfoorumina ikäystävällisen asumisen kehittämiseksi. Keskustelufoorumissa luodaan visio ikäystävälliselle asumiselle (ks. kuva 24), joka perustuu nimenomaan paikallisiin olosuhteisiin ja tarpeisiin sekä toimijoiden yhteensovitetuihin strategioihin.



Kuva 24. TULE-mallin toimijoiden keskustelufoorumin osallistajat sekä vision luontiprosessi.

Visio voidaan tehdä joko yhteen kuntaan taikka se voi olla useamman kunnan yhteistyö, mikäli se on paikallisesti luontainen toimintaympäristö. Visio muodostetaan siis ikäystävällisen asumisen toimijoiden keskustelufoorumissa, johon kunta kutsuu koolle paikalliset toimijat, eli hyvinvointialueen, asumisen kehittäjät (erityisasuminen + tavallinen asuminen), ikääntyneiden edustuksen sekä muut alueella toimivat ikäystävällisen asumisen kannalta tärkeät tahot. Sovittaessa vastuullinen taho voi olla myös jokin muu kuin kunta. Kunta on kuitenkin lähtökohtaisesti valittu koollekutsujaksi ja vetäjäksi sen tehdessä muutenkin pitkäjänteistä kehittämistä asumisen, elinympäristöjen ja palveluiden osalta. Hyvinvointialueet voivat olla osa useampaa keskustelufoorumiä omalla alueellaan, jolloin heidän roolinsa laajan seudullisen tietouden välittäjänä korostuu. Kattava foorumi mahdollistaa toimijoiden yhteistyön, moninaisen tietouden hyödyntämisen sekä toimijoiden sitouttamisen. Pitkällä aikavälillä tämä on myös resurssitehokasta, kun kunkin toimijan ei tarvitse erikseen miettiä

samoja asioita. Foorumi pyrkii myös vähentämään toimijoiden välisiä ristiriitoja sekä eri toimijoiden siiloutumista. Foorumiin voidaan tarpeen mukaan kutsua vierailemaan myös muita toimijoita ja asiantuntijoita. Toimijoiden keskustelufoorumi päättää kokoontumistiheydestä itse. Kunta sekä hyvinvointialue toimivat vetovastuussa. Kunta ylläpitää ajantasaista tietoa vision toteutumisesta, ellei keskustelufoorumissa sovita toisenlaisesta järjestelystä.

Visio perustuu analyyseihin: nykytilanteen arviointiin sekä tulevaisuuden ennakkointiin. Näiden analysoinnista kunta ottaa vetovastuun, sillä kunnilla on luontaisesti olemassa paljon niihin tarvittavaa tietoa-aineistoa. Kuitenkin myös muille toimijoille on osoitettu omat analyyseista omat osionsa, jolloin saadaan jaettua työtä sekä hyödynnetty kunkin toimijan tietoutta. Suositellut analyytit on listattu mallidokumentissa sivulla 12. Analyysien pohjalta luodaan synteesi ja tuloksista keskustellaan foorumin osapuolten kesken ja yhteisen konsensuksen pohjalta muodostetaan alueellinen ikäystävällisen asumisen visio, joka tukee ikäystävällisen asumisen kehittämistä alueella. Vision on siis yhteinen tavoite, johon kaikki sitoutuvat ja jonka eteen kaikki ovat valmiita työskentelemään.

Visiossa linjataan ensinnäkin ikäystävällisen asumisen määrällisestä tarpeesta. Tässä huomioidaan niin vanhan asuntokannan ikäystävällistämisen ja asumista tukevien alueellisten tilojen tarve kuin uusien asuntojenkin tarve (sisältäen sekä käyttötarkoituksen muutokset että uudistuotannon). Toiseksi visiossa linjataan kehitettävistä alueista. Tällöin kunnan alueelta valitaan erityisesti ikäystävälliseen asumiseen soveltuvat alueet sekä potentiaalisesti hyödynnettävistä tonteista tai kiinteistöistä. Tämän lisäksi valitaan alueet, joiden ympäristön ikäystävällisyyttä tulisi erityisesti kehittää. Kolmanneksi visiossa linjataan kestävyysperiaatteista. Tämä tarkoittaa linjauksia sen suhteen, miten kestävyys huomioidaan toteutustavoissa. Neljänneksi visiossa linjataan myös palveluiden kehittämisen tarpeista, eli miten ja millaisia asumisen palveluita tulisi olla ja tarjota.

Keskustelufoorumin tavoitteena on koota tietoa eri toimijoilta ja varmistaa tiedonvälitys sekä edistää yhteistyötä eri toimijoiden välillä. Vision tavoitteena on luoda yhtenäinen suunta sekä kuva ikäystävällisen asumisen kehityksestä alueella ja näin tukea tietoon pohjautuvaa päätöksentekoa.

Vision aikajänteen tulee olla riittävän pitkällä, jotta voidaan tehdä pitkäjänteistä kehittämistä. Siten aikajänne voikin olla jopa 20–25 vuotta. Tällä pyritään pois jatkuvasta reagoinnista tavoitteelliseen kehittämiseen sekä toimijoiden sitouttamiseen. Tarkoituksena ei ole tuottaa staattista suunnitelmaa, vaan vision toteutumista seurataan ja tarvittaessa sitä myös päivitetään. Vision kehitystä tehdään kerättävän tiedon ja palautteen pohjalta. Tämä tapahtuu esimerkiksi vision osaksi päätettyjen indikaattorien pohjalta sekä muista osioista tulevan palautteen ja tiedon pohjalta. Vision toteutuksen seurannassa tulisi erityisesti keskittyä siihen, toteutuuko visio suunnitellusti vai onko tarvetta toimien/linjausten muutoksille sekä onko paikalliset olosuhteet tai tarpeet muuttuneet. Tietyn väliajoin tehdään myös uusi visio, viimeistään silloin kun edellisen vision kohdevuosi lähestyy.

Vision valmistuttua tarkoituksena on, että toimijat ottavat visiossa linjatut asiat oman organisaationsa toiminnassa ja vievät asiat siis omiin strategioihinsa ja suunnitelmiinsa. Esimerkiksi kunta vie vision tavoitteet tehtäviin maankäytön suunnittelun dokumentteihin, eli kaavoitukseen ja rakennusjärjestykseen, jolloin myös ne jalkauttavat visiota ja edistävät omalta osaltaan ikäystävällisen elinympäristön ja asumisen syntymistä.

Tämän vaiheen toimijoiden yksityiskohtaisimmista rooleista voi lukea mallidokumentin sivuilta 15–16.

Vaiheen aineistona käytettyjä lähteitä sekä lisälukemistoa:

Arpiainen, L., Wäre Åkerblom, S., Hillukkala, E., Mäkinen, R. ja Roberts, V. (2021). YK:n vammaissopimus ja rakennetun ympäristön esteettömyys: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/163652>

Alueidenkäyttölaki 132/1999. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>

Hakola ym. 2025. Senioriasumisen nykytilan kartoitus vuodelta 2023. Tulevaisuuden senioriasuminen (TULE)-hanke. <https://projects.tuni.fi/tulevaisuuden-senioriasuminen/julkaisut/>

Laki ikääntyneen väestön toimintakyvyn tukemisesta sekä iäkkäiden sosiaali- ja terveyspalveluista 980/2012. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2012/20120980>

Laki sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä 612/2021. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2021/20210612#P6>

Kortelainen ym. 2025. Ikääntyneiden asumisen kehittäminen kunnissa - tarpeista toimenpiteisiin. <https://ym.fi/documents/1410903/40549091/lk%C3%A4%C3%A4ntyneiden%20asumisen%20kehitt%C3%A4minen%20kunnissa%20YM%202025.pdf/e6092c76-4680-97dd-d8e2-8c3f13e0001d/lk%C3%A4%C3%A4ntyneiden%20asumisen%20kehitt%C3%A4minen%20kunnissa%20YM%202025.pdf?t=1755854772857>

Koramo ym. 2023. Kuntien ja hyvinvointialueiden toiminta ikääntyneiden asumisessa ja asumispalveluissa. <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/164908>

Rajaniemi ja Rappe 2020. Ikäystävällisyyden edistäminen asuinalueilla ja taajamissa. <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/11111/13059>

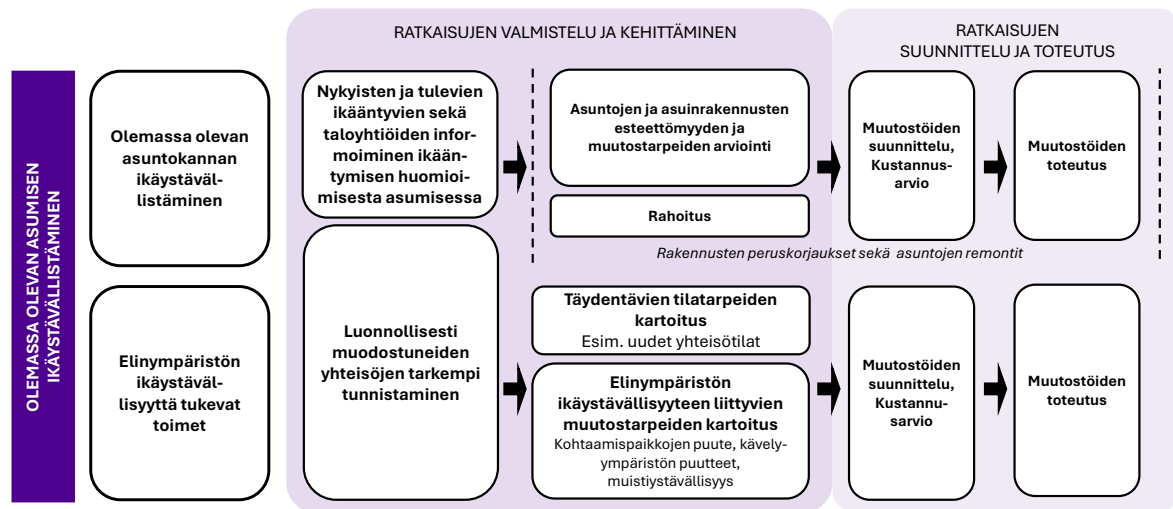
Rehunen ym. 2025. Kestävästi ikäystävällinen kaupunki: Rakennetun ympäristön ja alueiden käytön kehittäminen väestön ikääntyessä. Suomen ympäristökeskus. <http://hdl.handle.net/10138/597826>

SuRaKu. 2008. Esteetön ympäristö - Puistokäytävät ja levähdyspaikat. https://www.hel.fi/static/hki4all/ohjeet/Suraku_Kortti-5_060208.pdf

Vuorinen ym. K. 2018. Mapping the landscape of strategy tools: A review on strategy tools published in leading journals within the past 25 years. [10.1016/j.lrp.2017.06.005](https://doi.org/10.1016/j.lrp.2017.06.005).

World Health Organization. 2007. Global age-friendly cities: a guide. World Health Organization. <https://iris.who.int/handle/10665/43755>

Resurssitehokkuus- ja kestävyysnäkökulmista tulee ensin hyödyntää olemassa olevaa rakennuskantaa ja vasta viimeisenä toimenä rakentaa uutta (ks. esim. Valtioneuvosto 2022). Myös hankkeen aikana käydyissä keskusteluissa tunnistettiin olemassa olevan rakennuskannan huomioimisen tärkeys, jotta ikääntyneiden asumisen tarpeisiin voidaan vastata. Keskusteluissa tuotiin esille, että pelkällä uudistuotannolla ei ikääntyneiden asumiseen liittyviä haasteita ratkaista. Samalla todettiin, että olemassa olevan asumisen hyödyntäminen on keskeistä myös kestävyysnäkökulmasta. Oli-kin siis luontevaa, että olemassa olevan asutokannan sekä asuinympäristöjen ikäystävällistäminen nostettiin mallin yhdeksi osioksi (ks. kuva 25). Se on myös tärkeytensä vuoksi haluttu kuvata mallissa heti vasemmalla ennen asutotuotantoon liittyviä vaiheita. Vaihe jakaantuu valmisteluun ja kehitte-lyyn sekä suunnitteluun ja toteutukseen.



Kuva 25. TULE-mallin olemassa olevan asumisen ikäystävällistämisen osio.

Mallin tässä osiossa olemassa olevaa asutokantaa sekä asuinympäristöä kehitetään ikäystävällisemmäksi. Olemassa olevan asutokannan ikäystävällistämisessä on avainasemassa tietoisuuden lisääminen ikäystävällisen asumisen tärkeydestä sekä nykyisten että tulevien ikääntyneiden että asumisen tarjoajien ja asuinrakennusten omistajien keskuudessa (Kortelainen ym. 2025, s. 25). Tämä tarkoittaa tiedotusta, neuvontaa ja informointia. Samalla on tärkeää tukea olemassa olevien asuinrakennusten sekä asuntojen esteettömyysremontteja niin tiedollisesti kuin rahallisestikin.

Rakennusten ja asuntojen ikäystävällistäminen, eli rakennusten peruskorjaus- ja asuntojen esteettömyysremonttihankkeet alkavat siis esteettömyys- ja muutostarpeiden arvioinnilla ja rahoituksen hankinnalla. Muutostarpeiden itsearvioinnissa voidaan hyödyntää hankkeessa toteutetun diplomityön osana tehtyä arviointikehystä (liite 6). Peruskorjausten valmistelun yhteydessä olisi tärkeää toteuttaa myös koulutetun asiantuntijan tekemä esteettömyyskartoitus (Kilpelä 2019, s. 17). Tämän jälkeen muutostyöt suunnitellaan ja tehdään kustannusarvio. Hankkeet päättyvät muutostöiden toteutukseen (sekä seurantaan, ks. jäljempänä Käyttö ja seuranta -osio s. 100).

Asutokannan ja itse asuntojen lisäksi tulee huomioida myös olemassa olevat asuinympäristöt. Tässä vaiheessa syvennetään vision tietoutta tunnistetuista alueista, joissa asuu paljon ikääntyneitä. Kartoittamalla näiden alueiden esteettömyystarpeita ja tarpeita sosiaalisia resursseja tukeville kohtaamispaikoille, voidaan kohdennetuin muutostöin edistää paikallaan ikääntymistä. Eli mahdollistetaan luontaisesti syntyneille eläkeläiskeskittymille ja -yhteisöille mahdollisuus pysyä omassa kodissaan ilman muuttamista esimerkiksi erilliseen senioritaloon samalla tukien heidän sosiaalisuuttaan ja hyvinvointiaan. Yhteisöllisyyden ja kuulumisuuden tunteen parantamisen näkökulmasta on hyvä kartoittaa mahdollisten alueellisten ja paikallisten yhteistilojen tarve myös laajemmasta näkökulmasta, eli paitsi huomioida ikääntyneet myös muut ikäryhmät, jolloin voidaan tukea laajempaa su-

kupolvirajat ylittävää yhteisöllisyyttä. Elinympäristön ikäystävällisyyteen liittyvien muutostarpeiden kartoituksessa on hyvä osallistaa ja hyödyntää ennen kaikkea asukkaita ja ikääntyneitä itseään, jotta voidaan havaita esimerkiksi kohtaamispaikkojen ja kävely-ympäristön puutteet sekä puutteet esteettömyydessä ja muistiystävällisyydessä.

Tämän vaiheen toimijoiden yksityiskohtaisimmista rooleista voi lukea mallidokumentin sivuilta 23–24.

Vaiheen aineistona käytettyjä lähteitä sekä lisälukemistoa:

Haukeland 2024. (Liite 6: Ikäystävällisen ympäristön arviointikehys)

Huuhka ym. 2021. Purkaa vai korjata?: Hiilijalanjälkivaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjauskeinot. <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/11111/11977> <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/11111/11977>

Jolanki ym. 2020. Hyvinvointia ja osallisuutta asuinympäristöjä kehittämällä. <https://journal.fi/gerontologia/article/view/99634>

Kaasalainen, T. 2021. Potential for Ageing at Home in the Finnish Apartment Building Stock: A Spatial Perspective on Renovation. <https://trepo.tuni.fi/handle/10024/124384> <https://trepo.tuni.fi/handle/10024/124384>

Kiinteistöliitto. 2025. Ikä- ja muistiystävällisen taloyhtiön hyvät käytännöt. https://www.kiinteistoliitto.fi/media/ezmegmmd/hyvatkaytannot_taloyhtioille042025.pdf

Kortelainen ym. 2025. Ikääntyneiden asumisen kehittäminen kunnissa - tarpeista toimenpiteisiin. <https://ym.fi/documents/1410903/40549091/lk%C3%A4%C3%A4ntyneiden%20asumisen%20kehitt%C3%A4minen%20kunnissa%20YM%202025.pdf/e6092c76-4680-97dd-d8e2-8c3f13e0001d/lk%C3%A4%C3%A4ntyneiden%20asumisen%20kehitt%C3%A4minen%20kunnissa%20YM%202025.pdf?t=1755854772857>

Neiglick, S. 2025. (Liite 3: Asumisen ennakointi -keskustelurunko) <https://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2025092825309>

Rajaniemi ja Rappe 2020. Ikäystävällisyyden edistäminen asuinalueilla ja taajamissa. <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/11111/13059>

Rappe, ym. 2018. Muisti- ja ikäystävällinen asuminen ja asuinympäristö. <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/161060>

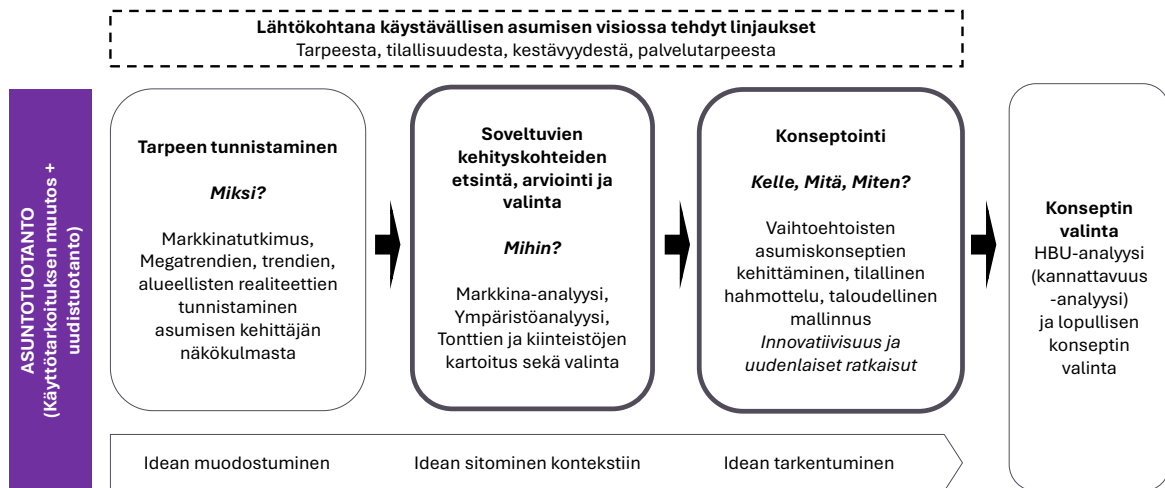
Rappe ym. 2021. Turvallinen asuinalue ikääntyneille. <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/162877> <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/162877>

Rehunen ym. 2025. Kestävästi ikäystävällinen kaupunki: Rakennetun ympäristön ja alueiden käytön kehittäminen väestön ikääntyessä. Suomen ympäristökeskus. <http://hdl.handle.net/10138/597826>

SuRaKu. 2008. Esteetön ympäristö - Puistokäytävät ja levähdyspaikat. https://www.hel.fi/static/hki4all/ohjeet/Suraku_Kortti-5_060208.pdf

Tiuraniemi, M. 2025. Esteettömyysinvestoinneilla hyvinvointia asukkailla ja arvoa kiinteistölle. <https://varsinais-suomi.kiinteistoliitto.fi/blogi/esteettomyysinvestoinneilla-hyvinvointia-asukkailla-ja-arvoa-kiinteistolle/> [Viitattu: 6.10.2025].

Mallin tässä osiossa kuvataan asuntotuotannon konseptin kehittämisen prosessi kiinteistökehityksen näkökulmasta (ks. kuva 26). Tämä prosessikuvaus pohjaa ns. oppikirjaesimerkkeihin (ks. esim. Bulloch&Sullivan 2010; Miles ym. 1991 Ratcliffe ym. 2021 mukaan; Miles ym. 2015; Ratcliffe ym. 2021; Wilkinson&Reed 2008) näiden vaiheiden kulusta (pois lukien rakennussuunnittelu- ja toteutusvaiheet neuvotteluineen). Mallin hankekehittämisen vaiheessa on niin analyysiä kuin suosituksiinkin tuotu ikäystävällisen asumisen näkökulma. Ikäystävällisyys tulee siis huomioida jo konseptikehityksestä lähtien, jotta voidaan tuottaa ikääntyneille laadukasta asumista.



Kuva 26. TULE-mallin kiinteistökehittäminen ja konseptointi -osion prosessi.

Kiinteistökehittämis- ja konseptointivaiheessa muodostetaan asumisen konsepti perustuen havaittuun tarpeeseen. Alueellisesta tarpeesta on linjattu jo visiossa, ja tässä vaiheessa siirrytään tarkastelemaan kohteen lähiympäristöä. Visiotyön aikana tehtyjä analyysejä hyödyntäen sekä lisäanalysoimalla paikallisia, kansallisia ja globaaleja ilmiöitä muodostetaan edelleen tarkempi näkemys tarpeesta. Erityisesti paikallisia olosuhteita analysoimalla voidaan luoda paikkasidonnaisia ratkaisuja. Olennaista on myös kartoittaa hyviä kansallisia ja kansainvälisiä esimerkkejä (benchmarking) sekä syventyä käyttäjien tai kohderyhmän tarpeisiin. Näiden pohjalta ideoimalla ja testaamalla vaihtoehtoisia konsepteja saadaan muodostettua pohja suunnittelu- ja toteutusvaiheessa tarkennettavalle asumisratkaisulle.

Prosessi alkaa siis tarpeen tarkemmalla tunnistamisella. Tässä olennaisina osina ovat nykytilan ja senioriasumisen kysyntä makrotasolla sekä ympäröivän ympäristön eli mikrotason tarjoamat mahdollisuudet (esim. liikenneyhteydet ja lähipalvelut). Makrotasolla tulee tarkastella alueellista seniori-ikäisten ihmisten määrää, miten heidän määränsä kehittyy noin 30 vuoden aikajänteellä sekä nykyistä senioriasumiseen liittyvien asuntojen määrää. Näiden lisäksi tulee tehdä markkina-analyysi, jotta voidaan selvittää nykyinen potentiaalinen senioriasumisen kysyntä sekä tulevaisuuden vaikutus kysynnän kehittymiseen ja asukkaiden maksukykyyn. Kaiken kaikkiaan senioriasumisen alueellista kiinnostavuutta tulee tarkastella niin makro- eli lähialueetasolla kuin mikro- eli kuntatasollakin.

Tulevaisuuden senioriasuminen muotoutuu senioreiden omien yksilöllisten valintojen ja mieltymysten perusteella. Senioriasumisen kysyntä kohdistuu myös erityyppisille alueille eri tavoin, ja samalla erityyppiset alueet soveltuvat senioreiden tarpeisiin vaihtelevasti. Työssä käyvät ikääntyneet eivät juurikaan muuta asuinpaikkaansa ikääntymisen myötä. Sen sijaan juuri eläköityneet voivat arvioida oman asuinpaikkansa riippumatta työpaikan sijainnista, ja ovat aktiivisia ja liikkuvia varsinkin ensimmäisinä eläkevuosinaan.

Nykyinen Suomen asuntokanta ei täysin pysty vastaamaan senioriasuntojen kasvavaan kysyntään. Erityisesti väestön kaupunkiseuduille keskittyminen ja asumisen kalleus tuottaa osalle seniori-ikään tuleville ongelmia. Tulevaisuudessa yhden hengen asuntokuntien osuus kasvaa ja kahden hengen asuntokuntien osuus pienenee kohti vanhempia ikäluokkia. Tämä lisää asumisen kustannuksiin ja kohtuuhintaisuuteen liittyviä paineita. Haasteellisuutta lisää myös muuttotappiokuntien omakotitaloissa asuvien ikääntyneiden tarve muuttaa tarpeiden muuttuttua, sillä omakotitalon hinta voi olla vähäinen ja myynti hankalaa.

Tarpeen tunnistamisen jälkeen siirrytään soveltuvien kehityskohteiden etsintään, arviointiin ja valintaan. Tässä tulee pohdittavaksi siis mihin-kysymys. Ensin tulee tarkemmin kartoittaa soveltuvat ympäristön, sen jälkeen kartoitetaan soveltuvasta ympäristöstä potentiaaliset kehitettävät kiinteistöt ja tontit, ja lopuksi tehdään vielä rakennukselle (käyttötarkoituksen muutokset) ja/tai tontille soveltuvuuden analyysi. Lopuksi valitaan kehityskohteet.

Sijainnin valinnassa on tarkasteltava fyysisen, toiminnallisen ja sosiaalisen ympäristön sekä paikan identiteetin yhteisvaikutusta. Fyysisen eli rakennetun ympäristön tarkastelussa ympäristöä käsitellään rakennetun ja luonnonelementeistä koostuvan ympäristön kokonaisuutena. Oleellista on miten rakennettu ympäristö ja viherympäristö limittyvät toisiinsa ja ovat asukkaiden koettavissa. Toiminnallinen ympäristö käsittää niin palvelut, liikkumis- ja harrastamahdollisuudet kuin muut toiminnallisuutta korostavat ja sitä mahdollistavat ympäristöt. Etenkin reitistöt ovat merkittävässä asemassa hyvän asuinalueen muodostumisessa. Jalkaisin liikkuminen mahdollistaa asukkaiden kohtaamisia ja vaikuttaa siten osaltaan myös sosiaaliseen ympäristöön. Palveluiden tulisi olla lähellä, mielellään selvästi alle puolen kilometrin etäisyydellä asuinrakennuksesta. Aina tämä ei ole mahdollista ja silloin seniorin mahdollisuuksia omatoimiseen ja itsenäiseen liikkumiseen sekä asioiden hoitamiseen tulee ottaa muilla tavoin huomioon esimerkiksi palvelubussien avulla. Sosiaalinen ympäristö taas liittyy ensisijaisesti naapurustosuhteisiin, mutta laajemmin myös asuinalueen sosiaaliseen kestävyys-teen. Sosiaaliin suhteisiin vaikuttaa asukkaiden yksityisyyden ja yhteisöllisyyden välinen tasapaino.

Täysin tyhjentävää luetteloa hyvästä senioritalon sijainnista ja lähiympäristön ominaisuuksista on mahdotonta tehdä. Senioriasumisen näkökulmasta korostuvat erityisesti alueen palveluihin ja liikenneyhteyksiin liittyvät tekijät sekä esteettömän liikkumisen mahdollistavat ominaisuudet. Lähipalveluista keskeisimpiä ovat julkisen liikenteen lisäksi päivittäistavarakauppa. Myös viherympäristö ja sen monimuotoisuus sekä hyvät ulkoilumahdollisuudet ovat olennaisia senioriasumisen näkökulmasta. Erityisesti alueen esteettömyys ja turvallisuus korostuvat.

Kehityskohteen valinnan jälkeen siirrytään konseptointiin. Konseptoinnin valmisteluvaiheessa syvennytään vaihtoehtoihin kotimaisiin ja kansainvälisiin konsepteihin ja verrataan niiden soveltuvuutta tunnistettuihin tarpeisiin. Olemassa olevia konsepteja voidaan luontaisesti myös yhdistellä. Kiinteistökehittämisen konseptointiin olemme luoneet konseptityökalun (ks. luku 11.5 sekä mallidokumentti s. 49–58). Työkalu tukee asumisen eri ulottuvuuksien huomioon ottamista konseptikehityksen yhteydessä.

Konseptoinnissa tulee huomioida asukasprofiili, määritellä yhteisöllisyyden taso, pohtia alustavasti toimintojen tilallista jaottelua, pohtia miten konsepti voi palvella lähiympäristön asukkaita, mikäli näin tahdotaan, sekä miettiä liiketoimintamallia ja palvelumalleja. Palvelumallien kohdalla tulee pohtia mitä asukaspalveluita asukkaan halutaan voivan kytkeä asumiseensa. Asukaspalvelut eivät ole asumisen kannalta välttämättömiä, mutta kasvattavat merkitystään, kun elämiseen liittyvät palvelutarpeet muuttuvat. Palvelukonseptiin voi kuulu hoivapalvelut, hyvinvointia tukevat palvelut kuten ohjattu liikunta tai hieronta, vapaa-ajanpalvelut, arjen tuen palvelut kuten ateria- ja siivouspalvelut, kuljetuspalvelut kuten yhteiskäyttöajoneuvot sekä asumiseen kytkeytyvät alustapalvelua. Kohteessa voi olla myös tiloja ulkopuolisille palveluntuottajille, ja nämä voivat olla avoimia myös ulkopuolisille. Tällaisia voivat olla esimerkiksi ravintola, hyvinvointipalvelut tai toimistotilat. Palvelutarpeeseen itseensä vaikuttaa asukkaan halukkuus hyödyntää asukaspalveluita mutta myös toiminta- ja maksukyky. Asennemuutokset, palveluiden ostamisen hyväksyttävyyden ja niiden käyttöön tottuminen ovat asukaspalveluiden käyttöä lisääviä tekijöitä. Palvelutarjonnassa kannattaa hyödyntää toimijoiden yhteistyötä.

Vaikka uudenlaisten fyysisten asumisratkaisujen kuten uusien tilaratkaisujen ja taloteknisten järjestelmien merkitys asumisliiketoiminnan ytimessä säilyy tärkeänä, erilaisten asumista tukevien ja senioreiden elämää helpottavien palveluiden merkitys asumisen ympärille rakentuvassa kokonaisuudessa on tulevaisuudessa entistä tärkeämpi. Monipuolinen palveluvalikoima on tulevaisuudessa yhä merkittävämpi osa asumisliiketoimintaa; perinteisten toimintalogiikoiden rinnalle nousevat asiakaskeskeiset palveluja korostavat liiketoimintamallit, joiden avulla kiinteistönomistajien ja palveluntuottajien liiketoiminta laajenee omistamisen ja ylläpidon toimintojen lisäksi asukkaiden arvonluonnin tukemiseen erilaisten palvelusisältöjen kautta.

Tämän vaiheen toimijoiden yksityiskohtaisimmista rooleista voi lukea mallidokumentin sivulta 32.

Vaiheen aineistona käytettyjä lähteitä sekä lisälukemistoa:

Heikinheimo, V. ym. (2024). *Kuinka lähellä lähipalvelut sijaitsevat? Paikkatietoaineistoja ja menetelmiä palveluiden maantieteellisen saavutettavuuden seurantaan*. Saatavissa: <http://hdl.handle.net/10138/589253>

Miles ym. (2015). *Real Estate Development - Principles and Process*. Washington DC: Urban Land Institute.

Rajaniemi ja Rappe 2020. *Ikäystävällisyyden edistäminen asuinalueilla ja taajamissa*. <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/11111/13059>

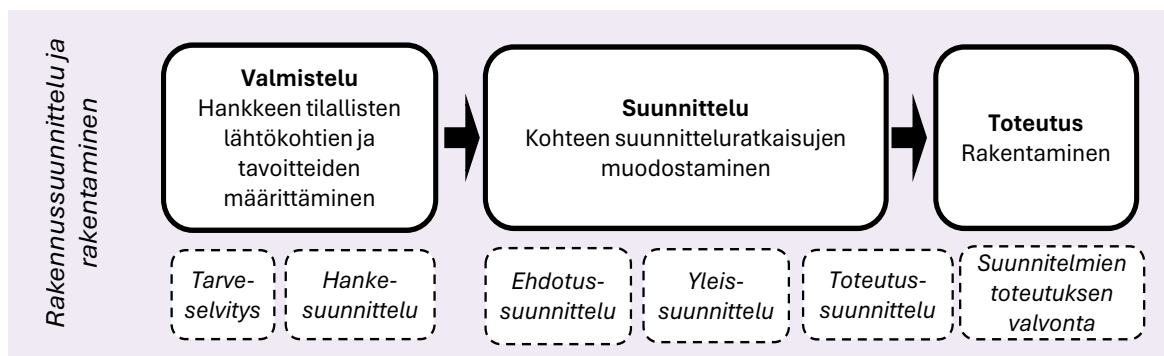
Rappe, ym. 2018. *Muisti- ja ikäystävällinen asuminen ja asuinympäristö*. Saatavissa: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/161060>

Ratcliffe ym. (2021). *Urban Planning and Real Estate Development*. Taylor & Francis Group, 4. painos. Routledge: Abingdon.

Rehunen ym. (2025). *Kestävästi ikäystävällinen kaupunki: Rakennetun ympäristön ja alueiden käytön kehittäminen väestön ikääntyessä*. Suomen ympäristökeskus. <http://hdl.handle.net/10138/597826>

Saarela ym. (2023). *Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen edellytykset: Case toimistorakennus*. Ympäristöministeriö. <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/11111/12132>

Kiinteistökehittämisen lisäksi myös rakennussuunnittelu ja rakentaminen -vaiheet pohjaavat ns. oppikirjaesimerkkeihin näiden vaiheiden kulusta. Muotoilussa on lähteinä käytetty pitkälti RT-kortistoa (ks. vaiheen lopusta Osion muotoilussa käytettyjä lähteitä sekä lisälukemistoa -laatikko). Tässä osiossa kuvataan suunnittelu- ja toteutusvaiheen prosessi (ks. kuva 27) ikäystävällisen asumisen tuotannon näkökulmasta, eli mitä seikkoja tulee huomioida suunnittelun ja toteutuksen eri vaiheissa ikäystävällisyyden varmistamiseksi.



Kuva 27. TULE-mallin suunnittelu- ja rakentamisosion prosessi.

Suunnittelu- ja toteutusvaiheessa asetetaan siis toiminnalliset, tilalliset ja taloudelliset tavoitteet lopulliselle rakennukselle sekä suunnitellaan ja toteutetaan sekä hankeprosessi että lopullinen rakennus ja tontti. Tähän vaiheeseen syötteenä toimii hankekehittämisen vaiheessa kehitetty asumisen konsepti, valittu tontti tai kiinteistö sekä kaavamääräykset. Konseptin sisältämät toiminnot, palvelut, alustava tilallinen hahmottelu sekä valittu ympäristö yhdessä taloudellisten realiteettien kanssa toimivat hankkeen tilallisen suunnittelun pohjana. Suunnittelu- ja toteutusvaihe toteuttaa myös alueellista ikäystävällisen asumisen visiota.

Valmistelussa, eli tarve- ja hankesuunnittelussa, asetetaan tavoitteet hankeprosessille sekä lopulliselle rakennukselle. Tavoitteet sisältävät taloudelliset, tilalliset, kestävyteen sekä toiminnallisuuden liittyvät tavoitteet, jotka ohjaavat suunnittelua. Ikääntyneiden asumisen kohdalla valmistelussa korostuu ikääntyneiden ja ikääntyneiden arkeen kytkeytyvien toimijoiden tilantarpeiden huomioiminen, ikäystävällisten ja sosiaalisia resursseja tukevien suunnitteluperiaatteiden kattava määrittely sekä kestävyystavoitteiden asettaminen. Keskeistä ikäystävällisyyden kannalta tässä vaiheessa on, että hankkeen ikäystävällisyydelle asetettavat tavoitteet määritellään riittävän tarkasti. Tarveselvityksen aikana tulee toteuttaa esteettömyyskartoitus ja rakennushankkeessa olisi hyvä hyödyntää esteettömyysasiantuntijaa, joka tukee esteettömyyden toteutumista rakennushankkeen kaikissa vaiheissa (Kilpelä 2019, s.17–18). Suunnittelussa, eli ehdotus-, yleis- ja toteutussuunnittelussa, vaiheittain tarkentuvien suunnitelmin muodostetaan toteutettavan rakennuksen tilallinen ja tekninen hahmo, eli laaditaan suunnitelmat lupaprosessia ja toteutusta varten. Ikääntyneiden asumisen kannalta olennaista suunnitteluvaiheessa ovat kestävät, ikäystävälliset ja sosiaalisia resursseja tukevat suunnitteluratkaisut. Tällöin tulee kiinnittää erityishuomiota esimerkiksi toimintojen sijoitteluun, tilojen mitoittamiseen ja materiaalivalintoihin.

Ikääntyneiden asumiseen soveltuvalla rakennuksella keskeistä on esteettömyys sekä yhteisöllisyyden tukeminen. Tila- ja rakennussuunnittelussa on myös otettava huomioon rakenteiden muuntojoustavuus ja asukkaiden tarpeiden muuttuminen ajan myötä esimerkiksi asukkaan toimintakyvyn heikentyessä. Esteettömyys tulisi huomioida kaikissa asuinympäristön mittakaavoissa, mukaan lukien ulkotilat, porraskäytävät, yhteistilat, asunnot, opasteet, akustiikka, valaistus, värit, pintamateriaalit, kalustus, varustus, talotekniikka, kodinkoneet ja laitteet, sovellukset ja palvelut. Esteettömyys

voi toteutua erilaisilla tavoilla. Asunto voidaan rakentaa valmiiksi esteettömäksi tai suunnitteluvaiheessa voidaan varautua myöhempiin tarpeisiin varaamalla valmius muokata asuntoa toimintakyvyn heikentyessä. Olennaista on, että kulkuväylät ja ovet ovat mitoitettuja siten, että apuvälineillä liikkuminen mahdollistuu. Kulkuväylien varrelle on hyvä sijoittaa pieniä yhteisöllisiin kohtaamisiin soveltuvia tiloja, kuten pöytä- tai sohvaryhmiä.

Lähitulevaisuudessa ilmastonmuutoksen aiheuttama rakennusten ylikämpeneminen ja helteiden vakavat terveyshaitat lisääntyvät väistämättä. Vaikka passiivisilla auringonsuojaratkaisuilla voidaan vähentää ylikämpenemistä, on valon saantiin vaikuttavien ratkaisujen, kuten kaihtimien, suunnittelun yhteydessä tärkeää varmistaa riittävä päivänvalon saanti oleskelutiloissa. Käytännössä senioritaloissa huonelämpötilavaatimuksen täyttäminen edellyttää ilmanvaihdon aktiivisten jäähdytyksen käyttöä. Teknologian hyödyntämiseen palveluissa liittyy runsaasti odotuksia, mutta teknologisten ratkaisujen varsinaisista hyötyvaikutuksista kaivataan edelleen lisätietoa.

Myös yhteisöllisyyden ja yksityisyyden huomioinen tilasuunnittelussa on tärkeää. Tilat on suunniteltava sekä yhteisöllisyyttä että yksityisyyttä tukeviksi, sillä riittävä yksityisyys asumisessa on valtaosan perustarve, mutta samalla tarvitaan yhteistiloja yhteisöllisyyden mahdollistumiseksi. Tulevaisuudessa asuinkonsepteissa painottuu siirtyminen hoivakeskeisyydestä elämänympäristöön, jossa asukkailla on mahdollisuus osallistua, liikkua ja olla osa asuintalon muodostamaa paikallisyhteisöä.

Myös palvelukonsepti vaikuttaa tilasuunnitteluun sillä palveluntuotanto vaatii usein yhteistiloja. Seniorirakennuksessa voi olla ravintola, joka voi olla myös talon ulkopuolisten käytettävissä. Myös muut palveluntuottajat tarvitsevat tiloja. Näiden kohdalla ratkaisuna voisi olla useamman toimijan yhteiset tilat, jolloin he voisivat osa-aikaisesti tarjota palveluja vuoropäivinä (esimerkiksi jalkahoitaja, parturi-kampaaja, hieroja tai fysioterapeutti).

Toteutuksessa rakennus viimein rakennetaan. Tässä vaiheessa on erittäin olennaista tehdä tarkkaa työmaan aikaista seuranta, sillä toteutuksessa tehdyillä ratkaisuilla ja muutoksilla voi olla suurikin vaikutus lopputulokseen. On siis tärkeää, että myös työmaalla ja sen valvonnassa ymmärretään valintojen vaikutus ikäystävällisyyteen.

Tämän vaiheen toimijoiden yksityiskohtaisimmista rooleista voi lukea mallidokumentin sivuilta 40–41.

Vaiheen aineistona käytettyjä lähteitä sekä lisälukemistoa:

Arpiainen, L. ym. (2021) YK:n vammaissopimus ja rakennetun ympäristön esteettömyys: Tulevaisuuden lainsäädäntö- ja ohjaustarpeet. <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/163652>

Design and Architecture Norway (DOGA) 2018. Innovating with People: Inclusive Design and Architecture. Oslo: DOGA. ISBN 978-82-452-0500-8.

Haukeland, V. 2024. Itsenäistä asumista yhteisöllisesti: Yhteisöasuminen ikääntyneiden asuinvaihtoehtona ja sen tilalliset tarpeet. <https://trepo.tuni.fi/handle/10024/157297>

Haukeland V. 2024. (Liite 6: Ikäystävällisen ympäristön arviointikehys)

Karvonen ym. 2024. Muistiystävällinen taloyhtiö - tietoa taloyhtiötoimijoille muistisairautta sairastavan asukkaan kanssa toimimiseen ja asumisturvallisuuden edistämiseen. https://www.kiinteistoliitto.fi/media/an3boduz/muistiystavallinentaloyhtio_valmis.pdf

Kilpelä, N. toim. 2019. Esteetön rakennus ja ympäristö – Suunnitteluopas. https://ym.fi/documents/1410903/38439968/Esteeton-rakennus-ja-ymparisto-EA70FE2A_FF14_4FC8_96B6_AE6B-32F89BB7-144306.pdf

Kortelainen ym. 2024. Esteettömyysasetuksen toimivuusarviointi. Saatavissa: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/11111/12149>

Kuusiniemi, A. 2019. Asemakaavoitus osana yksityistä hankekehitystä - prosessinäkökulma kolmeen tapaukseen. <https://urn.fi/URN:NBN:fi:aalto-201906234119>

Pelsmakers ym. 2022. What Makes a Sustainable Living Environment? – Researchers Compiled a Checklist. <https://www.ark.fihttps://www.ark.fi>

Rappe, ym. 2018. Muisti- ja ikäystävällinen asuminen ja asuinympäristö. Saatavissa: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/161060>

RT 103253 (2020). Arkkitehtisuunnittelun tehtäväluettelo ARK18. <https://kortistot.rakennustieto.fi/kortit/RT%20103253>

RT 10-10827 (2004). Asuntosuunnittelun tehtäväluettelo PS ARK GEO RAK LVI SÄH. <https://kortistot.rakennustieto.fi/kortit/RT%2010-10827>

RT 10-11222 (2016). Talonrakennushankkeen kulku. Rakennushankkeen osapuolet. <https://kortistot.rakennustieto.fi/kortit/RT%2010-11222>

RT 10-11224 (2016). Talonrakennushankkeen kulku. Rakennushankkeen vaiheet ja osittelu. <https://kortistot.rakennustieto.fi/kortit/RT%2010-11224>

RT 10-11284 (2017) Hankkeen johtamisen ja rakennuttamisen tehtäväluettelo HJR18. <https://kortistot.rakennustieto.fi/kortit/RT%2010-11284>

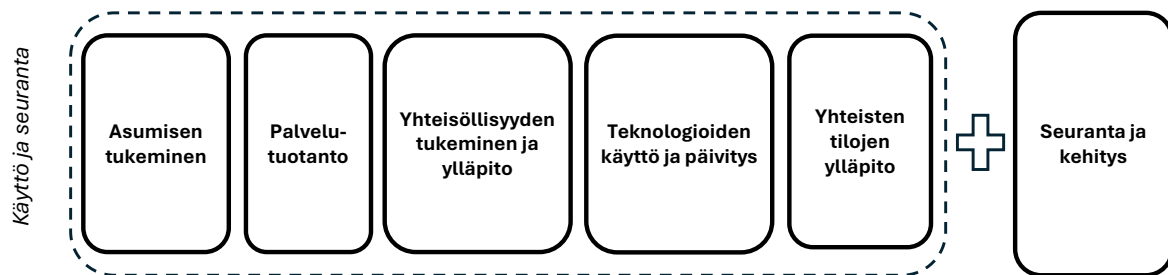
SuRaKu. 2008. Esteetön ympäristö - Puistokäytävät ja levähdyspaikat. https://www.hel.fi/static/hki4all/ohjeet/Suraku_Kortti-5_060208.pdf

Tarpio, J. 2015. Joustavan asunnon tilalliset logiikat: Erilaisiin käyttöihin mukautumiskykyisen asunnon tilallisista lähtökohdista ja suunnitteluperiaatteista.: <https://trepo.tuni.fi/handle/10024/115316>

Verma ym. 2022. Monimuotoista integroitua asumista muistisairaille. Saatavissa: <https://aalto.doc.aalto.fi/handle/123456789/115571>

Yrjänä, A.-K. 2024. Joustavat erityisryhmäasunnot: Ikääntyneiden palveluasumisen rakennusten analyysi. <https://trepo.tuni.fi/handle/10024/157344>

Mallin tässä osiossa kuvataan asumisen ja käytön aikaiset toimet ikäystävällisyyden edistämiseksi (ks. kuva 28). Tässä vaiheessa siis aiemmin suunniteltu rakennus on valmistunut ja se otetaan käyttöön. Samalla se muuttuu rakennuksesta asukkaiden kodiksi. Asuntojen ohella muut suunnitellut tilat, toiminnot, palvelut ja teknologiat otetaan käyttöön. Tässä vaiheessa asumista ja aktiivista ikääntymistä tuetaan erilaisin toimin. Asunnon teknologisten ja muiden ratkaisujen käyttöönottoa ja käyttöä tuetaan aktiivisesti opastamalla ja neuvomalla.



Kuva 28. TULE-mallin käyttö ja seuranta -osio.

Asumisen tukemisessa itsenäistä asumista tukevat palvelut ovat olennaisessa asemassa. Tähän linkittyvät myös asumisneuvonta sekä myös muuton tukeminen ikäystävälliseen asuntoon, sillä kaikilla ei välttämättä ole resursseja itse muuttamiseen. Palvelutarjonnassa tulee huomioida sekä rakennuksessa olevat että lähiympäristön palvelut, ja näissä voi olla tarjoajina niin yksityisiä kuin julkisiakin palvelutuottajia. Olennaisessa osassa on myös palveluntarjoajien yhteistyö: tällä voidaan saavuttaa synergioita ja säästää resursseja samalla mahdollistaen monipuolisempi palvelutarjonta.

Yhteisöllisyyden tukeminen ja ylläpito ovat avainasemassa ikäystävällisessä asumisessa. Toimintaa tulee suunnitella yhdessä asukkaiden kanssa ja suunnittelussa on hyvä huomioida yhteistyömahdollisuudet muiden ulkopuolisten toimijoiden kanssa. Toimintaa tulisi tukea myös rahallisesti ja tämän tuen tulisi olla pitkäkestoista. Vapaaehtoistyön mahdollistaminen on hyvä huomioida. Myös asukastoimikunta voi olla hyvä tapa järjestää toimintaa ja edistää yhteisöllisyyttä. Asukastoimikunta toimii samalla osallistamisen välineenä ja sen avulla voidaan parantaa asukkaiden osallisuuden ja kuuluvuuden tunnetta. Asukastoimikunta voi myös tuoda toimintaan jatkuvuutta. Yhteisöllisyyttä voidaan edistää myös palkkaamalla kohteeseen yhteisökoordinaattori. Toiminnan järjestämisen ohella tuttu koordinaattori voi tuoda kohteeseen turvallisuuden tunnetta. Yhteisöllisyyden muodostumisen ja jatkuvuuden kannalta on tärkeää, että mahdolliset asukkaiden välisiin konflikteihin puututaan ajoissa ja niitä yritetään ratkaista aktiivisesti.

Tulevaisuudessa osana asumista tullaan hyvin todennäköisesti käyttämään enemmän teknologisia ratkaisuja. Sekä asumisen ratkaisujen että teknologioiden kohdalla tulee varmistaa, että asukkaat saavat riittävää opastusta ja tukea ratkaisujen käyttämiseksi. Tämä koskee etenkin alkuvaihetta, kun uuteen asuntoon muutetaan, mutta myös käytön vaihetta ylipäänsä. Opastusta ja tukea tulisikin olla aina saatavilla. Opastuksen ja tuen antaminen koskee myös kohteessa työskenteleviä henkilöitä, eli tulee varmistaa, että myös he osaavat käyttää ratkaisuja sekä osaavat omalta osaltaan tarvittaessa myös antaa neuvontaa. Teknologisten ratkaisujen käyttöön liittyy kiinteästi myös niiden huollon ja päivityksien suunnittelu ja aikataulutus.

Jotta valmistunut rakennus olisi mahdollisimman pitkäikäinen tulee tiloja ylläpitää. Tämä tarkoittaa sekä asuntojen että muiden tilojen proaktiivista huoltoa. Tähän kuuluu sekä tilojen ylläpitäminen siivoamalla että kunnostamalla paikkoja tarpeen mukaan.

Ikäystävällisyyden kehityksen sekä toimivien ratkaisuiden edistämiseksi tehtyjen toimien arviointi ja seuranta on keskeistä (Rajaniemi ja Rappe 2020, s.70). Tämä koskee sekä uudis-, korjausrakenta-

mis- ja esteettömyysremonttikohteita. Kohteista tulisi tehdä jälkiarviointi. Yksi rakennushankkeiden arviointiin soveltuvista metodeista on Post Occupancy Evaluation (POE) – menetelmä, jonka avulla arvioidaan toteutuneiden kohteiden onnistumista eri näkökulmista (RIBA ym. 2017, s.6). Myös käyttäjiltä ja asumista hallinnoivilta sekä asumiseen liittyviltä muilta toimijoilta tulee kerätä aktiivisesti jatkuvaa palautetta käyttöön ja tiloihin liittyen. Tietoa hyödynnetään kyseisten kohteiden kehittämiseksi ja tieto välitetään toimijoiden keskustelufoorumin kautta myös uutta asumista suunnitteleville tahoille. On siis olennaista, että arviointituloksiin sekä palautteeseen reagoidaan.

Tämän vaiheen toimijoiden yksityiskohtaisimmista rooleista voi lukea mallidokumentin sivulta 46.

Vaiheen aineistona käytettyjä lähteitä sekä lisälukemistoa:

Neiglick, S. 2025 (Liite 3: Asumisen ennakointi -keskustelurunko). <https://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2025092825309>

Rajaniemi ja Rappe 2020. Ikäystävällisyyden edistäminen asuinalueilla ja taajamissa. <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/11111/13059>

RIBA ym. 2017. BUILDING KNOWLEDGE: pathways to post occupancy evaluation. <https://www.riba.org/media/edul2w5z/buildingknowledgepathwaystopoepdf.pdf>.

Mallidokumentin
sivut 49-58

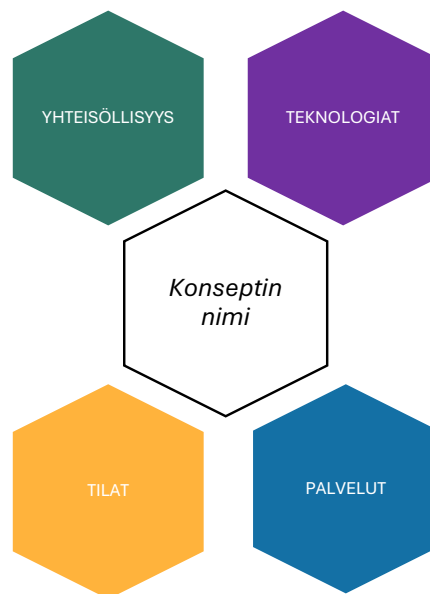
Konseptityökalu koostuu kolmesta osasta: asukas- ja asuinympäristövalikoista, toimintojen sijoittaminen ja yksityisasente -taulukosta sekä konseptikennostosta (kuva 29). Näistä kaksi ensimmäistä ovat konseptointia tukevia osia, jotka antavat suosituksia konseptikennoston palojen valinnoille.



Toimintojen sijoittuminen ja yksityisyysaste -taulukkoa voidaan käyttää sen pohtimiseen, miten toimintojen haluttaisiin asettuvan luotavasta konseptissa tai konseptoinnin jälkeen havainnoimaan sitä, miten toiminnot sijoittuivat. Tarpeen mukaan voidaan sitten toimintojen sijoitteluun tehdä muutoksia, mikäli halutaan yksityisasteen suhteen erilaisia ratkaisuja.

- Yhteisöllisyys
 - Yhteisöllisyyden kohdentuminen
 - Yhteisöllisyyden sitouttavuus
 - Yhteisöllisyyden muodostuminen
- Palvelut
 - Palvelujakauma
 - + Palvelumalli-lisävalinta

- Teknologia
 - Älykotiteknologiat
 - + Teknologian käyttötyyppi -lisävalinta
- Tilat
 - Tilatyyppi
 - Toteutustapa
 - Talotyyppi
 - + Yhteisöllisyyden / palveluiden / teknologioiden tilallisuus -lisävalinta



Kuva 30. Konseptin työstämisen lähtötilanne käytettäessä konseptityökalua.

Tilojen toteutus- ja talotyyppejä lukuun ottamatta kustakin kennostosta voidaan valita käyttöön useampi kenno. Konseptityökalussa kukin osa-alue on tarkemmin avattu ja kuvailtu.

Kuvassa 30 nähdään varsinaisen konseptin rakentamisen lähtötilanne. Aluksi keskelle kirjoitetaan konseptin työnimi. Asukas- ja asuinympäristöprofiilivalikoiden valintojen mukaan lähdetään tähän lisäämään kennoja konseptikennostosta. Kennojen valinnan jälkeen kirjoitetaan auki mitä kukin valittu kenno tarkemmin ottaen konseptin kohdalla tarkoittaa. Lopuksi tarkistetaan, että aluksi annettu nimi vastaa konseptin lopullista sisältöä. Työskentelyssä voidaan myös keskittyä vain tiettyyn osa-alueeseen tai kennoista voidaan jättää tietyt pelimerkkejä pois, mikäli niille ei ole tarvetta.

Havainnollistaaksemme konseptityökalun käyttöä sekä tulevaisuuden konsepteja luodaksemme, loimme kaksi esimerkkikonseptia: ”Urbaani älykoti” ja ”Ikäyhteisö maaseudulla”. Molemmat konseptit on luotu erilaisista lähtökohdista, ja ne havainnollistavat myös hankkeen aikana tehtyjä löydöksiä.

Koska teknologiset ratkaisut olivat yksi hankkeemme teemoista, halusimme miettiä konseptia nimenomaan tästä näkökulmasta, jolloin syntyi ”Urbaani älykoti”-konsepti (ks. mallidokumentti s. 63). Konseptia kehittäessä tulevaisuuskuvassa korostui tulevaisuuden teknologinen murros ja konseptia ideoitii luvussa 8 kuvatun teknologiatulevaisuuden sekä kansainvälisten kohteiden selvityksen pohjalta. Asukassegmentiksi valittiin teknologiaorientoitunut omissa oloissaan viihtyvä kaupunkiasuja ja kohdealueeksi keskisuuri tai pieni kaupunki. Rakennus on älyuudisrakennus, joka on kytetty älykaupunkiin. Tällöin voidaan asukkaista kerätä anonymia dataa, jota voidaan hyödyntää päätöksenteossa. Asunto on tässä kohteessa tarpeen mukaan laajeneva ja kutistuva, eli asuntojen koko on muokattavissa tarpeen mukaan. Tämä on ratkaistu huoneella asuntojen välillä, jota voi vuokrata ensisijaisesti vieressä olevat asunnot, mutta myös muille asukkaille esimerkiksi työhuo-

neeksi, varasto- tai majoitustilaksi.

Kohteessa asuu kaiken ikäisiä ja toimintakuntoisia, eli kohde on monisukupolvinen. Tapahtumiin ja yhteisöllisiin aktiviteetteihin osallistuminen on vapaaehtoista. Toiminnan ideointiin käytetään talon älyalustaa, joka analysoi asukkaiden hyvinvointia ja mielenkiinnonkohteita ja näiden perusteella ideoi ja aikatauluttaa yhteistä toimintaa. Näistä viestiminen asukkailla tapahtuu kotirobottien avulla. Käytössä on myös yhteinen sovellus, jonka kautta voi kommunikoida muiden asukkaiden kanssa.

Yhteisinä tiloina rakennuksessa on vertikaalipuutarha, jonka sadon asukkaat saavat hyödyntää, yhteisötila yhteiskeittiöllä ja saunalla, kuntosali sekä VR-toimenpidehuone terveydenhuollon vaativiin toimenpiteisiin. Huoneessa toimii robotti, joka on erikoistunut lääketieteellisiin toimenpiteisiin. Ratkaisua on ajateltu nimenomaan tähän konseptiin sen sijainnin vuoksi: tulevaisuudessa erikoissairaanhoido on keskittynyt entistä vahvemmin suuriin kaupunkeihin, jolloin asiakas voisi joutua matkustamaan pitkiäkin matkoja. Tämän sijaan siis suurin osa toimenpiteistä onnistuu nyt omassa rakennuksessa. Myös muuten terveydenhuollossa hyödynnetään teknologiaa: älykoti kerää asukkaan terveydentilasta tietoa ja myös normaalit terveydenhuollon vastaanotot onnistuvat asukkaan kotoa virtuaalisesti.

Muutenkin kohteessa hyödynnetään laajasti teknologisia ratkaisuja: älykotiratkaisut ovat pitkälle vietyjä ja älykotia voidaan hallita puettavalla aivokäyttöliittymällä ajattelemalla. Älykotiratkaisujen lisäksi asukasta auttaa siis asuntokohtainen robottiväestö "Masa". Arjen tukena on myös esimerkiksi terveyttä tukeva ja hinnan kilpailuttava kauppapalvelu sekä älykaupungin liikennepalvelut.

Hankkeen aikana todettiin myös maaseutumaisten alueiden operoivan hyvin erilaisista lähtökohdista ja resursseilla kuin kaupungit. Tämän vuoksi halusimme toisessa konseptissa pohtia ratkaisuja nimenomaan tällaisille alueille. Syntyi "Ikäyhteisö maaseudulla"-konsepti, jonka teemana on nimensä mukaisesti yhteisöllisyys ja kohdealueena siis harvaan asuttu maaseutu. Esimerkkiasukkaana on maaseudun rauhaan kaipaava asukasaktiivi. Tämän konseptin esimerkkinä hyödynnettiin kansainvälisten kohteiden selvityksestä (ks. mallidokumentti s. 69) yhteisöasumista sekä ulkomaanvierailuilta ja kansainvälisten kohteiden selvityksestä tunnistettua moduulirakentamista.

Konsepti perustuu moduuleihin, eli kohde on moduulikylä. Moduulikylä sijaitsee moduuleihin rakentuvan ympärivuorokautisen hoivan yksikön vieressä. Tällöin hoivan tarpeen kasvaessa ympärivuorokautiseksi, voidaan moduuli siirtää osaksi hoivayksikköä ja liittää sen rakenteeseen jatkopalan avulla. Ympärivuorokautinen yksikkö myös palvelee moduulikylää terveydenhuollon asioissa: paikalla on kerran viikossa lääkäri ja sairaanhoitaja ja yksikön henkilökunta auttaa hätätilanteissa 24/7.

Kohteessa on neljästä moduulista koostuva yhteisömoduuli, jossa on yhteiskeittiö ja ruokailutila, oleskelutila ja sauna. Yhteisöpihalla on viljelymahdollisuus, puutarha sekä oleskelupiha. Itse asunnot muodostuvat yhdestä tai kahdesta moduulista, jotka voidaan räätälöidä täysin asukkaan yksilöllisiin tarpeisiin. Moduuleja voidaan tilata kylään lyhyellä aikataululla ja vastaavasti palauttaa kiertoon tarpeen loputtua, eli moduulikylän koko vaihtelee tarpeen ja mielenkiinnon mukaan. Moduulit vuokrataan valmistajalta, joka mahdollistaa niiden kestävän käytön (uudelleenvuokraus, moduulin osien uudelleenikäyttö jne.).

Tämä kohde on suunnattu yli 65-vuotiaille ja perustuu yhteisölliseen elämäntapaan. Kohteessa on yhteiset säännöt ja toimintatavat. Siellä on suunniteltua yhteisöllistä toimintaa, jonka järjestämistä ovat vastuussa asukkaat. Asukkailla on siis yhdessä päätetyt ja jaetut roolit ja vastuut toiminnan ylläpitämisessä.

Myös tässä konseptissa hyödynnetään teknologisia ratkaisuja. Yhteisöllisessä toiminnassa tukena on yhteinen viestintäalusta sekä tekoälyä hyödyntävä kalenteri, joka sovittaa asukkaiden kalenterit yhteen ja avustaa yhteisen toiminnan aikatauluttamisessa. Moduulit sisältävät älykotiratkaisut, eli oppiva tekoäly säätelee kodin olosuhteita, ohjaa aurinkopaneeleja maksimoidakseen energiansaannin ja ajastaa kodinkoneet sähkön hinnan mukaan. Kodissa on myös toimintaa seuraavat anturit, jotka pitävät huolta asukkaan turvallisuudesta sekä tekevät hoivatarpeen arvioita toimintakyvyn heiketessä.

Asukkailla on mahdollisuus ateriapalveluun ympärivuorokautisen asumisen yksikössä. Ruokakauppa- ja logistiikkapalvelut hoidetaan kylässä kaksi kertaa viikossa vierailevan itseajavan itsepalvelukauppabussin voimin. Liikkumiseen asukkailla on käytössä itseajava yhteiskäyttöauto sekä kimppekyytipalvelu.

Konseptityökalun aineistona käytettyjä lähteitä

Helamaa, A. ja Pylvänen, R. (2012). Askeleita kohti yhteisöasumista : Selvitys yhteisöasumisen muodoista ja toteuttamisesta: MONIKKO-hanke : Moninaisten yhteisöllisten asuin- ja toimintaympäristöjen kehittämispilotit. <https://trepo.tuni.fi/handle/10024/116764>

Hänninen, R. ym. (2023). Individual and shared digital repertoires – older adults managing digital services. <https://doi.org/10.1080/1369118X.2021.1954976>.

Jolanki, O. (2016). Liian vanha vai liian nuori muuttamaan?: Iän merkitys asumisen valinnoissa. Teoksessa: Juhila, K. ja Kröger, T. toim. Siirtymät ja valinnat asumispoluilla. <https://jyx.jyu.fi/handle/123456789/50391>

Kyttä, M., ym. (2010a). Asuminen — eletty unelma. Teoksessa: Juntto, A. Asumisen unelmat ja Arki. ss.91–121. Gaudeamus.

Kyttä, M., ym. (2010b). Asumisunelmat tosielämässä. Teoksessa: Juntto, A. Asumisen unelmat ja Arki. ss.121–148. Gaudeamus.¹

Liite 4: Tulevaisuuden senioriasuminen -työpajan ”Asumisen preferenssit nyt ja tulevaisuudessa” -koonti.

Rybenská, K. ym. (2024). SMART technologies in older adult care. <https://doi.org/10.1108/JET-05-2023-0016>.

Stefanov, D.H., Bien, Z. ja Bang, W.-C. (2004). The smart house for older persons and persons with physical disabilities: structure, technology arrangements, and perspectives. <https://doi.org/10.1109/TNSRE.2004.828423>.

1 Taulukossa hyödynnetty Kyttä ym. (2010b, s. 130) tunnistamaa ”Nautiskelija — ”avaimet käteen”” asukasryhmää elämäntyylisiiossa.

12.6. Mallin toiminnallinen arviointi

Mallin toiminnallista arviointia tehtiin kahdessa hankkeen tapaamisessa, seitsemännessä ja viimeisessä. Seitsemännessä tapaamisessa keskityttiin itse malliin ja kahdeksannessa tapaamisessa toimijoiden rooleihin sekä konseptityökaluun.

Mallin kohdalla toivoimme seitsemännessä tapaamisessa palautetta mallin rakenteesta, sisällöstä, käytettävyydestä sekä nimestä (TULE-malli). Mallin nimen koettiin olevan osuva ja sen sisältöä ja laajuutta keuhuttiin. Toimijoille toivottiin kuitenkin mallia selkeyttävä osuus, jossa toimijoiden tehtävät mallissa tulisivat selkeästi esiin. Työpajatyöskentelyn yhteydessä annetusta palautteesta toivottiin erityisesti selkeytystä siihen, kuka omistaa prosessin ja kuka on vastuussa erilaisista tehtävistä kuten esimerkiksi palautteen keruusta.

Kahdeksannessa työpajassa toimijoita ja heidän roolejaan käsiteltäessä ne olivat mallissa vielä yhtenä taulukkona ja sitä kutsuttiin nimellä toimijapolkutaulukko, jonka tarkoituksena on toimia myös käyttäjäkohtaisena ”sisällysluettelona”. Toivoimme osallistujilta kommenttia taulukon toimivuudesta ja käytettävyydestä, esimerkiksi onko taulukkomuoto toimiva, sekä tietenkin toimijapolkutaulukon sisällöstä.

Taulukkoa pidettiin pääosin toimivana. Taulukkoon toivottiin kuitenkin muutamia selvennyksiä, kuten eri vaiheissa oleellisten toimijoiden korostamista sekä taulukossa nimettyihin toimijoihin täsmennyksiä. Myös taulukon ulkoasua toivottiin kehitettävän selkeämmäksi. Palautteen perusteella päädyimme kuvaamaan toimijoiden roolit toimijakaaviolla, jossa avataan kunkin vaiheen toimijat (korostaen tärkeimmät toimijat) sekä osiokohtaisilla roolitaulukoilla.

Konseptityökalun testaus tehtiin pelillisenä, eli konseptikennosto oli tulostettu ja leikattu yksittäisiksi kennoiksi. Aluksi osallistujia pyydettiin hyödyntämään asukas- ja asuinympäristöprofiilivalikoita. Tämän jälkeen pyydettiin nimeämään konsepti, jonka jälkeen lähdettiin kokoamaan konseptia kenno-pelimerkkien avulla. Osallistujia pyydettiin myös kirjoittaen täsmentämään kennojen viereen paperille tehtyjä valintoja.

Konseptityökalun todettiin olevan moniulotteinen ja kattava. Kuitenkin testauksen perusteella toivottiin, että konseptityökaluun saataisiin mukaan myös eri valintojen kustannusvaikutukset. Hankkeen aikataulupaineiden vuoksi todettiin, että tämän hankkeen rajoissa kustannusten lisääminen ei onnistu. Kustannuksien lisääminen tulisikin huomioida mahdollisessa konseptityökalun jatkokehityksessä.

Kaiken kaikkiaan konseptityökalu oli osallistujien mielestä viihdyttävä ja innostava. Se mahdollistaa asioiden yhdessä miettimisen ja soveltuu hyvin hankesuunnitteluun ja myös viestintään.

IV. SUOSITUKSET

IKÄYSTÄVÄLLINEN ASUMINEN

Ikäystävällinen asuminen on kaikille sopivaa.

- ☐ Huomioi ikäystävällisyys kaikessa rakentamisessa.
- ☐ Kiinnitä erityishuomiota esteettömyyteen. Huomioi myös aisti- ja muistiystävällisyys.
- ☐ Tue aktiivista ikääntymistä erilaisin tavoin ja toimin.

TULEVAISUUTEEN VARAUTUMINEN/ENNAKOINTI

Strategisuus ja pitkän aikavälin suunnittelu on elintärkeää.

- ☐ Suunnittele kaikkea toimintaa pitkäjänteisesti ja päämäärätietoisesti. Varaudu tulevaisuuteen ja tapahtuviin muutoksiin.
 - ☐ Huomioi alueella tehty ikäystävällisen asumisen visio.
 - ☐ Ennakoi tulevaisuudessa tapahtuvia muutoksia nyt suunniteltavissa kohteissa mahdollistamalla joustava jatkokäyttö.
- ☐ Hyödynnä strategista otetta: älä mieti pelkkää päämäärää vaan aina myös keinoja, miten päämäärä voidaan saavuttaa.
 - ☐ Seuraa päämäärän saavuttamista aktiivisesti erilaisin mittarein. Tee tarvittaessa muutoksia keinoihin.
- ☐ Jaa ja hyödynnä tietoa aktiivisesti.
- ☐ Varaudu uudistutuotannossa teknologiseen kehitykseen tekemällä riittävät tilavaraukset.

KESTÄVYYS

Kaiken ikäystävällisen asumisen tulee olla kestävää.

- ☐ Priorisoi kehittämisessä ensin ikäystävällistäminen ja käyttötarkoituksenmuutokset, vasta sitten rakenna uutta.
- ☐ Varaudu rakentamisessa ilmastonmuutoksen tuomaan lämpenemiseen.
 - ☐ Huomioi suunnitteluratkaisujen vaikutus tilojen kuumentumiseen.
 - ☐ Huomioi viilentävät tekniset ratkaisut.
 - ☐ Säästä rakentamisvaiheessa puut, jos mahdollista (puut luovat luontaisen varjon).
- ☐ Hyödynnä rakentamisessa kiertotaloutta.
- ☐ Hyödynnä vihreää infrastruktuuria ikääntyneiden asumisessa, niin sisä- kuin ulkotiloissakin.
- ☐ Kiinnitä kehittämisessä ja itse toiminnassa huomiota myös sosiaaliseen kestävyys- ja sen toteutumiseen.

PAIKKASIDONNAISET RATKAISUT

Ratkaisujen tulee perustua aina paikalliseen tarpeeseen

- Osallista paikallisia toimijoita ja ikääntyneitä.
- Huomioi eri ympäristöjen olosuhteet kehitettävissä ratkaisuissa ja perusta ratkaisut paikallisiin vahvuuksiin ja haasteisiin. Eri sijainneissa keinot ovat erilaisia: eivät ainoastaan asumisratkaisuja, vaan myös palveluihin, joukkoliikenteeseen sekä teknologisiin ratkaisuihin liittyviä keinoja.
 - Mahdollista myös pienillä paikkakunnilla paikallaan ikääntyminen. Palvelut ja teknologiset ratkaisut korostuvat asumisen mahdollistajana.
 - Harkitse väestöltään pieneneviin sijainteihin sekä muuhun väliaikaiseen tarpeeseen erityisesti tilapäisiä, siirrettävän asumisen ratkaisuja.
- Tunnista jo olemassa olevat eläkeläisyhteisöt ja varmista näiden kotien ikäystävällisyys.
 - Huomioi myös mahdollisten yhteistilojen tarve.
- Huomioi aluerakenteen muutosennusteet ikääntyneiden asumista suunniteltaessa eri sijainneissa.
 - Löydä kompromissi nykyisten ja tulevaisuuden mahdollisten tarpeiden välillä.
 - Ennakoi tarpeiden muutosta ja tee pitkäjänteistä kehittämistä. Varaudu myös suunnan muutoksiin. Ratkaisuja ei voi perustaa toiveelle kasvusta.

MONIPUOLISUUS

Ikääntyvät ja ikääntyneet tulee huomioida heterogeenisena ryhmänä.

- Tarjoa monipuolisia ja joustavia asumisen vaihtoehtoja.
 - Mahdollista palveluiden mukautuminen asukkaan tarpeisiin, ei päinvastoin. Vältä mittavia pakollisia palvelupaketteja.
 - Havaitse ja huomioi uudenlaiset palvelutarpeet ja kehitä niihin ratkaisuja.
 - Huomioi ratkaisuissa myös tulevaisuuden ikääntyneet.
 - Etsi aktiivisesti uudenlaisia ratkaisuja ja hyödynnä asumisessa ja sen tukena aktiivisesti niin palveluita kuin teknologisiakin ratkaisuja.
- Huomioi tilojen suunnittelussa yksityisten ja jaettujen tilojen määrä ja suhde.
 - Pohdi minkä toimintojen tulisi sijaita omassa asunnossa ja mitkä taas voisivat olla jaettuja.
 - Näe yhteiset tilat yksityisten tilojen jatkeena.
- Pyri tuottamaan puitteet laadukkaalle asumiselle.
 - Pyri suunnitteluratkaisuissa kodikkuuteen.
- Vältä ratkaisuja, jotka tuovat kohteeseen laitospäisen tunnelman.
 - Varmista riittävät säilytystilat.

YHTEISÖLLISYYS

Yhteisöllisyyttä tulee vaalia ja ylläpitää.

- ☐ Käytä alussa aikaa yhteisöidentiteetin muodostamiseen ja myöhemmin sen ylläpitämiseen.
- ☐ Mahdollista yhteisöllisyys tarjoamalla yhteistiloja ja yhteisöllisiä aktiviteetteja.
 - ☐ Varmista monipuolisuus.
 - ☐ Varmista yhteistilojen joustavuus, esteettömyys, keskeinen sijainti sekä viihtyisyys.
- ☐ Suunnittele toimintaa ja aktiviteetteja yhdessä asukkaiden ja muiden toimijoiden kanssa.
 - ☐ Käytä monipuolisia osallistamismenetelmiä.
 - ☐ Kerää palautetta toiminnasta.
 - ☐ Mikäli yhteiskehität toimintaa asukkaiden kanssa, ole valmis myös investoimaan toimintaan suunnittelun jälkeen.
 - ☐ Huomioi myös monisukupolvisen toiminnan mahdollisuudet.
- ☐ Tunnista ja hyödynnä jo olemassa olevat yhteisöt.
- ☐ Anna yhteisölle pitkäaikaisia resursseja (esim. tilat, rahoitus, henkilöpanos) suunnitella, järjestää ja jatkaa yhteisöllistä toimintaa.
- ☐ Varmista, että kaikki pääsevät halutessaan osallistumaan toimintaan ja että kukaan ei jää yksin.
- ☐ Tarvittaessa auta ratkaisemaan asukkaiden välisiä ristiriitoja.
- ☐ Tee yhteisöllisyyden kehittämisestä määrätietoista ja pitkäjänteistä esimerkiksi sisällyttämällä yhteisöllisyys strategioihin.

ASENNEMUUTOS JA IKÄYSTÄVÄLLISYYS

Ikääntymistä ja ikääntyneitä tulee arvostaa.

- ☐ Älä suhtaudu ikääntyneiden asumiseen erillisenä asumisena muusta asumisesta.
- ☐ Juhli ja vaali ikääntymistä tukemalla aktiivista ikääntymistä, arvostamalla ikääntyneiden kokemusta sekä näe ikääntynyt aktiivisena yhteiskunnan jäsenenä.

UUDET RATKAISUT JA YHTEISTYÖ

Ikäystävällisen asumisen tiimoilta tulee aktiivisesti etsiä uudenlaisia ratkaisuja, tehdä kaikenlaista yhteistyötä toimijoiden kesken, ylläpitää ammattitaitoa sekä haastaa olemassa olevaa.

- ☐ Tee yhteistyötä ikäystävällisen asumisen kaikilla osa-alueilla.
- ☐ Varmista, että itselläsi ja tiimilläsi on ajantaiset tiedot.
 - ☐ Varmista esteettömyysosaaminen.
- ☐ Etsi aktiivisesti uudenlaisia asumiseen liittyviä ratkaisuja.
 - ☐ Kiinnitä huomiota varsinkin teknologioiden kehittymiseen.
- ☐ Älä tee mitään vain siksi, että ”näin on aina tehty”. Haasta aktiivisesti tapoja sekä järjestelmää.
- ☐ Tee tarvittaessa muutos!

REGULAATIO JA RAHOITUS

Tulee luoda mahdollistava ja ohjaava toimintaympäristö.

- ☐ Lainsäädännön sekä kansallisten linjauksien tulisi kannustaa uusien ratkaisujen kokeilemiseen ja mahdollistaa niiden tekeminen.
- ☐ Palomääräyksien tulkintaan tulee antaa kansallinen linjaus, jotta niistä tehtäisiin alueesta riippumatta yhdenmukaisia tulkintoja.
- ☐ Uudenlaisia rahoitus- ja omistusmalleja tulee aktiivisesti etsiä ja kokeilla.
- ☐ Ikäystävällistä asuntotuotantoa ja ikäystävällistämisremontteja tulee tukea rahallisesti.
- ☐ Yhteisöllisen asumisen määritelmä tulee tarkentaa kansallisesti ja tehdä sen tulkinnasta kansallinen linjaus.
- ☐ Kaikkien tontinluovutusten yhteydessä tulee tiedottaa ikäystävällisestä kodista, jotta saadaan edistettyä uuden asuntokannan ikäystävällisyyttä.
 - ☐ Esteettömyys olisi hyvä huomioida pientaloissa paremmin kuin säädöksissä määrätään.
- ☐ Myös tulevaisuudessa tulee tarjota ympärivuorokautista palveluasumista. Vaikka tulevaisuudessa painottuukin entistä enemmän kotona asuminen ja välimuotoisen asumisen ratkaisut, ei tarve ympärivuorokautiselle hoivalle katoa kokonaan mihinkään.
- ☐ Kehittämisessä ja ratkaisuissa tulee huomioida erilaiset tulotasot monipuolisemmin. Esimerkiksi juuri tuloerojen yläpuolelle sijoittuvilla henkilöillä voi olla vaikeuksia löytää kohtuuhintaista asumista.

Lähteet

- Alueidenkäyttölaki. 132/1999. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132> [viitattu 26.2.2025].
- Aclan, R., George, S., Block, H., Lane, R. ja Laver, K. (2023). Middle aged and older adult's perspectives of their own home environment: a review of qualitative studies and meta-synthesis. *BMC Geriatrics*, 23(707), 1–12. <https://doi.org/10.1186/s12877-023-04279-1>.
- Arosa. 2025. Senior care in 2030: What trends and demographics tell us about the future. Saatavissa: <https://arosacare.com/senior-care-in-2030/> [viitattu 28.1.2025].
- Arpiainen, L., Wäre Åkerblom, S., Hillukkala, E., Mäkinen, R. ja Roberts, V. (2021). *YK:n vammaisoppimus ja rakennetun ympäristön esteettömyys: Tulevaisuuden lainsäädäntö- ja ohjaustarpeet*. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 71/2021, Valtioneuvoston kanslia. Saatavissa: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/163652> [viitattu 17.8.2025].
- Bailey, C., Aitken, D., Wilson, G., Hodgson, P., Douglas, B. ja Docking, R. (2019). "What? That's for Old People, that." Home Adaptations, Ageing and Stigmatisation: A Qualitative Inquiry. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 16(24), 1–13. <https://doi.org/10.3390/ijerph16244989>.
- Bergen, K., Jubenvill, M., Shaw, K., Steen, E., Loewen, H., Mbabaali, S. ja Barclay, R. (2023). Factors Associated with Outdoor Winter Walking in Older Adults: A Scoping Review. *Canadian Journal on Aging / La Revue canadienne du vieillissement*, 42(2), 316–327. <https://doi.org/10.1017/S0714980822000460>.
- Bulloch, B. ja Sullivan, J. 2010. Information – The key to the real estate development process. *Cornell Real Estate Review*, vol 8. Saatavissa: <https://hdl.handle.net/1813/70677> [viitattu 3.11.2025].
- Chinbat, T., Fumihiko, N., Mihoko, M., Shinji, T. ja Ryo, A. (2023). Impact assessment study of mobility-as-a-service (MaaS) on social equity through nonwork accessibility in rural Japan. *Asian Transport Studies*, 9, 100109. <https://doi.org/10.1016/j.eastsj.2023.100109>.
- Chopra, V. 2024. What are future trends in senior housing? Blogikirjoitus 2.11.2024, Multifamily Mentor. Saatavissa: <https://multifamilymentor.blog/future-trends-in-senior-housing-demographics-4/> [viitattu 28.1.2025].
- de Boer, B., Hamers, J.P.H., Zwakhalen, S.M.G., Tan, F.E.S., Beerens, H.C. ja Verbeek, H. (2017). Green Care Farms as Innovative Nursing Homes, Promoting Activities and Social Interaction for People With Dementia. *Journal of the American Medical Directors Association*, 18(1), 40–46. <https://doi.org/10.1016/j.jamda.2016.10.013>.
- Edgren, J., Häsä, J., Asikainen, J. ja Aaltonen, M. (2024). *lääkkäiden palvelunsaajien toimintakyky ja palvelutarpeet – RAI-vertailutiedot 2023: läkkään väestön palvelutarpeet vaihtelevat alueittain – yhteisöllinen asuminen on uusi tulokas palvelutarjonnassa*. Tilastoraportti, 54/2024, Terveystieteiden tutkimuskeskus. Saatavissa: <https://urn.fi/URN:NBN:fi-fe2024111995175> [viitattu 21.10.2025].
- Eikhaug, O. ja Gheerawo, R. toim. (2018). *Innovating with people: inclusive design and architecture*. Oslo: Design and Architecture Norway. Saatavissa: <https://doga.no/globalassets/pdf/innovating-with-people.pdf> [viitattu 1.11.2025].
- Eurostat. (2025). Employment rates by citizenship. Statistics, online data code: lfsa_ergan. Saatavissa: https://doi.org/10.2908/LFSA_ERGAN [viitattu 14.11.2025].
- FakhrHosseini, S., Lee, C., Lee, S.-H. ja Coughlin, J. (2025). A Taxonomy of Home Automation: Expert Perspectives on the Future of Smarter Homes. *Information Systems Frontiers*, 27(2), 449–466. <https://doi.org/10.1007/s10796-024-10496-9>.
- Freistetter, N.-C., Médus, E., Hippi, M., Kangas, M., Dobler, A., Belušić, D., Käyhkö, J. ja Partanen, A.-I. (2022). Climate change impacts on future driving and walking conditions in Finland, Norway and Sweden. *Regional Environmental Change*, 22(2), 58. <https://doi.org/10.1007/s10113-022-01920-4>.
- Green Care Finland ry. (n.d.). Green care in Finland. Saatavissa: <https://www.gcfinland.fi/in-english/> [viitattu 14.11.2025].
- Griffel, K. 2022. Seven trends shaping the future of senior living. Blogikirjoitus 10.3.2022, Mannington Commercial. Saatavissa: <https://blog.manningtoncommercial.com/seven-trends-the-future-of-senior-housing#aging> [viitattu 28.1.2025].
- Haahtela, Y. ja Kiiras, J. (2015). *Talonrakennuksen kustannustieto*. Haahtela-kehitys Oy.
- Hakola, A., Junnonen, J.-M., Puhto, J. ja Vanhatalo, J. (2025). *Senioriasumisen nykytilan kartoitus vuodelta 2023*. Tulevaisuuden senioriasuminen (TULE)-hanke. Kiinteistökehittämisen osaamiskeskus, Tampereen yli-

- opisto. Saatavissa: <https://projects.tuni.fi/tulevaisuuden-senioriasuminen/julkaisut/>.
- Hassink, J., Hulsink, W. ja Grin, J. (2014). Farming with care: the evolution of care farming in the Netherlands. *NJAS - Wageningen Journal of Life Sciences*, 68, 1–11. <https://doi.org/10.1016/j.njas.2013.11.001>.
- Haukeland, V. (2024). *Itsenäistä asumista yhteisöllisesti: Yhteisöasuminen ikääntyneiden asuinvaihtoehtona ja sen tilalliset tarpeet*. Diplomityö, Tampereen Yliopisto. Saatavissa: <https://trepo.tuni.fi/handle/10024/157297> [viitattu 3.12.2025].
- Heikinheimo, V., Pakarinen, H., Kautonen, K., Nurmio, K. ja Strandell, A. (2024). *Kuinka lähellä lähipalvelut sijaitsevat? Paikkatietoaineistoja ja menetelmiä palveluiden maantieteellisen saavutettavuuden seurantaan*. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 42/2024, Suomen ympäristökeskus. Saatavissa: <http://hdl.handle.net/10138/589253> [viitattu 18.8.2025].
- Helamaa, A. ja Pylvänen, R. (2012). Askeleita kohti yhteisöasumista : Selvitys yhteisöasumisen muodoista ja toteuttamisesta : MONIKKO-hanke : Moninaisten yhteisöllisten asuin- ja toimintaympäristöjen kehittämispilotit. [verkossa] Tampereen teknillinen yliopisto. Arkkitehtuurin laitos. Saatavissa: <<https://trepo.tuni.fi/handle/10024/116764>> [Viitattu 11.9.2025].
- Helminen, V., Vesala, S., Rehunen, A., Strandell, A., Reimi, P. ja Priha, A. (2017). *Ikääntyneiden asuinpaikat nyt ja tulevaisuudessa*. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 20/2017, Suomen ympäristökeskus. Saatavissa: <http://hdl.handle.net/10138/195072> [viitattu 18.11.2025].
- Henriksson, M., Hirschovits-Gertz, T., Isola, A.-M., Kaartinen, H., Keto-Tokoi, A., Kukkonen, M., Kurki, L., Laurila, V., Leeman, L., Lääperi, R., Mäntylä, E., Nousiainen, M., Nissi, K., Puromäki, H., Rytioja, A., Schneider, T., Turunen, E., Tuulos, T., Vaara, M., Valtari, S. ja Virrankari, L. 2023. *Osallisuuden edistäjän opas*. Ohjaus 10/2023, Terveystieteiden tutkimuskeskus. Saatavissa: <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-408-088-0> [viitattu 31.10.2025].
- Hippi, M. (2022). *Weather related pedestrians' slip risks and predicting sidewalk slipperiness*. Väitöskirja, Helsingin yliopisto. Saatavissa: <http://hdl.handle.net/10138/350915> [viitattu 1.11.2025].
- HSY. (2024). Kaupunkien keinot helpottaa kuumuuden vaikutuksia. HSY Ilmastoinfo -sivusto, 3.7.2024. Saatavissa: <https://ilmastoinfo.hsy.fi/kaupunkien-keinot-helpottaa-kuumuuden-vaikutuksia/> [viitattu 31.10.2025].
- Huuhka, S., Vainio, T., Moisio, M., Lampinen, E., Knuutinen, M., Bashmakov, S., Köliö, A., Lahdensivu, J., Ala-Kotila, P. ja Lahdenperä, P. (2021). *Purkaa vai korjata?: Hiilijalanjälkivaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjauskeinot*. Ympäristöministeriön julkaisu 9/2021, Ympäristöministeriö. Saatavissa: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/11111/11977> [viitattu 31.10.2025].
- Häkkinen, T. ja Ala-Kotila, P. (2019). *Monikäyttöisyys ja muunneltavuus kestävässä rakentamisessa*. VTT Technology 363, Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy. <https://doi.org/10.32040/2242-122X.2019.T363> [viitattu 27.1.2025].
- Hänninen, R., Karhinen, J., Korpela, V., Pajula, L., Pihlajamäki, O., Merisalo, M., Kuusisto, O., Taipale, S., Kääriäinen, J. ja Wilska, T.-A. (2021). *Digiosallisuuden käsite ja keskeiset osa-alueet*. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 25/2021, Valtioneuvoston kanslia. Saatavissa: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/163036> [viitattu 22.11.2024].
- Hänninen, R., Pajula, L., Korpela, V. ja Taipale, S. (2023). Individual and shared digital repertoires – older adults managing digital services. *Information, Communication & Society*, 26(3), 568–583. <https://doi.org/10.1080/1369118X.2021.1954976>.
- Ikonen, A. (2023). *Rakennusten ja rakentamisen ilmastovaikutusten vähentäminen*. Poliitikkasuositus, Suomen luonnonsuojeluliitto. Saatavissa: <https://www.sll.fi/wp-content/uploads/2024/10/rakentamisen-politiikkasuositus-2023.pdf> [viitattu 3.11.2025].
- Jalava, J., Lahtinen, H., Tyvimäki, T., Vuorela, M. ja Arolinna, S. (2017). *Ikääntyneiden asumisratkaisujen tarve ja toteutus*. Ympäristöministeriön raportteja 16/2017, Ympäristöministeriö. Saatavissa: <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-11-4710-4> [viitattu 21.11.2025].
- Jolanki, O. (2016). Liian vanha vai liian nuori muuttamaan?: Iän merkitys asumisen valinnoissa. Teoksessa: Juha, K. ja Kröger, T. toim. *Siirtymät ja valinnat asumispoluilla*. [verkossa] SoPhi, Jyväskylän yliopisto. ss.134–162. Saatavissa: <https://jyx.jyu.fi/handle/123456789/50391> [Viitattu 9.6.2025].
- Jolanki, O., Rappe, E. ja Suhonen, R. (2020). Hyvinvointia ja osallisuutta asuinympäristöjä kehittämällä. *Gerontologia*, 34(4), 349–353. <https://journal.fi/gerontologia/article/view/99634>.
- Kaasalainen, T. (2021). *Potential for Ageing at Home in the Finnish Apartment Building Stock: A Spatial Perspective on Renovation*. Väitöskirja, Tampereen yliopisto. Saatavissa: <https://trepo.tuni.fi/handle/10024/124384> [viitattu 4.6.2023].

- Karvonen, K., Korpelainen, O. ja Mansala, H. (2024). *Muistiystävällinen taloyhtiö - tietoa taloyhtiötoimijoille muistisairautta sairastavan asukkaana kanssa toimimiseen ja asumisturvallisuuden edistämiseen*. 2. korjattu painos. Varsinais-Suomen Muistiyhdistys ry. Saatavissa: https://www.kiinteistoliitto.fi/media/an3bo-duz/muistiystavallinentaloyhtio_valmis.pdf [viitattu 19.11.2025].
- Kaufman, Joanne (2022). Living with grandparents: Cross-generational homes bring families together. *New York Times*, 20.9.2022. Saatavissa: <https://www.nytimes.com/2022/09/30/realestate/grandparents-grandchildren-living-together.html> [viitattu 28.1.2025].
- Kc, S., Clarke, K. ja Seppänen, M. (2023). A Scoping Review on Ageing Migrants in Finland Through the Lens of Intersectionality and Vulnerability. *Nordic Journal of Migration Research*, 13(3), 1–18. <https://doi.org/10.33134/njmr.561>.
- Kestilä, L. ja Karvonen, S. toim. (2025). *Ratkaisuja kestävän yhteiskunnan rakentamiseen: Väestön terveys- ja hyvinvointikatsaus 2025*. Raportti 1/2025, Terveiden ja hyvinvoinnin laitos. Saatavissa: <https://www.julkari.fi/handle/10024/150756> [viitattu 4.11.2025].
- Kiinteistöliitto. (2025). Ikä- ja muistiystävällisen taloyhtiön hyvät käytännöt. Saatavissa: https://www.kiinteistoliitto.fi/media/ezmegmmd/hyvatkaytannot_taloyhtioille042025.pdf [viitattu 25.9.2025].
- Kilpelä, N. toim. (2019). *Esteetön rakennus ja ympäristö*. Suunnitteluopas, 3. painos. Rakennustieto Oy ja Ympäristöministeriö. Saatavissa: https://ym.fi/documents/1410903/38439968/Esteeton-rakennus-ja-ymparisto-EA70FE2A_FF14_4FC8_96B6_AE6B32F89BB7-144306.pdf [viitattu 17.11.2025].
- Kivi, Marjo (2024). *Kaikille sopiva suunnittelu rakennetussa ympäristössä*. Ympäristöministeriön julkaisu- ja 12/2024, Ympäristöministeriö. Saatavissa: <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-182-5> [viitattu 31.10.2025].
- Kivimäki, S. (2024). Katse kristallipalloon: Millaista vanhuus on vuonna 2054? *SuPer-verkkolehti*, 22.1. 2024. Saatavissa: <https://www.superlehti.fi/tyoelama/katse-kristallipallon-millaista-on-vanhuus-vuonna-2054/> [viitattu 14.1.2025].
- Klich, J. (2024). *Human Enhancement Technologies and Healthcare Policy*. London: Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781003449584>.
- Koelsch Communities (2025). The future of senior living: innovations and trends. Saatavissa: <https://koelschseniorcommunities.com/resource/the-future-of-senior-living-innovations-and-trends/> [viitattu 28.1.2025].
- Konijnendijk, Cecil (2022). The 3-30-300 Rule for Urban Forestry and Greener Cities. *Biophilic Cities Journal*. 4(2), 12–15.
- Koramo, M., Välikangas, K., Pitkänen, S., Parviainen, J., Miettinen, H. ja Haukkanen-Haara, P. (2023). *Kuntien ja hyvinvointialueiden toiminta ikääntyneiden asumisessa ja asumispalveluissa*. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja, 36/2023, Valtioneuvoston kanslia. Saatavissa: <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-383-145-2> [viitattu 10.9.2024].
- Kortelainen, J., Koivula, N., Koski, N., Oosi, O., Kivi, M. ja Tamminen, T. (2024). *Esteettömyysasetuksen toimivuus-arviointi*. Ympäristöministeriön julkaisu 16/2024, Ympäristöministeriö. Saatavissa: <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-373-7> [viitattu 11.11.2025].
- Kortelainen, J., Koivula, N., Sinkkonen, R. ja Aihinen, T. (2025). *Ikääntyneiden asumisen kehittäminen kunnissa - tarpeista toimenpiteisiin*. Ympäristöministeriön julkaisu 2/2025, Ympäristöministeriö. Saatavissa: <https://ym.fi/documents/1410903/40549091/lk%C3%A4%C3%A4ntyneiden%20asumisen%20kehitt%C3%A4minen%20kunnissa%20YM%202025.pdf/e6092c76-4680-97dd-d8e2-8c3f13e0001d/lk%C3%A4%C3%A4ntyneiden%20asumisen%20kehitt%C3%A4minen%20kunnissa%20YM%202025.pdf?t=1755854772857> [viitattu 17.11.2025].
- Kortelainen, J., Oosi, O. ja Välikangas, K. (2020). *Kuntien ikääntyneiden asumisen ennakkointia vahvistettava*. Policy Brief. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan artikkelisarja, 29/2020, Valtioneuvoston kanslia. Saatavissa: <https://tietokayttoon.fi/julkaisu?pubid=36901>. [viitattu 21.11.2025].
- Koskinen-Koivisto, E., Husu, H.-M. ja Kumpulainen, K. (2022). Asukasosallisuus alueiden kehittämisessä: näennäisestä rituaalista jatkuvaan vuorovaikutukseen. *Politiikasta*, 21.1.2022. Saatavissa: <https://urn.fi/URN:NBN:fi:juu-202201241259> [viitattu 11.3.2025].
- Kuusiniemi, A. (2019). *Asemakaavoitus osana yksityistä hankekehitystä - prosessinäkökulma kolmeen tapaukseen*. Diplomityö, Aalto-yliopisto. Saatavissa: <https://urn.fi/URN:NBN:fi:aalto-201906234119> [viitattu 6.10.2025].
- Kyttä, M., ym. (2010a). Asuminen — eletty unelma. Teoksessa: Juntto, A. *Asumisen unelmat ja Arki*. ss. 91–121. Gaudeamus.
- Kyttä, M., ym. (2010b). Asumisunelmat tosielämässä. Teoksessa: Juntto, A. *Asumisen unelmat ja Arki*. Ss.121–

- Laine, A., Mäntylä, I., Viertiö, V., Pursiainen, R. ja Raivio, T. (2022). *Vähähiilinen rakennettu ympäristö – katsaus toimialan nykytilanteesta*. Gaia Consulting Oy. Saatavissa: https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/27e805d9-0af4-45d1-af08-282717178a7a/b331857c-afd5-4d4f-a29e-e1dda45a2440/RAPORT-TI_20221013054301.pdf [viitattu 3.11.2025].
- Laine, M., Helamaa, A., Kuoppa, J. ja Alatalo, E. (2020). Bricolage in Collaborative Housing in Finland: Combining Resources for Alternative Housing Solutions. *Housing, Theory and Society*, 37(1), 101–117. <https://doi.org/10.1080/14036096.2018.1492438>.
- Laki ikääntyneen väestön toimintakyvyn tukemisesta sekä iäkkäiden sosiaali- ja terveystalvetaista. §5. 980/2012. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2012/20120980> [viitattu 10.2.2025].
- Laki sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä 612/2021. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2021/20210612> [viitattu 26.2.2025].
- Lampinen, E. ja Huuhka, S. (2021). Kirjallisuuskatsaus. Teoksessa: Huuhka, S.; Vainio, T.; Moisio, M.; Lampinen, E.; Knuutinen, M.; Bashmakov, S.; Köliö, A.; Lahdensivu, J.; Ala-Kotila, P. ja Lahdenperä P. *Purkaa vai korjata? Hiilijalanjälkivaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjauskeinot*. Ss. 19–36. Ympäristöministeriön julkaisuja 9/2021, Ympäristöministeriö. Saatavissa: <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-221-1> [viitattu 31.10.2025].
- Launonen, P., Salonen, A.O. ja Liimatainen, H. (2021). Icy roads and urban environments. Passenger experiences in autonomous vehicles in Finland. *Transportation Research Part F: Traffic Psychology and Behaviour*, 80, 34–48. <https://doi.org/10.1016/j.trf.2021.03.015>.
- Li, Y., Hsu, J.A. ja Fernie, G. (2013). Aging and the Use of Pedestrian Facilities in Winter—The Need for Improved Design and Better Technology. *Journal of Urban Health*, 90(4), 602–617. <https://doi.org/10.1007/s11524-012-9779-2>.
- Love & Company (2024). Senior housing trends. Saatavissa: <https://loveandcompany.com/flipbooks/senior-housing-trends-2024/files/Senior-Housing-Trends-2024-Love-and-Company.pdf> [viitattu 28.1.2025].
- Malin, F., Mesimäki, J. ja Penttinen, M. (2022). *Liikastumistapaturmat ja niiden ehkäisy toiminnallisen tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden näkökulmasta*. Liikenne- ja viestintäministeriön julkaisuja 2/2022, Liikenne- ja viestintäministeriö. Saatavissa: <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-243-742-6> [viitattu 1.11.2025].
- MDI. (2025). MDI:n vuoden 2025 väestöennuste. Saatavissa: <https://www.mdi.fi/vaestoennuste/> [viitattu 27.10.2025].
- Miles, M.; Malizia, E.; Weiss, M.; Berens, G.; ja Travis, G. (1991). *Real Estate Development – Principles and Process*. Washington DC: Urban Land Institute.
- Miles, M.; Netherton, L. ja Schmidt, A. (2015). *Real Estate Development – Principles and Process*. 5. painos. Washington DC: Urban Land Institute.
- Neiglick, S. (2025). *Ikääntyvien ja ikääntyneiden asumisen ennakkointi Tuusulassa*. YAMK opinnäytetyö, Karealia Ammattikorkeakoulu. Saatavissa: <https://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2025092825309> [viitattu 31.10.2025].
- Nevanto, M., Ilmarinen, K. ja Kauppinen, T.M. (2024). Alueelliset erot väestön ikärakenteessa ja ikääntyneiden elinoloissa. *Yhteiskuntapolitiikka*, 89(1), 29–43. <https://urn.fi/URN:NBN:fi-fe202402157388>.
- Norppa, M. ja Hovi, H. (2020). *Kaunis, vihreä ja rauhallinen. Jalan kaupunginosissa - asukaskyselyn tulokset*. Kaupunkiympäristön julkaisuja 10/2020, Helsingin kaupunki/Kaupunkiympäristön toimiala. Saatavissa: <https://www.hel.fi/static/liitteet/kaupunkiymparisto/julkaisut/julkaisut/julkaisu-10-20.pdf> [viitattu 1.11.2025].
- O'Brien Builders & Civil Engineering. (2022). Kilmaley Voluntary Housing. Saatavissa: <https://www.obrienbuilders.ie/project/kilmaley-day-care-centre/> [viitattu 31.7.2024].
- Oosi, O.; Kortelainen, J.; Luukkonen, T. ja Haila K. (2020). *Ikääntyneiden välimuotoisen asumisen tilanne ja tulevaisuuden tarpeet*. Ympäristöministeriön julkaisuja 8/2020, Ympäristöministeriö. Saatavissa: <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-192-4> [viitattu 21.11.2025].
- Pelsmakers, S., Nisonen, E., Maununaho, K., Kaasalainen, T., Tarpio, J., Lehtinen, T. ja la Rosa, R.C.D. (2022). What Makes a Sustainable Living Environment? – Researchers Compiled a Checklist. *Arkkitehti*, 4/2022. Saatavissa: <https://www.ark.fi/en/2022/04/what-makes-a-sustainable-living-environment-researchers-compiled-a-checklist/> [viitattu 6.10.2025].
- Pirinen, A. (2016). Housing Concepts For and By the Elderly: From Subjects of Design to a Design Resource. *Journal of Housing for the Elderly*, 30(4), 412–429. <https://doi.org/10.1080/02763893.2016.1224792>
- Pitkänen, J. (2009). Asuinkerrostalojen rakentamisen ohjauksen kustannustarkasteluja. Helsingin kaupungin

- talous- ja suunnittelukeskuksen julkaisusarja 6/2009, Helsingin kaupunki. Saatavissa: https://www.hel.fi/static/liitteet/kanslia/aluerakentaminen/kehittyvakerrostalo/julkaisut/asuinkerrostalojen_rakentamisen_ohjauksen_kustannustarkasteluja_verkko.pdf [viitattu 21.11.2025].
- Pulkkinen, Miia (2019). *Ikäkkäiden osallisuus: Terveys, asuminen ja yhteisöllisyys – kirjallisuuskatsaus*. Ikäinstituutti. Saatavissa: https://www.ikainstituutti.fi/content/uploads/2019/10/ikäkkäiden_osallisuus_kirjallisuuskatsaus.pdf [viitattu 31.10.2025].
- Rajaniemi, J. ja Rappe, E. (2020). *Ikäystävällisyyden edistäminen asuinalueilla ja taajamissa*. Ympäristöministeriön julkaisuja 20/2020, Ympäristöministeriö. Saatavissa: <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-042-2> [viitattu 17.11.2025].
- RAKLI (2015). *Selvitys kaavamääräysten kustannusvaikutuksista*. Saatavissa: https://www.rakli.fi/wp-content/uploads/2019/06/kaavamaaraysten_kustannusvaikutukset_raportti_netires.pdf [viitattu 21.11.2025].
- Rannanpää, S., Antikainen, J., Aro, R., Huttunen, J., Hovi, S., Pitkänen, K., Strandell, A., Nurmio, K., Rehunen, A., Vihinen, H., Lehtonen, O., Muilu, T. ja Weckroth, M. (2022). *Monipaikkaisuus – nykytila, tulevaisuus ja kestävyys*. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja, 9/2022, Valtioneuvoston kanslia. Saatavissa: <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-383-150-6> [viitattu 23.11.2025].
- Rappe, E. ja Rajaniemi, J. (2021). *Turvallinen asuinalue ikääntyneille*. Ympäristöministeriön julkaisuja 10/2021, Ympäristöministeriö. Saatavissa: <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-225-9> [viitattu 1.11.2025].
- Rappe, E., Kotilainen, H., Rajaniemi, J. ja Topo, P. (2018). *Muisti- ja ikäystävällinen asuminen ja asuinympäristö*. Ympäristöopas, Ympäristöministeriö. Saatavissa: <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-11-4806-4> [viitattu 27.8.2025].
- Ratcliffe, John; Stubbs, Michael and Keeping, Miles (2021). *Urban Planning and Real Estate Development*. Taylor & Francis Group, 4. painos. Routledge: Abingdon.
- Rehunen, A., Strandell, A., Tiitu, M., Helminen, V., Iikkanen, A., Kosonen, K.-J. ja Purontaus, E. (2025). *Kestävästi ikäystävällinen kaupunki: Rakennetun ympäristön ja alueiden käytön kehittäminen väestön ikääntyessä*. Suomen ympäristökeskuksen raportteja, 15/2025, Suomen ympäristökeskus. Saatavissa: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-11-5768-4> [viitattu 4.8.2025].
- RIBA, Hay, R., Bradbury, S., Dixon, D., Martindale, K., Samuel, F. ja Tait, A. (2017). *Building knowledge: Pathways to post occupancy evaluation*. University of Reading ja RIBA. Saatavissa: <https://www.riba.org/media/edul2w5z/buildingknowledgepathwaystopoepdf.pdf> [viitattu 10.11.2025].
- Ristimäki, M., Mäntylä, H., Turunen, T., Lyra, A., Friipöyli, M., Majjala, J.-P., Rehunen, A., Laurila, J., Ahola, H., Kero, J. ja Hanell, T. (2025). *Valtakunnallinen alueiden eriytyminen: Artikkelikokoelma nykytilasta ja tulevaisuudesta*. Ympäristöministeriön julkaisuja 24/2025, Ympäristöministeriö. Saatavissa: <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-702-5> [viitattu 26.10.2025].
- Roitto, H.-M. (2024). *Muistisairauteen sairastuu huomattavasti aiempaa arvioitua useampi – sairastuneita on vuonna 2040 lähes 250 000*. Terveiden ja hyvinvoinnin laitos, 6.3.2024. Saatavissa: <https://thl.fi/-/muistisairauteen-sairastuu-huomattavasti-aiempaa-arvioitua-useampi-sairastuneita-on-vuonna-2040-lahes-250-000> [viitattu 4.11.2025].
- RT 10-10827 (2004). Asuntosuunnittelun tehtäväluettelo PS ARK GEO RAK LVI SÄH. Saatavissa: <https://kortistot.rakennustieto.fi/kortit/RT%2010-10827> [viitattu 6.10.2025].
- RT 10-11222 (2016). Talonrakennushankkeen kulku. Rakennushankkeen osapuolet. Rakennustietosäätiö RTS. Saatavissa: <https://kortistot.rakennustieto.fi/kortit/RT%2010-11222> [viitattu 6.10.2025].
- RT 10-11224 (2016). Talonrakennushankkeen kulku. Rakennushankkeen vaiheet ja osittelu. Rakennustietosäätiö RTS. Saatavissa: <https://kortistot.rakennustieto.fi/kortit/RT%2010-11224> [viitattu 6.10.2025].
- RT 10-11284 (2017) Hankkeen johtamisen ja rakennuttamisen tehtäväluettelo HJR18. Rakennustietosäätiö RTS. Saatavissa: <https://kortistot.rakennustieto.fi/kortit/RT%2010-11284> [viitattu 6.10.2025].
- RT 103253 (2020). Arkkitehtisuunnittelun tehtäväluettelo ARK18. Rakennustietosäätiö RTS. Saatavissa: <https://kortistot.rakennustieto.fi/kortit/RT%20103253> [viitattu 6.10.2025].
- RT 103492 (2024). Vuokramalli hankkeen toteutusmuotona. Rakennustietosäätiö RTS. Saatavissa: <https://kortistot.rakennustieto.fi/kortit/RT%20103492> [viitattu 21.11.2025].
- Rybenská, K., Knapová, L., Janiš, K., Kühnová, J., Cimler, R. ja Elavsky, S. (2024). SMART technologies in older adult care: a scoping review and guide for caregivers. *Journal of Enabling Technologies*, 18(4), 200–222. <https://doi.org/10.1108/JET-05-2023-0016>.
- Saarela, K., Korsimo, I., Alasentie, S., Lahdensivu, J., Tulokas, T., Ruotanen, J., Takala, J., Tiainen, P., Ropponen, A. ja Tapaninen, L. (2023). *Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen edellytykset: Case toimistora-*

- kennus. Ympäristöministeriön julkaisuja, 35/2025. Ympäristöministeriö. Saatavissa: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/11111/12132> [Viitattu 8 joulukuuta 2025].
- SeniorSite (2024). The future of senior living: Trends and innovations shaping tomorrow's communities. 25.9.2024. Saatavissa: <https://seniorsite.org/resource/the-future-of-senior-living-trends-and-innovations-shaping-tomorrows-communities/> [viitattu 28.1.2025].
- SFCS (2024). Shaping the future: Trends in senior living. 16.5.2024. Saatavissa: <https://www.sfcs.com/news/shaping-the-future-trends-in-senior-living> [viitattu 28.1.2025].
- Siren, A. (2024). Ikääntyvien yhteiskunnasta pitkäikäisten yhteiskuntaan. *Talous ja yhteiskunta*, 2024(1), 32–37. https://labore.fi/wp-content/uploads/2024/03/Talous-ja-Yhteiskunta-1_2024.pdf
- Smit, K.D., Bolt, S.R., de Boer, B., Verbeek, H. ja Meijers, J.M.M. (2022). End-of-life care for people with dementia on a green care farm during the COVID-19 pandemic: a qualitative study. *BMC Geriatrics*, 22(1), 956. <https://doi.org/10.1186/s12877-022-03584-5>.
- Soini, K., Ilmarinen, K., Yli-Viikari, A. ja Kirveennummi, A. (2011). Green care sosiaalisena innovaationa suomalaisessa palvelujärjestelmässä. *Yhteiskuntapolitiikka*, 76(3), 320–331. <https://urn.fi/URN:NBN:fi-fe201209117839>.
- Soini, S. (2021). Green care – Luontohoivasta laatua elämän viimeisiin vuosiin. Vanhustyön keskusliitto, blogikirjoitus 3.6.2021. Saatavissa: <https://vtkl.fi/blogi-green-care-luontohoivasta-laatua-elaman-viimeisiin-vuosiin/> [viitattu 14.11.2025].
- Soininvaara, H. (2024). Taloyhtiöllä oli edessään 1,6 miljoonan euron remontti – näin osakkaat selvisivät ilman velkaa. Yle, 12.4.2024. Saatavissa: <https://yle.fi/a/74-20078545> [viitattu 19.11.2025].
- Somelar, D. (2021). *Lisäkerrosrakentamisen opas asunto- ja kiinteistöosaajille. Lisäkerrosrakentamishankkeen vaiheet ja osapuolet*. Metsäkeskus. Saatavissa: <https://www.metsakeskus.fi/sites/default/files/document/puukerrostalorakentaminen-kasvuun-pirkanmaalla-lisakerrosrakentamisen-opas.pdf> [viitattu 19.11.2025].
- Steinberg, Scott (2024). Aging isn't so bad, or so top new future trends in senior living and technology remind us. Futurist Speakers, blogikirjoitus 28.1.2024. Saatavissa: <https://www.futuristsspeakers.com/future-trends-in-senior-living-speaker/> [viitattu 28.1.2025].
- Stefanov, D.H., Bien, Z. ja Bang, W.-C. (2004). The smart house for older persons and persons with physical disabilities: structure, technology arrangements, and perspectives. *IEEE Transactions on Neural Systems and Rehabilitation Engineering*, 12(2), 228–250. Saatavissa: <https://doi.org/10.1109/TNS-RE.2004.828423>.
- Strandberg, T., Kivimäki, M. ja Urtamo, A. (2024). Onnistunut vanheneminen – mitä se on ja miten sen saavuttaa? *Lääketieteellinen aikakauskirja Duodecim*, 140(6), 471–477. <https://www.duodecimlehti.fi/duo18154>
- Sutela, H. (2024). Suomi on kirinyt ikääntyneiden työllisyydessä – miehet edelleen jäljessä pohjoismaisessa vertailussa. Tilastokeskus: Tieto&Trendit, blogikirjoitus 16.4.2024. Saatavissa: <https://stat.fi/tietotrendit/blogit/2024/suomi-on-kirinyt-ikaantyneiden-tyollisyydessa-miehet-edelleen-jaljessa-pohjoismaisesa-vertailussa> [viitattu 14.11.2025].
- SuRaKu. 2008. Esteetön ympäristö - Puistokäytävät ja levähdyspaikat. Saatavissa: https://www.hel.fi/static/hki4all/ohjeet/Suraku_Kortti-5_060208.pdf [Viitattu: 28 tammikuuta 2025].
- Taina Vallander. (2024). Suomi asuu edelleen yksin - jos taloudelliset edellytykset sitä tukevat. STTK, blogikirjoitus 11.11.2024. Saatavissa: <https://www.sttk.fi/2024/11/11/suomi-asuu-edelleen-yksin-jos-taloudelliset-edellytykset-sita-tukevat/> [viitattu 11.11.2025].
- Taipale, S. ja Hänninen, R. (2018). More years, more technologies: Aging in the digital era. *Human technology*, 14(3), 258–263. <https://doi.org/10.17011/ht/urn.201811224833>.
- Talvitie, I., Amiri, A., Junnila, S. ja Vimpari, J. (2025). Land use and housing policy implications on building whole life carbon. *Environmental Research Letters*, 20(8), 084002. <https://doi.org/10.1088/1748-9326/ade60a>.
- Tamminen, N. (2019). Yli miljoona suomalaista asuu yksin – asumisen murroksen vaikutuksia hyvinvointiin on tutkittu vasta vähän. THL-blogi, 26.9.2019. Saatavissa: <https://blogi.thl.fi/yli-miljoona-suomalaista-asuu-yksin-asumisen-murroksen-vaikutuksia-hyvinvointiin-on-tutkittu-vasta-vahan/> [viitattu 11.11.2025].
- Tarpio, J. (2015). *Joustavan asunnon tilalliset logiikat: Erilaisiin käyttöihin mukautumiskykyisen asunnon tilallista lähtökohdista ja suunnitteluperiaatteista*. Väitöskirja, Tampereen teknillinen yliopisto. Saatavissa: <https://trepo.tuni.fi/handle/10024/115316> [viitattu 27.1.2025].
- THL (Terveystieteiden ja hyvinvoinnin laitos). (2024). Isot väestötutkimuksemme kertovat, miten Suomessa voidaan.

- Terveiden ja hyvinvoinnin laitos, 1.2.2024. Saatavissa: <https://thl.fi/-/isot-vaestotutkimuksemme-ker-tovat-miten-suomessa-voidaan> [viitattu 4.11.2025].
- THL (Terveiden ja hyvinvoinnin laitos). (2025). Helle vaikuttaa eniten ikääntyneisiin. Terveiden ja hyvinvoinnin laitos. Saatavissa: <https://thl.fi/ajankohtaista/kampanjat/kesaterveys/helle-vaikuttaa-eniten-ikaantyneisiin> [viitattu 31.10.2025].
- Tilastokeskus. (2024a). Väestöennuste 2024: Elinajanodote iän ja sukupuolen mukaan, 2025-2070. SVT (Suomen virallinen tilasto). Saatavissa: <https://stat.fi/tilasto/vaenn> [viitattu 3.11.2025].
- Tilastokeskus. (2024b). Väestörakenne: Syntyperä ja taustamaa ikäryhmän ja sukupuolen mukaan maakunnittain, 1990-2024. SVT (Suomen virallinen tilasto). Saatavissa: <https://stat.fi/tilasto/vaerak> [viitattu 27.10.2025].
- Tilastokeskus. (2025). Vuonna 2024 yksinasuvien määrän kasvu hidastui. Tiedote 28.5.2025. Saatavissa: <https://stat.fi/julkaisu/cm1iww3oka7zv07w5c57pzfc> [viitattu 1.9.2025].
- Tiuraniemi, M. (2025). Esteettömyysinvestoinneilla hyvinvointia asukkaille ja arvoa kiinteistölle. Blogikirjoitus, 7.2.2025. Saatavissa: <https://varsinais-suomi.kiinteistoliitto.fi/blogi/esteettomyysinvestoinneilla-hyvinvointiasukkaille-ja-arvoa-kiinteistolle/> [viitattu: 6.10.2025].
- Tuominen, K. (2023). *Making Space for Social Relationships: Understanding ageing in social spaces*. Väitöskirja, Tampereen yliopisto. Saatavissa: <https://trepo.tuni.fi/handle/10024/152694> [viitattu 18.11.2025].
- Tuominen, T.-L., Pekonen, T., Seppänen, J., Tyni, A., Honkala, S., Meriläinen, S., Aho-Parkkila, T., Launiainen, M., Antaa, L., Lehtonen, T., Sell, H., Aalto, P. ja Oininen, I. (2024). *Vähähiilisyysopas suunnittelijoille ja rakennushankkeeseen ryhtyville*. Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisu 28/2024, Helsingin kaupunki/Kaupunkiympäristön toimiala. Saatavissa: https://www.hel.fi/static/liitteet-2019/Kymp/Att/HKI_vahahiilisyysopas-suunnittelijoille.pdf [viitattu 3.11.2025].
- Valtioneuvosto (2022). *Kohti kestävästä arkkitehtuurista. Suomen arkkitehtuuripoliittinen ohjelma 2022–2035*. Valtioneuvoston julkaisuja 1/2022, Valtioneuvosto. Saatavissa: <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-383-508-5> [viitattu 31.10.2025].
- Valtioneuvosto (2024). *Tulevaisuusselonteon 1. osan strateginen toimintaympäristöanalyysi*. Valtioneuvoston julkaisuja 54/2024, Valtioneuvosto. Saatavissa: <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-383-553-5> [viitattu 31.10.2025].
- Vehmasto, E., Salonen, K., Ilmarinen, K., Hirvonen, J., Saarinen, S., Peuraniemi, T., Paakkolanvaara, J.-V., Aho, M. ja Lipponen, M. (2021). *Suomalainen Green Care: Green Care -toimintatavan käsikirja & LuontoVoiman ja LuontoHoivan laatutyökirja*. Luonnonvarakeskus ja Green Care Finland ry. Saatavissa: <https://jukuri.luke.fi/handle/11111/6096> [viitattu 14.11.2025].
- Verma, I. (toim.), Arpiainen, L. ja Vladykina, N. (2022). *Monimuotoista integroitua asumista muistisairaille - Loppuraportti*. Aalto-yliopiston julkaisusarja TAIDE + MUOTOILU + ARKKITEHTUURI 6/2022, Aalto-yliopisto. Saatavissa: <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-64-0862-0> [viitattu 28.1.2025].
- Verma, I. ja Taegen, J. (2019). Access to Services in Rural Areas from the Point of View of Older Population—A Case Study in Finland. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 16(23), 4854. <https://doi.org/10.3390/ijerph16234854>.
- Verma, I., Høyland, K. ja Lindahl, L. (2023). Nordic approaches to housing and ageing: Current concepts and future needs. *The Evolving Scholar*, ARCH22. <https://urn.fi/URN:NBN:fi:aalto-202310256641>.
- Vesänen-Nikitin, I. ja Åkermarck, M. (2017). *Liikenteen ja viestinnän digitaaliset palvelut esteettömiksi: Toimenpiteohjelma 2017–2021*. Liikenne- ja viestintäministeriön julkaisuja 8/2017, Liikenne- ja viestintäministeriö. Saatavissa: <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-243-516-3> [viitattu 5.11.2025].
- Vestinen, J., Siirilä, H. ja Correia, S. (2025). *Maaseudun energia- ja liikenneköyhyys ilmiönä*. Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy. Saatavissa: <https://publications.vtt.fi/julkaisut/muut/2025/VTT-R-00103-25.pdf> [viitattu 4.8.2025].
- Vuorinen, T., Hakala, H., Kohtamäki, M. ja Uusitalo, K. (2018). Mapping the landscape of strategy tools: A review on strategy tools published in leading journals within the past 25 years. *Long Range Planning*, 51(4), 586–605. <https://doi.org/10.1016/j.lrp.2017.06.005>.
- Väyrynen, T., Kärrä, A. ja Rajala, J. (2025). Droonien mahdollisuudet maaseudun logistiikassa. Blogikirjoitus, 28.4.2025. Oamk Journal. Saatavissa: <https://oamkjournal.oamk.fi/2025/droonien-mahdollisuudet-maaseudun-logistiikassa/> [viitattu 11.12.2025].
- Wennman, H. ja Partonen, T. (2023). Ilmastonmuutoksen vaikutukset väestön liikuntaan, ravitsemukseen ja uneen. Tutkimuksesta tiiviisti 13/2023, Terveiden ja hyvinvoinnin laitos THL. Saatavissa: <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-408-054-5> [viitattu 1.11.2025].

- WHO (World Health Organization). (2007). *Global age-friendly cities: a guide*. World Health Organization. Saatavissa: <https://iris.who.int/handle/10665/43755> [viitattu 21.11.2023].
- WHO (World Health Organization). (2025). Ageing: Ageism. WHO:n verkkosivusto. Saatavissa: <https://www.who.int/news-room/questions-and-answers/item/ageing-ageism> [viitattu 11.11.2025].
- Wilkinson, Sara ja Reed, Richard (2008). *Property development*. Taylor&Francis, 5. painos. Routledge: Abingdon.
- World Economic Forum. (2021). What is the biggest benefit technology will have on ageing and longevity? Saatavissa: <https://www.weforum.org/stories/2021/03/what-is-the-biggest-benefit-technology-ageing-longevity-global-future-council-tech-for-good/> [viitattu 21.11.2025].
- Ympäristöministeriö. (2025). Kysymyksiä ja vastauksia vähähiilisestä rakentamisesta. Ympäristöministeriön verkkosivusto. Saatavissa: <https://ym.fi/kysymyksiä-ja-vastauksia-vahahiilisesta-rakentamisesta> [viitattu 3.11.2025].
- Ympäristöministeriö (päiväämätön). Vähähiilinen rakentaminen. [verkossa] Ympäristöministeriö. Saatavissa: <https://ym.fi/vahahiilinen-rakentaminen> [viitattu 12. 11. 2025].
- Yrjänä, A.-K. (2024). *Joustavat erityisryhmäasunnot: Ikääntyneiden palveluasumisen rakennusten analyysi*. Diplomityö, Tampereen yliopisto. Saatavissa: <https://trepo.tuni.fi/handle/10024/157344> [viitattu 8.10.2025].
- Özer-Kemppainen, Ö. (2005). *Senioriasumisen nykytila, kehitystarpeet ja mahdollisuudet*. Arkkitehtuurin osaston julkaisu A32, Oulun yliopisto. Saatavissa: <https://www oulu.fi/ark/projektit/tsa/kuvat/isbn9514276442.pdf> [viitattu 25.11.2025].

Liitteet

Liite 1. Kotimaisten vierailuiden kohteet

	Vierailu	Kohteen nimi	Toimija/t	Sisällytetty analyysiin	Kohteen ryhmittely analyysissa
1	Helsinki	Myllypuron seniorikeskus Myllymatkantie	HEKA, Helsingin kaupunki	x	Ympäristövoimakautinen palveluasuminen
2	Helsinki	Villa Vuoranta	Evli Healthcare, Päiväkumpu Oy	x	Yhdistelmät
3	Helsinki	Alppikylä Nyyttipuisto & Hevosmies	Setlementti-asunnot	x	Senioriasuminen / itsenäinen asuminen
4	Helsinki	Malminkartanon palvelu- ja senioritalo	Tyvene Oy, Päiväkumpu Oy	x	Yhdistelmät
5	Jyväskylä	Kankaan Ilona (+ Koas Kangas)	JASO, KOAS	x	Senioriasuminen / itsenäinen asuminen
6	Jyväskylä	Kauramaen kylä	Keski-Suomen hyvinvointialue	x	Yhdistelmät
7	Jyväskylä	Korttelikylä	KOAS	x	Muut
8	Jyväskylä	Kuokkalan Kalon	Yrjö ja Hanna säätiö	x	Senioriasuminen / itsenäinen asuminen
9	Jyväskylä	Piippuranta	Jyväskylän vuokra-asunnot (JVA)	x	Muut
10	Jyväskylä	Piippurannan Klubi	Jyväskylän kaupunki	x	Muut
11	Jyväskylä	Piippurannan Ryhmäkodit	Keski-Suomen hyvinvointialue	x	Ympäristövoimakautinen palveluasuminen
12	Lahti	Kartanonkulma	Lahden vanhusten asuntosäätiö (LVAS)	x	Senioriasuminen / itsenäinen asuminen
13	Lahti	Harjulan Moreeni, Lähde ja Mänty	Lahden Harjulan setlementtisäätiö, Harjulan setlementti ry	x	Senioriasuminen / itsenäinen asuminen
14	Lahti	Onnelanpolku	Lahden vanhusten asuntosäätiö (LVAS)	x	Yhdistelmät
15	Lahti	Salpalinna	Pohjoismaiden Hoivatalot Oy, Saga Care Finland Oy	x	Asuminen + palvelupaketti
16	Lahti	Dila Tammipuisto	Lahden diakoniasäätiö	x	Asuminen + palvelupaketti
17	Oulu	Kotikatu 365	Health City Finland Oy	x	Muut
18	Oulu	Onnenrinne Lasaretinsaari	Päivärinteen Timantti Oy	x	Ympäristövoimakautinen palveluasuminen
19	Oulu	Lintulammentie 15 B	TA-yhtiöt	x	Senioriasuminen / itsenäinen asuminen
20	Tampere	Kontu Satama	Tampereen vuokratolasäätiö sr, Osakeyhtiö 2.0	-	Ympäristövoimakautinen palveluasuminen
21	Tampere	Pappilanrinteen Kotilinna	Tampereen kotilinnasäätiö, Pirha (kotiapu)	-	Senioriasuminen / itsenäinen asuminen
22	Tampere	Palvelukoti Mainio	AVAIN Yhtiöt Oy, Mehiläinen	-	Ympäristövoimakautinen palveluasuminen
23	Turku	Kerttulankaari	Ikifit	-	Yhdistelmät
24	Turku	Mäntymäki	TVT-asunnot	-	Muut
25	Turku	Nonna Linna	Nonna Group	-	Yhdistelmät

Liite 2. Kohdekäyntien arviointilomake

Kohdekäyntilomake oli kaksipuoleinen, eli tyhjä taulukko jatkui myös lomakkeen kääntöpuolelle.



TULE – Tulevaisuuden senioriasuminen

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 sekä 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	+ / -	

Liite 3. Kohdekäyntihuomioiden määrät teemoittain

Taulukoihin on sisällytetty korkeintaan kymmenen eniten mainintoja keränneet aiheet. Pelkästään yksittäisten kohdeiden kohdalla tehty maininnat sekä alle viisi mainintaa saaneet havainnot on jätetty pois taulukoista.

TILAT

Positiiviset maininnat

Laadukkaasti toteutetut yhteistilat (sisätilat)	148
• Viihtyisyys ja tyylikkyys	
• Toiminnallisuus	
• Monipuolisuus	
• Onnistunut sijoittelu ja mitoitus	
• Yhteisöllisyyttä edistävät tilaratkaisut	
Esteettömyys	124
• Esteetön mitoitus	
• Esteetön kalustus	
• Muisti- ja aistiystävällinen suunnittelu	
Laadukkaasti toteutetut piha- ja ulkotilat	69
• Viihtyisyys	
• Vehreys	
• Toiminnallisuus	
• Turvallisuus	
• Suuruus	
Laadukas sisustus ja materiaalisuus	60
• Sisustusmateriaalit ja värimaailma	
• Kalusteet ja taide	
Tilojen kotoisuus ja kodinomaisuus	39
Tilojen valoisuus ja avaruus	37
Tiloista yhteys ulos ja luontoon	35
Laadukas asuntosuunnittelu	34
• Toimivuus ja tilavuus	
• Asunnon varustelu	
Tilojen toimivuus ja käytännöllisyys	22
Laadukas kokonaisarkkitehtuuri ja toteutus	21

Negatiiviset maininnat

Esteettömyys ei toteudu kohteessa	92
• Korkeat kynnykset, paljon kynnyksiä	
• Riittämätön kontrasti materiaaleissa	
• Huono akustiikka	
• Esteellinen sijoittelu tai mitoitus	
• Ei muistiystävälliset opasteet	
• Häikäisevä valaistus	
Yhteistilojen epäonnistunut suunnittelu	34
• Epäonnistus mitoitus ja sijoittelu	
• Tilojen puute	
• Epäviihtyisä sisustus	
Asuntojen suunnitteluratkaisujen, varustelun puutteet	32
• Tilojen liian pieni mitoitus	
• Toimintojen epäonnistunut sijoittelu	
Tilojen laitosmaisuus	26
Tilojen heikko hahmotettavuus; pitkät sokkelomaiset käytävät	25
Tilojen ankeus, kolkkaus	24
Epäonnistunut sisustus	22
• Värimaailma ja materiaalit	
• Kalustus ja taide	
Säilytystilan puute	16

PALVELUT

Positiiviset maininnat

Palvelutarjonta	113
• Ruokailu- ja ravintolapalvelut	
• Hyvinvointi- ja terveystalvelut	
• Liikunta- ja vapaa-ajanpalvelut	
• Kauppapalvelut	
• Toiminnanohjaajat/yhteisöllisyys-, palvelukoordinaattorit	
• Tilavuokrapalvelut	
Kohteen sijainti lähellä palveluita	23
Toimijoiden yhteistyö palveluiden tai tilojen toteuttamisessa	21
Palveluiden edullisuus tai ilmaisuus	22
Monipuolinen palvelutarjonta	15
Myös muille kuin asukkaille avoimet palvelut	13
Onnistunut tiedotus palveluista	9
Laadukas asiakaspalvelu ja osaava henkilökunta	6
Asukaslähtöisesti kehitetyt palvelut	5
Palveluiden räätälöitävyys/joustavuus palvelukokonaisuuksissa	5

Negatiiviset maininnat

Kohteen sijainti kaukana palveluista	14
Palvelupaketin pakollisuus ja korkea hinta	6
Vähäiset tai puuttuvat palvelut	5

YHTEISÖLLISYYS

Positiiviset maininnat

Yhteisöllisyyttä tukeva toiminta ja olosuhteet	40
• Esim. kahvitteluhetket, ohjattu toiminta	
Monisukupolvisuus asumisessa ja toiminnoissa	36
Asukaslähtöisyys ja asukkaiden osallistaminen toiminnassa ja yhteisössä	36
Toiminnot ja tilat avoimia myös muille kuin asukkaille	26
Yhteisöllisyyttä tukevat/mahdollistavat tilat	25
Yhteisöllisen toiminnan monipuolisuus ja runsaus	15
Yhteisöllisyys toteutuu kohteessa	8

Negatiiviset maininnat

Yhteisöllisyys ei näkynyt vierailulla	6
---------------------------------------	---

TEKNOLOGISET RATKAISUT

Positiiviset maininnat

Energiatehokkuus, energian tuotanto	16
Asukkaan itsenäistä toimimista, turvallisuutta tukevat teknologiat	14
Palvelualustat, digitaaliset palvelut	13
• Palveluportaalit	
• Apit	
• Varauskalenterit	
Teknologia viestinnän tukena	13
• Infotaulut	
• Infokanavat TV:ssä	
Turvarannekkeet; seurantateknologiat	13

Negatiiviset maininnat

—

Liite 4. Tulevaisuuden senioriasuminen -työpajan "Asumisen preferenssit nyt ja tulevaisuudessa" -koonti

	Asunto	Yhteistilat rakennuksessa	Ympäröivä lähielin ympäristö
Nykyiset preferenssit	- Esteetön asunto (3) - Laadukas suunnittelu; pohjaratkaisu, muunneltavuus (3) - Lämmitysjärjestelmä (3) - Tilava asunto (2) - Piha (2) - Näkymät; yhteys ulos (2) - Erotettu tila levolle (2) - sauna (2) - Puuhella; takka ja leivinuuni (2) - Ilmansuunnat; luonnonvalo; valoisuus (2) - Eri asumismuotoja (vuokra, aso ja omistus) - Terassi (1) - Työ- / oleskelutila (1) - Palju (1) - Omakotitalo (1) - Rivitalo (1)	- Ei tarvetta yhteistiloille (3) - Viihtyisä, houkutteleva (2) - Varasto (2) - Autotalli (2) - Vierashuone (1) - Piha (1) - Tehokkaat neliöt (1) - Helposti saavutettavat (1) - Mahdollistaa toiminnan joko yhdessä tai yksin (1) - Ulkopuolisten toimijoiden käytössä (1) (Asun yksin naapurit juttuseuran, koiralennkkejä äyhdessä) (1)	- Palveluiden; joukkoliikenteen; harrastusten; työpaikan läheisyys (14) - Turvallisuus; rauhallisuus; siisteys (5) - Luonnon läheisyys (5) - Ulkoilu- ja liikunafasiliiteetit (4) - Sosiaaliset kontaktit; perhe lähellä; paljon naapurustoa (3) - Ei naapureita lähellä (2) - Piha; puutarha (2) - Eri elämänavaiheissa olevien asuinyhteisö (1) - Ei lähiö (1)
Tulevaisuuden preferenssit "Kun olen 75-vuotias"	- Esteetön asunto (6) - Tehokas; pieni asunto (2) - Huoltovapaus (2) - Teknologia arjen tukena (2) - Turvallinen (1) - Tilaa lapsille/lapsenlapsille (1) - Kaupunkiasunto + mökki (monipaikkaisuus) (1) - Oma lasitettu parveke (1) - Eri kokoisia asuntoja (1)	- Harrastamiselle; liikunnalle; puuhastelulle; oleskelulle tiloja (7) - kuntosali, lehtien lukusali, viljelypiha, sauna - Arkea tukevat ja vapaa-ajan palvelut (3) - Esim. viinibaari, ravintola - Ei tarvetta yhteisille tiloille (2) - Yhteiseen toimintaan kannustavia ihmisiä (1)	- Arjen peruspalveluiden, kulttuuri-, vapaa-ajan palveluiden, kulkuyhteyksien läheisyys ja kattavuus (9) - Turvallisuus; rauhallisuus (2) - Sosiaalisia kontakteja elinympäristössä (2) - Esteetön ja liikkumista mahdollista-va/kannustava ympäristö (2) - Ulkoilutilat ja luonto (2) - Esteettinen (1) - Ulkomailla (Espanja) (1)

Liite 5. Kansainvälisten hyvien esimerkkien selvitykseen valitut kohteet ja kohdekortit

Liite	Kohteet	Teemat	Syy valintaan
5a	De Hogeweyk, Alankomaat Muistikykyä muistisairaille ikääntyneille	Tilat	Kiinnostava esimerkki muistiympäristöstä suunnittelusta.
5b	SMILE homes®, Iso-Britannia Älykotitekniikkaa integroiva moduulikotisysteemi	Tilat, teknologia	Kiinnostava esimerkki asukkaan tarpeisiin muuntuvista ja siirtokelpoisista rakennuksista.
5c	Rochestown House, Irlanti Ikääntyneiden asumisen peruskorjaus- sekä täydennysrakennuskohde	Tilat, yhteisöllisyys	Onnistunut korjaus- ja täydennysrakennuskohde.
5d	New Ground Cohousing, Iso-Britannia Ikääntyneiden naisten asuinyhteisö	Yhteisöllisyys, tilat	Kiinnostava esimerkki kohteesta, jossa yhteisöllisyys on tavoitteellista. Esimerkki asukaslähtöisestä rakentamisesta ja yhteisöllisyydestä.
5e	Sällbo, Ruotsi Monisukupolvista yhteisöllistä asumista	Yhteisöllisyys	Kiinnostava esimerkki monisukupolvisesta yhteisöllisyydestä. Erilaisia kohderyhmiä onnistuneesti yhdistänyt kohde.
5f	Tonic@Bankhouse, Iso-Britannia LGBTQ+ senioriasumisen kohde	Yhteisöllisyys	Kiinnostavat esimerkit tietyille ryhmälle kohdistetusta yhteisöllisestä asumisratkaisusta.
5g	Regnbågen, Ruotsi, LGBTQ+ senioriasumisen kohde	Yhteisöllisyys	
5h	Betreutes Wohnen Bauernhof Wohngemeinschaft, Saksa Hoivamaatila	Palvelut, tilat	Kiinnostava esimerkki hoivapalveluita ja maatilaympäristöä yhdistävästä ikääntyneiden asumisesta
5i	An cluinín retirement village, Irlanti Eläkeläiskylä	Palvelut	Kiinnostava esimerkki palveluita ja asumista yhdistävästä ikääntyneiden asumisen kohteista maaseutumaisessa ympäristössä.
5j	Fureal Kippu, Japani Ikääntyneille suunnattu aikapankkitoiminta	Palvelut	Kiinnostava esimerkki, siitä miten vapaaehtoistyötä voidaan järjestäytyneesti hyödyntää ikääntyneiden palveluiden tuottamiseksi
5k	Sirkaadiaaninen valaistus hoivakodeissa, Tanska Kognitiivista toimintakykyä tukeva valaisinsarja	Teknologia	Kiinnostava esimerkki ikääntyneiden toimintakykyä tukevasta teknologiasta.
5l	Intelligent Lilly, Iso-Britannia Kotiin asennettava älysensorijärjestelmä	Teknologia	Kiinnostava esimerkki kotiin integroitavasta hoivateknologiasta
5m	Green Man+, Singapore Vihreitä valoja pidentävä matkakortti	Teknologia	Kiinnostavat esimerkit ikäystävällisyyttä kaupunkiympäristössä edistävistä teknologioista.
5n	Ikäystävällinen taksipalvelu, Kiina Naplia painamalla tilattava taksi	Teknologia	
5o	Colette, Ranska Digitaalinen alusta, jonka kautta ikääntyneet voivat vuokrata asunnostaan huoneen nuorille	Teknologia	Kiinnostava esimerkki siitä, miten digitalustoja voidaan hyödyntää asuinratkaisujen löytämiseen.
5p	Tulosperusteinen rahoitus sopimus (Social Impact Bond, SIB), Alankomaat, Italia Sosiaalisia hyötyjä tavoittelevien palveluiden toteutusmalli	Rahoitusmallit	Kiinnostava esimerkki rahoitusmallista, jonka avulla voidaan pyrkiä saavuttamaan sosiaalisia hyötyjä
5q	Section 106 (s106) ja Community Infrastructure Levy (CIL), Iso-Britannia Rahoituksen keruun välineitä.	Rahoitusmallit	Vaihtoehtoisia rahoituksen keruun välineitä.

5a. Muistiystävällinen suunnittelu — De Hogeweyk

Weesp, Amsterdam, Alankomaat

Kohteen tyyppi: Muistikylä

Valmistumisvuosi: 2009 (Be Advice 2023)

Kohteen koko: 27 asuntoa, (6-7 hengen asunnot), 188 asukasta (Be Advice 2023)

Asukassegmentti: Vaikeaa dementiaa sairastavat ikääntyneet

Asukkaiden keski-ikä: n. 85 vuotta (van Hal 2024)

Tilaaja/toimija: Vivium Care Group (DVA Dementia Village Associates 2024)

Yhteistyökumppanit: Be Advice, DVA

Suunnittelija: BuroKade Arkkitehdit (Buro Kade 2024; DVA Dementia Village Associates 2024)

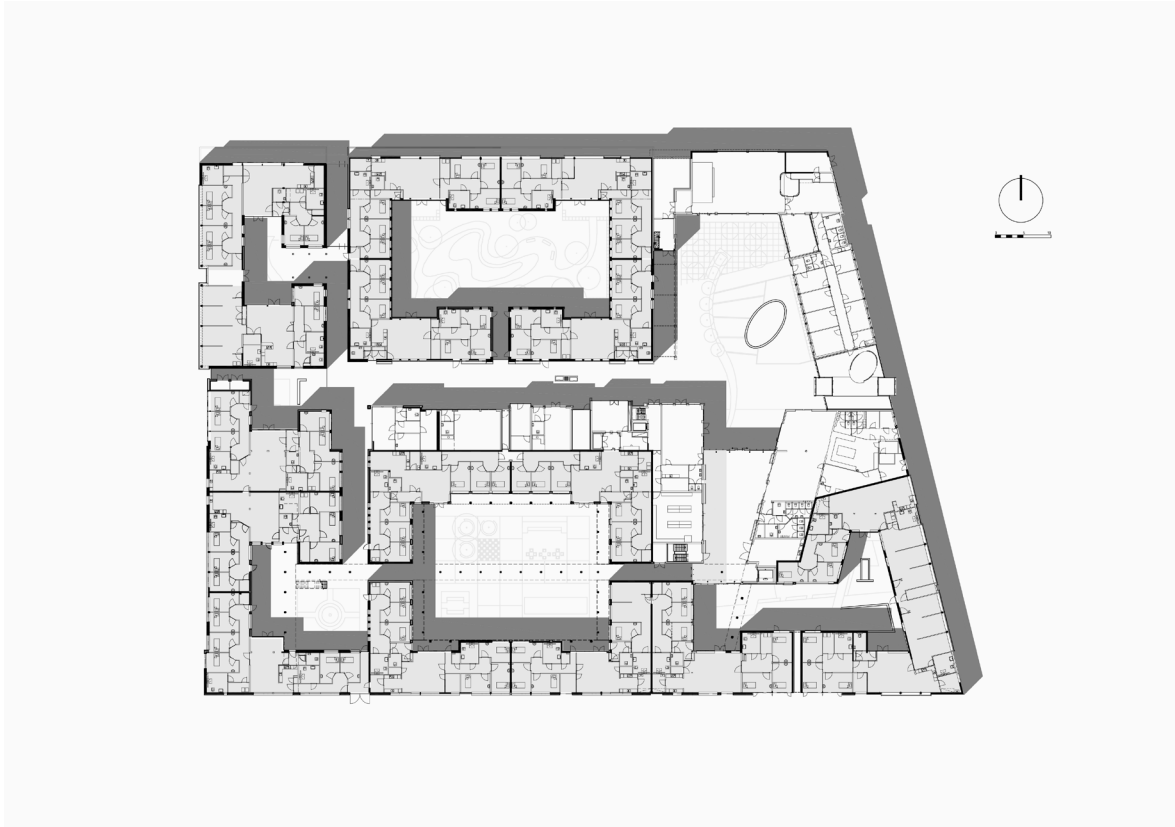
Rakennuskustannukset (n.): 19,3 miljoonaa euroa (Godwin 2015)

Hoidon ja asumisen kustannukset (2023): 324–352 €/päivä, 9612–10706 €/kk (hoidontarveluokan mukaan), jonka kattaa kansallinen terveysvakuutus. Asukkaat maksavat asumisesta valtiolle tuloista ja varallisuudesta riippuvan summan kuukausittain, joka vaihtelee 175–2500 €:n välillä (van Hal 2024).

De Hogeweyk on vakavaa dementiaa sairastaville ja paljon hoitoa tarvitseville ikääntyneille suunnattu hoitokoti ja ensimmäinen dementiakylä maailmassa. Konsepti on levinnyt myöhemmin muualle ja dementiakylä on perustettu esimerkiksi Norjaan (Plockova 2023) ja Tanskaan (Roberts 2023). De Hogeweykin konsepti perustuu salutogeeniseen periaatteeseen (DVA Dementia Village Associates 2024), eli terveyslähtöisyyteen. De Hogeweykissä pyritään keskittymään asukkaiden voimavaroihin muistisairaudesta seuraavien haasteiden sijaan (Dementia Village Associates 2024). Tavoitteena on mahdollistaa asukkaille mielekäs arki dementiasta huolimatta. De Hogeweyk tarjoaa ympärivuorokautista hoivaa vaikeaa dementiaa sairastaville ikääntyneille (Alankomaiden hoidontarveluokituksessa ryhmät 5,7). Asukkaille tarjotaan asuminen, ylläpito ja hoito, joka sisältää lääkäri- sekä hoivapalvelut ja lääkkeet (van Hal 2024). Asunnoilla on oma pysyvä hoivatiimi, joista vuorollaan kaksi henkilöä on paikalla asukkaiden tukena (Feddersen ja Lüdtke 2014 s. 176). De Hogeweykissä työskentelee myös vapaaehtoisia, jotka avustavat ammattihenkilökuntaa esimerkiksi harrastuskerhoissa, huoltotöissä ja asunnoissa.

Muistikylän konseptissa sekä asuinympäristö, henkilökunta ja hoitometodit pyrkivät luomaan asukkaille normaalin aktiivisen arjen. Asuinympäristössä on vältetty laitospaisuutta (Kuizenga 2010, s. 67) ja hoitohenkilökunta pukeutuu työvaatteiden sijaan tavallisiin asuihin (Godwin 2015 s. 30). Arki rakentuu tavallisten arjen toimintojen ympärille. Asunnoissa hoitohenkilökunta tukee ja organisoii arjen pyörittämistä (ruoanlaitto, kaupassakäynti, pyykinpesu) (DVA Dementia Village Associates 2024) ja asukkaat osallistuvat kotitöihin voimavarojensa mukaan (Widén ja Haseltine 2016). Asukkaille elämänsä myötä muodostuneet elämäntyyli ja asumispreferenssit pyritään huomioimaan konseptiin sisällytettujen tutkimuksen avulla kartoitettujen elämäntyylien avulla. Asukkaat valitsevat itselleen niistä sopivimman muuttaessaan. Hogeweykissä on käytössä neljä erilaista elämäntyyliä: urbaani, perinteinen, formaali ja kosmopoliitti (Be Advice 2023), jotka edustavat erilaisia arvoja, kiinnostuksenkohteita, elämänrytmejä ja sosiaalisia tapoja (Vivium Zorggroep 2024). Samaa elämäntyyliä noudattavat asukkaat sijoitetaan samoihin asuntoihin ja asuntojen arki, sisustus ja esimerkiksi ruokavaihtoehdot vaihtelevat valitun elämäntyylin mukaan (DVA Dementia Village Associates 2024). Näin pyritään edistämään asukkaiden kotiutumista ja sopeutumista uuteen ympäristöön.

Muistikylän suunnittelussa on onnistuttu toteuttamaan kodikas asuinympäristö, joka tukee muistisairautta sairastavan itsenäistä liikkumista sekä tavallisten arjen toimintojen jatkumisen muistisairaudesta huolimatta. Asuinympäristö on suunniteltu muistuttamaan perinteistä Alankomaalaista asuinaluetta (DVA Dementia Village Associates 2024) ja tyyppillistä hoitokodeille ominaista ympäristöä on tietoisesti vältetty (Kuizenga 2010, s. 67). Muistikylän rakenne koostuu kaksikerroksisesta kehämäisestä rakennuksesta (kuva 1). Asuntojen, sisäpihojen ja aukioiden (kuva 2) muodostamista rykelmät, sekä keskeinen pääväylä (DVA Dementia Village Associates 2024) antavat vaikutelman useista pienoiskortteleista muodostuvasta pienoisasuinalueesta. Sisäpihoilla ja aukioilla on oma tunnistettava tyyliinsä (DVA Dementia Village Associates 2024), joka tukee orientoitumista alueella (Feddersen ja Lüdtke 2018, s.214). Rakennuksen toisen kerroksen tilat yhdistyvät toisiinsa kävelysilloin ja hissit ja porrashuoneet yhdistävät kerrokset toisiinsa (Feddersen ja Lüdtke 2014, s.176). Pääväylä, sisäpihat, aukiot ja toisen kerroksen kävelysillat muodostavat monipuolisen ympäristön,



Kuva 1. Hogeweykin ensimmäisen kerroksen pohjapiirustus (© Be Advice ja Buro Kade päiväämätön). Dementiäkylän rakenne koostuu kehämäisestä rakennuksesta.



Kuva 2. Vehreä aukio Hogeweykin rakenteen keskellä (© Be Advice ym. 2015). Erilaiset aukiot ja sisäpihat muodostavat kohteen ulkotiloista pienenäsuinalueen, jossa asukkaat voivat liikkua vapaasti ja turvallisesti.

jossa asukkaat voivat liikkua täysin vapaasti. Ainoastaan rakennuksen itäjulkisivulla sijaitsee sisäänkäynti ja sisääntuloaula, jossa asiakaspalvelija huolehtii, että asukkaat eivät poistu hoitokodin alueelta (Godwin 2015, s.30).

Tavallisen arjen jatkumista tukevat muistikylän tilalliseen rakenteeseen integroidut palvelut. Asukkaiden käytössä on muun muassa ruokakauppa, pubi, kampaamo, ravintola ja teatteri. Palvelut on sijoitettu pääosin keskitetysti pääväylän varrelle (Feddersen ja Lüdtke 2018 s.215). Osa palveluista on avoinna asukkaiden lisäksi myös muille. Esimerkiksi ravintola on avoin kaikille ja teatteri on vuokrattavissa yhteisöille sekä yrityksille. Ruokakauppaa hyödyntävät asukkaiden lisäksi myös hoivahenkilökunta sekä asukkaiden omaiset. Osa palveluista, muun muassa ravintola tuottavat tuloa, joilla mahdollistetaan palveluiden ylläpitäminen, sillä De Hogeweykin toimintaa rahoittava kansallinen pitkäaikaishoitoa koskeva terveystakuutus ei niitä kata. (van Hal 2024.)

Asukkaat asuvat 6–7 hengen asunnoissa. Perinteiseen perheasuntoon verrattuna makuuhuoneita on enemmän (6-7), ja tilojen mitoitus on suurempi (olohuoneiden koko vaihtelee 70-100 m²:n välillä (Be Advice 2023), mutta asuntojen tilallinen kokoonpano muistuttaa tavallista asuntoa. Tilavien makuuhuoneiden lisäksi asunnoissa on kaikille yhteinen keittiö ja olohuone, kaksi kylpyhuonetta (Feddersen ja Lüdtke 2018 s.215), kodinhoitohuone sekä parveke tai terassi (Be Advice 2023). Makuuhuoneet on sijoitettu omiin ”siipiinsä” ja keittiö ja olohuone sijaitsevat niihin suhteessa keskeisesti. Elämäntyyli on otettu huomioon tilojen sisutuksessa (Godwin, 2015 s. 28) ja kodinomaisuutta lisää se, että kaikki asunnot on sisustettu yksilöllisesti (Feddersen ja Lüdtke 2014, s.177).

De Hogeweyk on hyvä esimerkki muistiystävällisestä asuinympäristöstä. Muistikylän konseptin edellä käyvässä piirteessä voidaan pitää sitä, että se mahdollistaa muistisairaalle arjen toimintojen jatkumisen muistisairaudesta huolimatta. Rakennuksen mittakaavaan tuotu naapurusto, joka sisältää erilaisia ulkotiloja ja palveluita mahdollistaa asukkaalle arjen toimintoja, jotka tavallisessa asuinympäristössä muistisairauden seurauksena usein jäävät pois. Oivaltava tilallinen rakenne mahdollistaa asukkaille turvallisen ympäristön, jossa voi liikkua vapaasti oman mielen mukaan, vahvistaen näin autonomiaa. Kuten Feddersen ja Lüdtke (2018, s.215) huomauttavat Hogeweyk on myös hyvä esimerkki siitä, miten orientoitumista voidaan tukea suunnittelemalla tiloista itsestään tunnistettavia ja omaleimaisia.

Osallistava toiminta, ja alueella saatavilla olevat palvelut mahdollistavat asukkaille aktiivisen arjen ja sosiaalisia kontakteja. Muille avoimet palvelut sekä vapaaehtoistoiminta tuovat De Hogeweykin myös osaksi laajempaa yhteisöä.

Lisätietoja: <https://hogeweyk.dementiavillage.com/>

Lähteet:

- Be Advice (2023) Dementia Village The Hogeweyk in The Netherlands, Be Advice EN. [verkossa] Saatavissa: <https://www.bethecareconcept.com/en/hogeweyk-dementia-village-hogeweyk-netherlands/> [Viitattu: 16. heinäkuuta 2024].
- Buro Kade (2024) Zorgwijk De Hogeweyk - Projectoverzicht - Buro Kade. [verkossa] Saatavissa: <https://www.burokade.nl/projecten/zorgwijk-de-hogeweyk/> [Viitattu: 13. kesäkuuta 2024].
- Dementia Village Associates (2024) The Hogeweyk Dementia Village ~ Care concept. [verkossa] Saatavissa: <https://hogeweyk.dementiavillage.com/> [Viitattu: 13. kesäkuuta 2024].
- DVA Dementia Village Associates (2024) DVA De Hogeweyk - Projects - DVA Dementia Village. [verkossa] Saatavissa: <https://www.dementiavillage.com/projects/dva-de-hogeweyk/> [Viitattu: 13. kesäkuuta 2024].
- Feddersen, E. ja Lüdtke, I. (2014) Lost in Space: Architecture and Dementia. [E-kirja] Boston: Birkhäuser. Saatavissa: <https://doi.org/10.1515/9783038211204> [Viitattu: 1. heinäkuuta 2024].
- Feddersen, E. ja Lüdtke, I. (2018) *Living for the Elderly: A Design Manual*. Second and Revised Edition. [E-kirja] Basel: Birkhäuser. Saatavissa: <https://doi.org/10.1515/9783035609769> [Viitattu: 16. heinäkuuta 2024].
- Godwin, B. (2015) Hogewey: a 'home from home' in the Netherlands, *The Journal of Dementia Care*. 23(3), 28–31. Saatavissa: <https://www.bethecareconcept.com/wp-content/uploads/2015/05/BeatriceGodwin-Hogewey-JDC.pdf>
- van Hal, E. (2024) FW: Questions concerning Case Study of International Senior Housing solutions in Tampere University Finland. Sähköposti Veronika Haukelandille, 31 heinäkuuta.
- Kuizenga, A. (2010) De essentiële schakel tussen zorg en vastgoed. Pro gradu tutkielma. Groningenin yliopisto. Saatavissa: <https://frw.studenttheses.ub.rug.nl/1365/1/akuizenga.pdf>.
- Plockova, J. (2023) As Cases Soar, 'Dementia Villages' Look Like the Future of Home Care. The New York Times, 3 heinäkuuta. Saatavissa: <https://www.nytimes.com/2023/07/03/realestate/dementia-villages-senior-living.html> [Viitattu: 16. heinäkuuta 2024].
- Roberts, E. (2023) A Conversation About the Ethics of Past and Future Memory Care Models: Perspectives from the First Two European Dementia Villages. *Inquiry: The Journal of Health Care Organization, Provision, and Financing (Chicago)*. [verkossa] 60, 1-8. Saatavissa: <https://doi.org/10.1177/00469580221150565>. [Viitattu: 1. heinäkuuta 2024].
- Vivium Zorggroep (2024) Wonen In Leefstijl. Vivium Zorggroep. [verkossa] Saatavissa: <https://www.vivium.nl/dementie-wonen-in-leefstijl> [Viitattu: 17. heinäkuuta 2024].
- Widén, S. ja Haseltine, W. (2016) Dementia Village: An interview with Eloy van. [verkossa] Access Health Sweden. Saatavissa: <https://accessh.org/interviews/dementia-village-an-interview-with-eloy-van-hal/> [Viitattu: 1. heinäkuuta 2024].

Kuvalähteet:

- Kuva 1. Be Advice. ja Buro Kade. (päiväämätön) Hogeweykin ensimmäisen kerroksen pohjapiirustus. [Valokuva] Saatu luvalla. © Kaikki oikeudet pidätetään.
- Kuva 2. Be Advice., De Hogeweyk. ja Vivium zorggroep. (2015) Vehreä aukio Hogeweykin rakenteen keskeillä. [Valokuva] Saatu luvalla. © Kaikki oikeudet pidätetään.

5b. Moduulikodit — SMILE Homes®

Iso-Britannia

Kohteen tyyppi: Moduulikotisysteemi

Valmistumisvuosi: 2022 (prototyyppi)

Asukassegmentti: Toimintarajoitteista kärsivät ja ikääntyneet

Kehittäjä: ADS Independent Living Solutions

Suunnittelija: Steven George + Partners Architects

Smile Homes® on moduulikotisysteemi, joka tarjoaa teknologialla tuettuja moduulikoteja kognitiivisista sekä fyysisistä toimintarajoitteista kärsiville ihmisille (ADS Independent Living Solutions 2024). Moduulin on kehittänyt ADS Independent Living Solutions yhteistyössä Steven George + Partners arkkitehtien kanssa (Stephen George + Partners 2024). Smile Homesin tavoite on tarjota itsenäistä asumista tukeva asuinratkaisu ihmisille, jotka kärsivät toimintarajoitteista ja tarvitsevat tukea arjen toimintoihin.

Konsepti perustuu modulaarisiin koteihin, jotka räätälöidään asukkaan tarpeisiin (Social Care Institute for Excellence (SCIE) 2024). Asunnon materiaalit ja kalusteet määritetään asukkaan tarpeiden mukaan. Esimerkiksi asunnon akustiikka ja valaistusolosuhteet voidaan määrittää asukkaalle sopiviksi (Clutten 2021). Tavoitteena on luoda koteja, jotka mahdollistavat asukkaan asumisen mahdollisimman itsenäisesti. Asuntoihin integroidaan henkilökohtaisiin tarpeisiin räätälöityjä teknologisia ratkaisuja, jotka tukevat asukkaan arkea. Ympäristöä analyysoivilla sensoreilla voidaan tukea asukkaita esimerkiksi päivittäisien rutiinien toteuttamisessa. (Sarsby 2022.) Tämän lisäksi asuntoihin on integroitu teknologisia systeemejä, jotka hallinnoivat rakennuksen olosuhteita. Asunnoissa hyödynnetään sensoreita, jotka tarkkailevat ympäristöä. (Lloyd 2022.)

Asukkaan tarpeet kartoitetaan haastattelemalla asukasta, hänen läheisiään ja häntä hoitavia tahoja (Bullmore 2020). Asunnot räätälöidään näiden tietojen mukaan asukkaalle sopivaksi. Moduuli koostaan muualla ja toimitetaan suoraan asennuspaikalle. Sen kokoamiseen kuluu 6–8 viikkoa (Bullmore 2020), joten asunto on saatavilla nopeasti. Paikalla asennetaan ainoastaan viherkatto ja aurinkopaneelit (ADS Independent Living Solutions 2022).

Smile Homes® moduulit ovat suunniteltu ekologisuutta silmällä pitäen kiertotalousperiaatteen mukaisesti. Moduulit on suunniteltu siirrettäviksi ja uudelleenkäytettäviksi. Kun niiden tarve yhdessä paikassa loppuu, ne voidaan muokata uudestaan eri tarpeille sopiviksi ja kuljettaa uuteen sijaintiin. (Beech ja Porteus 2021.) Moduulit ovat myös hyvin eristettyjä energian säästämiseksi ja betonia on vältetty rakennusmateriaalina (Sarsby 2022).

Modulaarinen rakenne mahdollistaa kodin joustavan sijoittamisen sinne, minne sillä on tarvetta. Moduuli on suunniteltu myös niin, että Iso-Britannian rakennusmääräysten mukaan sen sijoittaminen ei vaadi rakennuslupaa (Bullmore 2020). Tämä mahdollistaa esimerkiksi ratkaisuja, jossa isoäidille voidaan sijoittaa moduuli perheen takapihalle. Kun asunnolle ei ole enää tarvetta, se voidaan hakea pois.

Innovate UK myönsi ADS Independent Living Solutions:ille rahoituksen ensimmäisen Smile Homes® prototyypin toteuttamiseksi (ADS Independent Living Solutions 2024). Ensimmäinen prototyyppi asennettiin Portland Collegeen Mansfieldiin heinäkuussa 2022 (Lloyd 2022). Prototyyppiä hyödynnetään erilaisten teknologioiden kokeilemiseen ja moduulin kehitykseen (Ashton 2022).

Lisätietoja: <https://www.adsindependentlivingsolutions.org/>

Lähteet:

- ADS Independent Living Solutions. 2024. ADS Independent Living Solutions - Home. [verkossa] Saatavissa: <https://www.adsindependentlivingsolutions.org/> [Viitattu: 8 elokuuta 2024].
- Ashton, A. 2022. First Ever Smile Homes Independent Living Unit Launched at Portland College. [verkossa] Saatavissa: <https://www.portland.ac.uk/first-ever-smile-homes-independent-living-unit-launched-at-portland-college/> [Viitattu: 8 elokuuta 2024].
- Beech, L. ja Porteus, J. (2021) *Technology for our Ageing Population: Panel for Innovation – Phase One. The TAPPI Inquiry Report*. [Raportti] London: Housing LIN. Saatavissa: <https://www.housinglin.org.uk/Topics/browse/Design-building/tappi/> [Viitattu: 8 elokuuta 2024].
- Bullmore. 2020. Homes that help, independent living -David Adams. Hoare Lea Exploration Podcast. [Podcast] Saatavissa: <https://podcasts.apple.com/gb/podcast/hoare-lea-exploration-podcast/id1513350084> [Viitattu: 8 elokuuta 2024].
- Clutten, C. 2021. New, sustainable Smile Homes to generate £375k per unit in social value. [verkossa] Saatavissa: <https://labmonline.co.uk/news/new-sustainable-smile-homes-to-generate-375k-per-unit-in-social-value/> [Viitattu: 8 elokuuta 2024].
- Lloyd, G. 2022. First innovative Smile Homes supporting independent living installed. [verkossa] Saatavissa: <https://www.homecareinsight.co.uk/first-innovative-smile-homes-supporting-independent-living-installed/> [Viitattu: 8 elokuuta 2024].
- Sarsby, S. 2022. Nottinghamshire college launches smart homes on campus for people with complex needs. [verkossa] Saatavissa: <https://attoday.co.uk/nottinghamshire-college-launches-smart-homes-on-campus-for-people-with-complex-needs/> [Viitattu: 8 elokuuta 2024].
- ADS Independent Living Solutions. 2022. Smile Homes® - Clever enough to look after the people living in them. [video] Saatavissa: <https://www.youtube.com/watch?app=desktop&v=gjdlkha9CU> [Viitattu: 8 elokuuta 2024].
- Social Care Institute for Excellence (SCIE). 2024. Alternative models of housing with care and support. [verkossa] Saatavissa: <https://www.scie.org.uk/housing/role-of-housing/promising-practice/models/alternative-model/> [Viitattu: 8 elokuuta 2024].
- Stephen George + Partners. 2024. Smile Homes Modular Housing. [verkossa] Saatavissa: <https://www.stephen-george.co.uk/smile-homes> [Viitattu: 8 elokuuta 2024].

5c. Korjaus- ja täydennysrakentaminen — Rochestown House

Sallynoggin, County Dublin, Irlanti

Kohteen tyyppi: Ikääntyneille kohdennettua sosiaalista vuokra-asuntotuotantoa

Valmistumisvuosi: 2018 (Age Friendly Ireland)

Kohteen koko: 60 asuntoa (58 x 2h+tk + 2 x 3h+tk) (Age Friendly Ireland)

Asiakassegmentti: Ikääntyneet

Tilaaja: Dún Laoghaire-Rathdown County Council (DLR 2017)

Suunnittelija: dlr Architects (DLR 2017)

Hallinnointimuoto: Vuokra (DLR 2017)

Korjaus- ja rakennuskustannukset: 3 698 000 € (Age Friendly Ireland 2025)

Rochestown House on ikääntyneille suunnattu sosiaalisen vuokra-asumisen kohde Sallynogginissa Irlannissa (Age Friendly Ireland 2025). Kohde koostui alun perin kolmesta 1960–1980-lukujen välillä rakennetusta kaksikerroksisista pienkerrostaloista, jonka asukkaat olivat pääasiassa ikääntyneitä (Age Friendly Ireland 2025). Vuonna 2013 käynnistyi laaja korjaus- ja laajennusprojekti, jossa kaksi olemassa olevasta talosta remontoitiin vastaamaan ikääntyneiden asukkaiden tarpeita (DLR 2017). Alueelle rakennettiin korjausten yhteydessä myös lisää ikäystävällisiä asuntoja. Asuntojen tuotannossa on otettu huomioon asukkaiden vaihtelevat tarpeet ja alueelle toteutettiin korjaus- ja lisärakentamisen keinoin asuntoja erilaisille tarpeille sopiviksi. Tavoitteena oli tarjota ikääntyneille asuntoja, jotka mahdollistavat kotona asumisen mahdollisimman pitkään. (Age Friendly Ireland 2025.) Projektin viimeinen osuus valmistui vuonna 2018, kun 14 uutta asuntoa valmistui alueelle (DLR 2017). Kohde on hyvä esimerkki korjaus- ja täydennysrakentamisesta, joka ottaa huomioon olemassa olevan kontekstin.

Projekti käynnistyi vuonna 2013. Sallynogginissa oli tunnistettu tarve ikääntyneille sopivalle asumiselle (Age Friendly Ireland 2025). Alueella sijaitsevat kaksi pienkerrostaloa olivat 1960-luvun betonielementtitaloja, jonka asukkaat koostuivat pääosin ikääntyneestä väestöstä. Kohteen sijainti on ikääntyneelle väestölle erittäin hyvä, lähellä palveluita, julkisen liikenteen pysäkkejä ja ulkoilumaastoja (Age Friendly Ireland 2025). Asukkaat olivat myös kiintyneet asuntoihinsa, eivätkä halunneet muuttaa niistä pois. Talot olivat kuitenkin vuosien varrella päässeet huonoon kuntoon ja osa asunnoista seisoj tyhjillään. Rakennuksessa oli kosteusongelmia ja osa asunnoista ei saanut riittävästi luonnonvaloa eikä täyttänyt lain vaatimuksia. Niissä ei ollut hissiä ja osa asunnoista oli bedsit -yksiöitä, joissa ei ole omaa kylpyhuonetta. (Passive House Plus 2015.)

Purkamisen sijaan kohteen talot päätettiin remontoida ikääntyneille sopivaksi ja alueella olevien asuntojen määrää lisätä alueen elinvoimaisuuden säilyttämiseksi. Lisää asuntoja toteutettiin lisäämällä saneerauksen yhteydessä yhteen kerrostaloista lisäkerros sekä rakentamalla 14 uutta asuntoa (DLR 2017).

Korjaus- ja laajennusprojekti toteutettiin vaiheittain kolmessa osassa. Tämän sekä tontin tyhjiin asuntojen seurauksena asukkaat pystyivät asumaan tontilla koko korjaushankkeen ajan. Ensimmäisessä (2013) ja toisessa (2014) vaiheessa remontoitiin tontilla sijainneet rakennukset. Kaikista bedsit-yksioistä luovuttiin korjauksien yhteydessä ja ne remontoitiin kaksioiksi. Yhteensä 52 bedsit-yksiöstä remontoitiin 46 kaksiota. Toisessa vaiheessa toiseen 1960-luvun kerrostaloista rakennettiin lisäkerros. Remonttien yhteydessä taloihin lisättiin hissit sekä portaat, jotka soveltuvat henkilölle, jonka liikuntakyky on heikentynyt (ambulant stairs). Korjaushankkeen toisen vaiheen yhteydessä toiseen taloon lisättiin myös yhteisiä tiloja (yhteiskeittiö, yhteinen oleskelutila, toimisto, kampaaja ja hoitajan työpiste). (Age Friendly Ireland 2025.) Projektin toinen vaihe voitti Irlannin kansallisen arkkitehtuuripalkinnon kestävyyskategorian ensimmäisen palkinnon (DLR 2017).

Kolmas vaihe toteutettiin vuonna 2016, jolloin samaiselle tontille täydennysrakennettiin 14 asuntoa lisää. Tontille rakennetut uudisrakennukset koostuivat kahdesta pientalosta (2 x 3h+k) sekä kuudesta kaksikerroksisesta pienkerrostaloista (12 x 2h+k). Kaikki maantasokerroksen asunnot toteutettiin täysin esteettömiksi. (Age Friendly Ireland 2025.)

Olemassa oleviin rakennuksiin toteutettiin myös merkittävät energiaremontit. Ennen remonttia ta-

lojen ilmanvaihto oli käytännössä olematon ja eristyksessä oli merkittäviä puutteita (Passive House Plus 2015). Remontissa taloon lisättiin koneellinen poistoilmanvaihto sekä rakennuksen vaipan eristystä tehostettiin. Myös rakennuksien lämmitysjärjestelmät uusittiin. Remonttihankkeen toisessa vaiheessa remontoitu kerrostalo saavutti energiaremontin seurauksena korjattujen rakennusten passive house -sertifikaatin, EnerPHit standardin. Myös uudet rakennukset ovat energiatehokkuudeltaan passive house -standardin mukaisia (Passive House Plus 2015, MosArt päiväämätön).

Remontoidut sekä uudet asunnot vastaavat ikäystävällisyyden tavoitteisiin kiitettävästi. Asuinalueen sijainti on ikääntyneiden kannalta optimaalinen, lähellä julkisen liikenteen pysäkkiä ja palveluita. Uudet sekä remontoidut asunnot soveltuvat myös ikääntyneiden tarpeisiin. Lähes kaikkiin asuntoihin on pääsy hissillä avulla ja asunnoissa on esteettömät kylpyhuoneet. Vaiheessa kaksi integroitua hoitajan huoneen ansiosta asukkaille on saatavilla hoivaa tavallisessa kotiympäristössä (DLR 2017).

Korjaamalla rakennukset varmistettiin, että asukkaat saivat jäädä asumaan itselle tuttuun ympäristöön. 1960-luvulla rakennetut pientalot kokivat remontissa myös merkittävän kasvojenkohotuksen. Alueelle lisätyt pyörätuolilla liikkumiseen soveltuvat uudet asunnot lisäävät myös asuntojen variaatiota alueella ja näin mahdollistavat myös esimerkiksi toimintakyvyn muuttuessa sopivampaan asuntoon muuttamisen alueen sisällä (Age Friendly Ireland 2025).

Lisätietoja: <https://www.dlrcoco.ie/architects/case-studies/rochestown-house-phase-ii>

Lähteet:

Age Friendly Ireland. (2025) AFI Housing Case Studies. [verkossa] Dublin: Age Friendly Ireland. Saatavissa: <https://agefriendlyhomes.ie/wp-content/uploads/2025/07/AFI-Housing-Case-Studies.pdf> [Viitattu 10 November 2025].

DLR. (2017) Rochestown House Phase II. Dún Laoghaire-Rathdown County Council. [verkossa] Saatavissa: <https://www.dlrcoco.ie/architects/case-studies/rochestown-house-phase-ii> [Viitattu 10 November 2025].

MosArt (päiväämätön) Rochestown House – World-Class Passive Social Housing. MosArt Group. [verkossa] Saatavissa: <https://mosartgroup.com/projects/rochestown-house/> [Viitattu 10 November 2025].

Passive House Plus (2015) Fabric first retrofit rejuvenates Dublin social housing. [verkossa] Saatavissa: <https://passivehouseplus.ie/magazine/upgrade/fabric-first-retrofit-rejuvenates-dublin-social-housing> [Viitattu 10 November 2025].

5d. Yhteisölähtöinen yhteisöllisyys — New Ground Cohousing

High Barnet, Lontoo, Iso-Britannia

Kohteen tyyppi: Senioriyhteisöasuminen

Valmistumisvuosi: 2016 (Park ja Porteus 2018)

Kohteen koko: 25 asuntoa (11 x 2h+k, 11 x 3h+k ja 3 x 4h+k) (Park ja Porteus 2018), 26 asukasta (Arrigoitia ja West 2021)

Asukassegmentti: 50+ naiset (World Habitat 2024)

Omistajat: Older Women's Cohousing (OWCH):n jäsenet ja Housing for Women (UK Cohousing Network 2021a).

Toiminnasta vastaa: Older Women's Cohousing Ltd (OWCH) (osuuskunta) (Arrigoitia ja West 2021)

Rakennuttaja: Hanover Housing Association (New Ground Cohousing 2024b).

Suunnittelija: Pollard Thomas Edwards Architects (Park ja Porteus 2018)

Rakennuskustannukset (n.): 7,700,000 £ (World Habitat 2024)

Hallintamuoto: Omistus/Vuokra

(17 omistusasuntoa ja 8 hintasäädeltyä vuokra-asuntoa) (Arrigoitia ja West 2021)

Myyntihinnat: 380 000–480 000 £ (World Habitat 2024)

Vuokrahinnat: n. 116.16 €/vko (World Habitat 2024) New Ground on senioriasuinyhteisö Lontoon High Barnetissa, joka on suunnattu yli 50-vuotiaille naisille. Valmistuessaan New Ground oli Iso-Britannian ensimmäinen senioriasuinyhteisö (Arrigoitia ja West 2021, s.10). New Ground sai alkunsa asukaidensa aloitteesta ja asukkailla on aktiivinen rooli yhteisön hallinnoinnissa. New Groundin arki on yhteisöllistä ja asukkaat tukevat toisiaan. Asukkaat jakavat arkeaan ja hallinnoivat itse yhteisön toimintaa sekä asuinympäristöään (New Ground Cohousing 2024a). Asukkaat osallistuivat myös asuinyhteisön suunnitteluun (Pollard Thomas Edwards 2024).

New Groundissa toimintaa pyörittää OWCH-osuuskunta, johon kaikki asuinyhteisön asukkaat kuuluvat (World Habitat 2024). New Groundissa asukkaiden osallisuus yhteisön arjen pyörittämisessä ja asuinympäristöön liittyvien päätösten tekemisessä korostuu. Asuinyhteisöä sekä sen toimintaa hallinnoidaan kuukausittaisen yhteisökokouksen sekä asukkaiden muodostamien työryhmien avulla. Työryhmiä on kymmenen, joilla kaikilla on oma vastuualue (osuuskunnan johtoryhmä, talous, rakennus, piha, viheralueet, jäsenyys ja siirtymät sekä tasa-arvo ja monimuotoisuus). Kuukausittaisessa yhteisökokouksessa työryhmät tuovat esille ajankohtaiset asiat ja päätökset tehdään asukkaiden kesken yhdessä äänestämällä. Jokaisella asukkaalla on äänioikeus (World Habitat 2024).

Yhteisöasumiselle tyypillisesti asukkaat osallistuvat aktiivisesti yhteisön toimintaan ja yhteisön yhteisöllisyys rakentuu yhteisen tekemisen kautta. Yhteisöllisen arjen keskeisenä mahdollistajana toimii yhteisöalo. Asukkaat ruokailevat yhdessä kerran kahdessa viikossa (New Ground Cohousing 2024a).

Asuinyhteisö on kohdennettu yli 50-vuotiaille naisille, jonka vuoksi yhteisön kaikki 26 asukasta ovat naisia. Asukkaiden ikäjakauma on yhteisössä 58–94 (World Habitat 2024). Asuinyhteisössä asuu 24 yksinasuvaa naista ja yksi naispari (Arrigoitia ja West 2021, s.10). Asukkaat ovat pääosin hyväkuntoisia eivätkä sairasta esimerkiksi dementiaa.

New Groundin toteutusprosessi oli pitkä ja monimutkainen. OWCH, hankkeen aloittajana toiminut osuuskunta perustettiin jo vuonna 1998, mutta hankkeen toteutumiseen meni lopulta 18 vuotta (New Ground Cohousing 2024b). Rakennuttajien ja viranomaisten vähäinen ymmärrys yhteisöasumisesta, jämähtäneet näkemykset ikääntyneiden asumisesta, ageismi sekä totuttujen ylhäältä-alas-toimintamallien kankeus tuottivat haasteita hankkeen toteutusprosessille (World Habitat 2024). Etenkin osuuskunnalle tärkeä tuettu vuokra-asuminen osoittautui erittäin haastavaksi toteuttaa. Lopulta vuonna 2010 useiden epäonnistuneiden yritysten jälkeen löytyi sopiva tontti ja yhteistyökumppani, kun Hanover Housing Association tarjoutui hankkimaan Lontoon High Barnetista tontin sekä rahoittamaan rakennushankkeen etukäteen OWCH:n puolesta (UK Cohousing Network 2021a). Rakennuslupa myönnettiin vuonna 2013 pitkien neuvotteluiden seurauksena ja rakentaminen alkoi samana vuonna.

Kohteen valmistuttua vuonna 2016 Hanover myi asunnot 17:ta OWCH:n jäsenelle ja 8 vuokra-asuntoa (Community Led Housing London 2024) sekä tontin (World Habitat 2024) Housing for Women:lle.

le etukäteen sovitulla hinnalla (World Habitat 2024). OWCH:n toivomia tuettuja vuokra-asuntoja varten ei lopulta myönnetty julkista rahoitusta (UK Cohousing Network 2021a). Tuetut vuokra-asunnot saatiin kuitenkin toteutettua, kun hyväntekeväisyysjärjestö The Tudor Trust myönsi Housing for Women:ille apurahan (New Ground Cohousing 2024b), jonka avulla yhtiö sai lainattua loput varat asuntojen ostamiseksi.

Koska tuetut asunnot eivät ole julkisen rahoituksen alaisia, paikallisilla viranomaisilla ei ole oikeutta vaikuttaa asukasvalintaan (UK Cohousing Network 2021a). Asukasvalintaa hallinnoi OWCH ja uusien asukkaiden on oltava yhdistyksen jäseniä. Tämä tarkoittaa, että tulevien asukkaiden on osallistuttava yhdistyksen toimintaan ensin asuinyhteisön ulkopuolisina jäseninä. Paikan vapauduttua näistä jäsenistä valitaan asunnontarpeen perusteella uusi asukas. Myös myytävät asunnot myydään ainoastaan OWCH yhdistyksen jäsenille, jotka ovat sitoutuneet yhteisön toimintaan (New Ground Cohousing 2024a). Näillä ehdoilla pyritään säilyttämään yhteisön toiminta ja yhteisöllisyys (UK Cohousing Network 2021a; New Ground Cohousing 2024b).

Haastavasta toteutusprosessista huolimatta New Ground on toiminut Iso-Britanniassa innoittavana esimerkkinä yhteisöasumisesta ja yhteisölähtöisistä asuntotuotannosta (World Habitat 2024). New Ground on oivallinen esimerkki yhteisölähtöisestä asumisesta ja se havainnollistaa minkälainen arvo on ikääntyneiden itsensä osallistamisella suunnitteluprosessissa. Toisaalta New Groundin pitkä ja haastava toteutusprosessi havainnollistaa myös niitä haasteita, joita yhteisölähtöiset projektit kohtaavat.

Yhteisöasuminen vaatii asukkailtaan paljon ja sen ei voida ajatella sopivan kaikille. New Ground voi kuitenkin nostaa esiin pohdintoja siitä, mikä rooli yhteisellä tekemisellä ja yhteistyöllä on yhteisöllisyyden luomisessa.

Lisätietoja: <https://www.newgroundcohousing.uk/>

Lähteet:

Arrigoitia, M.F. ja West, K. (2021) Interdependence commitment learning and love: the case of the United Kingdom's first older women's co-housing community. *Ageing & Society*. [verkossa] 41(7), 1673–1696. Saatavissa: <https://doi.org/10.1017/S0144686X19001673> [Viitattu 20. [Viitattu: 20 kesäkuuta 2024].

Community Led Housing London. (2024) Older Women's Co-Housing. [verkossa]. Saatavissa: <https://www.communityledhousing.london/project/older-womens-co-housing/> [Viitattu 20 kesäkuuta 2024].

Mellen, H. (2023) Stories: New Ground Cohousing for all: the story of New Ground in Barnet. *Planning Aid for London*. [verkossa] Saatavissa: <https://planningaidforlondon.org.uk/stories/new-ground-3/> [Viitattu 20 kesäkuuta 2024].

New Ground Cohousing. (2024a) Basics. [verkossa] Saatavissa: <https://newgroundcohousing.uk/structure-of-owch> [Viitattu 24 kesäkuuta 2024].

New Ground Cohousing. (2024b) History. [verkossa] Saatavissa: <https://newgroundcohousing.uk/history> [Viitattu 20 kesäkuuta 2024].

Park, J. ja Porteus, J. (2018) Case Studies. Teoksessa: *Age-friendly Housing*. London: RIBA Publishing. Saatavissa: <https://doi.org/10.4324/9780429345920> [Viitattu 20 kesäkuuta 2024].

Pollard Thomas Edwards. (2024) New Ground Cohousing. [verkossa]. Saatavissa: <https://pollardthomasedwards.co.uk/projects/index/new-ground-cohousing/> [Viitattu 29 huhtikuuta 2024].

UK Cohousing Network. (2021a) "New Ground" Older Women's Cohousing Community (OWCH) High Barnet. [verkossa] Saatavissa: <https://cohousing.org.uk/case-study/new-ground-older-womens-cohousing-community-owch-high-barnet/> [Viitattu 20 kesäkuuta 2024].

UK Cohousing Network. (2021b) New Ground cohousing development is an inspiring example not only of how we might live as we get older but of how to live in cities at all. [verkossa] Saatavissa: <https://cohousing.org.uk/case-study/new-ground-cohousing-development-inspiring-example-not-might-live-get-older-live-cities/> [Viitattu 25 kesäkuuta 2024].

World Habitat. (2024) New Ground Cohousing Community. [verkossa] Saatavissa: <https://world-habitat.org/world-habitat-awards/winners-and-finalists/new-ground-cohousing-community/> [Viitattu 25 kesäkuuta 2024].

5e. Monisukupolvinen yhteisöllisyys — SällBo

Helsingborg, Ruotsi

Kohteen tyyppi: Yhteisöllistä asumista ikääntyneille, nuorille sekä nuorille pakolaisille

Käyttöönottovuosi: 2019 (Helsingborgshem 2024)

Kohteen koko: 51 asuntoa (Korsgren 2020), 72 asukasta (Arroyo ym. 2021, s.3)

Asukassegmentti: 18–25-vuotiaat nuoret ja pakolaisnuoret sekä yli 65-vuotiaat ikääntyneet (Helsingborgshem 2024)

Toimija: Helsingborgshem (Helsingborgin kaupungin omistama asuntoyhtiö) (Helsingborgshem 2024)

Yhteiset tilat: 4 yhteistä keittiötä ja ruokailutilaa, kirjasto, liikuntahuone, joogahuone, tv ja videopelihuone, ateljee, ompeluhuone, lautapelihuone, elokuvahuone, vierashuone (Helsingborgshem 2024)

Asuntojen vuokrat: 4850–5670 kr/kk (Helsingborgshem 2024)

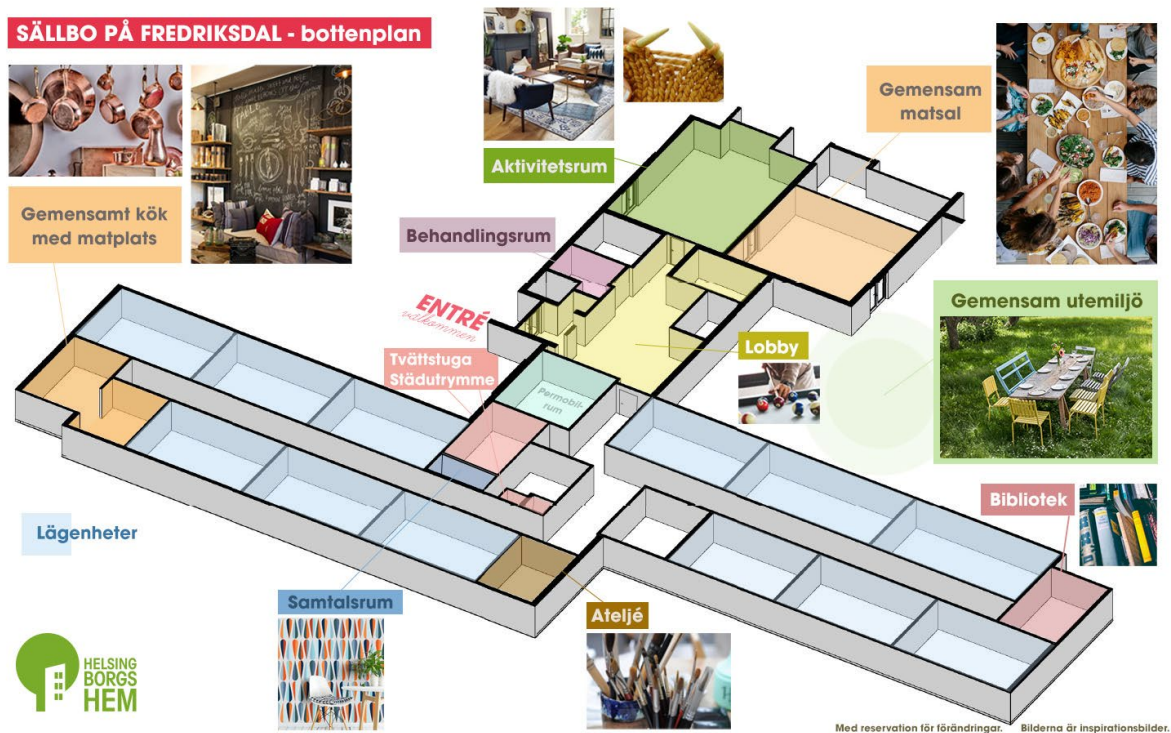
SällBo on yhteisöllisen asumisen kohde Ruotsin Helsingborgissa. Sen tavoitteena on tukea Ruotsiin pakolaisena tulleiden nuorten integroitumista yhteiskuntaan, luoda siteitä eri sukupolvien välille, edistää sukupolvien välistä tukea ja vähentää ikääntyneiden yksinäisyyttä (Jando ja Grist 2022). SällBon toiminta alkoi kolmen vuoden hankkeena. Virallinen hanke loppui vuonna 2022. Koska hanke todettiin onnistuneeksi, SällBon toimintaa jatkettiin (Helsingborgshem 2024).

Tavoitteena oli tuoda yhteen kaksi kohderyhmää, jotka voisivat tukea toisiaan. Näkemyksenä oli, että koko elämänsä Ruotsissa asuneet paikalliset ikääntyneet voisivat tukea nuorten maahanmuuttajien kotoutumista. Samalla ikääntyneet, joilla sosiaaliset verkostot tyypillisesti koostuvat pääosin samanikäisistä, saavat kontakteja myös muihin ikäryhmiin. Näiden kahden kohderyhmän lisäksi osa asunnoista varattiin 18–25-vuotiaille paikallisille nuorille. Ajatuksena oli, että he toimisivat ikääntyneitä ja maahanmuuttajanuoria yhdistävänä ryhmänä.

Asunnoista 60 % on osoitettu yli 65-vuotiaille, 20 % paikallisille nuorille ja 20 % maahanmuuttajanuorille. Nuorille asunnot vuokrataan kahden vuoden määräaikaaisella vuokrasopimuksella ja ikääntyneille asunnot vuokrataan toistaiseksi voimassa olevalla trygghetsboende-vuokrasopimuksella (Arroyo ym. 2021, s.81). Trygghetsboende-asuminen on ikääntyneille suunnattua asumista, joka ei kuitenkaan sisällä ylläpitoa tai hoivapalveluita eikä asunnon saaminen vaadi hoidontarpeenarviota. Trygghetsboende-asunnot ovat esteettömiä ja asuinrakennuksessa tulee olla yhteisöllisiä tiloja (Seniorval 2024).

Yhteisöllisyyttä on pyritty SällBossaa tukemaan sekä asukasvalinnalla että sitouttamalla asukkaita yhteisölliseen toimintaan. Tuleviltä asukkailta odotetaan halukkuutta tutustua naapureihin ja osallistua yhteisölliseen toimintaan. Sällbosta asuntoa hakevat käyvät läpi haastatteluprosessin, jonka perusteella uudet asukkaat valitaan (Arroyo ym. 2021). Sällbolle myönnettiin poikkeuslupa hyödyntää haastatteluja asukkaiden valinnassa. Normaalisti Ruotsissa julkisen sektorin omistamien vuokra-asuntojen asukasvalinnassa käytetään jonotusjärjestelmää (Jando ja Grist 2022). Asukkaat on myös sitoutettu osallistumaan vähintään kuukausittaiseen talokokoukseen sekä viettämään aikaa naapureidensa kanssa vähintään kaksi tuntia viikossa (Arroyo ym. 2021, s.85). Talossa toimii myös yhteisöllisyyskoordinaattori, joka pyrkii tukemaan yhteisöllistä toimintaa sekä auttaa ratkaisemaan konflikteja (Arroyo ym. 2021, s.86).

Yhteisöllisyyttä on pyritty SällBon kohdalla tukemaan myös yhteisten tilojen avulla. Ennen Sällbon toiminnan aloittamista rakennus remontoitiin laajasti (Innovation i Helsingborg 2020). Aikaisemmin vanhainkotina toimineessa rakennuksessa yhteisiä tiloja on runsaasti



Kuva 1. Maantasokerroksen pohjakuva (Bottenplan) (©Helsingborgshem 2024). SällBo:ssa yhteiset tilat sijoittuvat hajautetusti koko rakennukseen. Asunnot on merkitty kuvaan sinisellä ja yhteistilat muilla väreillä.



Kuva 2. SällBon sisäpiha (©Helsingborgshem 2024). Ensimmäisen kerroksen yhteistiloista on kulku vihreään puutarhaan.

(n. 500 m²) ja ne on sijoitettu hajautetusti rakennukseen (Arroyo ym. 2021, s.80). Sällbo on nelikerroksinen kerrostalo, joka edustaa 1960–1970-luvun rakennuskantaa (Arroyo ym. 2021, s.80). Kuten kuvassa 1 näkyy, talon tilallinen rakenne koostuu S:n mallisesta osasta, jossa sijaitsee asunnot ja osa yhteisistä tiloista, sekä siihen kytketystä yksikerroksisesta matalasta osasta, jossa sijaitsee sisäänkäynti taloon sekä yhteisiä tiloja. Rakennuksen matalassa osassa sisäänkäyntiaulan yhteydessä sijaitsee yhteinen olohuone, yhteinen keittiö sekä suuri ruokasali, josta on käynti yhteiseen vehreään puutarhaan (kuva 2). Matala osa edustaa rakennuksen julkista, täysin yhteisölliselle toiminnalle pyhitettyä tilaa. Rakennuksen monikerroksinen osa edustaa taas yksityisempää vyöhykettä, jossa sijaitsee asunnot. Asuntojen yhteyteen on kuitenkin sijoitettu myös yhteistiloja. Jokaisessa kerroksessa on oma yhteinen keittiö pienellä ruokailutilalla, kokoushuone sekä pesutupa. Näiden tilojen lisäksi kerrokseen on hajautettu erilaisia toiminnallisia harrastamiselle ja liikunnalle osoitettuja tiloja.

Monipuoliset harrastusmahdollisuudet mahdollistavat naapureihin tutustumisen tekemisen yhteydessä. Hajautetut pienemmät yhteistilat mahdollistavat myös kokoontumisen pienemmissä ryhmissä (Arroyo ym. 2021, s.89). Tilarakenne on herättänyt kuitenkin myös kritiikkiä asukkaissa. Osa yhteistiloista on vajaakäytöllä ja kerrostalon käytäväpainotteista rakennetta ei pidetä erityisen hyvänä rakenteena yhteisöllisyyden kannalta. Asukkaat kokevat myös, että asukkaiden osallistaminen suunnitteluprosessissa olisi luultavasti johtanut parempiin suunnitteluratkaisuihin (Arroyo ym. 2021, s.92). Tulevat asukkaat eivät osallistuneet tilojen suunnitteluun, vaikkakin Helsingborgshem järjesti workshop-tilaisuuden, jossa jokaiseen kohderyhmään kuuluvia henkilöitä osallistettiin yleisten tilojen ideoinnissa (Kullander 2020).

Helsingborgshemin alkuperäinen tavoite edistää sukupolvien välistä vuorovaikutusta vaikuttaa toteutuneen. Sällbossa esiintyy monisukupolvien välisiä ystävyksiä ja naapuriapua. Asukkaat jakavat osaamistaan ja auttavat toisiaan (Jando ja Grist 2022). The Guardianin toteuttamassa videoreportaasissa haastatellut henkilöt antavat ymmärtää, että asuinjärjestely ei ainoastaan vähennä ikääntyneiden yksinäisyyttä vaan yhteisöllinen asumismuoto voi olla yksinäisyyttä vähentävää myös nuorille aikuisille (Savage 2020).

Lähteet:

- Arroyo, I., Montesino, N., Johansson, E. ja Yahia, M.W. (2021) Social integration through social connection in everyday life. Residents' experiences during the COVID-19 pandemic in SällBo collaborative housing, Sweden. Archnet-IJAR: International Journal of Architectural Research. [verkossa] 15 (1), 79–97. Saatavissa: <https://doi.org/10.1108/ARCH-10-2020-0236> [Viitattu 18 heinäkuuta 2024].
- Boverket. (2024). Stöd till bostäder för äldre. [verkossa] Saatavissa: <https://www.boverket.se/sv/bidrag-garantier/stod-till-bostader-for-aldre/> [Viitattu 31. heinäkuuta 2024].
- Helsingborgshem. (2024) SällBo. [verkossa] Saatavissa: <https://www.helsingborgshem.se/sok-ledigt/boendefor-mer/sallbo> [Viitattu 18. heinäkuuta 2024].
- Hem & Hyra. (2019) Här skriver hyresgästerna kontrakt på att vara sociala. [verkossa] Saatavissa: <https://www.hemhyra.se/nyheter/har-skriver-hyresgasterna-kontrakt-vara-sociala/> [Viitattu 18. heinäkuuta 2024].
- Innovation i Helsingborg (2020) SällBo. [Internet]. [Viitattu 19.7.2024]. Saatavissa: <https://innovation.helsingborg.se/initiativ/sallbo/> [Viitattu 19. heinäkuuta 2024].
- Jando, M. ja Grist, A. (2022) Innovative housing project addressing loneliness among the elderly and refugee integration. Malmö University. [verkossa] Saatavissa: <https://mau.se/en/news/innovative-housing-project-addressing-loneliness-among-the-elderly-and-refugee-integration/> [Viitattu 19. heinäkuuta 2024].
- Korsgren, M. (2020) Forskaren tror på konceptet: Sällbo unikt i Sverige. SVT Nyheter. [verkossa] Saatavissa: <https://www.svt.se/nyheter/lokalt/helsingborg/forskaren-tror-pa-konceptet-sallbo-unikt-i-sverige> [Viitattu 1. heinäkuuta 2024].
- Kullander, B. (2020) SällBo – ett boende där generationer och kulturer möts. Sveriges Kommuner och Regioner. [verkossa] Saatavissa: <https://skr.se/skr/tjanster/larandeexempel/allalalandeexempel/sallboett-boendedargenerationerochkulturermots.50992.html> [Viitattu 31. heinäkuuta 2024].
- Savage, M. (2020) The housing project where young and old must mingle. BBC. [verkossa] Saatavissa: <https://www.bbc.com/worklife/article/20200212-the-housing-project-where-young-and-old-must-mingle> [Viitattu 31. heinäkuuta 2024].
- Seniorval. (2024) Trygghetsboende. [verkossa] Saatavissa: <https://seniorval.se/bra-att-veta/boende/bostader-seniorer/trygghetsboende> [Viitattu 22. heinäkuuta 2024].
- Silwerfeldt, E.L. (2015) Fredriksdalshemmet blir trygghetsboende. Helsingborgshem. [verkossa]. Saatavissa: <https://www.helsingborgshem.se/nyheter/fredriksdalshemmet-blir-trygghetsboende> [Viitattu 19. heinäkuuta 2024].

Kuvalähteet:

- Kuva 1. Helsingborgshem. (2024) Maantasokerroksen pohjakuva (Bottenplan). [Valokuva] Saatu luvalla. © Kaikki oikeudet pidätetään. Saatavissa: <https://helsingborgshem.se/content/image/675f0d43-d5e4-4df3-a7d2-8bbe8526e71f/0/0/false>
- Kuva 2. Helsingborgshem. (2024) SällBon sisäpiha. [Valokuva] Saatu luvalla. © Kaikki oikeudet pidätetään. Saatavissa: <https://helsingborgshem.se/content/image/7e25bcfa-bd56-43d6-83f6-2bf1f232ac97/0/0/false>

5f. LGBTQ-Senioriasuminen — Tonic@Bankhouse

Lontoo, Iso-Britannia

Kohteen tyyppi: LGBTQ+ senioriasuminen

Aloitusvuosi: 2021 (Tonic Housing Association 2025b)

Kohteen koko: 19 asuntoa neljässä kerroksessa (Vanhatalo ja Hakola 2024)

Asukassegmentti: LGBTQ+ seniorit

Ikäjakauma: 42–88 (Vanhatalo ja Hakola 2024)

Asuntojen omistaja: Tonic Housing (Tonic Housing Association 2025b)

Asuntoja hallinnoi: One Housing (Tonic Housing Association 2023)

Hoivasta vastaa: Care Outlook (bankhouse) (Tonic Housing Association 2023)

Suunnittelija: Foster & Partners (Tonic Housing Association 2025b)

Kustannukset (n.): 5 700 000 £ (Tonic Housing Association 2025b)

Myyntihinnat: 507 000 £–790 000 £, josta asukkaan on minimissään lunastettava 25 % (Tonic Housing Association 2024b)

Tonic@Bankhouse on Tonic -asuntoyhtiön ensimmäinen yli 55-vuotiaille sateenkaarisenioreille suunnattu senioriasumisen kohde ja tällä hetkellä ainoa laatuaan Iso-Britanniassa (Segalov 2023). Tonicin tavoitteena on tarjota sateenkaarisenioreille heidän identiteettiään tukeva, arvostava ja juhliiva asuinympäristö (Tonic Housing Association 2025b). Tonic Housing omistaa Bankhouse -kompleksista 19 yhteisomistusasuntoa (2h+k, 3h+k), jotka sijaitsevat talon neljässä ylimmässä kerroksessa (Vanhatalo ja Hakola 2024). Asukkaille on saatavilla hoivapalveluita ulkopuolisen Care Outlook -yrityksen toimesta (Tonic Housing Association 2023).

Tonic on voittoa tavoittelematon järjestö, joka perustettiin vuonna 2014 (Tonic Housing Association 2025a). Vuonna 2019 Lontoon pormestari myönsi Tonic housingille 5,7 miljoonan punnan matalakorkoisen lainan, jonka avulla Tonic osti 19 asuntoa Bankhouse kompleksista (Tonic Housing Association 2025b). Bankhouse on s106 sopimuksen avulla rahoitettu kohtuuhintaisen asumisen kohde, joka on osoitettu ikääntyneiden asumiseksi (Mayor of London 2021).

Tonic tekee yhteistyötä yksityisen palveluntarjoaja Care Outlookin kanssa. Care Outlook on organisaationa sitoutunut LGBTQ+ arvoihin ja heidän henkilökuntansa saa erityiskoulutusta tasa-arvo-asioihin sekä sateenkaarisenioreiden hoivaan ja tukeen liittyen (Tonic Housing Association 2023, s. 4). Hoivahenkilökuntaa on paikalla ympäri vuorokauden. Asunnoissa on Turnstall -turvapuhelinpalvelu, jolla asukas saa yhteyden hoivahenkilökuntaan (Tonic Housing Association 2023).

Asukkaat voivat solmia Care Outlookin kanssa erilaisia hoitosopimuksia omien tarpeidensa mukaan. Vaihtoehtoisesti asukkaan on mahdollista solmia sopimus myös muiden palveluntarjoajien kanssa (Vanhatalo ja Hakola 2024). Care Outlook tarjoaa perushoito-, taloudenhoito- ja yhteisöllisyyspalveluita myös kertakorvaushintaan. Käynnin hinta määräytyy käynnin pituuden ja viikonpäivän mukaan. Käyntien hinnat vaihtelevat 13,08 punnasta (arki, 30 min) 26,16 puntaan (la-su, 60 min). (Tonic Housing Association 2024a.)

Asunnot sijaitsevat Bankhouse kompleksissa Thames-joen varrella (Tonic Housing Association 2023). Kohteen sijainti palveluiden kannalta ideaali. Bankhousen läheisyydessä on saatavilla laaja valikoima palveluita, etenkin kulttuuri- ja vapaa-ajan palveluiden tarjonta on kattava (kuva 1).

Bankhouse koostuu 84 ikääntyneille suunnatusta asunnosta sekä jaetuista yhteistiloista. Asukkaiden käytössä on useita yhteistiloja, jotka jaetaan alemmissa kerroksissa asuvienkanssa (Vanhatalo ja Hakola 2024). Yhteisinä tiloina toimii monitoiminen lounge-tila, yhteinen kattoterassi, ravintola, pyykkitupa sekä vierashuone (Tonic Housing Association 2023).

Rakennus suunniteltiin alun perin ikääntyneiden asunnoiksi, joten rakennus on esteetön (Tonic Housing Association, 2023). Asunnoissa on tilavat kylpyhuoneet, joista osasta on suora käynti makuuhuoneeseen (kuva 2). Asunnoissa on tilavat tupakeittiöt ja myös oma parveke. Pistorasiat ovat asunnoissa 700 mm:n korkeudessa (Vanhatalo ja Hakola 2024).

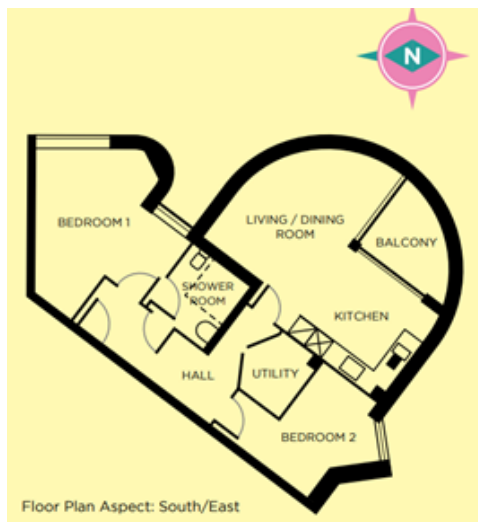
Asunnot ovat yhteisomistusasuntoja. Asuntojen hinnat vaihtelevat 507 000 £ ja 790 000 £ välillä. Tonic omistaa asunnoista pysyvästi 25 %, ja näin pystyy hallinnoimaan, että asunnot pysyvät alku-



Kuva 1.

Kohteen sijainti kaupunkirakenteessa ja 500 m:n säteellä sijaitsevat palvelut. (© Veronika Haukeland)

Kartan data: © OpenStreetMap. 2024.



Kuva 2.

The Wauxhall -asunnon pohjakuva (©Tonic Housing Association Limited 2023) Asunnoissa on tilavat kylpyhuoneet, joista on kulku suoraan makuuhuoneeseen.

peräisessä tarkoituksessaan. Asukkaat voivat lunastaa asunnosta joko 25 %:n, 50 %:n tai 75 %:n osuuden. Jos asukas lunastaa asunnosta loput 75 %, asunnosta ei makseta vuokraa. 25 % ja 50 % osuuden lunastaneet maksavat asunnon lunastamattomasta osuudesta vuokraa. Vuokran suuruus on 2,75 % lunastamattoman osuuden markkinahinnasta. (Tonic Housing Association 2024b)

Vuokran lisäksi asukkaat maksavat 375,05 £ suuruisen palvelumaksun sekä 7,50 £ suuruisen hallinnointimaksun Tonicille. Palvelumaksu kattaa yhteisten tilojen ylläpidon, rakennuksen vakuutuksen ja ylläpidon. Hallinnointimaksu kattaa maksuliikenteen käsittelyn. Maksujen suuruus päivitetään vuosittain toteutuneiden kulujen perusteella. (Tonic Housing Association 2024b)

Kokonaiskuukausikustannusten määrä vaihtelee omistettujen osuuden mukaan 382,55 £ - 1287,76 £ välillä. (Tonic Housing Association, 2024b) Tämä summa ei sisällä mahdollista asuntolainan kuukausierää eikä Care Outlookin hoivapalveluita.

Yhteisöllisyyden tunne perustuu kohteessa osin siihen, että asukkaat samaistuvat toisiinsa. Samanlaiset elämän kokemukset lähentävät asukkaita. Yhteisöllisyyttä ylläpidetään järjestämällä tapahtumia ja tekemällä asioita yhdessä.

Lisätietoja: <https://www.tonicatbankhouse.org/>

Lähteet:

- Mayor of London. (2021). MD2762 Tonic Housing Association Limited Community Housing Fund loan. London City Hall: Mayor of London. [verkossa] Saatavissa: <https://www.london.gov.uk/decisions/md2762-tonic-housing-association-limited-community-housing-fund-loan> [Viitattu: 31. heinäkuuta 2024].
- Segalov, M. (2023). I knew I wanted to stay here for the rest of my life': how London got its first LGBTQ+ retirement community. The Guardian. [verkossa] Saatavissa: <https://www.theguardian.com/lifeand-style/2023/feb/02/i-knew-i-wanted-to-stay-here-for-the-rest-of-my-life-how-london-got-its-first-lgbtq-retirement-community> [Viitattu: 8. heinäkuuta 2024].
- Tonic Housing Association. (2023). Tonic@Bankhouse Brochure 2023. [verkossa] Saatavissa: <https://static1.squarespace.com/static/5a620d960abd04e6cae4477f/t/642d8f05d02d5647b7ac0614/1680707372325/TONIC%40BANKHOUSE+BROCHURE+2023+%28R%29.pdf> [Viitattu: 7. syyskuuta 2024].
- Tonic Housing Association. (2024a). On Site Services 2024. [verkossa] Saatavissa: <https://static1.squarespace.com/static/60d84f80ba3be6375361757e/t/662142bf715bc251d71285c1/1713455815698/On-site+Services+2024.pdf> [Viitattu: 31. heinäkuuta 2024].
- Tonic Housing Association. (2024b). Property Price List 2024. [verkossa] Saatavissa: https://static1.squarespace.com/static/60d84f80ba3be6375361757e/t/6683bf7d0329ac343f9b9d80/1719910269839/Tonic%-40Bankhouse_+Property+Price+List+2024.pdf [Viitattu: 7. syyskuuta 2024].
- Tonic Housing Association. (2025a). About Tonic, Tonic Housing. [verkossa] Saatavissa: <https://www.tonichousing.org.uk/about-tonic> [Viitattu: 31. heinäkuuta 2024].
- Tonic Housing Association. (2025b). Tonic@Bankhouse. [verkossa] Saatavissa: <https://www.tonichousing.org.uk/tonicatbankhouse> [Viitattu: 5. heinäkuuta 2024].
- Vanhatalo, J. ja Hakola, A. (2024). Tule-hankkeen opintomatkan muistiinpanot [saatu tekijöiltä].

Kuvalähteet

- Kuva 1. Haukeland, V. (2024). Kohteen sijainti kaupunkirakenteessa ja 500 m:n säteellä sijaitsevat palvelut. Kartan data: <https://www.openstreetmap.org/copyright>
- Kuva 2. Tonic housing Association Limited. (2023). TheWauxhall -asunnon pohjakuva. Saatu luvalla. © Kaikki oikeudet pidätetään. Saatavissa: <https://static1.squarespace.com/static/5a620d960abd04e6cae4477f/t/642d8f05d02d5647b7ac0614/1680707372325/TONIC%40BANKHOUSE+BROCHURE+2023+%28R%29.pdf> 5g.

5g. LGBTQ-Senioriasuminen — Regnbågen

Tukholma, Ruotsi

Kohteen tyyppi: LGBTQ+ senioriasuinyhteisö

Aloitusvuosi: 2013 (Tikkinen 2018)

Kohteen koko: 33 asukasta (Tikkinen 2018), 28 asuntoa (Regnbågen päivämätön)

Asukassegmentti: Yli 55-vuotiaat LGBTQ+ seniorit (Tikkinen 2018)

Keski-ikä: n. 70 vuotta (Tikkinen 2018)

Asuntojen omistaja: Micasa Fastigheter (Tukholman kaupunki) (Regnbågen, päivämätön)

Toimintaa hallinnoi: Hyresrättsförening Regnbågen (Tikkinen 2018)

Vuokrahinnat: 7600–10500 SEK riippuen maksetusta asumisoikeusmaksun suuruudesta (2024) (Regnbågen päivämätön)

Regnbågen on Euroopan ensimmäinen sateenkaarisenioreiden asuinyhteisö (Tikkinen 2018). Regnbågen tarjoaa asumista yli 55-vuotiaille LGBTQ+ senioreille. Regnbågenin tavoitteena on tarjota sateenkaarisenioreille turvallinen asuinympäristö ja yhteisö, jossa voi ikääntyä ilman pelkoa syrjinnästä (Regnbågen päivämätön).

Regnbågenista sai alkunsa vuonna 2009 yhden ihmisen projektina (Margolis 2014). Samana vuonna perustettiin Vuokralaisyhdistys Hyresrättsförening Regnbågen. Myöhemmin Tukholman kaupunki kiinnostui ajatuksesta ja lähti mukaan rahoittamaan projektia. Tukholman kaupunki omistaa Regnbågenin asunnot. Vuokralaisyhdistys Regnbågen vuokraa asunnot Tukholman kaupungilta ja vuokraa ne eteenpäin asukkailla. (Regnbågen päivämätön) Uudet asukkaat valitaan jonotusperiaatteella. Vuokralaisyhdistys pitää yllä jonoa. Jonoon liittyminen maksaa 70 euroa ja pysyäkseen jonossa jonottajan on maksettava 30 euroa vuodessa yhdistykselle. Näillä tuloilla rahoitetaan yhdistyksen toimintaa. (Tikkinen 2018)

Regnbågenissa ei toimi hoivapalvelu, vaan asukkaat hankkivat itse itselleen tarvitsemansa avun (Tikkinen 2018). Senioritalossa on kuitenkin palveluita, joita asukkaat voivat hyödyntää. Senioritalossa on muun muassa ravintola, jota asukkaat voivat hyödyntää maksua vastaan (Tikkinen 2018), sekä kampaamo ja jalkahoitola. Viereisessä talossa sijaitsee terveyskeskus (Micasa 2024). Regnbågenin asukkaat saavat hyödyntää senioritalon liikuntapalveluita ilmaiseksi (Tikkinen 2018).

Regnbågen sijaitsee samoissa talossa tavallisen senioriasumisen kanssa, mutta asuinyhteisölle on varattu rakennuksesta kolme kerrosta (Tikkinen 2018; Regnbågen päivämätön). Talo on rakennettu vuonna 1983 (Micasa 2024). Regnbågenin asukkailla on omat yhteiset tilat, mutta he jakavat myös muita yhteistiloja senioritalon kanssa. Asuinyhteisöllä on käytössään yhteinen yhteistila keittiöllä sekä yhteinen kattoterassi (Regnbågen päivämätön) Asunnot ovat yksiöitä, kaksioita tai kolmioita ja asuntojen koot vaihtelevat 44–70 m² välillä.

Talossa on hissi ja asuntojen wc-tilat ovat esteettömät (Micasa 2024).

Regnbågenin arki on yhteisöllistä. Asukkaat syövät yhdessä ja hoitavat arjen askareita toistensa kanssa. Naapureista pidetään huolta. (Smythe 2019.)

Lisätietoja: <https://www.regnbagen.net/>

Lähteet:

- Margolis, E. (2014) LGBT retirement home: the end of the rainbow. The Guardian. [verkossa] Saatavissa: <https://www.theguardian.com/society/2014/jul/27/lgbt-retirement-home-sweden> [Viitattu: 8. heinäkuuta 2024].
- Micasa. (2024) Rios seniorlagenheter. [verkossa] Saatavissa: <http://www.micasa.se/bostader/micasas-seniorbostader/rios-seniorlagenheter/> [Viitattu: 1. elokuuta 2024].
- Regnbågen. (päiväämätön) Ett tryggt boende. [verkossa] Saatavissa: <https://www.regnbagen.net/> [Viitattu: 1. elokuuta 2024].
- Smythe, L. (2019) Rainbow House: Stockholm's "safe haven" for LGBTQ older adults. Philadelphia Gay News. [verkossa] Saatavissa: <https://epgn.com/2019/08/15/rainbow-house-stockholm-s-safe-haven-for-lgbtq-older-adults/> [Viitattu: 1. elokuuta 2024].
- Tikkinen, A. (2018) Setan Seniorityö Tukholmassa: Matkaraportti Regnbågenista 3.3.2018. Seta. [verkossa] Saatavissa: <https://www.dropbox.com/scl/fi/c5myj63redqhexlsiy9cm/Setan-seniority-matkaraportti-Regnb-gen-3.3.2018.pdf?dl=0&rlkey=p9n6ynp17cg7zext3cesvx0k> [Viitattu: 8. heinäkuuta 2024].

5h. Hoivamaatila — Betreutes Wohnen Bauernhof Wohngemeinschaft

Marienrachdorf, Saksa

Kohteen tyyppi: Hoivamaatila (Care Farm, Social Farming)

Valmistumisvuosi: 2011

Kohteen koko: kolme jaettua asuntoa (Noblemann ym. 2022), 22 asukasta: 17 hoivaa tarvitsevaa asukasta, 5 itsenäisesti asuvaa asukasta (Ehrhardt-Joswig 2023)

Asukassegmentti: Eläkeläiset, hoivaa tarvitsevat iäkkäät.

Asukkaiden ikäjakauma: 50+ (Ehrhardt-Joswig 2023)

Omistaja: Pusch'in perhe (Noblemann ym. 2022)

Toiminnasta vastaa: Stiftung Pusch – Pusch säätiö

Yhteistyökumppanit: Pflegedienst Natürlich GmbH (hoivapalvelut)

Remonttikustannukset n.: 700 000 € (Fuhr 2023)

Asumisen ja hoivan kustannukset asiakkaalle (2024): 1200–2600 € /kk riippuen hoivan tarpeesta (Schneider 2024)

Bauernhof Wohngemeinschaft on Marienrachdorfissa sijaitseva hoivamaatila, joka tarjoaa ikääntyneille tuettua yhteisasumista maatilamiljöössä. Hoivamaatila tarjoaa ikääntyneille sekä itsenäistä asumista että tuettua asumista hoivapalveluilla. Maatila on ollut Puschin perheen omistuksessa yli 250 vuotta (Bauernhof Wohngemeinschaft 2024). 30 hehtaarin maatilalla on viheralueita ja viljelymaata sekä kotieläimiä, kuten lehmiä, kanoja, sikoja, alpakoita, hanhia sekä kanoja.

Hoivamaatilalla on tavoitteena siirtyä pois hoitokeskeisestä suhtautumisesta ikääntyneiden asumiseen. Tämän sijaan hoivamaatilalla tavoitellaan kokonaisvaltaisemmin hyvää elämänlaatua, jossa hoiva integroituu osaksi aktiivista, mielekästä arkea (Betreutes Wohnen Bauernhof 2024).

Arki on yhteisöllistä. Asukkaat asuvat jaetuissa asunnoissa ja arki jaetaan naapurien kanssa (Zukunft Pflegebauernhof 2022). Asukkaat osallistuvat maatilan arkeen ja töihin vapaaehtoisesti ja omien voimavarojensa rajoissa (Zukunft Pflegebauernhof 2022; Ehrhardt-Joswig 2023). Asukkaat osallistuvat esimerkiksi sadonkorjuuseen ja hoitavat maatilalla eläimiä (Lötzerich-Bernhard 2020b; Ehrhardt-Joswig 2023). Maatilalla työskentelevien mukaan eläimien läsnäolo ja niiden kanssa vuorovaikutuksessa olo on monille asukkaille terapeutista ja hyödyllistä esimerkiksi dementoituneille asukkaille (Lötzerich-Bernhard 2020b). Asukastyytyväisyys on korkeaa (Lötzerich-Bernhard 2020b) ja asumusmuoto on herättänyt paljon kiinnostusta. Hoitopaikkoihin ja asuntoihin on kolmen vuoden jono (Ehrhardt-Joswig 2023).

Maatilalla on kolme jaettua asuntoa. Kaksi niistä: Haus Eiffler ja Wohngemeinschaft Bauernhof ovat osoitettu asukkaille, jotka tarvitsevat ammattihoivaa ja yksi: Selbstorganisierte Wohngemeinschaft Steinstr. on itsehallinnollinen yhteisasunto asukkaille, joilla ei ole hoivatarpeita (Bauernhof Wohngemeinschaft 2024).

Idea hoivamaatilasta sai alkunsa 2000-luvun puolivälissä. Toiveena oli, että maatilaa ylläpitävän Guido Puschin isoäiti voisi ikääntyä maatilalla. Pienen maatilalla ylläpitäminen oli alkanut myös muuttamaan kannattamattomaksi. Muodostui idea hoivamaatilasta, joka tarjoamalla asuntoja muille ikääntyneille voisi mahdollistaa isoäidille ikääntymisen paikallaan sekä maatilalla toiminnan säilymisen. (Noblemann ym. 2022)

Maatilalla päärakennuksen toinen kerros sekä navetta remontoitiin yhteisasunnoksi. Guido Pusch rahoitti remontin henkilökohtaisella lainalla. Vuonna 2011 ensimmäiset asukkaat muuttivat asuntoon. Myöhemmin tontille on syntynyt kaksi yhteisasuntoa lisää. (Noblemann ym. 2022)

Ensimmäiset kahdeksan vuotta ulkoinen avohoitopalvelua tarjoava yritys järjesti hoivan Marienrachdorfissa kunnes vuonna 2019 Guido Pusch perusti vuonna 2019 hoivamaatiloihin erikoistuneen hoivapalveluyrityksen, joka tarjoaa hoivapalvelut maatilalla. (Pflegedienst Natürlich GmbH, 2024)

Hoivamaatila tarjoaa asiakkailleen asumisen lisäksi hoivaa erilaisiin tarpeisiin. Maatilalla on läsnä

hoivahenkilökuntaa ympäri vuorokauden ja hoitoa on saatavilla asukkailla heidän tarpeidensa mukaan. Maatila tarjoaa hoivaa myös dementiaa sairastaville. Asukkaat voivat asua maatilalla elämänsä loppuun asti. (Noblemann ym. 2022; Ehrhardt-Joswig 2023)

Kohde koostuu kolmesta rakennuksesta, joista kaksi (navetta ja päärakennus) ovat sisäkautta kytköksissä toisiinsa. Näissä rakennuksissa sijaitsee yhteisöasunnot, joissa tarjotaan ympärivuorokautista hoitoa. Erillisessä, navetan kyljessä sijaitsevassa rakennuksessa sijaitsee kolmas itsehallinnollinen yhteisasunto.

Asukkaiden huoneet on rakennuksissa sijoitettu omiin vyöhykkeisiinsä. Navettarakennuksessa jokaisen huoneen yhteydessä on oma kylpyhuone. Päärakennuksessa ja rakennuksessa, jossa sijaitsee itsehallinnollinen yhteisasunto, asukkaat jakavat yhteisiä kylpyhuoneita.

Maatilalla on myös runsaasti yhteisiä tiloja, kaikissa rakennuksissa on yhteiset keittiöt sekä oleskelutiloja, jotka sijaitsevat keskeisesti suhteessa asuntoihin. Yhteiset tilat sijaitsevat myös pääosin maantasossa, jolloin kulku asuntoihin tapahtuu niiden kautta. Remonttien yhteydessä maatila on muutettu esteettömäksi lisäämällä porrashissejä ja remontoimalla kylpyhuoneet (Noblemann ym., 2022).

Maatilalla on 30 hehtaaria viher- ja viljelyalueita, joilla asukkaat saavat liikkua.

Lisätietoja: <https://www.bauernhof-wohngemeinschaft.de/>

Lähteet:

Bauernhof Wohngemeinschaft. (2024) Bauernhof Wohngemeinschaft. [verkossa] Saatavissa: <<https://www.bauernhof-wohngemeinschaft.de/>> [Viitattu: 18. kesäkuuta 2024].

Betreutes Wohnen Bauernhof. (2024) Jetzt mehr erfahren. [verkossa] Saatavissa: <<https://www.bauernhof-wohngemeinschaft.de/wp-content/uploads/2021/01/Stiftungstext-Webseite-1.pdf>> [Viitattu: 18. kesäkuuta 2024].

Ehrhardt-Joswig, J. (2023). Eier sammeln statt Bingo spielen. Die Schwester Der Pfleger, 23(8), 28. Saatavissa: <<https://www.bibliomed-pflege.de/sp/artikel/48463-eier-sammeln-statt-bingo-spielen>> [viitattu 19. kesäkuuta 2024]

Lötzerich-Bernhard, K. (2020). Die Bewohner sehen sich hier nicht als Leistungsempfänger, sondern sie sind ein natürlicher Teil der Gemeinschaft. [verkossa] CareTrialog. Saatavissa: <<https://www.caretrialog.de/die-bewohner-sehen-sich-hier-nicht-als-leistungsempfaenger-sondern-sie-sind-ein-natuerlicher-teil-der-gemeinschaft>> [Viitattu 19 kesäkuuta 2024].

Noblemann, M., Rozman, J., Carroll, D., Brosnan, J., Dreer, J., Klembt, S., Milošević, G., Silva, J. ja Tavares, P., 2022. Social Farming for the Elderly: Case Studies. [Case Study] FarmElder. Saatavilla: <https://farmelder.eu/wp-content/uploads/2023/01/FarmElder-Case-Studies-r.pdf> [Viitattu 18. kesäkuuta 2024].

Pflegedienst Natürlich GmbH. (2024). Pflegedienst Natürlich Natürlich Pflegen und Betreuen mit Herz. [verkossa] Saatavissa: <<https://www.pflegedienst-natuerlich.de/>> [Viitattu 18 kesäkuuta 2024].

Zukunft Pflegebauernhof. (2022). *Für Interessierte und Angehörige*. [verkossa] Saatavissa: <<https://www.zukunft-pflegebauernhof.de/wohninteressenten/>> [Viitattu 18 kesäkuuta 2024].

5i. Eläkeläiskylä — An Cluinín retirement village

Kilmaley, County Clare, Irlanti

Kohteen tyyppi: Eläkeläiskylä päiväkeskuksen ja terveyskeskuksen yhteydessä

Valmistumisvuosi: 2003 (Age Friendly Ireland 2024), laajennus 2010 ja 2014 (Molloy ja Dillon 2018)

Kohteen koko: 24 asuntoa + päiväkeskus + terveyskeskus (Waring nd.)

Asiakassegmentti: Ikääntyneet

Tilaaaja: Kilmaley Voluntary Housing Association (Molloy ja Dillon 2018; Waring nd.)

Suunnittelija: Hassett Leyden & Associates (O'Brien Builders & Civil Engineering 2022)

Rakennuskustannukset: 4 700 000 € (Waring nd.)

Asuntojen vuokra: 67–80 €/vko (2018) (Molloy ja Dillon 2018)

An Cluinín on 24 asunnosta, päiväkeskuksesta ja terveyskeskuksesta koostuva eläkeläiskylä Kilmaleyssa, Irlannissa. Eläkeläiskylä tarjoaa asukkailleen kohtuuhintaista ikäystävällistä asumista kodinomaisessa ympäristössä. Asuntojen yhteydessä sijaitseva päiväkeskus ja terveyskeskus sekä päiväkeskuksen aukioloaikojen ulkopuolella toimiva liikkuva hoivapalvelu tarjoavat asukkaille heidän tarvitsemansa hoivan. Päiväkeskus palvelee myös 110 alueen läheisyydessä asuvaa ikääntynyttä. (Molloy ja Dillon 2018; Waring päiväämätön.)

Projekti käynnistyi Kilmaleyn seurakunnan vapaaehtoisjärjestön aloitteesta vuonna 2000. Alueella oli tunnistettu tarve asumisratkaisuille, jotka edistäisivät ikääntyneiden itsenäistä asumista. Alueella osa ikääntyneistä muutti ennenaikaisesti hoitolaitoksiin, koska heidän tarvitsemiaan palveluita ei muuten ollut saatavilla. (Waring päiväämätön.)

Eläkeläiskylän ensimmäiset kaksitoista asuntoa, päiväkeskus sekä terveyskeskus valmistuivat 2004. Päiväkeskukseen toteutettiin laajennus vuonna 2010 ja loput kaksitoista asuntoa rakennettiin vuonna 2014. (Molloy ja Dillon 2018.) Irlannin hallituksen alainen ympäristöministeriö rahoitti asuntojen rakentamista 4,2 miljoonalla eurolla. Loput projektin rahoituksesta saatiin Irlannin terveydenhuoltotoimijalta sekä lahjoituksina (Waring päiväämätön). Ikääntyneitä osallistettiin suunnitteluprosessissa (Waring päiväämätön.).

Päiväkeskuksen aukioloaikoina päiväkeskuksen henkilökunta tarjoaa asukkaille apua päivittäisten toimintojen tueksi (Waring nd.). Päiväkeskuksen kiinniloaikana asukkaita palvelee yksi keskuksen työntekijöistä 9-22 välisenä aikana (Age friendly Ireland 2024). Asunnoissa on hälytysjärjestelmä, joka on yhteydessä päiväkeskukseen (Molloy ja Dillon 2018).

Päiväkeskus on auki neljä päivää viikossa ja palvelee asukkaiden lisäksi 110 alueen läheisyydessä asuvaa ikääntynyttä (Molloy ja Dillon 2018). Vierailijoille tarjotaan bussikuljetus päiväkeskukseen ja sieltä takaisin kotiin. Päiväkeskus tarjoaa asiakkailleen aamukahvituksen ja lounaan. Ruokailujen lisäksi asukkaille on saatavilla hiustenleikkaus- sekä jalkahoitajan palvelut. Keskuksessa järjestetään myös monipuolisia liikunta- ja harrastusaktiviteetteja, joihin on vapaa pääsy. (Inch Kilmaley Connolly Parish 2015.) Päiväkeskuksen yhteydessä sijaitsevassa terveyskeskuksessa on yleislääkärin sekä terveydenhoitajan vastaanotto. Asukkaille järjestetään bussikuljetus lauantaisin läheisessä kaupungissa sijaitsevaan kauppakeskukseen. (Molloy ja Dillon 2018.)

An Cluinín sijaitsee maaseudulla Kilmaleyn kylän keskustassa n. 10 kilometrin päässä lähimmästä kaupungista (Molloy ja Dillon 2018). Eläkeläiskylän läheisyydessä sijaitsevat palvelut ovat melko rajalliset. Noin 500 metrin etäisyydellä sijaitsee kuitenkin päivittäistavarakauppa ja kirkko. Noin kilometrin päässä sijaitsee myös pubi sekä ravintola. (Google maps 2024.) Maaseudun konteksti tarjoaa suoran kytköksen luontoon ja mahdollisuuksia ulkoiluun.

Asunnoista 20 on kolmiota ja loput neljä asuntoa ovat kaksioita. Vuonna 2004 rakennetut asunnot ovat yksikerroksisia. Myöhemmin rakennetut asunnot toteutettiin kaksikerroksisena rakennuksena. (Molloy ja Dillon 2018.) Asuntojen sisäänkäyntejä sijaitsee sekä ensimmäisessä että toisessa kerroksessa. Esteettömän kulun toisen kerroksen asuntoihin mahdollistaa kävelysillat, joihin on kulkuportaiden lisäksi hissien avulla.

Asunnot ovat tilavia ja esteettömiä (Molloy ja Dillon 2018). Useimmissa asunnoissa on myös vieras-huone, joka mahdollistaa vieraiden majoittamisen asunnossa (Age Friendly Ireland 2024). Yhteiset tilat keskittyvät päiväkeskukseen. Päiväkeskuksen asukkaiden ja vierailijoiden käytössä ovat yhteinen ruokailutila ja sitä palveleva keittiö, aktiviteettitila, ateljée, myymälä, kaksi WC:tä, hiljainen huone ja kampaamohuone. Niiden lisäksi päiväkeskuksessa on pesula, jota hyödyntää henkilökunta. Ulko-tiloissa asukkaiden käytössä on puutarhoja, kasvihuone ja työpaja. (Molloy ja Dillon 2018.)

An Cluilín on kiinnostava esimerkki eläkeläiskylästä, joka tarjoaa asumisratkaisuja maaseudulla asuville ikääntyneille. Suomessakin ikääntyneiden asuinratkaisuisa painotetaan keskeistä sijaintia, usein kaupunkien keskustoissa. An Cluilín antaa esimerkin ratkaisusta, joka mahdollistaa laadukasta ikäystävällistä asumista myös haja-asutusalueella, samalla lisäten myös lähiympäristössä asuville saatavilla olevia palveluja. Projekti on ollut onnistunut. Kahdenkymmenen vuoden aikana asukkaista vain yksi on muuttanut seniorikylästä ympärivuorokautiseen hoitolaitokseen.

Tämä kyseinen eläkeläiskylä erottuu myös muista eläkeläiskylistä sen kohtuullisten asumiskustannusten vuoksi. Monet eläkeläiskylät edustavat ikääntyneiden asumisen luksusvaihtoehtoja, ja kuu-kausikulut muodostuvat niissä korkeiksi. An Cluilín kohdalla Irlannin kansallisen terveysjärjestelmän järjestämät hoivapalvelut sekä valtion rahoittamat asunnot ovat mahdollistaneet eläkeläiskylän palvelut asukkaille kohtuullisemmalla hinnalla.

Lisätietoja: <https://extranet.who.int/agefriendlyworld/afp/cluinin-retirement-village/>

Age Friendly Ireland. (2024). Age Friendly Ireland Housing: Case Studies. [verkossa] Saatavissa: <https://agefriendlyireland.ie/wp-content/uploads/2024/06/Age-Friendly-Housing-Case-Studies_November-2023.pdf> [Viitattu 31 heinäkuuta 2024].

Google maps. (2024). 15 An Cluainín. [verkossa] Saatavissa: <<https://www.google.com/maps/place/15+An+Cluain%C3%ADn,+Kilmaley,+Ennis,+Co.+Clare,+V95+XNX2,+Ireland/@52.8209417,-9.1108108,431m/data=!3m2!1e3!4b1!4m6!3m5!1s0x485b11773912265b:0xbd24a2ea758de533!8m2!3d52.8209417!4d-9.1094695!6s%2Fg%2F11h5t9pl2m!5m1!1e4?entry=ttnu>> [Viitattu 7 elokuuta 2024].

Inch Kilmaley Connolly Parish. (2015). Kilmaley Daycare / Health Centre & Housing Complex. [verkossa] Saatavissa: <<https://www.kilmaleyparish.ie/wp-content/uploads/2015/01/Kilmaley-Daycare-Centre.pdf>> [Viitattu 31 heinäkuuta 2024].

Molloy, R. ja Dillon, I. (2018). Thinking Ahead: Independent and Supported Housing Models for an Ageing Population. Research. [verkossa] Dublin: Housing Agency. Saatavissa: <<https://agefriendlyhomes.ie/wp-content/uploads/2021/05/Thinking-Ahead-Independent-and-Supported-Housing-Models-for-an-Ageing-Population.pdf>> [Viitattu 31 heinäkuuta 2024].

O'Brien Builders & Civil Engineering. (2022). Kilmaley Voluntary Housing. [verkossa] O'Brien Builders & Civil Engineering. Saatavissa: <<https://www.obrienbuilders.ie/project/kilmaley-day-care-centre/>> [Viitattu 31 heinäkuuta 2024].

Waring, S. (päiväämätön). An Cluinín Retirement Village. Age-Friendly World. Saatavissa: <<https://extranet.who.int/agefriendlyworld/afp/cluinin-retirement-village/>> [Viitattu 6 elokuuta 2024].

5j. Fureai Kippu – Nippon Active Life Club

Japani

Tyyppi: Fureai Kippu - aikapankkitoiminta

Toiminta alkoi: 1994 (NALC 2024b)

Asiakassegmentti: Ikääntyneet

Toimintaa hallinnoi: Nippon Active Life Club (NALC 2024b)

Toiminnan laajuus: 11 000 jäsentä ja 77 toimipistettä ympäri Japania (2024) (NALC 2024b)

Jäsenmaksu: 3000 yeniä, eli noin 19 € vuodessa (NALC 2024b)

Nippon Active Life Club (NALC) on voittoa tavoittelematon järjestö, joka organisoii Fureai Kippu -aikapankkitoimintaa ympäri Japania. Järjestelmä perustuu vapaaehtoistyöhön. Järjestön jäsenet tarjoavat palveluita muille jäsenille ja saavat vastineeksi aikakrediittejä, joita voi hyödyntää myöhemmin palvelujen saamiseksi itselleen tai perheenjäsenilleen. Jäsenet tarjoavat palveluita muille jäsenille perustuen omiin taitoihinsa ja resursseihinsa. Aikakrediittejä ansaitaan toisten palvelemiseen käytetyn ajan perusteella, jokaisesta palvelemiseen käytetystä tunnista saa vastineeksi yhden aikakreditin. (Nippon Active Life Club (NALC) 2024a)

NALC:in aikapankkitoiminnan kautta tarjotut palvelut ovat (Nippon Active Life Club (NALC) 2024a):

- **Kodin huoltotyöt:** korjaustyöt, puutarhan hoito, lumen luonti yms.
- **Sosiaalisen tuen palvelut:** neuvonta, kaveritoiminta, kirjeenvaihto yms.
- **Arjen toimintojen tukipalvelut:** ruoan laitto, siivoaminen, vaatehuolto, kaupassa käynti, kuljetus yms.
- **Avustavat hoivapalvelut:** hygienian huolto, ulkoilussa avustaminen yms.
- **Erikoispalvelut:** Hiusten leikkaus yms.
- **Lastenhoito ja raskaana olevien sekä synnyttäneiden tukipalvelut:** Kotitöiden tekeminen, lasten vahtiminen, koulusta hakeminen yms.

Palvelut ovat suunnattu ikääntyneille sekä toimintakyvyn rajoitteista kärsiville. NALC tarjoaa aikapankkitoiminnan kautta myös lastenhoitopalveluita sekä tukea raskaana oleville sekä synnyttäneille.

Järjestön toiminta rahoitetaan jäsenmaksuin, lahjoituksin ja tuin (NALC 2024b).

Palveluita on mahdollista saada myös korvausta vastaan. Esimerkiksi ikääntyneiden, joilla ei ole aikakrediittejä on mahdollista ostaa palveluita NALC:ilta. Palveluista saadut korvaukset hyödynnetään toiminnan ylläpitoon. Palveluiden tarjoamisesta ei kuitenkaan palkita rahallisesti, vaan jäsenet saavat korvauksen aikakrediiteinä. (Weaver 2016)

Fureai Kippu -aikapankkeja on ollut toiminnassa Japanissa jo 1970-luvulta. Aikapankit eivät alun perin keskittyneet tarjoamaan palveluja ikääntyneille, mutta 1980-luvulla väestön ikääntymisen aiheuttaman paineen vuoksi, aikapankkien fokus siirtyi ikääntyneille tarjottuihin palveluihin. 1990-luvulla toiminta laajeni voimakkaasti Japanin hallituksen tukemana. Vuoden 2000 laajan kansallisen sosiaalitoimen uudistuksen (joka takasi kaikille 65-vuotiaille mahdollisuuden pitkäaikaishoitoon) jälkeen aikapankkien toiminnan laajeneminen on hidastunut. (Hayashi 2012.)

Lisätietoja: <https://nalc.jp/> (japaniksi)

Lähteet:

Hayashi, M. (2012) Japan's Fureai Kippu Time-banking in Elderly Care: Origins, Development, Challenges and Impact. *International Journal of Community Currency Research*, 16 (A), s. 30–44. Saatavissa: <http://dx.doi.org/10.15133/ijccr.2012.003>.

Nippon Active Life Club (NALC). 2024a. Time Deposit System. [verkossa] Saatavissa: <https://nalc.jp/jikanyotaku.html> [Viitattu: 12 syyskuuta 2024].

Nippon Active Life Club (NALC). 2024b. What is NALC? [verkossa] Saatavissa: <https://nalc.jp/profile.html> [Viitattu: 12 syyskuuta 2024].

Weaver, P. 2016. Nippon Active Life Club and the Gold Plan. [verkossa] Saatavissa: <http://www.transitsocialinnovation.eu/sii/ctp/tb-japan-3> [Viitattu: 10 marraskuuta 2025].

5k. Sirkadiaaninen valaistus hoivakodeissa — Biologisk lys

Aarhus ja Kööpenhamina, Tanska

Tyyppi: Vuorokausirytmia tukeva valaistussarja hoivakodeissa (älykoteknologia)

Kohderyhmä Ikääntyneet, etenkin muistisairautta sairastavat ikääntyneet

Valo tahdittaa ihmisen sisäistä kelloa, joka säätelee useita kehon toimintoja, kuten esimerkiksi lämpötilaa ja uni-valverytimiä (Partanen 2015). Ikääntyessä silmien kyky vastaanottaa valoa heikkenee, johtaen muutoksiin sisäisen kellon toiminnassa. Näillä muutoksilla on vaikutuksia unen laatuun sekä kognitiiviseen suoriutumiseen. (Jensen ja Gammelgaard 2023 s. 5–6; Aarhus Kommune 2020, s. 2). Sirkadiaaninen valaistusjärjestelmä matkii luonnonvalon ominaisuuksia ja pyrkii näin tukemaan sisäisen kellon toimintaa. Sirkadiaanisen valaistusjärjestelmän toimintaperiaate perustuu dynaamiseen valoon, jonka kirkkaus ja lämpötila vaihtelee luonnonvalon mukaisesti päivän aikana. Aamulla kirkkaus voimistuu auringon nousua mukaillen ja valo on pääosin sinistä valoa. Valo on kirkkaimmillaan keskipäivästä, jonka jälkeen valon kirkkaus laskee hiljalleen ja lämpötila kasvaa (Jensen ja Gammelgaard 2023, s. 6, 18).

Aarhusin kaupunki on vuodesta 2015 implementoinut useisiin ikääntyneiden hoivakoteihin kiinteitä sirkadiaanisia valaistusjärjestelmiä. Ensimmäinen valaistusjärjestelmä asennettiin vuonna 2015 Sønderskovhusin hoivakotiin. (Aarhus Kommune 2020 s.1) Valaistusjärjestelmän toivottiin tukevan ikääntyneiden mielialoja sekä edistävän parempaa unen laatua. Valaistusjärjestelmä asennettiin 12:ta asuntoon ja kaikkiin yhteisiin tiloihin (Jensen ja Gammelgaard 2023, s. 6; Aarhus Kommune 2020, s. 1).

Sirkadiaanisista valaistusjärjestelmistä saatiin Aarhusissa hyviä tuloksia ikääntyneiden hyvinvoinnin kannalta. Kolmessa hoivakodissa valaistusjärjestelmien todettiin pidentäneen dementiaa ja kognitiivisista haasteista kärsivien yöunia ja vähentäneen katkoksia unessa (Aarhus Kommune 2020, s. 2-3). Valaistusjärjestelmän raportointiin vaikuttaneen positiivisesti myös asukkaiden mielialaan sekä vähentäneen masennuksen oireita (Jensen ja Gammelgaard 2023, s. 21; Aarhus Kommune 2020 s. 3). Valaistusjärjestelmällä oli myös positiivinen vaikutus työntekijöihin ja kokeilu tuotti taloudellisia säästöjä sähkönkulutusta ja huoltotarvetta vähentämällä. Työntekijöiden aktiivisuustaso kasvoi ja yhdessä hoivakodissa raportointiin sairaspotilaisten vähentyneen iltavuoroissa (Aarhus Kommune 2020, s. 3). Työntekijät itse myös raportoivat korkeampaa vireystilaa (Jensen ja Gammelgaard 2023, s. 22; Aarhus Kommune 2020, s. 3).

Myös sirkadiaanisia valaistusjärjestelmiä arvioivat tutkimukset ovat raportoineet hyviä tuloksia. Vuonna 2022 julkaistu tutkimus (Grant ym. 2022) raportoi vuorokauden mukaan valaistusta säätelevän valaistusjärjestelmien vähentäneen kaatumisia kahdessa hoivakodissa 43 % verrattuna vertailuryhmään, jossa käytettiin tavallista staattista valaistusta. Kaatumisten vähenemisen arvioitiin johtuneen siitä, että ikääntyneiden kognitiivinen suoriutuminen parantui laadukkaamman unen seurauksena. (Grant ym. 2022.).

Koska sirkadiaaniset valaistusjärjestelmät ovat kalliita asentaa ja tarve oli edullisemmille, yksilöllisemmille valaistusratkaisuille, vuonna 2018 yhteistyössä Kööpenhaminan kaupungin kanssa Aarhusin kaupunki toteutti markkina-analyysin siirrettävistä vuorokausirytmia tukevista valaisimista (Jensen ja Gammelgaard, 2023, s. 7). Analyysissä tunnistettiin erilaisten ratkaisujen edut ja toisaalta puutteet sekä tarpeet jatkokehitykselle.

Markkina-analyysistä saatujen tietojen pohjalta, vuonna 2022 kunnat ryhtyivät yhteistyöhön valaistussuunnitteluyrityksen kanssa kehittääkseen, testatakseen ja implementoidakseen vuorokausirytmia tukevan valaisinsarjan hoivakoteihin. Valaisimia kehitettiin yhteistyössä kahden hoivakodin kanssa, joiden asukkaat sekä työntekijät antoivat palautetta valaisimista kehitysprosessin aikana. (Jensen ja Gammelgaard 2023, s. 3, 9-10). Tuloksena syntyi neljän valaisinsarjan kokonaisuus. Sarjoissa on saatavilla vuorokausirytmia tukevia katto-, pöytä- ja jalkavalaisimia sekä sensorilla tai ilman toimivat yövalaisin ja kylpyhuoneen valaisin (Jensen ja Gammelgaard 2023 s. 17). Suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota valaisimien ulkonäköön ja käyttäjäystävällisyyteen. Kiinteän valaistusjärjestelmän sijaan siirrettävät valaisimet mahdollistavat kodinomaisen ja joustavan valaistus-

ratkaisun. Valaisimia voidaan hyödyntää kaikissa hoivakodin tiloissa, asukkaiden huoneista yhteisiin tiloihin. Niitä voidaan hyödyntää joko yksittäin tai useita valaisimia voidaan kytkeä myös yhteen valaisemaan suurempaa tilaa. Asukkaiden asuntoja ja yhteisiä tiloja varten on suunniteltu omat vuorokausivalaistusasetukset, jotta valaisimet tukevat myös työntekijöiden tarpeita. Sekä asukkaita että työntekijät voivat säätää valaistusta haluamallaan tavalla. Valaisimissa on ajastin, joka palauttaa valon takaisin vuorokauden mukaan vaihtuvaan asetukseen valon säätämisen jälkeen (Jensen ja Gammelgaard 2023, s. 18).

Valaisimia testattiin kahdessa hoivakodissa ja tulokset olivat positiivisia. Vaikka valaistus asennuksen jälkeen koettiin usein kirkkaaksi, asukkaat tottuivat siihen nopeasti. Sekä asukkaat, että työntekijät kokivat valaisimet toimiviksi ja helppokäyttöisiksi. Asukkaat ovat itse raportoineet parempaa unenlaatua ja työntekijät raportoivat valaistuksen lisänneen vireystilaa sekä vähentäneen päänsärkyä (Jensen ja Gammelgaard 2023, s. 21–22). Valaisimien asennuksen jälkeen on havaittu parannuksia asukkaiden aktiivisuudessa ja valaistuksen koettiin lisänneen turvallisuutta. Asukkaiden häiriökäyttäytymisen on havaittu vähentyneen ja valaistus tukee dementiaa kärsivien vuorokausirytmää ja unenlaatua (Jensen ja Gammelgaard 2023, s. 21).

Sirkadiaaniset valaisinjärjestelmät ovat kiinnostava esimerkki teknologiasta ratkaisuista, jotka voivat edistää ikääntyneiden hyvinvointia. Aarhusin ja Kööpenhaminan projektissa kehittämät valaisimet ovat kehitetty erityisesti hoivakoteja silmällä pitäen, mutta helppokäyttöiset kalustevalaisimet soveltuisivat myös tavalliseen asumiseen (Jensen ja Gammelgaard 2023, s. 23, 27; Aarhus Kommune 2020, s. 3).

Lähteet:

- Aarhus Kommune. (2020). Besvarelse af 10-dages-forespørgsel fra Socialdemokratiet vedr. døgnrytmelys. [verkossa] Sundhed og Omsorg, Strategi og Udvikling. Saatavissa: <https://aarhus.dk/media/omnls2db/besvarelse.pdf> [Viitattu 10.11.2025]
- Grant, L.K., Hilaire, M.A.S., Heller, J.P., Heller, R.A., Lockley, S.W. ja Rahman, S.A. (2022). Impact of Upgraded Lighting on Falls in Care Home Residents. *Journal of the American Medical Directors Association*, 23(10), 1698-1704. Saatavissa: <https://doi.org/10.1016/j.jamda.2022.06.013>.
- Jensen, L.V. ja Gammelgaard, M.R. (2023). Evaluering af innovationspartnerskab biologisk lys. [verkossa] Aarhusin kaupunki & Kööpenhaminan kaupunki. Saatavissa: <https://velfaerdesteknologi.aarhus.dk/media/5bsjikaw/evaluating-of-innovationspartnerskab-biologisk-lys-280423.pdf?format=noformat> [Viitattu 10.11.2025]
- Partonen, T. (2015). Vuorokausirytmä ja unen säätely. [verkossa] Suomalainen Lääkäriseura Duodecim. Saatavissa: <https://www.duodecim.fi> [Viitattu 10.11.2025].

5l. Älykäs hoiva — Intelligent Lilli

Iso-Britannia

Tyyppi: Sensoreita ja tekoälyä hyödyntävä etämonitorointihoivateknologia (älykotiteknologia)

Intelligent lilli on etämonitorointipalvelu, jonka tavoitteena on mahdollistaa haavoittuvien ihmisten asuminen kotona pidempään ja vähentää terveydenhuollon kustannuksia. Lilli kerää kotiin asennettavien sensorien avulla tietoa asukkaan toiminnasta ja hänen terveyden tilastaan. Se hyödyntää tekoälyä sekä koneoppimista datan analysoinnissa ja oppii tunnistamaan asukkaan päivittäisten toimintojen (liikkuminen, ravinto, itsenäisyys, uni ja lämpötila) rutiinit ja kykenee näin myös tunnistamaan poikkeamat asukkaan tilassa. Tämä mahdollistaa aikaisen puuttumisen ja ennakoivan hoidon. Analysoitu data esitetään terveydenhuollon henkilökunnalle, jotka voivat datan perusteella tehdä päätöksiä asiakkaan hoitoon liittyen. (Intelligent Lilli 2022.)

Palvelun toimintaperiaate on yksinkertainen. Asukkaan asuntoon asennetaan palveluun kuuluvat sensorit. Sensorit koostuvat lämpötila-, liike, värinä-, ovi-, kosteus-, ja älypistorasiasensoreista. Ne eivät kuvaa eivätkä äänitä asiakkaiden toimintaa. Sensorit ovat helposti asennettavat ja niiden käyttöönotto kestää n. 15 minuuttia. Ne eivät vaadi toimiakseen myöskään WIFI:ä. Sensorien lisäksi Lilli hyödyntää laitteiden kuten Alexan, Fitbit:n ja Apple Watch:n keräämää dataa. Sensorit kartoittavat mm. liikkumista, lämpötilaa, asiakkaan itsenäisyyttä sekä ravitsemustottumuksia. (Intelligent Lilli 2022.)

Terveydenhoidon henkilökunnan käytössä on digitaalinen järjestelmä, josta antureiden keräämä data on luettavissa (Intelligent Lilli 2022). Järjestelmää voidaan käyttää helposti sekä tietokoneelta tai mobiililaitteilta (GOV.UK 2024). Järjestelmä merkitsee automaattisesti poikkeukset asiakkaan tilassa. Hoivahenkilökunta voi myös järjestelmän avulla generoida raportteja asiakkaan tilasta. (Intelligent Lilli 2022.)

Intelligent Lilli on otettu testaukseen Iso-Britanniassa muutamissa kaupungeissa. Pohjois-Englannissa North Tyneside:ssa järjestettiin Lillin pilottikokeilu vuonna 2022. Kokeilu kesti puoli vuotta ja keskittyi asiakkaihin, jotka olivat riskissä joutua ympärivuorokautiseen hoitoon. Lillin tuottaman raportin mukaan kokeilu säästi n. 130 000 puntaa North Tyneside:n valtuustolle ja vapautti 7132 työtuntia. 23 % kokeiluun osallistuneista asukkaista vältti kokeilun seurauksena siirtymisen ympärivuorokautiseen hoitoon. (Turner 2023, s.6–7.)

Nottinghamissa Lilliä hyödynnetään sairaalasta kotiutumisen tukena. Lillin avulla seurataan asiakkaan vointia ja varmistetaan asukkaan turvallisuus. Sensorit ovat asukkaan kodissa kotiutumisen jälkeen kuusi viikkoa. Kokeilu alkoi helmikuussa 2024 ja tarkoituksena on hyödyntää palvelua 200 asiakkaan kotiutusprosessissa. Kokeilun vaikutuksista toteutetaan arviointi. Jos kokeilu onnistuu, tulevaisuudessa suurempi osa asukkaista voidaan kotiuttaa kotiin sen sijaan, että heidät sijoitetaan kotiutuksen ajaksi tuettuun asumiseen. (Nottingham On Call 2024.)

Lisätietoja: <https://www.intelligentlilli.com/>

Lähteet:

GOV.UK. (2024). Lilli. [verkossa] vGOV.UK Digital marketplace. Saatavissa: <https://www.applytosupply.digitalmarketplace.service.gov.uk/g-cloud/services/648697432478386> [Viitattu: 8. elokuuta 2024].

Intelligent Lilli. (2022). An introduction to Lilli. [verkossa] Saatavissa: <https://assets.applytosupply.digitalmarketplace.service.gov.uk/g-cloud-13/documents/720666/617561853333521-service-definition-document-2022-05-18-1207.pdf> [Viitattu: 31. heinäkuuta 2024].

Nottingham On Call (2024) Helping Hospital Discharges. [verkossa] Saatavissa: <https://www.nottinghamoncall.com/latest-news/latest-news/helping-hospital-discharges/> [Viitattu: 8. elokuuta 2024].

Turner, A. (2023) Breaking through the gridlock: How adult social care tech can have a whole-system impact. [verkossa] Adass & Intelligent Lilli. Saatavissa: https://www.intelligentlilli.com/reports/breaking-through-the-gridlock?gl=1*1qfiyij*_up*MQ...*_ga*MTczMTM00TEyMS4xNzYyNzc3NzY2*_ga_4E-GKLEGFYM*_czE3NjI3Nzc3NjMkbzEkZzAkDE3NjI3Nzc3NjMkajYwJGwwJGgw [Viitattu: 31. heinäkuuta 2024].

5m. Pidemmät vihreät valot — Green Man+

Singapore

Tyyppi: Älyliikennevalot (elinympäristössä toimimista tukeva teknologia)

Green Man+ on Singaporen liikenneviranomaisten kehittämä ikääntyneiden ja liikuntavammaisten jalankulkijoiden kaupungissa liikkumista helpottava teknologia, joka otettiin käyttöön vuonna 2009 (Yufeng 2023). Green Man + on liikennevaloihin integroitu toiminto, joka pidentää jalankulkijoiden vihreiden valojen kestoja. Toiminto pidentää ylitysaikaa 3–12 sekunnilla. Ylitysaika vaihtelee suojatien leveyden mukaan. Teknologia on käytössä Singaporessa yli tuhannessa risteyksessä (Land Transport Authority 2024). Tavoitteena on integroida teknologia yli 1500 risteykseen vuoteen 2027 (Yufeng 2023).

Pitkien valojen aktivoimiseen hyödynnetään paikallista matkakorttia. Yli 60-vuotiaat sekä toimintarajoitteiset henkilöt ovat oikeutettuja matkakorttiin, joka aktivoi pidemmän vihreän valon. (Land Transport Authority 2024.)

Järjestelmän toimintaperiaate on yksinkertainen. Green Man + teknologiaa hyödyntävissä liikennevaloristeyksissä liikennevalotolppaan on integroitu lukija, johon pidemmät vihreät valot aktivoiva matkakortti näytetään. Lukija skannaa kortin, jonka jälkeen seuraavien vihreiden valojen kesto pitelee. Eron suomalaisista liikennevaloista, Singaporessa jalankulkijoiden liikennevaloissa ylitysaika on näkyvissä sekunteina. (AHTC 2024.)

Lähteet:

AHTC (2024) Green Man + (by LTA). [verkossa] Saatavissa: <https://www.ahc.sg/green-man-by-lta/> [Viitattu: 30. heinäkuuta 2024].

Land Transport Authority (2024) Green Man+. [verkossa] Saatavissa: https://www.lta.gov.sg/content/ltgov/en/getting_around/driving_in_singapore/intelligent_transport_systems/green_man.html [Viitattu: 30. heinäkuuta 2024].

Yufeng, K. (2023) Seniors to get longer 'green man' time at half the crossings in all housing estates by 2027. The Straits Times. 7 marraskuuta. Saatavissa: <https://www.straitstimes.com/singapore/transport/seniors-to-get-longer-green-man-time-at-half-the-crossings-in-all-housing-estates-by-2027> [Viitattu: 30. heinäkuuta 2024].

5n. Ikäystävällinen taksipalvelu — Taksi napin painalluksella

Shanghai, Kiina

Tyyppi: Helppokäyttöinen älykäs taksintilauspalvelu (elinympäristössä toimimista tukeva teknologia)

Shanghaissa otettiin käyttöön vuonna 2020 ja 2021 taksin tilaamiseen tarkoitettuja järjestelmiä, joiden tavoitteena on tarjota helppokäyttöinen vastine appeihin siirtyneille taksipalveluille. Palvelut on kohdistettu erityisesti ikääntyneille, joille heikko teknologiaosaaminen voi muodostua esteeksi taksin tilaamiselle. Shanghaissa taksin tilaaminen kadulta ilman erillistä appia on hankalaa ja taksin saamisessa voi kestää pitkään.

Järjestelmiä on kehittänyt Shanghaiin hallinto yhteistyössä autovalmistaja SAIC Motor:in kanssa (Wenjun 2020; Jian 2021). Ensimmäinen palvelu julkaistiin vuoden 2020 syyskuussa (Wenjun 2020), toinen palvelu vuotta myöhemmin kesäkuussa 2021 (Jian 2021).

Palvelu koostuu taksinkuljettajien käyttämästä "Shencheng Travel" appista sekä kiinteistä taksintilauspisteistä, joita on sijoitettu Shanghaiin kiireisille kaupunkialueille ja julkisen liikenteen pysäkeille (Wenjun 2020; Jian 2021). 2020 julkaistun version taksintilauspisteet ovat tolppia, johon on integroitu painettava nappi. Nappia painamalla lähellä sijaitsevat taksinkuljettajat saavat ilmoituksen appiin, jonka jälkeen asiakas noudetaan samasta tilauspisteestä. (Wenjun 2020.)

Vuonna 2021 julkaistussa versiossa hyödynnetään napin sijaan älynäyttöä. Teknologia hyödyntää kasvojen tunnistusta taksin tilaamiseen. Paikallista mobiilimaksupalvelu Alipay:tä käyttävät voivat tilata taksin kasvontunnistuksen avulla. Jos asiakkaalla ei ole käytössä Alipayta asiakas voi tilata taksin painamalla näytöllä olevaa nappia ja syöttämällä puhelinnumeronsa laitteeseen. Palvelu priorisoi yli 60-vuotiaat asiakkaat minimoiden heidän odotusaikansa. (Jian 2021.)

Lähteet:

Jian, Y. (2021) Smart device makes it easier for seniors to take taxis. [verkossa] SHINE, 29. kesäkuuta. Saatavissa: <https://www.shine.cn/news/in-focus/2106291276/> [Viitattu: 31. heinäkuuta 2024].

Wenjun, C. (2020) Now you can press a button to hail a taxi. [verkossa] SHINE, 28 syyskuuta. Saatavissa: <https://www.shine.cn/news/metro/2009286995/> [Viitattu: 31. heinäkuuta 2024].

5o. Monisukupolvista asumista tarjoava digialusta — Colette

Ranska

Tyyppi: Huoneen vuokrausvälityspalvelu ja -app (digipalvelualustat)

Kohderyhmä: Yli 65- vuotiaat ikääntyneet ja alle 30-vuotiaat nuoret

Colette on ranskalaisen startupyrityksen tarjoama digitaalinen alusta, jonka avulla ikääntyneet voivat tarjota asunnostaan tyhjän huoneen nuorille aikuisille. Yritys perustettiin vuonna 2019. Yrityksen tavoitteena on voimistaa sukupolvien välisiä siteitä samalla tarjoten nuorille edullista majoitusta sekä vähentäen ikääntyneiden yksinäisyyttä. (Colette Club 2025a.) Järjestely mahdollistaa ikääntyneille myös ylimääräisen tulonlähteen.

Ranskassa sukupolvien välinen yhteisasuminen on lain tunnustama asumismuoto ja laki asettaa sille tietyt ehdot. Huoneen vuokranantajan on oltava yli 60-vuotiaita ja vuokralaisten tulee olla iältään 18–30-vuotiaita. Vuokranantaja ja vuokralainen ovat velvoitettuja solmimaan huoneen vuokraamista koskeva sopimus. (Service-Public.fr 2024.) Vuokrattavan huoneen on oltava sisustettu ja vähintään 9 m²:n kokoinen pinta-alaltaan (Colette 2025b). Huoneen vuokraavat maksavat vuokranantajalle huoneesta korvauksen. Korvauksen summalle ei ole asetettu ylärajaa, mutta vuokratusta huoneesta saatu tulo on verovapaata, jos asunnon vuokra on alle 760 € vuodessa (Légifrance, 2023).

Coletten digitaalinen alusta toimii huoneenvälityspalveluna. Se auttaa sukupolvien välisestä yhteisasumisesta kiinnostuneet ikääntyneet ja nuoret löytämään toisensa. Asuntoa hakevat nuoret ja huonetta vuokraavat ikääntyneet rekisteröityvät alustalle ja täyttävät järjestelmään omat tietonsa. Huonetta hakevien on todistettava henkilöllisyytensä sekä luotava lyhyt esittelyvideo itsestään, joka lähetetään potentiaalisille vuokranantajille. Coletten henkilökunta tarkistaa kaikki huoneilmoitukset ja on erikseen yhteydessä huonetta vuokraaviin, varmistaen ilmoitukset todellisiksi. (Colette Club 2023)

Alustalla huonetta etsivät ottavat yhteyttä huonetta tarjoaviin. Rekisteröinnin jälkeen huonetta hakevat voivat selata tarjottuja majoituksia ja lähettää pyyntöjä majoittajille, joiden tarjoamista huoneista he ovat kiinnostuneita. Jos majoittaja hyväksyy yhteydenoton, osapuolet voivat keskustella alustalla tai sopia esimerkiksi huoneen näytöstä. Jos huoneen hakija kokee huoneen ja sen majoittajan sopivaksi, hän voi lähettää huoneesta varauspyynnön, jonka vuokranantaja joko hyväksyy tai on hyväksymättä. Jos vuokranantaja hyväksyy varauksen huoneen vuokraaja vahvistaa varauksen maksamalla ensimmäisen kuukauden vuokran (Colette Club 2025c).

Kaikki sopimustekniset asiat, kuten vuokrasopimuksen allekirjoitus hoidetaan Coletten digitaalialustan kautta. Vuokrasopimuksessa eritellään yhteisasumisen ehdot ja velvoitteet. Vuokranmaksu järjestetään myös Coletten kautta, eli huonetta vuokraavan ei tarvitse itse periä vuokraa huonetta vuokraavalta. (Colette Club 2025d) Colettella on myös aktiivinen rooli sekä huonetta vuokralle tarjoavien ja huonetta vuokraavien tukemisessa ja neuvomisessa.

Colette perii kertaluontoisen palkkion ensimmäisestä vuokrasta. Palkkio on yhden kuukauden vuokran suuruinen. Huoneen vuokraaja maksaa ensimmäisen kuukauden vuokran 1,5 kertaisena, jolloin huonetta vuokraava saa ensimmäisenä kuukautena vuokrapalkkiona 50 % normaalista kuukausivuokrasta. Myöhemmistä vuokrista Colette perii 2 % suuruisen käsittelykulumaksun. (Colette Club 2025e.)

Vuokralaiset eivät ole velvoitettuja hoivaamaan vuokranantajia, vaan vuokranantajan tulee kyetä pitämään itsestään huolta itsenäisesti (Colette Club 2025b).

Colette tarjoaa kiinnostavan asuinvaihtoehdon, joka pyrkii tarjoamaan ratkaisun sekä nuorien haasteeseen löytää kohtuuhintaista asumista että ikääntyneiden yksinäisyyteen. Suomessakin tällainen ratkaisu saattaisi kiinnostaa etenkin opiskelijoita suurissa kaupungeissa, joissa asumiskulut ovat korkeita.

Lisätietoja: <https://www.colette.club/>

Lähteet:

- Colette Club (2023) Comment devenir hôte ?. [verkossa] Saatavissa: <https://help.colette.club/fr/articles/78094-comment-devenir-hote> [Viitattu 10. Marraskuuta 2025].
- Colette Club (2025a) Encourager la solidarité entre générations [verkossa] Saatavissa: <https://www.colette.club/a-propos> [Viitattu 10. Marraskuuta 2025].
- Colette Club (2025b) Questions fréquentes pour savoir si je peux être hôte avec Colette. [verkossa] Saatavissa: <https://help.colette.club/fr/articles/99090-questions-frequentes-pour-savoir-si-je-peux-etre-hote-avec-colette> [Viitattu 10. Marraskuuta 2025].
- Colette Club (2025c) Questions fréquentes pour savoir si je peux être locataire avec Colette. [verkossa] Saatavissa: <https://help.colette.club/fr/articles/99091-questions-frequentes-pour-savoir-si-je-peux-etre-locataire-avec-colette> [Viitattu 10. Marraskuuta 2025].
- Colette Club (2025d) Fonctionnement des paiements pour les hôtes. [verkossa] Saatavissa: <https://help.colette.club/fr/articles/84996-fonctionnement-des-paiements-pour-les-hotes> [Viitattu 10. Marraskuuta 2025].
- Colette Club (2025e) Les commissions Colette. [verkossa] Saatavissa: <https://help.colette.club/fr/articles/84990-les-commissions-colette> [Viitattu 10. Marraskuuta 2025].
- Légifrance (2025) Code général des impôts – Article 35 bis. [verkossa] République Française. Saatavissa: <https://www.legifrance.gouv.fr> [Viitattu 10.11.2025].
- Service-Public.fr (2024) Tout savoir sur la cohabitation intergénérationnelle solidaire. [verkossa] Saatavissa: <https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A17556?lang=en&sfnsn=scwspmo> [Viitattu 10. Marraskuuta 2025].

5p. Tulosperusteinen rahoitus sopimus (Social Impact Bond, SIB)

Tyyppi: Rahoitusmalli

Tulosperusteinen rahoitus sopimus (englanniksi Social Impact Bond, SIB) on sosiaalisia hyötyjä tavoittelevien palveluiden toteutusmalli. SIB-mallissa yksityisellä pääomalla rahoitetaan interventioita, joilla pyritään saavuttamaan jokin julkisen sektorin määrittämä tavoite. Julkinen sektori toimii hankkeen tilaajana ja maksaa ainoastaan saavutetuista tavoitteista, jolloin taloudellinen riski kohdentuu yksityisille sijoittajille. (Hiili ym. 2015, s.6.) SIB-malli on vaikutusinvestoimisen muoto, jossa sijoittajien saama tuotto on sidottu ennalta määritettyihin sosiaalisiin vaikutustavoitteisiin (Pennanen ym. 2024, s. 4).

SIB-mallissa yksityiset sijoittajat investoivat pääomaa julkisen sektorin hankkeeseen SIB-rahaston kautta (Pennanen ym. 2024, s.4). Hankkeelle määritetään yksityiskohtaiset tavoitteet tietyllä ajajänteelle. Jos tavoitteet täyttyvät, julkisen sektorin organisaatiot maksavat sijoittajille sijoitetun pääoman takaisin tuottoineen. Jos taas tavoitteet eivät täyty, sijoittajat menettävät sijoituksensa. (Carè 2019, s.157.) SIB-sopimusprosessista ja sen eri vaiheista huolehtii hankehallinnoija, joka on yleensä ulkopuolinen yritys (Pennanen ym. 2024, s.4). SIB-hankkeen tavoitteet määritellään etukäteen tarkasti ja tavoitteiden toteutumista arvioi ulkopuolinen osapuoli (Hiili ym. 2015, s.13,14). Arvioinnin perusteella julkinen sektori maksaa tuloksista sijoittajille (Rania ym. 2020, s.4).

SIB-mallin hyötynä pidetään sitä, että se mahdollistaa interventioiden painopisteen siirtämisen jo olemassa olevien ongelmien ratkaisusta haasteiden ennaltaehkäisyyn, mahdollistaen näin säästöjä tulevaisuudessa (Hiili ym. 2015, s.7). Tuloksiin keskittyvä toimintatapa mahdollistaa myös hankkeeseen osallistuville palveluntarjoajille enemmän vapauksia kehittää ja räätälöidä palvelujaan tavoitteiden saavuttamiseksi, edistämällä asiakaslähtöisyyttä (Pyykkönen 2016, s.8).

SIB-mallia on hyödynnetty ympäri maailmaa erilaisiin interventioihin. Useat interventiot keskittyvät ikääntyneisiin. Esimerkiksi Alankomaissa on käynnissä hanke, joka tähtää ikääntyneiden kaatumisten vähentämiseen (The Government Outcomes Lab, päivämätön). Myös Suomessa on käynnissä Ikä-SIB, jonka tavoitteena on ikääntyneiden itsenäisen toimintakyvyn tukeminen (Sitra, päivämätön). Vaikka toteutuneita tai käynnissä olevia SIB-hankkeita, joiden interventiot kohdistuvat ikääntyneiden asumispalveluihin tai asuinympäristöihin, ei kartoituksessa löytynyt, mahdollisuutta hyödyntää mallia tähän tarkoitukseen on pohdittu. Italialainen kaupunki Pordenone on kartoittanut mahdollisuuksia rahoittaa yhteisöasumista ja sukupolvien välistä yhteisöllisyyttä edistäviä asumisratkaisuja SIB:ien avulla tavoitteenaan vähentää ikääntyneiden yksinäisyyttä (SIBdev Network 2022, s. 37) ja siitä aiheutuvia kustannuksia terveydenhuollolle (UrbaAct 2021, s.10).

SIB-malli voisi italialaisen esimerkin valossa mahdollisesti tarjota väyliä ikääntyneiden asumisen ja asumispalveluiden kehittämiseen. Mallin soveltuvuutta tähän tarkoitukseen on kuitenkin tutkittava tarkemmin.

Lähteet:

- Carè, R. (2019) Social Impact Bond: Beyond Financial Innovation, teoksessa K. Wendt (toim.) *Sustainable Financial Innovation*. Milton, United Kingdom: Taylor & Francis Group. Saatavissa: <https://doi.org/10.1201/9781315156194> [Viitattu: 29. heinäkuuta 2024].
- Hiili, P., Karttunen, M., Keltanen, T., Pyykkö, M. ja Rautio, S. (2015). SIB-opas julkiselle sektorille: Tulospersuutteen rahoitussopimus käytännössä. Sitran selvityksiä, 106. [verkossa] Helsinki: Sitra. Saatavissa: <https://www.sitra.fi/julkaisut/sib-opas-julkiselle-sektorille/> [Viitattu 29 heinäkuuta 2024].
- Pennanen, P., Katainen, A., Liukko, J. ja Hiilamo, H. (2024). Kuinka hyvinvointivaltio monipuolistuu? Sosiaalisen tulosrahoituksen käyttöönoton prosessi Suomessa. *Janus Sosiaalipolitiikan ja sosiaalityön tutkimuksen aikakauslehti*, 32(1), 3–20. Saatavissa: <https://doi.org/10.30668/janus.125048>.
- Pyykkönen, J. (2016). Vaikuttavuuden hankinta: Käsikirja julkiselle sektorille. Sitran selvityksiä. [verkossa] Helsinki: Sitra. Saatavissa: <https://www.sitra.fi/julkaisut/vaikuttavuuden-hankinta/> [Viitattu 29 heinäkuuta 2024].
- SIBdev Network. (2022). Handbook For Cities Developing SIBs. SIBdev Network. [verkossa] Saatavissa: https://urbact.eu/sites/default/files/2023-03/handbook_for_cities_developing_sibs.pdf [Viitattu: 7. maaliskuuta 2024].
- The Government Outcomes Lab. (päivämätön.) Stevig Staen (Standing Strong) - Limburg, Netherlands, The Government Outcomes Lab. [verkossa] Saatavissa: <https://golab.bsg.ox.ac.uk/knowledge-bank/indigo/impact-bond-dataset-v2/INDIGO-POJ-0285/> [Viitattu: 29. heinäkuuta 2024].
- UrbaAct. (2021). Pordenone Integrated Action Plan. [verkossa] Saatavissa: https://urbact.eu/sites/default/files/2023-01/SIBdev_Pordenone_IAP_EN_FinalVersion.pdf [Viitattu 29 heinäkuuta 2024].

5q. Section 106 (s106) ja Community Infrastructure Levy (CIL)

Iso-Britannia

Tyyppi: Maankäytön ohjauskeino, rahoitusmalli

Iso-Britanniassa maankäyttölakiin on sisällytetty artikla 106 (section 106 eli s106), joka mahdollistaa maankäytön suunnittelun viranomaisille oikeuden asettaa vaatimuksia rakennuslupaa hakevalle rakennusprojektille. S106 sopimus on maankäytön viranomaisen ja rakennuttajan välinen sopimus, jossa sovitaan toimenpiteistä, jotka rakennuttajan on toteutettava, jotta hanke täyttää maankäytössä määritetyt ehdot. Taustalla on ajatus siitä, että s106 sopimuksessa määritetyillä keinoilla ikään kuin hyvitetään suunniteltavan hankkeen aiheuttama ”kuormitus” alueelle. (Merton council, päivämätön.) Sopimusta hyödynnetään tilanteissa, joissa rakennuslupaa hakeva projekti ei maankäytön suunnittelun näkökulmasta ole sellaisenaan hyväksyttävä (GOV.UK 2019).

S106 sopimuksessa määritetyt ehdot voidaan toteuttaa kahdella tavalla. Rakennuttaja voi joko itse toimittaa vaaditut kriteerit tai se voi maksaa erityistapauksessa maksaa maankäytön viranomaiselle summan, jolla kaupunki itse toteuttaa vaadittavan toimenpiteen (Merton council, päivämätön).

Maankäyttöviranomaisten asettamat vaatimukset vaihtelevat kohteittain, mutta niitä hyödynnetään laajasti kohtuuhintaisen asumisen toteuttamiseen. Suurin osa s106 -sopimuksen avulla rahoitetusta kohtuuhintaisesta asumisesta on tavallista asumista, mutta sopimuksia on hyödynnetty myös ikääntyneiden asumisen tuotantoon (Head ym. 2013). Muun muassa yksi case -kohteista: Bankhouse, jossa Tonic@Bankhousen asunnot sijaitsevat, ovat toteutettu s106 avulla.

Uudisrakennuskohteista kerättävillä CIL-maksuilla rahoitetaan yhteistä infrastruktuuria, kuten kouluja, sosiaali- ja terveystoimen palveluita, viheralueita ja yhteisötiloja. CIL-tuloilla rahoitetaan myös esimerkiksi julkisten rakennusten esteettömyysremontteja. Eron s106-sopimuksista, CIL-tuloilla ei rahoiteta kohtuuhintaista asumista. (GOV.UK 2024.)

S106 asetuksen sekä CIL-maksujen tavoitteena on tasapainottaa uudisrakentamisen aiheuttamaa painetta olemassa olevalle infrastruktuurille. Ero näiden kahden välillä on, että CIL on ennalta määritetty rakennuksen pinta-alan mukaan määräytyvä maksu, kun taas s106 asetuksen mukaiset maankäyttövelvoitteet määritetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä. CIL-maksut ovat myös standardoituja eikä niiden ehdoista voida neuvotella, kun taas s106 sopimuksen maankäyttöön liittyvät velvoitteet ovat neuvoteltavissa maankäyttöviranomaisen sekä rakennuttajan välillä. (GOV.UK 2019; 2024.)

Lähteet:

GOV.UK. (2019). Planning obligations. [verkossa] GOV.UK. Saatavissa: <<https://www.gov.uk/guidance/planning-obligations>> [Viitattu 31 heinäkuuta 2024].

GOV.UK. (2024). Community Infrastructure Levy. [verkossa] GOV.UK. Saatavissa: <<https://www.gov.uk/guidance/community-infrastructure-levy>> [Viitattu 31 heinäkuuta 2024].

Porteus, J., Head, J., Garwood, S. ja Laigh, I. (2013). Funding Extra Care Housing: Technical Brief. [verkossa] Housing Learning and Improvement Network. Saatavissa: <https://www.housinglin.org.uk/assets/Resources/Housing/Support_materials/Technical_briefs/Technical_Brief_02_FundingECH.pdf> [Viitattu 31 heinäkuuta 2024].

Merton council. (päivämätön). Section 106 agreements and other planning obligations | Merton Council. [verkossa] Saatavissa: <<https://www.merton.gov.uk/planning-and-buildings/planning/section-106-agreements-and-other-planning-obligations>> [Viitattu 10 marraskuuta 2025].

Liite 6. Ikäystävällisen asuinympäristön arviointikehys

IKÄYSTÄVÄLLISEN ASUINYMPÄRISTÖN ARVIOINTIKEHYS

Tämä arviointikehys on toteutettu osana Tampereen yliopiston Tulevaisuuden Senioriasuminen (TULE) -hanketta. Veronika Haukeland muodosti arviointikehymen osana ikääntyneiden yhteisöasumisen tilatarpeita käsittelevää diplomityötä¹. Arviointikehys rakentui kirjallisuuskatsauksen pohjalta, ja sitä hyödynnettiin diplomityössä arvioimaan olemassa olevien asuinyhteisöjen ikäystävällisyyttä. Arviointikehystä voidaan hyödyntää ikääntyneille suunnattujen asuinympäristöjen arvioinnissa tai ikäystävällisten ympäristöjen suunnittelun tukena.

Kirjallisuuskatsauksen pohjalta arviointikehys jakautui neljään pääteemaan ja niiden alaisiin alakategorioihin (kuva 1). Teemat edustavat ikäystävällisyyden eri osa-alueita. Toimijuutta ja autonomiata tukeva tila mahdollistaa asukkaansa itsenäisen toimimisen asuinympäristössään. Terveystta ja hyvinvointia tukeva tila edustaa tilaratkaisuja, jotka kannustavat aktiiviseen elämäntapaan tai jolla on hyvinvointia edistäviä vaikutuksia. Sosiaalisia kontakteja ja yhteisöllisyyttä tukeva tila sisältää tilalliset ratkaisut, jotka tukevat yksilön sosiaalisia resursseja. Ikäneutraali tila edustaa tilaratkaisuja, jotka tukevat tasa-arvoisuutta.



Osa arviointikehymen arvioitavista elementeistä koskee ainoastaan yhteisöasumista. Nämä elementit on erotettu muista merkinnällä (YA) ja ne voidaan jättää huomioimatta, kun arviointikehystä hyödynnetään muihin ikään-tyneiden asumisen kohteisiin.

Arviointikehymessä on hyödynnetty värikoodausjärjestelmää, jossa tummemmalla sävyllä esitetyt elementit edustavat korkeampaa tärkeysastetta. Vaaleammalla sävyllä esitetyt elementit edustavat hyviä käytäntöjä.

Arviointikehys hyödyntää numeroasteikkoa 1-5.

Numeroasteikon vaihtoehdot on määritetty seuraavasti:

- Väittämä ei toteudu
- Väittämä toteutuu vähäisesti
- Väittämä toteutuu kohtalaisesti
- Väittämä toteutuu pääosin
- Väittämä toteutuu täysin

Muistiinpanot -ruutuun voidaan merkitä tarkentavia huomioita.

¹ Linkki Haukelandin diplomityöhön: <https://trepo.tuni.fi/handle/10024/157297>

IKÄYSTÄVÄLLISEN ASUINYMPÄRISTÖN ARVIOINTIKEHYS				MUISTIINPANOT:				
Esteetön ympäristö Toimijuutta ja autonomiaa tukeva tila	Näkö Kuulo Liikku- minen ja kehon- hallinta		Tiloissa on riittävä, tasainen valaistus ja hämääriä tiloja on välitetty [1].	1	2	3	4	5
			Valaistusolosuhteissa on hyödynnetty keinovalon lisäksi luonnonvaloa [2].	1	2	3	4	5
			Häikäisevä valo on minimoitu joko verhoihin tai aurinkolipoihin sekä välttämällä heijastavia seinä- tai lattiapintoja [1],[3].	1	2	3	4	5
			Kontrastieroa on hyödynnetty sisustuksessa näkävyyden parantamiseksi (esim. portaiden askelmat, kaiteet, wc-kalusteet, lasiseinät, ovet) [3]-[5].	1	2	3	4	5
			Yhteistiloissa on hyödynnetty kaikumista ja hälvä vähentäviä materiaaleja kuten akustiikkalevyjä [6].	1	2	3	4	5
			Tilat on sijoitettu niin, että äänet eivät kantaudu tilasta toiseen [6].	1	2	3	4	5
			Asunnoista on sisäkautta kulku yhteisiin tiloihin [7].	1	2	3	4	5
			Kerrosten välillä kulkeminen on mahdollista hissillä tai porrashissillä [8].	1	2	3	4	5
			Asunnoista on lyhyet etäisyydet yhteisiin tiloihin [9].	1	2	3	4	5
			Kulkutiloissa on kaiteet [3].	1	2	3	4	5
			Kulkutilat (>1500 mm) sekä oviaukot (>850 mm, uloskäytävän ovilla ja ulko-ovilla oma mitoitus) ovat riittävän leveitä [10].	1	2	3	4	5
			Lattiapinnat ovat tasaisia ja luistamattomia eikä kulkutiloissa ole kynnyksiä [10].	1	2	3	4	5
			Kulkutiloissa sekä pihalla on levähdyspaikkoja [3].	1	2	3	4	5
			Yhteisten tilojen yhteydessä on esteetön WC [1].	1	2	3	4	5
			Esteetön WC sijaitsee makuuhuoneen yhteydessä [11].	1	2	3	4	5

IKÄYSTÄVÄLLISEN ASUINYMPÄRISTÖN ARVIOINTIKEHYS				MUISTIINPANOT				
		Muisti ja kognitiiviset muutokset	Monotonisia pitkiä käytäviä ja toistuvia tilarakenteita on välitetty [7].	1	2	3	4	5
			Reitit muodostuvat funktionaalisten tilojen sarjoista [9].	1	2	3	4	5
			Tilojen välillä on visuaalisia yhteyksiä [12].	1	2	3	4	5
			Värejä ja avusteita on hyödynnetty navigoinnin helpottamiseksi (esim. asuinkerroksilla on omat värikoodinsa) [9].	1	2	3	4	5
			Asuntojen sisäänkäynnit ovat personoitavissa (esimerkiksi kuvalla tai huonekalulla) [9].	1	2	3	4	5
	Saavutettava ympäristö	Tärkeimmät palvelut (päivittäistavarakauppa, apteekki, posti) sijaitsevat kävelyetäisyydellä [13].	1	2	3	4	5	
		Julkisen liikenteen pysäkki sijaitsee kävelyetäisyydellä [11], [13].	1	2	3	4	5	
		Puisto tai muu ulkoiluympäristö < 800 m [14].	1	2	3	4	5	

IKÄYSTÄVÄLLISEN ASUINYMPÄRISTÖN ARVIOINTIKEHYS				MUISTIINPANOT:				
Terveyttä ja hyvinvointia tukeva tila	Aktiivisuutta tukeva ympäristö		Liikunnalle on varattuja ulko- ja sisätiloja: esim. kuntosali, jumppasali, ulkokuntosali, nurmikeilaus [15].	1	2	3	4	5
			Asuinyhteisössä on puuhailuun ja hyötyliikuntaan kannustavia toiminnallisia ulkotiloja ja sisätiloja: esim. työpaja, puutarha, istutustilat [16]-[17].	1	2	3	4	5
	Viher-ympäristöt		Asunnoista ja yhteisistä tiloista on vehreitä näkymiä (esimerkiksi sisäpihalle) [18].	1	2	3	4	5
			Puisto tai muu viheralue sijaitsee alle 800 m etäisyydellä [14].	1	2	3	4	5

IKÄYSTÄVÄLLISEN ASUINYMPÄRISTÖN ARVIOINTIKEHYS			MUISTIINPANOT:				
Sosiaalista kanssakäymistä tukeva ympäristö	Sosiaalisia kontakteja ja yhteisöllisyyttä tukeva tila	Yhteiset tilat ovat toiminnallisia (esim. yhteiskeittiö, viherhuone, puutarha, jumppasali, pyykkitupa) [19]-[20].	1	2	3	4	5
		Yhteiset tilat sijaitsevat tilallisessa rakenteessa keskeisesti suhteessa asuntoihin [19],[21]-[22].	1	2	3	4	5
		Yhteiset tilat sijaitsevat arkisten kulkureittien yhteydessä [23].	1	2	3	4	5
		Asunnoista on näkymiä yhteisiin tiloihin (esim. keittiöstä sisäpihalle) [19].	1	2	3	4	5
		Kommunikointi on mahdollista eri tilojen välillä (esim. asunnon parvekkeelta sisäpihalle) [20].	1	2	3	4	5
		Asuntojen määrä on kohtuullinen (n. 50 aikuista) [24]. (YA)	1	2	3	4	5
		Reititöt koostuvat pääosin toiminnallisten tilojen sarjoista ja ikkunattomia kapeita käytäviä on vältetty [23] [25].	1	2	3	4	5
		Asunnoista ei kantaudu ääniä yhteisiin tiloihin tai toisinpäin [26].	1	2	3	4	5
		Asunnon yksityisistä tiloista, kuten makuuhuoneista ja peseytymistiloista, ei ole visuaalisia yhteyksiä yhteisiin tiloihin [20].	1	2	3	4	5
		Asunnon sisäänkäynti ei sijaitse suoraan yhteisten tilojen yhteydessä, vaan asunnon ja yhteisten tilojen välillä on siirtymätila (ulkotiloissa esim. terassi, sisätiloissa rappukäytävä tai asukkaan hallinnassa oleva selkeästi rajattu tila sisäänkäynnin yhteydessä). [19]-[20].	1	2	3	4	5
Yksityisyyden säätelyä tukeva ympäristö		Yhteisistä tiloista ei ole esteetöntä näköyhteyttä asuntoihin: Asunnot sijaitsevat joko ylempässä kerroksessa yhteisiin tiloihin nähden tai maantasokerroksessa on hyödynnetty näköestettä. yhteisten tilojen ja asunnon välillä [19].	1	2	3	4	5
		Asuntojen, yhteisten tilojen ja ulkomaailman välillä on useita eri reittivaihtoehtoja [27].	1	2	3	4	5

IKÄYSTÄVÄLLISEN ASUINYMPÄRISTÖN ARVIOINTIKEHYS				MUISTIINPANOT:				
	Inklusiota tukeva ympäristö		Asuntojen sijainnit suhteessa yhteisiin tiloihin ovat tasa-arvoiset [27].	1	2	3	4	5
			Kulku asuntoihin tapahtuu yhteisten tilojen kautta [23], [27].	1	2	3	4	5
			Kaikki yhteisön jäsenet kokoavat yhteistilat, kuten ruokailutila, yhteinen olohuone ja piha ovat sijoitettu keskeisesti tilakokonaisuuteen [19].	1	2	3	4	5
			Tilakokonaisuuteen on hajautettu muita toiminnallisia yhteistiloja, jotka mahdollistavat myös pienempien ryhmien kokoontumisen (esimerkiksi viherhuone, leikkipiha) [19], [28].	1	2	3	4	5
			Asukkaiden kädenjälki näkyy myös yhteisissä tiloissa (esimerkiksi personoitava asunnon sisäänkäynti) [29].	1	2	3	4	5

IKÄYSTÄVÄLLISEN ASUINYMPÄRISTÖN ARVIOINTIKEHYS			1	2	3	4	5	MUISTIINPANOT
	Ikäneutraali tila		1	2	3	4	5	
		Liikkumista ja toimintaa tukevien apuvälineiden ulkonäköön on kiinnitetty huomiota ja ne sulautuvat sisustukseen [30].	1	2	3	4	5	

- [1] Saxon, S.V., Etten, M.J. ja Perkins, E.A., 2014. *Physical Change and Aging, Sixth Edition: A Guide for the Helping Professions*. [verkossa] New York, UNITED STATES: Springer Publishing Company, Incorporated. Saatavissa: <<http://ebookcentral.proquest.com/lib/tampere/detail.action?docID=1773458>> [Luettu 14 syyskuuta 2023].
- [2] Knoop, M., Stefani, O., Bueno, B., Matusiak, B., Hobday, R., Wirz-Justice, A., Martiny, K., Kantermann, T., Aarts, M.P.J., Zemmouri, N., Appelt, S. ja Norton, B., 2020. Daylight: What makes the difference? *Lighting research & technology (London, England : 2001)*, 52(3), ss.423–442. <https://doi.org/10.1177/1477153519869758>
- [3] Wang, C. ja Leung, M., 2023. Effects of subjective perceptions of indoor visual environment on visual-related physical health of older people in residential care homes. *Building and Environment*, 237, s.110301. <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2023.110301>.
- [4] Tauke, B., 2014. House of Sense Memory. Teoksessa: E. Feddersen, I. Lüdtkje ja I. Lüdtkje, toim. *Lost in Space: Architecture and Dementia*. [verkossa] Basel/Berlin/Boston, GERMANY: Walter de Gruyter GmbH. ss.126–133. Saatavissa: <<http://ebookcentral.proquest.com/lib/tampere/detail.action?docID=1433429>> [Luettu 15 syyskuuta 2023].
- [5] Buzink, S.N., De Bruin, R., Groothuizen, T.J.J., Haagsman, E.M. ja Molenbroek, J.F.M., 2011. Fall Prevention in the Toilet Environment. Teoksessa: J.F.M. Molenbroek, J. Mantas ja R. de Bruin, toim. *A Friendly Rest Room: Developing Toilets of the Future for Disabled and Elderly People*. [verkossa] Amsterdam, NETHERLANDS, THE: IOS Press, Incorporated. Saatavissa: <<http://ebookcentral.proquest.com/lib/tampere/detail.action?docID=784580>> [Luettu 21 syyskuuta 2023].
- [6] Pollock, R., 2014. Architectural space, acoustics and dementia. Teoksessa: E. Feddersen, I. Lüdtkje ja I. Lüdtkje, toim. *Lost in Space: Architecture and Dementia*. [verkossa] Basel/Berlin/Boston: Walter de Gruyter GmbH. ss.110–112. Saatavissa: <<http://ebookcentral.proquest.com/lib/tampere/detail.action?docID=1433429>> [Luettu 15 syyskuuta 2023].
- [7] Pereira, G.F., Kang, M. ja Cavener, R.S., 2019. Older Adults' Perceptions on Accessibility in a Senior Cohousing Community. *The International Journal of the Constructed Environment*, 10(2), ss.9–25. <https://doi.org/10.18848/2154-8587/CGP/v10i02/9-25>.
- [8] RT 93-11134 Vanhusten palveluasuminen. 2013. Rakennustieto. Saatavissa: <<https://kortistot.rakennustieto.fi/kortit/RT%2093-11134>> [Luettu 13 August 2024].
- [9] O'Malley, M., Innes, A., Muir, S. ja Wiener, J.M., 2018. 'All the corridors are the same': a qualitative study of the orientation experiences and design preferences of UK older adults living in a communal retirement development. *Ageing and Society*, 38(9), ss.1791–1816. <https://doi.org/10.1017/S0144686X17000277>.
- [10] RT 103141 Esteetön liikkumis- ja toimimisympäristö. 2019. Rakennustieto. Saatavissa: <<https://kortistot.rakennustieto.fi/kortit/RT%2093-11134>> [Luettu 13 August 2024].
- [11] Luciano, A., Pascale, F., Polverino, F. ja Pooley, A., 2020. Measuring Age-Friendly Housing: A Framework. *Sustainability*, 12(3), s.848. <https://doi.org/10.3390/su12030848>.
- [12] Kaasalainen, T., Lehtinen, T., Moisio, M. ja Hedman, M., 2018. *Ikääntyneiden tehostettu palveluasuminen: Tilallisten ratkaisujen tehokkuudesta ja toimivuudesta*. [verkossa] Tampereen teknillinen yliopisto. Arkkitehtuurin laboratorio. Saatavissa: <<https://trepo.tuni.fi/handle/10024/128509>> [Luettu 4 elokuuta 2023].
- [13] Rappe, E. ja Rajaniemi, J., 2021. *Turvallinen asuinalue ikääntyneille*. [sarjajulkaisu] Saatavissa: <<https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/162877>> [Luettu 14 kesäkuuta 2023].
- [14] Cardinali, M., Beenackers, M.A., van Timmeren, A. ja Pottgiesser, U., 2024. The relation between proximity to and characteristics of green spaces to physical activity and health: A multi-dimensional sensitivity analysis in four European cities. *Environmental Research*, 241, s.117605. <https://doi.org/10.1016/j.envres.2023.117605>.
- [15] Kerr, J., Carlson, J.A., Sallis, J.F., Rosenberg, D., Leak, C.R., Saelens, B.E., Chapman, J.E., Frank, L.D., Cain, K.L., Conway, T.L. ja King, A.C., 2011. Assessing health-related resources in senior living residences. *Journal of Aging Studies*, 25(3), s.206–214. <https://doi.org/10.1016/j.jaging.2011.03.004>.

- [16] Soga, M., Gaston, K.J. ja Yamaura, Y., 2017. Gardening is beneficial for health: A meta-analysis. *Preventive medicine reports*, 5(C), ss.92–99. <https://doi.org/10.1016/j.pmedr.2016.11.007>.
- [17] Tyvimaa, T., 2011. Social and physical environments in senior communities: the Finnish experience. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 4(3), s.197–209. <https://doi.org/10.1108/17538271111152997>.
- [18] Zhang, J., Zhou, S., Xia, T., Yin, Y., Wang, X., Cheng, Y., Mao, Y. ja Zhao, B., 2024. Residential greenspace exposure, particularly green window-views, is associated with improved sleep quality among older adults: Evidence from a high-density city. *Building and environment*, 253. <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2024.111315>.
- [19] Williams, J., 2005. Designing Neighbourhoods for Social Interaction: The Case of Cohousing. *Journal of Urban Design*, 10(2), ss.195–227. <https://doi.org/10.1080/13574800500086998>.
- [20] Helamaa, A. ja Pylvänen, R., 2012. Askeleita kohti yhteisöasumista : Selvitys yhteisöasumisen muodoista ja toteuttamisesta : MONIKKO-hanke : Moninaisten yhteisöllisten asuin- ja toimintaympäristöjen kehittämispilotit. [verkossa] Tampereen teknillinen yliopisto. Arkkitehtuurin laitos. Saatavissa: <<https://trepo.tuni.fi/handle/10024/116764>> [Luettu 11 heinäkuuta 2023].
- [21] Torres-Antonini, M., 2001. *Our common house: Using the built environment to develop Supportive communities*. [Väitöskirja] University of Florida. Saatavissa: <http://www.habiter-autrement.org/04_co-housing/contributions-04/Torres_m_our-common-house.pdf> [Luettu 24 tammikuuta 2024].
- [22] Falkenstjerne Beck, A., 2020. What Is Co-Housing? Developing a Conceptual Framework from the Studies of Danish Intergenerational Co-Housing. *Housing, Theory and Society*, 37(1), ss.40–64. <https://doi.org/10.1080/14036096.2019.1633398>.
- [23] Mellen, H. ja Short, M., 2023. Designing for social interaction in high-density housing: A multiple case analysis of recently completed design-led developments in London. *Frontiers in Sustainable Cities*, [verkossa] 4. Saatavissa: <<https://www.frontiersin.org/articles/10.3389/frsc.2022.1043701>> [Luettu 23 tammikuuta 2024].
- [24] McCamant, K. ja Durrett, C., 2011. *Creating Cohousing*. 3. p. Canada: New Society Publishers.
- [25] Killock, J., 2011. *Is cohousing a suitable housing typology for an ageing population within the UK*. [RIBA Boyd Auger Scholarship 2011] London: University of Westminster. s.192. Saatavissa: <<http://kollektivhus.nu/pdf/BoydAugerScholarship2011FinalReport.pdf>> [Luettu 24 maaliskuuta 2014].
- [26] Schaff, G., Vanrie, J., Courtejoie, F., Elsen, C. ja Petermans, A., 2023. Architecture and ageing: lessons learned from a cohousing project. *Journal of housing and the built environment*. <https://doi.org/10.1007/s10901-023-10039-9>.
- [27] Palm Lindén, K., 1989. Kollektivhusets rumsliga struktur - stöd eller tvånströja. *Arkitekturforskning*, 2(4), ss.33–46. Saatavissa: <http://arkitekturforskning.net/na/issue/view/100>. [Luettu 8 huhtikuuta 2024].
- [28] Labit, A., 2015. Self-managed co-housing in the context of an ageing population in Europe. *Urban research & practice*, 8(1), ss.32–45. <https://doi.org/10.1080/17535069.2015.1011425>.
- [29] Jensen, J.O., Stender, M. ja Løjmand, L.S., 2022. *Fællesskabsorienterede boformer: Erfaringer fra bofællesskaber etableret af developere. Fællesskabsorienterede boformer*. København: Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. Saatavissa: <https://vbn.aau.dk/da/publications/faellesskabsorienterede-boformer-erfaringer-fra-bofaellesskaber-eta>
- [30] Bailey, C., Aitken, D., Wilson, G., Hodgson, P., Douglas, B. ja Docking, R., 2019. "What? That's for Old People, that." Home Adaptations, Ageing and Stigmatisation: A Qualitative Inquiry. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 16(24), s.4989. <https://doi.org/10.3390/ijerph16244989>.

Tampereen yliopisto
Rakennustekniikka
Kiinteistökehittämisen osaamiskeskus (KCRED)
PL 600
33014 Tampereen yliopisto

Tampere University
Civil engineering
Knowledge Centre for Real Estate Development (KCRED)
P.O.Box 600
FI-33014 Tampere University

ISBN 978-952-03-4317-0 (verkkojulkaisu)
ISSN 2669-8838 (verkkoaineisto)