



Ympäristöministeriö  
Miljöministeriet  
Ministry of the Environment

## Ikäntyneiden välimuotoisen asumisen tilanne ja tulevaisuuden tarpeet





Ympäristöministeriön julkaisuja 2020:8

## **Ikääntyneiden välimuotoisen asumisen tilanne ja tulevaisuuden tarpeet**

Olli Oosi, Jeremias Kortelainen, Tuomas Luukkonen & Katri Haila

Ympäristöministeriö

ISBN PDF: 978-952-361-192-4

Kannen kuva: Kouvolan Virkkulankylä, Pasi Widgren, Arkkitehtipalvelu Oy

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö, Julkaisutuotanto

Helsinki 2020

## Kuvailulehti

<b>Julkaisija</b>	Ympäristöministeriö	12.3.2020
<b>Tekijät</b>	Olli Oosi, Jeremias Kortelainen, Tuomas Luukkonen & Katri Haila	
<b>Julkaisun nimi</b>	Ikääntyneiden välimuotoisen asumisen tilanne ja tulevaisuuden tarpeet	
<b>Julkaisusarjan nimi ja numero</b>	Ympäristöministeriön julkaisuja 2020:8	
<b>Diaari/hankenumero</b>	-	<b>Teema</b> Asuminen
<b>ISBN PDF</b>	978-952-361-192-4	<b>ISSN PDF</b> 2490-1024
<b>URN-osoite</b>	<a href="http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-192-4">http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-192-4</a>	
<b>Sivumäärä</b>	74	<b>Kieli</b> suomi
<b>Asiasanat</b>	ikäntyneet, asuminen, yhteisöllisyys, asumispalvelut, välimuotoinen asuminen	
<b>Tiivistelmä</b>	<p>Ikääntyneiden välimuotoisella asumisella tarkoitetaan sellaisia asumisratkaisuja, jotka asettuvat tehostetun palveluasumisen ja kaikenikäisten joukossa olevan tavallisen asumisen väliin. Ikääntyneiden välimuotoinen asumisen täyttää asunnon tavalliset tunnusmerkit ja se tarkoittaa kohteita, joissa asumiseen yhdistyy ikäspesifisiin tarpeisiin vastaavia ratkaisuja. Asuminen erotetaan tällöin selkeästi palveluista.</p> <p>Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA tukee ikääntyneiden välimuotoisen asumisen kohteita erityisryhmien investointiavustuksella ja korkotuella, mutta kohteet voivat olla myös vapaarahoitteisia vuokra- tai omistusasuntoja. Raportissa esitellään erilaisia välimuotoisen asumisen esimerkkejä eri tahojen toteuttamina: asukkaiden aktiivisuudesta lähtevät kohteet, kuntien tai kuntayhtymien kohteet, säätiöiden ja yleishyödyllisten yhteisöjen kohteet sekä yritysten vapaarahoitteiset kohteet.</p> <p>Välimuotoista asumista tarvitaan lisää ja kohteiden toivotaan olevan monipuolisia ja perustuvan alueen ikääntyvän väestön ennakkointiin ja asukkaiden tarpeisiin. Välimuotoisen asumisen kehittämisessä tulee varmistaa, ettei asumisratkaisujen kehittämistä estetä liian tiukalla sääntelyllä, varsinkaan epätarkoituksenmukaisella henkilöstömitoituksella. Suurissa kaupungeissa ikääntyneiden asumiseen tarvitaan monimuotoisia ratkaisuja. Pienemmissä kunnissa olemassa olevan asutokannan korjausrakentaminen on ensisijainen vaihtoehto.</p>	
<b>Kustantaja</b>	Ympäristöministeriö	
<b>Julkaisun jakaja/myynti</b>	Sähköinen versio: <a href="http://julkaisut.valtioneuvosto.fi">julkaisut.valtioneuvosto.fi</a> Julkaisumyynti: <a href="http://vnjulkaisumyynti.fi">vnjulkaisumyynti.fi</a>	

## Presentationsblad

<b>Utgivare</b>	Miljöministeriet	12.3.2020	
<b>Författare</b>	Olli Oosi, Jeremias Kortelainen, Tuomas Luukkonen & Katri Haila		
<b>Publikationens titel</b>	Mellanformer av boende för äldre – nuläge och framtida behov		
<b>Publikationsseriens namn och nummer</b>	Miljöministeriets publikationer 2020:8		
<b>Diarie-/ projektnummer</b>	-	<b>Tema</b>	Boende
<b>ISBN PDF</b>	978-952-361-192-4	<b>ISSN PDF</b>	2490-1024
<b>URN-adress</b>	<a href="http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-192-4">http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-192-4</a>		
<b>Sidantal</b>	74	<b>Språk</b>	finska
<b>Nyckelord</b>	äldre, boende, äldreboende, gemenskap, boendeservice, mellanboende		
<b>Referat</b>	<p>Med mellanboende för äldre avses sådana boendelösningar som ligger mellan serviceboende med heldygnsvård och vanligt boende bland människor i olika åldrar. Mellanformerna av boende för äldre uppfyller de vanliga kännetecknen på en bostad och avser därtill att boendelösningarna svarar mot åldersspecifika behov. Boendet är i dessa fall tydligt avskilt från servicen.</p> <p>Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) stöder objekt som representerar mellanboende för äldre genom att bevilja investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov samt räntestöd, men objekten kan också vara fritt finansierade hyres- eller ägarbostäder. I rapporten presenteras exempel på mellanformer av äldreboende som tillhandahålls av olika aktörer: objekt som utgår från invånarnas aktivitet, objekt som tillhandahålls av kommuner eller samkommuner, objekt som tillhandahålls av stiftelser och allmännyttiga samfund samt fritt finansierade objekt som tillhandahålls av företag.</p> <p>Det behövs mer av dessa bostäder, och målet är att objekten ska vara mångsidiga och basera sig på god framförhållning när det gäller den åldrande befolkningen i området och på invånarnas behov. I arbetet med att utveckla mellanformer av äldreboende bör man säkerställa att utvecklingen av boendelösningar inte förhindras av för strikta bestämmelser, och i synnerhet inte av oändamålsenlig personaldimensionering. I stora städer behövs det mångsidiga boendelösningar för äldre. I mindre kommuner är det primära alternativet att renovera det befintliga bostadsbeståndet.</p>		
<b>Förläggare</b>	Miljöministeriet		
<b>Distribution/ beställningar</b>	Elektronisk version: <a href="http://julkaisut.valtioneuvosto.fi">julkaisut.valtioneuvosto.fi</a> Beställningar: <a href="http://vnjulkaisumyynti.fi">vnjulkaisumyynti.fi</a>		

## Description sheet

<b>Published by</b>	Ministry of the Environment	12 March 2020	
<b>Authors</b>	Olli Oosi, Jeremias Kortelainen, Tuomas Luukkonen & Katri Haila		
<b>Title of publication</b>	Situation of and future needs for intermediate housing for older people		
<b>Series and publication number</b>	Publications of the Ministry of Environment 2020:8		
<b>Register number</b>	-	<b>Subject</b>	Housing
<b>ISBN PDF</b>	978-952-361-192-4	<b>ISSN (PDF)</b>	2490-1024
<b>Website address (URN)</b>	<a href="http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-192-4">http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-192-4</a>		
<b>Pages</b>	74	<b>Language</b>	Finnish
<b>Keywords</b>	older people, housing, communities, housing services, intermediate form of housing		
<p><b>Abstract</b></p> <p>Intermediate form of housing for older people means housing solutions that are between service housing with 24-hour assistance and ordinary housing for people of all ages. Intermediate form of housing for older people is similar to ordinary housing except that certain solutions to meet the specific needs of older population have been added. In this case housing is clearly distinguished from services.</p> <p>The Housing Finance and Development Centre of Finland (ARA) supports intermediate forms of housing through investment and interest-rate subsidies, but the solutions may also be used in non-subsidised rental or owner-occupied homes. The report presents examples of intermediate forms of housing solutions implemented by different actors: residents on their own initiative, municipalities or joint municipal authorities, foundations and non-profit organisations, and private companies.</p> <p>There is a growing need for intermediate forms of housing solutions, which should be diverse and based on forecasts concerning the numbers of older people in the area and the residents' needs. When developing housing solutions, it is important to make sure that no obstacles are created by too strict regulations, especially by unnecessary rules concerning staffing levels. In large cities diverse housing solutions for older people are needed, while in smaller towns and municipalities renovation of the existing building stock is often the best alternative.</p>			
<b>Publisher</b>	Ministry of the Environment		
<b>Distributed by/ publication sales</b>	Online version: <a href="http://julkaisut.valtioneuvosto.fi">julkaisut.valtioneuvosto.fi</a> Publication sales: <a href="http://vnjulkaisumyynti.fi">vnjulkaisumyynti.fi</a>		





# Sisältö

<b>Lukijalle</b> .....	9
<b>1 Johdanto</b> .....	11
1.1 Selvityksen kohde ja tavoitteet .....	11
1.2 Menetelmät ja aineistot.....	12
<b>2 Ikääntyneiden asuminen ja välimuotoisuuden käsite</b> .....	14
2.1 Ikääntyneiden asuminen ja välimuotoinen asuminen .....	14
2.2 Välimuotoinen asuminen selvityksen kohteena .....	17
2.3 ARA ikääntyneiden asumisen tukijana .....	18
<b>3 Välimuotoisen asumisen esimerkkikohteita</b> .....	24
3.1 Kohteiden luokittelu .....	24
3.2 Eri toteuttajien kohteiden ominaispiirteitä .....	25
<b>4 Välimuotoinen asuminen Ruotsissa</b> .....	29
<b>5 Tulevaisuuden tarpeet ja kehittämisehdotukset</b> .....	35
5.1 Välimuotoisen asumisen käsitteen ymmärtäminen ja määrittely tällä hetkellä....	35
5.2 Millaisille välimuotoisen asumisen kohteille nähdään tarvetta tulevaisuudessa .....	36
5.3 Mitä toimijoiden tulee tehdä välimuotoisen asumisen edistämiseksi?.....	40
5.4 Kehittämisehdotukset .....	43
<b>6 Ikääntyneiden välimuotoisen asumisen kohdekuvauksia</b> .....	46
Asukasaktiivisuuslähtöiset kohteet.....	46
Helsingin Kotisatama – Helsinki .....	46
Huhtasaun Ilona – Jyväskylä .....	48
Osuuskunta Pöllökartano – Pälkäne .....	49
Kunnan tai kuntayhtymän kohteet .....	51
Vitikankulma – Haapajärvi.....	51
Senioripiha – Joensuu .....	53
Hyvinvointikeskus Sauvola – Iittala, Hämeenlinna .....	54

Säätiöiden ja järjestöjen kohteet.....	56
Wilmankoti – Lappeenranta .....	56
Riihikallion palvelukortteli – Tuusula .....	58
Hyvinvointikeskus Wanha Herra – Lahti .....	59
Perhehoitokylä Säde – Kaarina .....	61
Käräjätörmän monisukupolvinen yhteisökylä – Tampere.....	62
Yrityslähtöiset kohteet.....	63
Virkkulankylä – Kouvola .....	63
Kotikatu365 Lipporanta – Oulu.....	65
Attendo Korkeavuori – Kotka.....	67
Arttuasunnot Aurahovi – Huittinen.....	68
Karjalohjan mummonmökkit – Lohja.....	70
<b>Liite. Haastateltujen henkilöiden taustatahot .....</b>	<b>72</b>
<b>Lähteet .....</b>	<b>73</b>

## LUKIJALLE

Viime vuosikymmeninä on rakennettu paljon senioritaloja ja myös ikääntyneiden yhteisöllisiä asumiskohteita on toteutettu jonkin verran. On tuotu esille, että on tarvetta tavallisen asunnon ja laitoshoidon/tehostetun palveluasumisen väliin sijoittuville ns. ikääntyneiden välimuotoisille asumisratkaisuille. Niistä puhutaan paljon, mutta millaisista asuntokohteista on kyse. Sitä tämä raportti valottaa.

Näissä asumisratkaisuissa asuminen ja palvelut ovat erillään, asuminen perustuu vuokrasuhteeseen tai asunto on omistus- tai asumisoikeusasunto. Ikääntynyt asukas ratkaisee, mitä palveluja hän käyttää tai hänellä on palvelusuunnitelma kotipalvelujen osalta. Näitä asumisratkaisuja ovat mm. senioritalot, ikääntyneiden vuokratalot, yhteisölliset asumiskohteet ja tavallinen palveluasuminen. Yhteistä tekijöitä näille ovat tilojen esteettömyys, yhteisölliset tilat ja yhteinen toiminta sekä sijainti palvelujen lähellä.

Myös sillä, kenen toimesta välimuotoista asumista toteutetaan, on vaikutusta kohteen luonteeseen. Ne voidaan tuottaa kuntalähtöisesti, asukasaktiivisuuden pohjalta tai järjestöjen ja yritysten toimintana. Tärkeä kysymys on, mitä tarvitaan tulevaisuudessa ja mihin tarvitaan valtion tukea. Sitä pohditaan haastattelujen ja kirjallisten aineistojen sekä kohdekuvausten pohjalta.

Selvityksessä kuvataan erilaisia kotimaan esimerkkejä ja esitellään ARAn investointiavustuksella toteutettuja kohteita. Tarkoituksena on saada yleiskuva erityyppisistä ratkaisuista. Ruotsin tilannetta ikääntyneiden välimuotoisessa asumisessa kuvataan yleispiirteisesti. Selvityksen ovat tehneet Olli Oosi, Jeremias Kortelainen, Tuomas Luukkonen ja Katri Haila Owl Group Oy:stä.

Maaliskuu 2020

Asuntoneuvos Raija Hynynen



# 1 Johdanto

Tässä luvussa esitellään selvityksen sisältöä ja toteutustapaa.

## 1.1 Selvityksen kohde ja tavoitteet

Väestön ikääntyessä erityisesti ikääntyneille soveltuvien asumisratkaisujen tarve kasvaa. Kotona asumisen tukeminen ohjaa ikääntyneiden asumisratkaisujen toteutusta. Kuntiin tarvitaan asumisratkaisuja, jotka soveltuvat asukkaille, joilla ei vielä ole tehostetun palveluasumisen tarvetta. Näitä voivat olla esimerkiksi erilaiset yhteisölliset asumismuodot, senioritalot tai tavallisen palveluasumisen ratkaisut. Tehostetulle palveluasumiselle on jatkossakin tarvetta varsinkin muistisairailta, mutta paikoin sen tarjonta ylittää jo kysynnän.

Tämä selvitys ikääntyneiden välimuotoisesta asumisesta on tehty ympäristöministeriön toimeksiannosta. Välimuotoisesta asumisesta käydään keskustelua ilman yhteistä määrittelyä, jolloin tavoitella ja tarvittavat toimenpiteet eivät välttämättä kohtaa ja keskustelijat tarkoittavat hyvinkin erilaisia ratkaisuja. Välimuotoisuus asumisessa saatetaan sekoittaa esimerkiksi ajalliseen väliaikaisuuteen, palvelujen tarpeeseen tai välimallin asuntorahoitukseen. Tämän selvityksen tavoitteena on jäsentää ikääntyneiden välimuotoisen asumisen käsitteen määrittelyä ja sitä kautta mahdollistaa aiempaa parempi kehitystyö ja yhteistyö eri toimijoiden välillä. Selvityksen tavoitteet jäsenyivät kolmen kokonaisuuden alle:

- Muodostaa yleiskuva eri tyyppisistä ns. välimuotoisista ikääntyneiden asumisratkaisuista ja niiden tarpeesta esimerkki-kohteiden kautta
- ARAn roolin ja investointiavustuksen käytön tarkastelu
- Yleiskuva Ruotsin ikääntyneiden välimuotoisen asumisen tilanteesta, ja vertaillaan tätä Suomeen.

Selvityksessä kuvataan siitä, minkälaisia erilaisia välimuotoiseksi tulkittavia ratkaisuja on toteutettu asukasaktiivisuuslähtöisesti, kunta- tai kuntayhtymälähtöisesti, säätiöiden tai

järjestöjen toimintana tai yrityslähtöisesti. Osana selvitystä tarkastellaan sitä, minkälaiseen tarpeeseen ja kenen aloitteesta kohteita on toteutettu sekä minkälaisille kohteille tulevaisuudessa on tarvetta.

Selvityksen kohteena ovat ikäspesifit asumisratkaisut, jotka eivät ole pelkästään tavallista vuokra- tai omistusasumista, mutta eivät myöskään ryhmäkotimuotoista tehostettua palveluasumista, vaikka samassa korttelikohteessa voi olla myös sitä. Välimuotoisia kohteita ovat sellaiset asunnot, joissa ikääntynyt valitsee ja hankkii itse tai mahdollisesti kohteen työntekijän avustamana tarvitsemansa palvelut joko kunnan järjestämänä tai omalla kustannuksellaan. Kohteessa voi olla tavallisen asumisen lisäksi myös tavallista ja tehostettua palveluasumista. Tyypillistä välimuotoisille asumisratkaisuille on jonkinlainen yhteisöllisyyttä tukeva elementti. Välimuotoiselle asumiselle ei ole lakiin tai vastaavaan perustuvaa määritelmää, sillä kyse on lähtökohtaisesti tavallisesta asumisesta, johon on usein liitetty tarvittavia palveluja ja johon kuuluu yleensä jonkinlaisia yhteistiloja. Käsitteen jäsenystä on avattu tarkemmin seuraavassa luvussa. Välimuotoisella asumisella tarkoitetaan tämän selvityksen yhteydessä rakennusta, jossa asuminen sijaitsee. Tämän lisäksi on huomioitava, että ikäystävällisiä kotona asumista tukevia ratkaisuja voidaan kehittää myös aluenäkökulmasta.

## 1.2 Menetelmät ja aineistot

Selvitys perustuu pääasiassa laadulliseen haastatteluaineistoon, joka on kerätty syyskuun 2019 ja tammikuun 2020 välisenä ajanjaksona. Haastateltuja tahoja ovat keskeiset ikääntyneiden asumiseen liittyvät viranomaistahot (YM, ARA, STM, THL, Valvira, Kela<sup>1</sup>), järjestöt (Kuntaliitto, Muistiliitto, Vanhus- ja lähimmäispalvelun liitto, Vanhustyön keskusliitto, Senioriliike, Ikäinstituutti, Omaishoitajaliitto) sekä suurimpien kaupunkien ja ikääntyneiden asumisen kehittämistyötä tehneiden kuntayhtymien edustajat (n=21). Selvityksen taustaksi on kerätty viime aikaiset ikääntyneiden asumista käsittelevät selvitykset ja tutkimukset sekä tilastot ARAn myöntämistä investointiavustuksista.

Kohteiden kuvauksiin liittyen on haastateltu 17 henkilöä, ja kohteiden sisältöä on täydennetty kirjallisilla aineistoilla kuten esittelymateriaaleilla ja aiempien selvitysten kuvauksilla. Selvityksen loppuvaiheessa järjestettiin keskeisille ikääntyneiden asumisen toimijoille työpaja, jossa käsiteltiin välimuotoista asumista esimerkkikohteiden avulla ja kartoitettiin toimijoiden rooleja suhteessa tulevaisuudessa tarvittaviin toimenpiteisiin.

<sup>1</sup> ympäristöministeriö, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, sosiaali- ja terveysministeriö, Terveyden ja hyvinvoinnin laitos, Sosiaali- ja terveysalan lupa- ja valvontavirasto ja Kansaneläkelaitos.

Ruotsin asumisratkaisujen case-tutkimuksessa haastateltiin kahta asiantuntijaa ja analysoitiin tilannetta julkisten ja viranomaisten toimittamien aineistojen perusteella.

Selvityksen toisessa luvussa esitellään lyhyesti ikääntyneiden asumisen trendejä, viimeaikaista tutkimusta ja välimuotoisen asumisen käsitteellistä jäsentymistä. Lisäksi kuvataan ARAn roolia ja tavoitteita ikääntyneiden asumisen tukemisessa. Luvussa kolme esitellään 16 esimerkkikohteen perusteella yhteenveto erilaisista välimuotoiseksi tulkittavista asumisratkaisuista. Luvussa neljä esitetään katsaus välimuotoiseen asumiseen Ruotsissa omana kokonaisuutenaan. Viides luku sisältää analyysin, yhteenvedon ja keskeiset kehittämissuosituksen välimuotoisen asumisen toteuttamisesta ja tulevaisuuden tarpeista. Selvityksen esimerkkikohteet on esitelty raportin lopussa.

## 2 Ikääntyneiden asuminen ja välimuotoisuuden käsite

Tässä luvussa esitellään ikääntyneiden asumisen suuntaviivoja, välimuotoisen asumisen käsitettä sekä ARAn roolia ikääntyneiden asumisessa.

### 2.1 Ikääntyneiden asuminen ja välimuotoinen asuminen

#### Ikääntyneiden asumisen tausta ja nykytila

Vuoteen 2040 mennessä 75-vuotta täyttäneiden määrä kasvaa lähes 400 000 henkilöllä ja osuus väestöstä 16 prosenttiin ja 910 000 henkilöön. Suurten ikäluokkien vanhetessa vanhimmat ikäluokat suurenevat eniten. Ikääntyneiden määrä kasvaa eniten kaupungeissa, mutta suhteellisesti yli 75-vuotiaiden osuus nousee yli kolmasosaan väestöstä lukuisissa pienemmissä kunnissa. Vielä vanhimmissakin ikäluokissa asutaan paljon omakotitaloissa, vaikka osuus laskeekin iän myötä. (THL 2019; SVT 2019; Helminen 2017.)

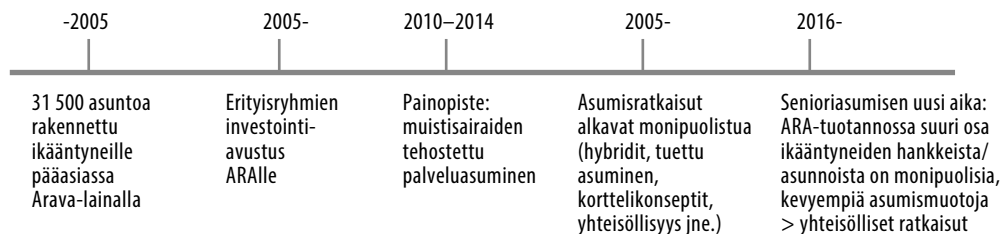
Yksinäisyys ja turvattomuus ovat monen ikääntyneen ongelma, ja yksin asuminen lisää tutkimusten perusteella yksinäisyyttä. (Jolanki et al. 2017.) Ikääntyneistä yli kolmasosa asuu yksin. Vaikka iän karttuessa asuminen keskusta-alueilla yleistyikin, varsinkin taajaman ulkopuolella korkeimmissa ikäluokissa yksin asuvia on erityisesti harvaan asutuilla alueilla. Esteelliset asunnot harvaan asutuilla alueilla muodostavat haasteen palvelujärjestelmälle, koska valtaosa ikääntyneistä haluaisi asua omassa kodissaan mahdollisimman pitkään. (Helminen et al. 2017; Strandell 2017.)

Ikääntyneiden asumisen kehittämistä on 2000-luvulla ohjannut periaate kotona asumisen tukemisesta. Asuntotarjonnan täytyisi pystyä vastaamaan monenlaisiin asumistarpeisiin huomioiden samalla alueelliset erot. Kuntia on tuettu ikääntyneiden asumisen ennakoinnissa ja varautumisessa, koska ikääntyneet tarvitsevat sopivia asuntoja voidakseen itse varautua ikääntymisen vaikutuksiin. (Ks. esim. Jalava et al. 2017, Oosi et al. 2017.)



Ikääntyneiden asumista on tuettu taloudellisesti eri tavoin. Ennen vuotta 2005 ja ARAn erityisryhmien investointiavustuksen käynnistymistä ikääntyneille on rakennettu yli 30 000 asuntoa, joista valtaosa aravalainalla. Vanhusten vuokrataloiksi kutsuttuja kohteita on varsinakin kuntien omistamien vuokrataloyhteisöjen asuntokannassa, ja ne ovat hyödynnettävissä osana ikääntyneiden asumiskokonaisuutta. Erityisesti 2000-luvulla on rakennettu suuriin ja keskisuuriin kaupunkeihin vapaarahoitteisia senioritaloja. Niiden rakentamisen suosio on kuitenkin alkanut hiipua. Nämä talot ovat hyväkuntoisia ja edelleen käytössä ikääntyneiden asumisessa.

Asumisratkaisut ovat monipuolistuneet viimeisinä vuosina, ja asumisen ja palvelujen yhteensovittaminen ja sitä kautta sote-lähtöisyys ovat ohjanneet kokonaisuutta suuntaan, joka nyt ymmärretään välimuotoisena asumisena. Toisaalta myös ikääntyneiden laitoshoidosta siirryttiin 2010-luvulla kohti tehostettua palveluasumista. Tehostettuun palveluasumisessa on kuitenkin tällä hetkellä vajaakäyttöä, koska sitä on rakennettu paljon etenkin viimeisen kymmenen vuoden ajan. Toisaalta kunnat ja kuntayhtymät ovat keventämässä vanhuspalvelurakennettaan ja siitä kanavoituu kysyntää erilaisille kevyemmille asumisratkaisuille. Suuri osa uusimmasta ARAn tukemasta tuotannosta ikääntyneiden asumiseen on ollut monipuolisia kevyempiä ratkaisuja. Samaan aikaan vapaarahoitteiset toimijat ovat kehittäneet uusia vuokra- ja omistusasumiskonsepteja, jotka osaltaan monipuolistavat ikääntyneille suunnattua asuntokantaa.



**Kuva 1.** ARA-tuotanto ikääntyneiden asumisessa (lähde: ARA).

## Yhteisöllisiä asumismuotoja ja välimuotoinen asuminen

Ikääntyneiden asumistarpeita ja uudenlaisia ratkaisuja on viime vuosina käsitelty monissa selvityksissä eri näkökulmista. Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskuksen *Kehitetään ikäihmisten kotihoitoa ja vahvistetaan kaikenikäisten omaishoitoa -kärkihankkeen (I&O)* muutosagenttien työn perusteella<sup>2</sup> muodostuu selkeä kuva ikääntyneiden asumisen tarpeista. Kotona asumisen tukemiseksi tarvitaan monipuolisia asumisen ratkaisuja, olemassa olevaa kantaa tulee hyödyntää

<sup>2</sup> Esitykset maakuntakierroksella 2016.

sekä palveluja ja asumista on tarpeen yhdistää aiempaa joustavammin. Myös erilaiset yhteisölliset asumismuodot sekä ylisukupolviset ratkaisut korostuvat. Koko asuin ympäristön kehittämisessä palvelu- ja yhteisökorttelien kaltaiset ratkaisut pystyvät vastaamaan moneen haasteista. Erilaisia palvelukorttelikohteiden toteutusmalleja on kuvattu yksityiskohtaisesti myös *Ikääntyneiden palvelu- ja yhteisökortteleiden toteutusmalleja* -selvityksessä (Oosi et al. 2019).

Tampereen yliopiston Terveystieteiden yksikön johtamassa ASUVA-tutkimushankkeessa kartoitettiin erilaisia yhteisöllisiä ikääntyneiden asumisratkaisuja sekä yhteisöllisyyden edellytyksiä ja vaikutuksia asukkaisiin. Yhteisöllisyydellä voidaan lisätä ikääntyneiden asumisviihtyvyyttä ja vähentää yksinäisyyden ja turvattomuuden tunnetta. (Jolanki et al. 2017.) Ikääntyneiden asumisratkaisujen tarvetta käsittelevän selvityksen johtopäätöksen mukaan tulevaisuudessa tulee panostaa monipuolisiin ja yhteisöllisyyttä tukeviin asumisratkaisuihin uustuotannon, korjausrakentamisen sekä täydennysrakentamisen keinoin. Keskeiseksi kehittämiskohdiksi on nostettu monisukupolviset yhteisö- ja palvelukorttelit. (Jalava et al. 2017, 64–66.) Erilaisia ARA-kantaan kohdistuvia korjausmahdollisuuksia on esitelty yksityiskohtaisesti ympäristöministeriön raportissa *Kuntien ARA-vuokratulojen korjaaminen ikääntyneiden asumiseen sopivaksi* (Riihimäki et al. 2019).

Ikäystävällisen ympäristön kehittämistyötä on tehty erityisesti osana I&O-kärkihanketta toteutetussa *Täydentäen toimivaa* -hankkeessa Aalto-yliopiston Sotera-instituutin johdolla. Hankkeessa kartoitettiin rakennusten ja taajamien muutostarpeita ja keinoja, joilla ikäystävällisyyttä voidaan edistää rakennetussa ympäristössä. (Klemetz & Vauramo 2019.) Ikäystävällisen taajaman ja asuin ympäristön kehittämisessä tarvitaan selkeä kehittämisprosessi, johon sisältyvät asuin ympäristön eri ulottuvuudet; pelkkä maininta ikäystävällisyydestä ei riitä (Rajaniemi & Rappe 2020, 80–81).

Vaikka erilaisia ikääntyneiden välimuotoisen asumisen alle sijoituvia kohteita on käsitelty runsaasti, itse käsitettä on käytetty vähän. Aiheeseen liittyvä määrittely on kirjattu ympäristöministeriön välimuotoisen asumisen kansainväliseen benchmark-selvitykseen, kuitenkin sillä erotuksella, että kyseisen selvityksen jälkeen välimuotoisen asumisen erottajaksi on vakiintunut tehostettu palveluasuminen laitoshoidon sijaan:

*”Välimuotoiseksi asumiseksi kutsutaan niitä asumisratkaisuja, jotka eivät kuulu tavallisessa asunnossa asumiseen eivätkä laitosasumiseen. Välimuotoinen asuminen tarkoittaa asumisratkaisuja, jotka ovat ikääntyneille tarkoitettuja, ikäspesifejä asumisratkaisuja. Näissä asumisratkaisuissa asuminen ja palvelut ovat erillään; asumista kuvaa huoneenvuokralain mukainen vuokrasuhde tai asunto on omistusasunto. Lisäksi ikääntynyt määrittää itse, mitä palveluja hän haluaa vastaanottaa. Ikääntyneelle on tehty hoito- ja palvelusuunnitelma. Suomessa näitä asumisratkaisuja ovat mm. senioriasunnot ja vanhusten vuokratilat, yhteisölliset asumisratkaisut, tavallinen ja tehostettu palveluasuminen sekä muistisairaiden ryhmäasuminen.” (Välikangas 2009, 10–11.)*

## 2.2 Välimuotoinen asuminen selvityksen kohteena

Selvityksen haastatteluissa kysyttiin sitä, miten haastatellut ymmärtävät välimuotoisen asumisen käsitteen ja millaisia sisältöjä he sille antavat. Välimuotoinen asuminen nähdään hyvin eri tavoin, ja se ymmärretään käsitteenä myös eri tavoilla. Osalle se tarkoittaa esimerkiksi väliaikaista asumista, ja muutamat toimijat ymmärtävät sen jopa rahoitusmuodoltaan välimallin asuntoina.

**Tässä selvityksessä välimuotoisella asumisella tarkoitetaan sellaista ikäspesifiä asumista, joka sijoittuu itsenäisen tavallisen asumisen sekä tehostetun palveluasumisen väliin.** Asumisen tulee täyttää tavallisen asunnon tunnuspiirteet<sup>3</sup>. Itsenäinen asuminen omassa omistus- tai vuokra-asunnossa voi sisältää myös kotona asumista tukevia palveluja, mutta niiden käyttö ei tee asumisesta välimuotoista.

Välimuotoiseen asumiseen sisältyy usein jonkinlainen yhteisöllinen elementti suunnittelu- vaiheesta lähtien. Eri toimijat käyttävät käsitettä ”yhteisöllinen asuminen” tai siihen liittyviä lähikäsitteitä. Hyvin usein välimuotoisesta asumisesta puhutaan laajemmassa kontekstissa, jolloin käsite laajenee yksittäistä asuntoa tai asumiskonseptia laajemmaksi, lähiympäristöä kuvaavaksi käsitteeksi (esimerkiksi ”ikäystävällinen ryhmäasuminen”).

Kunta- ja kuntayhtymälähtöiseen välimuotoiseen asumiseen kuuluu myös osana se, että asumisen suunnitteluun lähtökohtana ovat palvelujen ja yhteisöllisyyden mahdollistaminen sekä asumisen suunnittelu siten, että asukkaiden oletetaan tarvitsevan tulevaisuudessa enemmän erilaisia palveluja ja tukea. Siihen liittyy usein näkökulma, jossa yhteiskunta tukee taloudellisesti asumista jollakin tavalla. Käytettyjä lähikäsitteitä ovat tällöin ”senioriasuminen”, ”tuettu asuminen” tai ”palveluasuminen”. Tila- ja varusteratkaisujen osalta näihin liittyvät esteettömyyden lisäksi turvallisuuden ja yhteisöllisyyden näkökulmat sekä yhteistilat. Yhteiset keittiöt tai saunat ovat esimerkkejä keskeisistä tilaratkaisuista. Näissä käsitteet laajenevat lähiympäristöön erityisesti ”palvelu/yhteisökortteleiden”, ”esteettömien ympäristöjen” tai ”seniorikeskusten” tai muiden vastaavien kautta. Turvallisuuden ja yhteisöllisyyden näkökulmat vastaavat suoraan yksinäisyyden haasteeseen, johon vastaaminen näyttää olevan erilaisia välimuotoisen asumisen kohteita yhdistävä tekijä.

Kuvassa 2 on kuvattu tavallisen asumisen ja tehostetun palveluasumisen väliin jäävää ikäspesifin asumisen kokonaisuutta. Käsittekartta on tämän selvityksen aineiston pohjalta laadittu kuvaus, eikä sen ole tarkoitus viitata lainsäädännössä käytettyihin mahdollisiin määritelmiin. Selvityksessä pyritään ensisijaisesti kuvaamaan välimuotoisen asumisen katkokäsitteen alle kuuluvia kohteita.

<sup>3</sup> Eteinen ja henkilökohtainen uloskäynti, keittiötila, makuuhuone tai makuuaukovi, kylpyhuone, oleskelutila, riittävästi säilytystilaa sekä mahdollisuus saunomiseen, pyykinpesuun ja ulkoiluun (esim. parveke) joko asunnossa, yhteisössä tai korttelissa.

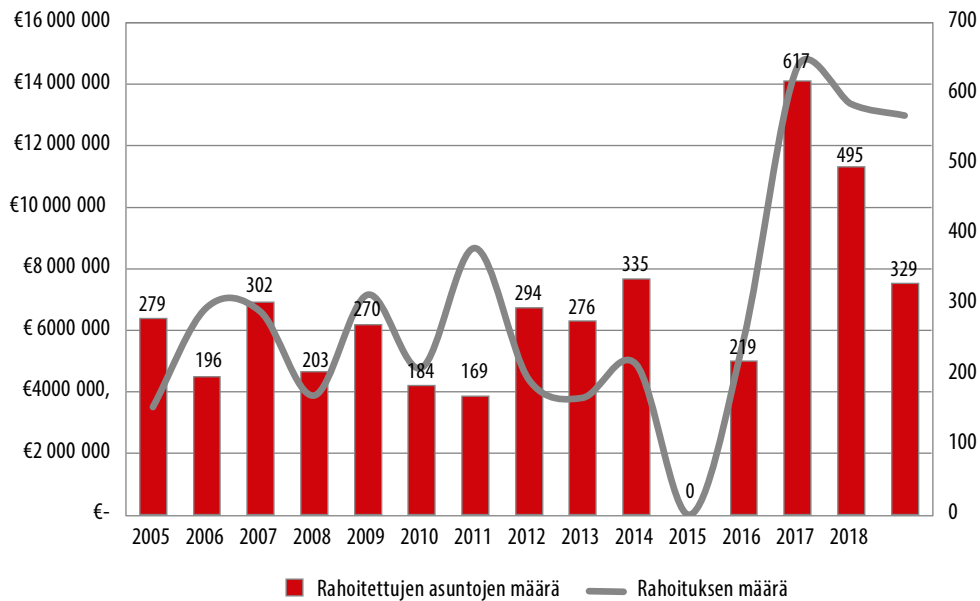


**Kuva 2.** Ikääntyneiden välimuotoisen asumisen käsittekartta.

## 2.3 ARA ikääntyneiden asumisen tukijana

### Avustetut kohteet

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA tukee erityisryhmien asumista investointiavustuksella ja korkotuella. Korjausavustusta voidaan myös myöntää hissien rakentamiseen ja ARA-kohteiden korjaamiseen ikääntyneille soveltuvaksi. Vuosina 2005–2019 ARA myönsi investointiavustusta yhteensä 107 kohteeseen, jotka ovat tulkittavaksi välimuotoiseksi asumiseksi. Avustus kohdistui 90 uudistuotantokohteeseen. Tilastoista välimuotoiseksi asumiseksi katsottiin tuetut kohteet, joiden kohderyhmä oli joko ikäihmiset tai tukiasuminen vanhuksat ja tukiluokka 1 tai 2 (10–25 % avustus). Kuvassa 3. on kuvattu ARA:n tilastojen perusteella vuosina 2005–2019 investointiavustuksella rahoitettujen välimuotoisten asuntojen määrää tukiluokissa 1 ja 2. Ajanjaksolla niiden kokonaismäärä oli 3 701.



**Kuva 3.** ARAn investointiavustukset välimuotoisen asumisen kohteisiin ja niiden asuntomäärät.<sup>4</sup>

Yhteensä ARA myönsi tukea välimuotoisen asumisen kohteisiin 101 miljoonaa euroa vuosina 2005–2019. Keskimääräinen avustus kohteeseen oli 944 241 euroa, ja ne vaihtelivat 15 300–5 141 592 euroa. ARAn investointiavustus asuntoa kohden oli keskimäärin 27 900 euroa ja vaihteli 456–125 840 euroa. Mediaaniavustus asuntoa kohden oli 28 183 euroa.

Tukiluokka 1 (10 %) avustuksia myönnettiin 10 hankkeelle ja 339 asunnolle<sup>5</sup>. Tukiluokka 2 (enintään 25 %) avustuksia myönnettiin 97 hankkeelle ja 3 362 asunnolle. Koska tilastoista ilmenee vain tukiluokka, ei täysin tarkkoja lukuja voida laskea hankkeiden kokonaiskustannuksista. Arvion perusteella (kaikki tukiluokan hankkeet laskettu 25 prosentin mukaan) hankkeiden keskikoko 3 946 479 €. Mediaanihankkeen koko oli 2 946 036 euroa. Kaikki välimuotoiseksi asumiseksi tulkittavat kohteet eivät ole ARAn rahoittamia eivätkä ne siten näy ARAn tilastoissa. ARAn rooli kussakin selvityksessä tarkastelluista kohteista on mainittu kohdekuvauksen yhteydessä.

<sup>4</sup> Vuonna 2015 ARA rahoitti vain yhtä vastaavaa hanketta, josta suurin osa oli tehostettua palveluasumista.

<sup>5</sup> Avustusprosentti nousi 1.11.2019 15 prosenttiin.

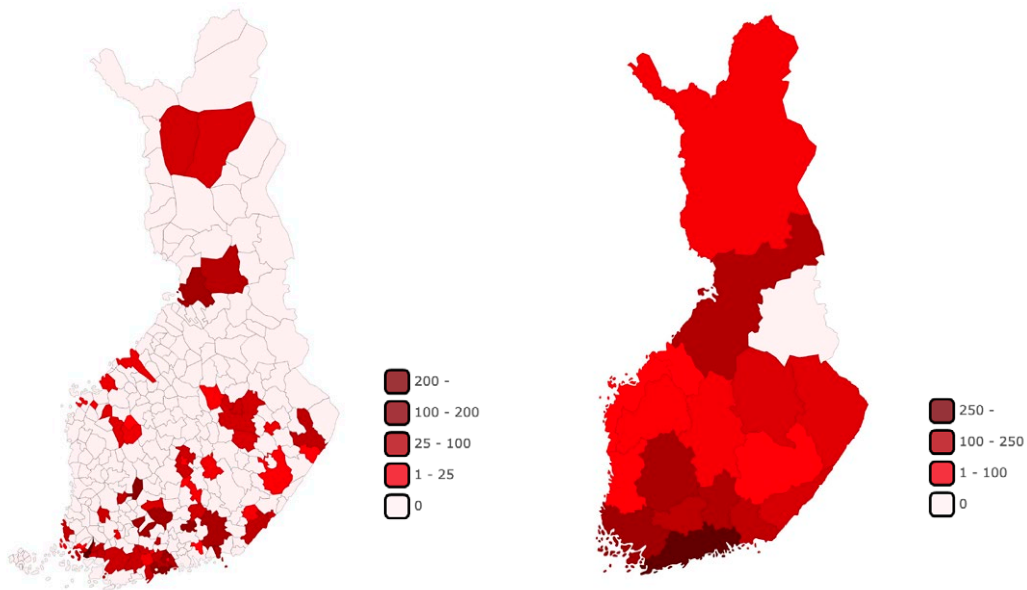
**Taulukko 1. ARAn avustamat ikääntyneiden välimuotoisen asumisen kohteet 2005–2019.**

Vuosi	Hanke- määrä	Asunto- jen määrä	Avustus yhteensä	Keski- määräinen avustus/ hanke	Keski- mää- räinen avustus/ asunto	Kohteita kasvu- keskuk- sissa**	Kohteita muissa kun- nissa	Asunnot kasvu- keskuk- sissa	Asunnot muissa kun- nissa	Osuus asun- noista kasvukes- kuksissa	Osuus asun- noista muissa kunnissa
2005	4	279	3 504 024 €	876 006 €	12 559 €	2	2	31	248	11 %	89 %
2006	6	274	6 739 719 €	1 123 286 €	24 598 €	3	3	128	146	47 %	53 %
2007	11	271	6 611 257 €	601 023 €	24 396 €	6	5	69	202	25 %	75 %
2008	10	296	3 878 839 €	387 884 €	13 104 €	5	5	90	206	30 %	70 %
2009	11	269	7 157 516 €	650 683 €	26 608 €	7	4	91	178	34 %	66 %
2010	5	233	4 777 346 €	955 469 €	20 504 €	5	0	0	233	0 %	100 %
2011	8	234	8 674 015 €	1 084 252 €	37 068 €	6	2	25	209	11 %	89 %
2012	3	127	4 398 490 €	1 466 163 €	34 634 €	2	1	8	119	6 %	94 %
2013	3	112	3 804 766 €	1 268 255 €	33 971 €	2	1	55	57	49 %	51 %
2014	4	131	4 892 401 €	1 223 100 €	37 347 €	4	0	0	131	0 %	100 %
2015*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	7	155	5 691 272 €	813 039 €	36 718 €	2	5	76	79	49 %	51 %
2017	14	541	14 554 780 €	1 039 627 €	26 903 €	8	6	140	401	26 %	74 %
2018	11	414	13 364 552 €	1 214 959 €	32 282 €	6	5	142	272	34 %	66 %
2019	10	365	12 984 892 €	1 298 489 €	35 575 €	4	6	205	160	56 %	44 %
<b>Yht.</b>	<b>107</b>	<b>3 701</b>	<b>101 033 868 €</b>			<b>62</b>	<b>45</b>	<b>1 060</b>	<b>2 641</b>	<b>29 %</b>	<b>71 %</b>

\* Vuonna 2015 ARA rahoitti vain yhtä hanketta, josta suurin osa oli tehostettua palveluasumista. Tästä syystä vuosi 2015 puuttuu.

\*\* Kasvukeskuksiksi katsottiin tilaston perusteella pääkaupunkiseutu, Tampereen seutu, Turun seutu, Lahden seutu, Jyväskylän seutu, Seinäjoen seutu ja Oulun seutu.

ARAn vuosina 2005–2019 avustamista välimuotoisen asumisen asunnoista vajaa kolmannes sijaitsee kasvukeskuksissa ja 71 prosenttia muualla maassa. Väestön ikääntyessä määrällisesti suurimpia tarpeita on suurissa kaupungeissa, mutta suhteellisesti muutokset ovat suurimpia pienemmissä, maaseutumaisissa kunnissa. Kuvassa 4 on esitetty avustettujen asuntojen jakautuminen kartalla sekä kunnittain että maakunnittain. Kuvassa näkyvät selvästi suurimmat kaupunkikeskittymät, mutta huomattavaa on, että suurimpaan osaan maata ei ole haettu avustusta ainoallekaan välimuotoiselle asunnolle viimeisen 15 vuoden aikana, vaikka väestön ikääntyminen koskettaa yhtä lailla näitä alueita. Maakunnista Kainuussa ja Keski-Pohjanmaalla välimuotoisia kohteita on toteutettu vain hyvin vähän.



**Kuva 4.** ARAn rahoittamat ikääntyneiden välimuotoisen asumisen asunnot vuosina 2005–2019

### ARAn rooli ja tavoitteet

Välimuotoisen asumisen käsitettä ei käytetä ARAn ohjeistuksessa tai kielenkäytössä vaikiintuneesti. Haastattelussa nostettiin esiin, että mikäli käsitteen käyttö yleistyy, tulisi se selkeämmin sisällyttää myös osaksi ARAn avustusjärjestelmää ja ohjeistoa. Sekä avustuksen hakijoiden että ARAn edustajien haastattelussa korostuu näkemys, että kaikkia reuna-ehtoja, joita välimuotoisen asumisen kohteiden rahoittamiseen ARAssa liittyy, ei vielä ole tuotu esille riittävästi.

Välimuotoisen asumisen kohteista suurin osa kuuluu ”yhteisölliseen senioriasumiseen”, kuten tätä ARAssa kutsutaan. Käytännössä ARAssa välimuotoisen asumisen kohteita katsotaan yleensä tila- ja varusteratkaisujen kautta. Välimuotoisissa asuntokohteissa keskeiseksi nähdään yhteiset tilat sekä usein yhteinen valmistuskeittiö. Myös kuntosalia on tuettu näissä kohteissa palvelujen mahdollistavana tilana. Asuntojen riittävä koko ja ”tavanomaisuus” ovat tärkeitä. ARAn toiminnassa ei korostu monien muiden haastateltavien tavoin välimuotoisen asumisen ja ”väliaikaisuuden” sekoittaminen, vaan käsite määrittyy tuettujen tila- ja varusteratkaisujen kautta. Välimuotoisiin kohteisiin liittyy ARAn haastattelujen mukaan myös se, että uudistuotannossa kohteiden tulisi sisältää myös parvekkeet. Näitä kaikkia yksityiskohtia on kuvattu ARAn rakennuttamisen suunnitteluoppaassa.

Tyypillisiä ratkaisuja näissä kohteissa ovat ARA:n mukaan esimerkiksi seuraavat:

- asuntojen lisäksi yhteissauna, yhteinen olohuone, jota voivat käyttää myös ulkopuoliset ikääntyneet ja lisäksi pieni palveluntuottajan henkilöstölle varattu toimistotila
- edellä mainitun lisäksi senioritalossa voi olla ns. liiketilana kotihoidon tiloja. Talossa asuvat asukkaat voivat saada tuen sieltä ja lisäksi henkilöstö huolehtii kotona asumista tukevista palveluista kokonaisuudessaan
- esteettömien tilojen lisäksi yhteisöllisiä tiloja voi olla enemmän eli pieni valmistuskeittiö ja ravintolasali, joka voi toimia myös monitoimitilana, pieni kuntosali, viherhuone/yhteinen olohuone tai vastaava tila.
- lisäksi voi olla jakelukeittiö ja asukkaille yhteistila, jossa he voivat aterioida yhdessä niin halutessaan ja lisäksi yhteistä oleskelutilaa
- senioritalo rakennetaan hyvin usein olemassa olevan palvelukeskuksen läheisyyteen, jolloin yhteistiloina voi olla hyvinkin vain pieni yhteinen oleskelutila, jossa voi esimerkiksi syödä yhdessä.

Historiallisesti ARA-kannassa on ollut pitkään ikäspesifejä ARA-vuokra-asuntoja. Näitä kaikkia ei ole selvityksessä rinnastettu välimuotoiseen asumiseen sen vuoksi, että niistä puuttuu usein tässä selvityksessä tunnuspiirteeksi määritelty yhteisöllisyyden mahdollisuus. ARA:n asiantuntijat ovat kiinnittäneet huomiota siihen, että osa erityisesti uusista kohteista lähenee tehostettua palveluasumista tila- ja varusteratkaisuiltaan, niistä vain puuttuvat ympärivuorokautiset palvelut. Välimuotoiset asunnot kuitenkin täyttävät tavallisen asunnon tunnuspiirteet.

ARA on myöntänyt välimuotoisen asumisen kohteisiin avustusta 10–25 prosenttia riippuen kohteiden investointikustannuksista. Haastattelujen kautta näkemys siitä, riittääkö erityisryhmien investointiavustuksen taso kaikkiin keskeisiin vaatimuksiin (tavallisen asunnon piirteet, yhteistilat ja muuntojoustavuuden huomiointi), vaihtelee viiteryhmittäin. Käytännössä joissakin kohteissa avustustaso on jonkin verran ylittänyt aiemmin totutun tason. Syksyllä 2019 alimman tukiluokan avustusprosentti nousi 10 prosentista 15 prosenttiin lainmuutoksen myötä.

ARA tukee tavallisten vuokratilojen korjaamista ikääntyneille sopivaksi. Vuosina 2020–2022 korjaamiseen esteettömiksi ja paremmin ikääntyneille soveltuvaksi voidaan myöntää avustusta enintään 50 prosenttia toteutuneista kohtuullisista kustannuksista, mikäli



asunnot sijaitsevat väestöltään vähenevillä alueilla, niille on tarvetta tulevaisuudessa ja ne ovat käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä.<sup>6</sup>

ARA on tehnyt vuosien varrella käyttötarkoituksen muutospäätöksiä rahoittamiinsa kohteisiin. Päätöksiä on tehty pääosin yksittäisiin huoneratkaisujen muutoksiin, laajennuksiin tai asuntojen saneeraustarpeisiin.

ARAan on tullut kyselyjä siitä, millä edellytyksellä ARA hyväksyy tehostetun palveluasumisen kohteiden muuttamista osittain palveluasumiseksi tai sijoittamalla muutamiin asuntoihin palveluasumista tarvitsevia asukkaita. Syiksi ko. muutoksiin on esitetty, että ikääntyneiden palvelurakennetta halutaan keventää ja että tehostetun palveluasumisen tarvitsijoita ei ole, siksi paikkoja jää tyhjilleen.

Kaikissa em. toimijoiden kohteissa "asunnot" ovat 25 m<sup>2</sup> sisältäen kylpyhuoneen tai huoneet ovat vieläkin pienempiä ja ne ovat rakennettu ryhmäkotimaisesti yhteistiloineen. Niiden muuttaminen välimuotoiseen asumiseen on hankalaa, sillä asunnot eivät sovellu olemassa olevan varustelun eivätkä kokonsa puolesta siihen (tavallisen asunnon kriteerit eivät täyty). Jos tehostetun palveluasumisen asunnot muutetaan tavallisiksi palveluasunnoiksi tai muiksi ikääntyneiden asunnoiksi, asunnot vaativat muutostöitä.

Ikääntyneiden asumisen kokonaisuuden kannalta on tärkeää, että välimuotoiset asunnot säilyvät välimuotoisina, eikä niistä muodostu tehostetun palveluasumisen yksiköitä alkuperäisten asukkaiden ikääntyessä. Tämä voidaan varmistaa kohdistamalla asukasvalinta välimuotoisesta asumisesta parhaiten hyötyviin ryhmiin.

---

6 Avustus ARA-vuokra-asuntojen korjaamiseen ikääntyneille soveltuviksi. Hakuohje 2020.

## 3 Välimuotoisen asumisen esimerkkikohteita

Tässä luvussa esitellään selvityksessä tarkasteltuja välimuotoisen asumisen kohteita.

### 3.1 Kohteiden luokittelu

Ikääntyneiden välimuotoisen asumisen kohteisiin sisältyy hyvin erilaisia ratkaisuja, jotka vaihtelevat esteettömästä ja ikärajoitetusta vuokra- tai omistusasumisesta helposti muunneltaviin kohteisiin tai rakennuskohteisiin, joihin sisältyy myös tehostettua palveluasumista. Koska muunneltavuus ja monimuotoisuus ovat välimuotoisen asumisen piirteitä, on myös selvää, että suuri osa näistä kohteista muodostuu useista erilaisista ratkaisuista: ikääntyneiden vuokra-asuminen, mahdollisuus palveluasumiseen, läheisyydessä tai kohteessa myös tehostettua palveluasumista. Tähän selvitykseen valitut kohteet on mahdollista sijoittaa edellisessä luvussa esitettyyn käsitteellisen jäsennyksen kuvaan, mutta monimuotoisuudesta johtuen ne sijoittuvat siinä useille eri tasoille.

Tarkasteltavat kohteet on valittu yhteistyössä selvityksen ohjausryhmän kanssa edustamaan monipuolisesti ikääntyneiden välimuotoisen asumisen kenttää. Tarkoituksena ei ole muodostaa yksityiskohtaista kuvausta kohteista, vaan havainnollistaa kokonaisuutta ja asumisen kentän moninaisuutta.

Välimuotoisen asumisen kenttä on järjestetty neljään luokkaan kohteiden pääasiallisen toteuttajan mukaisesti:

1. asukasaktiivisuuslähtöiset kohteet
2. kuntien tai kuntayhtymien kohteet
3. säätiöiden ja järjestöjen kohteet
4. yritys­lähtöiset vapaarahoitteiset kohteet.

Luokittelu on suuntaa antava, sillä käytännössä eri toimijat toteuttavat asumisen ja palvelujen kokonaisuutta yhteistyössä esimerkiksi siten, että kohde vastaa kunnan tarpeeseen,

sen on toteuttanut säätiö ja palveluntuottajana on yksityinen yritys. Luokittelua tuleekin tulkita siten, että se kuvaa kohteen luonnetta: asukkaiden aktiivisuudesta lähtevät ratkaisut, kunnan tai kuntayhtymän toiminta, yleishyödyllinen toiminta ja markkinaehtoinen toiminta. Palveluja järjestävissä ja ARAn avustusta saaneissa kohteissa yhteistyö sote-palveluja järjestävän tahon (kunnan tai kuntayhtymän) kanssa asuntojen pitkäkestoisen tarpeen selvittämiseksi on jo lähtötilanteessa tiivistä ja vaatimuksena avustuksen saamiselle.

Seuraavassa alaluvussa esitetään yhteenveto erilaisista välimuotoisen asumisen kohteista. Analyysi nykytilasta ja tulevista tarpeista sisältyy lukuun 5. Taulukossa 2. listatut kohteet on kuvattu yksityiskohtaisesti selvityksen lopussa luvussa 6. Ne sisältävät perustiedot kohteen toiminnasta ja sisällöstä, ja niihin on liitetty linkkejä, joista kiinnostunut lukija voi hakea lisää tietoa.

**Taulukko 2. Selvityksen esimerkkikohteet.**

Toteutus	Kohde
Asukasaktiivisuuslähtöinen	Helsingin Kotisatama – Helsinki Huhtasuon Ilona – Jyväskylä Osuuskunta Pöllökartano – Pälkäne
Kunta tai kuntayhtymä	Vitikankulma – Haapajärvi Senioripiha – Joensuu Hyvinvointikeskus Sauvola – Iittala
Säätiö tai järjestö	Wilmankoti – Lappeenranta Riihikallion palvelukortteli – Tuusula Hyvinvointikeskus Wanha Herra – Lahti Perhehoitokylä Säde – Kaarina Käräjätörmä – Tampere
Yrityslähtöinen	Virkkulankylä – Kouvola Kotikatu 365 Lipporanta – Oulu Korkeavuori – Kotka Aurahovi – Huittinen Karjalohjan mummonmökkit - Karjalohja

## 3.2 Eri toteuttajien kohteiden ominaispiirteitä

### Asukasaktiivisuuslähtöiset kohteet

- Helsingin Kotisatama – Helsinki
- Huhtasuon Ilona – Jyväskylä
- Osuuskunta Pöllökartano – Pälkäne

Asukkaiden aktiivisuudesta lähtöisin olevat kohteet ovat välimuotoisen asumisen kohteista vapaamuotoisimpia. Kotona asumista tukevien hoiva- tai muiden palvelujen

hankkimiseen saatetaan tarjota mahdollisuuksia ja tukea, mutta ne eivät liity suoraan kunkin asumiseen. Kohteissa korostuu yhteisöllisyys, yhteisten tilojen käyttö ja asukkaiden oman aktiivisuuden tukeminen ja hyödyntäminen.

Näissä kohteissa asukkaat ovat valinneet yhteisöllisen elämäntavan. Kohteista Kotisatama ja Pöllökartano ovat vapaarahoitteisia ja Jason Huhtasuon Ilona asumisoikeustalo. Vapaa-rahointeisuus on sopinut kohteiden toteutukseen ja asukaslähtöiseen rakennuttamiseen, mutta jatkossa myös osuuskuntarakennuttaminen saattaa olla toimiva vaihtoehto. Tällaisesta esimerkki on asunto-osuuskunta Kotihelmi, joka rakennuttaa monisukupolvista puukerrostaloa Helsingin Jätkäsaareen<sup>7</sup>.

### **Kunnan tai kuntayhtymän kohteet**

- Vitikankulma – Haapajärvi
- Senioripiha – Joensuu
- Hyvinvointikeskus Sauvola – Iittala

ARAN tilastojen perusteella kuntien rooli kohteiden toteuttajana on viimeisen kymmenen vuoden aikana painottunut tehostetun palveluasumisen kohteisiin. Muissa ikääntyneille sopivissa asumismuodoissa kunta on rakennuttajana selvästi harvemmin. Niissäkin tapauksissa, joissa kunta rakentaa kohteen, jossa tarjotaan palveluja, kunnan rooli jää usein kiinteistönomistajaksi ja tilojen vuokraajaksi sote-palveluja tuottavalle toimijalle. Tärkein kunnan tehtävä on soveltuvien ja tarpeita vastaavien tonttien kaavoittaminen.

Vitikankulma Haapajärvellä edustaa osin ARA-tuella ikääntyneille soveltuvaksi korjattua kohdetta, johon on samalla lisätty yhteisöllisiä tiloja alueen muiden asukkaiden tarpeisiin. Kyseessä on kunnan vuokrataloyhtiön ARA-vuokratalo, joita väestöltään vähenevillä alueilla on runsaasti vähäisellä käytöllä. Rakennusajankohdan teknisten ratkaisujen takia ne sopivat usein huonosti ikääntyville. ARAn uudella korjausavustuksella tuetaan vastaavia toteutuksia vuosina 2020–2022.

Hyvinvointikeskus Sauvola Iittalassa ja keskitetty palvelukokonaisuus Senioripiha Joensuussa ovat samantyyllisiä kohteita. Molemmat sisältävät erilaisia asumismuotoja, ja niiden yhteydessä toimii kunnan (tai kuntayhtymän) sosiaali- ja terveyspalveluja, joilla voidaan saavuttaa synergiahyötyjä ja helpottaa asukkaiden arkea. Myös kotihoito hyötyy asiakkaiden yhteisestä tai läheisestä sijainnista.

<sup>7</sup> [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/ARAviesti/ARAviestin\\_verkkoartikkelit/Asuminen\\_ei\\_ole\\_vain\\_asunto\\_\\_asuntoosuus\(48988\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/ARAviesti/ARAviestin_verkkoartikkelit/Asuminen_ei_ole_vain_asunto__asuntoosuus(48988))

Kuntien, kuntayhtymien ja paikallisten vanhustenasuntosäätiöiden tai muiden yleishyödyllisten toimijoiden roolit ovat vahvasti limittäisiä, ja siksi esimerkkikohteista Sauvolan hyvinvointikeskus voisi olla myös alla olevan alaotsikon alla.

### Säätiöiden ja järjestöjen kohteet

- Wilmankoti – Lappeenranta
- Riihikallion palvelukortteli – Tuusula
- Hyvinvointikeskus Wanha Herra – Lahti
- Perhehoitokylä Säde – Kaarina
- Käräjätörmä – Tampere

Valittuja toimijoiden kohteita yhdistää se, että niissä kaikissa asumisen monimuotoisuus toteutuu siten, että tarjolla samassa kohteessa on asuntoja erilaisiin palvelutarpeisiin, jolloin lähestytään tilannetta, jossa asukkaan ei tarvitse muuttaa, vaikka palvelutarve kasvaisikin. Tämän kaltaisessa toteutuksessa tärkeää on yhteistyö palveluntuottajan ja varsinkin asiakasohjauksen kanssa jo kohteen suunnitteluvaiheesta lähtien. Lappeenrannan palvelukeskussäätiön Wilmankoti on hybridimallin kohde, jossa jokainen asunto soveltuu tavalliseen asumiseen, palveluasumiseen ja tehostettuun palveluasumiseen. Kohteessa toteutuu hyvin periaate palvelujen liikkumisesta asukkaan pysyessä kodissaan.

Riihikallion palvelukortteli on edustava esimerkki ratkaisusta, jossa ikääntyneiden palvelut on kerätty lähialueelle samaan kortteliin. Hyvinvointikeskus Wanha Herra Lahdessa on usean toimijan yhteistyössä ylläpitämä erilaisia asumismuotoja ja palveluja sisältävä keskittymä.

Kaarinan perhehoitokylä on uniikki esimerkki tavasta järjestää perhehoitoa yhteisöllisesti, ja se kuvaakin selvästi muista poikkeavaa välimuotoisen asumisen ulottuvuutta. Tampereen Käräjätörmän monisukupolvinen yhteisökylä taas on esimerkki aluekehittämishankkeesta. Kuvattu ikääntyneiden kohde on poikkeuksellinen siksi, että koko kohde ympäristöineen on suunniteltu soveltuvaksi muistisairaille.

### Yrityslähtöiset kohteet

- Virkkulankylä – Kouvola
- Kotikatu 365 Lipporanta – Oulu
- Korkeavuori – Kotka
- Aurahovi – Huittinen
- Karjalohjan mummonmökkit – Karjalohja

Yrityslähtöiset kohteet ovat luonteeltaan vaihtelevia. Osa yritysten toteuttamista kohteista on saanut ARAn investointiavustuksen, ja niillä täydennetään kunnan palveluvalikkoa. Toisaalta kuitenkin useat vapaarahoitteiset toimijat ovat toteuttaneet ja toteuttavat ikääntyneille suunnattua vuokra- tai omistusasumista. Vapaarahoitteisista toimijoista esimerkiksi Satolla, Lumolla, Eteralla ja TA-asunnoilla on vuokra-asuntoja (seniorikodit, senioriasunnot), joissa on huomioitu esteettömyys ja palvelujen saatavuus sekä yhteistilat. Vastaavia omistusasuntoja vapaarahoitteisesti toteuttavat esimerkiksi YIT, Pohjola Rakennus, NCC ja Onni Kotosalla (omistus- ja ASO), joissa asumiseen voi olla mahdollista yhdistää myös palveluja. Vapaarahoitteisten asuntojen konseptit uudistuvat jatkuvasti ja ne vastaavat uusiin tarpeisiin, vaikkakin perinteisten senioritalojen rakentaminen ja niihin liittyvä kysyntä on vähentynyt viime vuosikymmenellä.

Selvityksessä tarkastelluista kohteista Virkkulankylän konseptissa useita asuntoja sisältävät pientalot ovat suhteellisen helposti muunneltavia, ja niillä voi siten vastata myös keskisuuren kunnan tarpeeseen. ARA-kohde täydentää alueen ikääntyneiden asumisen vaihtoehtoja.

Lipporannassa Oulussa ikääntyneiden tehostettu ja tavallinen palveluasuminen sijoittuu osaksi Kotikatu365-konseptilla toteutettua monisukupolvista asumista. Vain ikääntyneille suunnattu asuminen on vain pieni osa kokonaisuutta, mutta samalla koko kohde on suunniteltu myös ikääntyneiden tarpeet huomioiden ja mahdollistamaan kotona tavallisessa asunnossa asuminen pidempään.

Kotkan Attendo Korkeavuori on esimerkki yksityisestä ikääntyneiden asumisen palvelujen tarjonnasta. Vaikka yksityisten hoivayritysten välimuotoiseksi tulkittavia kohteita on vielä vähän, on kuitenkin nähtävissä viitteitä siitä, että monen toimijan kiinnostus on siirtymässä tehostetusta palveluasumisesta kohti välimuotoista asumista, kevyempiä palveluja ja tuettua asumista. Huittisten Aurahovi on vuokra-asuntokohde, jossa kunnan palveluohjaus tulee tekemään yhteistyötä asukasvalinnassa. Karjalohjan mummonmökkit tarjoaa mahdollisuuden asua maaseutumaisesti, kuitenkin suhteellisen lähellä palveluja.

## 4 Välimuotoinen asuminen Ruotsissa

Luvussa esitellään välimuotoista asumista vastaavia ratkaisuja Ruotsista.

Ruotsissa ikääntyneiden asumistarpeet ovat samansuuntaisia kuin Suomessakin, mutta asumisen järjestelmä, tuet ja eri vaihtoehdot muodostavat omanlaisen kokonaisuuden. Lisäksi havaittavissa on vastaavia käsitteenmäärittelyn ongelmia kuin Suomessa, eivätkä asiantuntijatkaan näe kokonaisuutta samalla tavalla. Esimerkiksi sosiaali- ja terveysministeriön valtakunnallisen hoidon saatavuuden ja yhtenäisten hoidon perusteiden työryhmä on havainnut, että samalla tavalla ikääntyvissä maissa on hyvin erilaisia käytäntöjä. Kuitenkin Ruotsissa ja Tanskassa on päästy tilanteeseen, jossa ikääntyneiden asumista ei järjestetä terveydenhuollon yksikössä vaan lähempänä tavallista asumista. (STM 2017.)

### Tausta ja käsitteet

Ruotsissa iäkkäiden pitkäaikaisesta laitoshoidosta osana terveydenhuoltoa luovuttiin jo vuonna 1992, ja vastuu iäkkäiden pitkäaikaishoidosta siirtyi kunnille. Käsite ”särskild boende” (erityisasuminen) vastaa OECD:n määritelmää laitoshoidosta (myös tehostetusta palveluasumisesta Suomessa), ja se kuvaa asumisen ja huolenpidon kokonaisuutta riippumatta siitä, onko hoiva ympärivuorokautista vai ei, ja kuka sen maksaa. (Ks. STM 2017.) Vanhustenhuoltoa kunnissa säätelee ennen kaikkea sosiaalipalvelulaki (socialtjänstlag). Vanhuspalvelujen tarjonta voi vaihdella eri kuntien välillä sen mukaan, minkälainen budjetti, ja minkälaisia painotuksia kunnalla on. Joissakin kunnissa on käytössä valinnanvapaus tietyissä palveluissa, kun taas joissakin kunnissa ei<sup>8</sup>.

Esimerkiksi Tukholman kaupunki on kuvannut kotisivuillaan<sup>9</sup> vanhustenhuollon erilaisia sosiaalipalveluja ja asumista koskevia palveluja. Kotiin on tarjolla kotipalvelua, turvahälytin ja 16 tuntia kuukaudessa vapautusta työstä sille henkilölle, joka hoitaa lähiomaisiaan kotona. Lisäksi tarjolla on päivätoimintaa ja saattaja esimerkiksi ulkoilua varten, jos

<sup>8</sup> Ks. esim. <https://seniorval.se/bra-att-veta/kommunal-aldreomsorg>

<sup>9</sup> <https://aldreomsorg.stockholm/olika-former-av-aldreomsorg/>

toimintakyky on alentunut. Muuta kunnan tarjoamaa tukea ovat esimerkiksi kuljetuspalvelu, näkö- ja kuulo-ohjaus ja apuvälineet niille, joiden toimintakyky on alentunut. Lisäksi tarjolla on korjauspalvelu (esimerkiksi verhojen vaihtoa tai taulun ripustusta varten) loukkaantumisen välttämiseksi.

Kunta tarjoaa lyhyt- ja pitkäaikaista hoito- ja hoiva-asumista ("vård- och omsorgsboende<sup>10</sup>"), jolloin edellytyksenä on lääketieteellinen tai sosiaalinen tarve ympärivuorokautiseen hoitoon.

Lisäksi kunta voi tarpeen harkinnan mukaan tarjota mahdollisuutta asua kunnan omistamassa palvelutalossa, jossa asukas maksaa siivouksesta, ruoanlaitosta tai vastaavista palveluista. Välimuotoinen asuminen (trygghetsboende "turva-asuminen") ei edellytä lupaa kunnalta.

Välimuotoisesta asumisesta käytetään Ruotsissa käsitettä "trygghetsboende". Aiemmin välimuotoista asumista kutsuttiin Ruotsissa nimellä "mellanboenden". Käsite ei ole suojattu ja voi kattaa erilaisia asuntoja. Välimuotoisesta asumisesta käytetään joskus myös käsitettä "trivselboende" (suom. kodikkuus- tai viihtyisyysasuminen). Ruotsissa välimuotoinen asuminen on käsitteen "trygghetsboende" mukaisesti tarkoitettu ikäihmisille, jotka tuntevat olonsa turvattomaksi ja yksinäiseksi. Välimuotoisessa asumisessa tulee olla pääsy yhteistilaan ja mahdollisuus yhteiseen ruokailuun, palveluihin ja turvahälyttimeen.

Trygghetsboende on määritelty seuraavasti:

*"en form av bostäder för äldre som känner sig oroliga, otrygga och/eller socialt isolerade. Bostäderna regleras i lagen om kommunal befogenhet att tillhandahålla trygghetsbostäder till äldre (SFS 2009:47). De som bor i trygghetsboende ska ha tillgång till en gemensamhetslokal med möjlighet att inta gemensamma måltider, personal som en gemensam resurs och trygghetslarm".<sup>11</sup>*

*"Asunnot ikäihmisille, jotka tuntevat itsensä levottomiksi, turvattomiksi ja / tai sosiaalisesti eristäytyneiksi. Asuntoja sääntelee laki koskien kunnallista toimivaltaa "turva-asuntojen" varustamiseksi ikäihmisille (SFS 2009:47). Niillä, jotka asuvat "turva-asunnossa", tulee olla pääsy yhteistilaan ja mahdollisuus yhteiseen ruokailuun, henkilökunnan tarjoamaan yhteisiin palveluihin ja turvahälyttimeen."*

<sup>10</sup> <https://aldreomsorg.stockholm/hitta-varld--och-omsorgsboende/>  
<https://aldreomsorg.stockholm/olika-former-av-aldreomsorg/varld--och-omsorgsboende/>

<sup>11</sup> Svensk författningssamling (SFS)



**Taulukko 3. Ikääntyneiden asumismuotoja Ruotsissa.**

	Trygghetsboende	Seniorboende	Äldreboende
<b>Kuvaus</b>	Kuten tavallinen asunto, mutta toiminnallisuus ja saavutettavuus priorisoitu asumisessa ja lähiympäristössä. Voi sijaita muun asutokannan (esim. kaupungin) joukossa tai omana rakennuksenaan.	Kuten tavallinen asunto, mutta toiminnallisuus ja saavutettavuus priorisoitu asumisessa ja lähiympäristössä. Vastaa senioritaloja Suomessa.	Ympäri vuorokautisen hoidon tarpeessa oleville. Vähintään oma huone, mutta uusien vaatimusten mukaisesti myös kylpyhuone ja keittomahdollisuus. Yhteistiloja esimerkiksi ruokailuun. Suurta vaihtelua kohteittain. Vastaa lähimmin tehostettua palveluasumista. Oma rakennus.
<b>Ikäraja</b>	70 v. (ikäraja voi vaihdella)	55 v. (ikäraja voi vaihdella)	Tarpeen mukainen ohjaus.
<b>Palvelut, hoito ja turvahälytint</b>	Ei vaatimuksia. Mahdollisuus hakea kunnalta kotipalvelua, kotisairaanhoitoa ja turvahälytintä.	Ei vaatimuksia. Mahdollisuus hakea kunnalta kotipalvelua, kotisairaanhoitoa ja turvahälytintä.	Palvelut, henkilökohtainen hoito, sairaanhoito ja turvahälytint sisältyvät.
<b>Yhteiset tilat, sosiaalinen yhdessäolo ja aktiviteetit</b>	Sisältyvät asumismuotoon.	Ei vaatimuksia.	Sisältyvät asumismuotoon.
<b>Asumismuoto</b>	Vuokraoikeus, yhteinen vuokraoikeus tai asumisoikeus.	Vuokraoikeus, asumisoikeus tai yhteinen vuokraoikeus.	Vuokraoikeus.

## Välimuotoisen asumisen määrä Ruotsissa

Boverketin<sup>12</sup> vuosittain toteuttaman kyselyn tulosten mukaan 168 kunnalla on yhteensä noin 11 000 välimuotoisen asumisen asuntoa (trygghetsbostäder) vuonna 2019. Boverketin arvion mukaan asuntoja on tätä enemmän, koska 25 kunnan (168 kunnan ryhmästä) tietoja asuntojen lukumäärästä ei ollut saatavilla. Lisäksi osa kunnista on ilmoittanut, ettei niillä ole tietoa yksityisomisteisten asuntojen lukumäärästä. Valtaosassa kunnista on välimuotoisen asumisen asuntoja. On arvioitu, että vuosina 2019–2020 yhteensä 69 kuntaan tulee noin 2 600 välimuotoisen asumisen asuntoja lisää. Boverketin arvion mukaan välimuotoisen asumisen asuntoja tulee jatkossa 23 sellaiseen kuntaan, jossa ei aiemmin ole ollut vastaavia asuntoja. Uusista asunnoista noin 88 prosenttia on uustuotantoa.

Vuonna 2019 Ruotsin hallitus nosti ikääntyneiden asumiseen kohdistuvaa investointitukea 695 miljoonaan kruunuun. Välimuotoiseen asumiseen tukea voi saada uudistuotannossa 3 600 kruunua /m<sup>2</sup> (nybyggnad) ja uudistetussa 3 200 kruunua /m<sup>2</sup>. Aiemmin vuonna 2016 hallitus otti käyttöön uuden investointituen, koska kunnissa oli pulaa ikääntyneiden asunnoista. Lääninhallitus vastaa investointituen jakamisesta ja asumista koskevan informaation jakamisesta edelleen.

12 <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/aldre/trygghetsbostader/>  
<https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-till-bostader-for-aldre/>  
<https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2018/05/trygghetsboende-till-aldre/>

## Välimuotoisten asuntojen omistajina kunta tai yksityinen toimija

Kunta ja yksityinen toimija voivat omistaa yhtä lailla välimuotoisen asumisen asunnot ja vuokrata ne edelleen ikäihmisille.

Välimuotoinen asuminen voidaan jakaa kahteen eri tyyppiin:

1. Vakituiseen asutokantaan kuuluvat välimuotoisen asumisen asunnot
2. Välimuotoinen asuminen harkinnanvaraisen avun perusteella, sosiaalipalvelulain täydennysosan (2.4.2019)<sup>13</sup> mukaisesti.

### 1. Vakituiseen asutokantaan kuuluvat välimuotoisen asumisen asunnot

Asunnot on suunnattu tietyn ikäisille henkilöille, kuten 65- tai 70-vuotiaille. Asunnot jaetaan yleensä jonotuksen perusteella. Asunnon voi omistaa kunnallinen asuntoyhtiö tai yksityinen kiinteistönomistaja. Kunta voi myös vuokrata useampia asuntoja kerrostalosta ("blockhyra"). Kunta vastaa toiminnasta taloissa.

- a. Jos välimuotoisen asumisen asunnot ovat saaneet valtiontukea, niiden tulee täyttää asetuksessa<sup>14</sup> mainitut vaatimukset: Asunnot suunnataan ainoastaan yli 65-vuotiaille (aiemmin yli 70-vuotiaille), niissä tulee olla yhteistiloja (ruokailu, harrastus- ja virkistystoiminta) sekä joko henkilökuntaa päivittäin tiettyyn aikaan (asuntolan isäntä tai emäntä tai vastaava) tai pääsy muihin yhteisiin palveluihin. Asunnot ovat ainoastaan vuokra-asuntoja.
- b. Jos asunto on ollut olemassa ennen kansallisen investointituen käyttöönottoa (2010) eikä muuten ole saanut tukea, ei sääntelyä ole lukuun ottamatta kaavoitus- ja rakentamislakia (ruots. PBL eli plan- och bygglag). Asunnossa voi asua vuokraoikeudella (ruots. hyresrätt), yhteisellä vuokraoikeudella tai asunto-oikeudella (ruots. bostadsrätt).

13 SoL 5 kap. 5 § st 3: Kommunen får även inrätta särskilda boendeformer för äldre människor som främst behöver stöd och hjälp i boendet och annan lättåtkomlig service och som därutöver har behov av att bryta önskad isolering.

14 Förordning (2016:848) om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer.

## 2. Välimuotoinen asuminen harkinnanvaraisen avun perusteella, sosiaalipalvelulain täydennysosan (2.4.2019)<sup>15</sup> mukaisesti

Tällainen välimuotoinen asuminen on yksi erityisasumisen muoto. Asunnot on kohdenettu ilman tiettyä ikärajaa ikäihmisille, jotka eivät tarvitse ympärivuorokautista hoitoa ja huolenpitoa, mutta jotka tarvitsevat tukea asumisessa, ja jotka tuntevat itsensä yksinäiseksi ja eristäytyneeksi nykyisessä asunnossaan. Kunta jakaa nämä asunnot harkinnanvaraisen avun perusteella. Asunnon voi omistaa kunta, kunnallinen asuntoyhtiö tai yksityinen kiinteistönomistaja.

### Välimuotoisen asumisen asuntojen koko ja vuokrataso

Valtion investointitukea myönnetään enintään 35 m<sup>2</sup> asunnoille, jotka on tarkoitettu yhdelle ihmiselle, ja enintään 50 m<sup>2</sup> asunnoille, jotka on tarkoitettu kahdelle henkilölle. Lisäksi ovat yhteiset tilat. Asunnot ovat enimmäkseen erilaisia yksiöitä ja kaksioita. Muiden kuin tuettujen asuntojen vähimmäiskokoa ei ole säädelty, mutta vaatimus saavutettavuudesta johtaa siihen, ettei asunto voi olla kovin pieni. Välimuotoisen asumisen asunnot sijaitsevat lähes aina kerrostaloissa.

Uusissa välimuotoisen asumisen asunnoissa vuokra sovitaan usein kiinteistönomistajan ja Hyresgästföreningenin<sup>16</sup> (suom. vuokralaisten yhdistys) välisissä neuvotteluissa. Vuokra on yleensä tavallisia asuntoja korkeampi, koska kohteisiin sisältyy yhteisiä tiloja ja joskus henkilökuntaa ja turvahälytintä. Muuten vuokra seuraa alueen normaalia vuokratason kehitystä. Vuokratason voi vaihdella huomattavasti, mikä ilmenee seuraavissa esimerkeissä.

#### Taulukko 4. Esimerkkejä välimuotoisen asumisen vuokrista Ruotsissa.

<b>Luulaja Lindgården</b>	
1 h ja keittiö 42 m <sup>2</sup>	5 973 kr / kk (noin 564 euroa)
2 h ja keittiö 54 m <sup>2</sup>	7 028 kr / kk (noin 633 euroa)
3 h ja keittiö 67 m <sup>2</sup>	8 989 kr / kk (noin 809 euroa)
<b>Norrköping</b>	
Uusia kunnallisia välimuotoisen asumisen asuntoja 2 h ja keittiö 50 m <sup>2</sup> 9 000 kr / kk (noin 810 euroa).	
<b>Sundsvall</b>	
2 h ja k 50 m <sup>2</sup> 7 616 kr (noin 685 euroa, rakennusvuosi 2016).	
<b>Härnösand</b>	
2 h ja k 54 m <sup>2</sup> 5 700 kr (noin 513 euroa, Fristadin rakennusvuosi 2016).	

15 SoL 5 kap. 5 § st 3: Kommunen får även inrätta särskilda boendeformer för äldre människor som främst behöver stöd och hjälp i boendet och annan lättåtkomlig service och som därutöver har behov av att bryta önskad isolering.

16 Ruotsissa on 1259 paikallista vuokralaisten yhdistystä Hyresgästföreningen alaisuudessa.

[www.hyresgastforeningen.se](http://www.hyresgastforeningen.se)

Välimuotoisessa asumisessa tarjolla olevat aktiviteetit vaihtelevat ja riippuvat siitä, mitä asukkaat haluavat tai jaksavat harrastaa. Toimintaan vaikuttaa myös merkittävästi asumisyksikköä vetävän henkilön (ruotsiksi käytetään sekä bovärd että trygghetsvärd termejä) aktiivisuus. Yhteistä toimintaa voivat olla yhteinen ruuanlaitto ja leivonta, kahvit, retket, bingo, yhteislaulu ja muu harrastustoiminta.

## Vahvuuksia ja heikkouksia

Välimuotoinen liittyy Ruotsissa nimensä (trygghetsboende) mukaisesti turvallisuuteen esimerkiksi senioriasumiseen verrattuna. Välimuotoisen asumisen suurimpina etuina pidetään turvallisuuden tunteen ja hyvinvoinnin kohenemista sekä yksinäisyyden tunteen vähenemistä. Toisaalta välimuotoisen asumisen vuokrataso voi vaihdella huomattavasti ja voi olla yhtä kallista kuin senioriasuminen. Haastateltujen asiantuntijoiden mukaan senioriasunnot ovat Ruotsissa usein kalliita ja tasoltaan hyvin varusteltuja kattaen esimerkiksi viihtyisiä puutarhoja.

Haastateltujen asiantuntijoiden mukaan suurin ongelma Ruotsissa on tämän tyyppisten asuntojen puute. Suurin tarve on ilman hissiä olevissa kerrostaloissa vuokra- tai asumisoikeusasunnoissa yksin asuvilla yli 85-vuotiailla naisilla, joiden taloudellinen tilanne on usein niukka. Jos asuntoja ei ole saatavilla, kunta yrittää ratkaista ongelman antamalla maksimaalisen asumistuen ja tarjoamalla lisää kotipalveluja.

Haastatteluissa nousi esiin, että ikäihmisillä ei yleensä ole halukkuutta muuttaa kauemmaksi, vaan he haluavat asua samassa kunnassa kuin aikaisemmin. Lisäksi todettiin, ettei yksi asumismuoto sovi kaikille. Osa haluaa asua mieluiten keskustassa, kun taas osa asuu mieluiten maaseutu ympäristössä. Lisäksi ikäihmisten asumiseen voivat vaikuttaa muiden palvelujen, kuten kirjaston läheisyys.

## Esimerkkejä Ruotsin välimuotoisen asumisen kohteista:

Sundsvall. <https://seniorval.se/trygghetsboende/sundsvall>

Göteborg. <https://goteborg.se/wps/portal/start/aldre/boenden-for-aldre/trygghetsboende/>  
<https://seniorval.se/trygghetsboende/goteborg>

Silverlife Nacka Stockholm. <https://silverlife.se/enhet/nacka/>

Umeå. <http://www.backbacka.se/sv/hem.htm>

Attendo trygghetsboende. <https://www.attendo.se/aldreboende/attendohem/>

## Lisätietoa:

Boverket [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

Seniorval [www.seniorval.se](http://www.seniorval.se)

SABO <https://www.sverigesallmannytta.se>

## 5 Tulevaisuuden tarpeet ja kehittämisehdotukset

Tässä luvussa esitetään selvityksen haastattelujen ja kohdekuvausten yhteenveto ja suositukset.

### 5.1 Välimuotoisen asumisen käsitteen ymmärtäminen ja määrittely tällä hetkellä

Selvityksessä haastatelluilla sidosryhmien edustajilla on oma tulkintansa siitä, mitä välimuotoinen asuminen käsitteenä tarkoittaa. Edellä luvussa 2 on aiemmin kuvattu välimuotoisen asumisen käsitteen kytkeytymistä tavallisen vuokra-asumisen ja tehostetun palveluasumisen väliin sekä kuvattu sitä, miten käsite laajenee keskustelussa helposti erilaisiin aluetta kuvaaviin lähikäsitteisiin. Keskustelusta erottuu kuitenkin kaksi päälinjaa.

1. Välimuotoisuus jonkin olemassa olevan kohteen tai esimerkin kautta. Tyypillisimmät esimerkit tästä määritelmästä ovat ”senioriasuminen”, ”palveluasuminen” tai ”yhteisöasuminen”, jolloin viiteryhmästä riippuen viitataan joko yleisesti asumiseen, johon yhdistyy ikäspesifisyys ja jonkinlainen palvelun intensiteetin kasvu, tai sosiaalihoitolain 21 §:n mukaiseen määritelmään palveluasumisesta.
2. Välimuotoinen asuminen väliaikaisena asumisena. Välimuotoinen asuminen tulkitaan helposti keskustelussa väliaikaiseksi asumismuodoksi, jolloin asukkaan toimintakyvyn heikentyessä hän siirtyisi tehostettuun palveluasumiseen.

Selvityksen haastatteluissa mainitaan, että välimuotoisen asumisen käsitteen (tai sen alakäsitteiden) puute lainsäädännöstä aiheuttaa sekaannusta ja ongelmia. Tämä korostuu erityisesti tilanteessa, jossa keskustellaan asumisen palvelujen valvonnasta. Toisaalta osa tunnistaa välimuotoisen asumisen käsitteen kattokäsitteeksi, joka pitää sisällään erilaisia

asumisen ratkaisuja, joista vain osa kuuluu esimerkiksi sosiaalihuoltolain piiriin, kuten esimerkiksi huonekokoista huomataan.

**Välimuotoisen asumisen ja palvelujen erottaminen keskustelussa on tärkeää.** Ikääntyneiden välimuotoiseen asumiseen liittyy esimerkkikohteissa hyvin usein jonkinlaisia palveluja tai tukea, joita ikääntyneet asukkaat tarvitsevat asumisensa helpottamiseksi. Nämä palvelut eivät kuitenkaan aina ole yhteiskunnan rahoittamia. Mikäli kyseessä on asumista ja palvelua yhdistävä kohde, johon liittyy sosiaalihuoltolain (SHL) perusteella annettavaa julkisesti rahoitettua palvelua, tyypillisesti kohdetta nimitetään SHL 21 §:n palveluasumiseksi. Osassa esimerkkikohteista samaan kohdekokonaisuuteen voi ainakin tilojen puolesta kuulua myös tehostettua palveluasumista, joita tässä selvityksessä on nimitetty hybridikohteiksi. Välimuotoinen asuminen voi sisältää monipuolisten kotona asumista tukevien sosiaali- ja terveydenhuollon palvelujen lisäksi yöaikaista kotihoidon palvelua tekemättä palvelusta tehostettua palveluasumista.

Välimuotoiseen asumiseen liittyy keskeisenä mahdollisuus yhteisöllisyyteen yhteistilojen ja yhteisen toiminnan kautta. Tämä näkyy erityisesti käsitteen suhteessa ”yhteisölliseen asumiseen”, ”ikäystävälliseen ryhmäasumiseen” tai vastaaviin käsitteisiin. Lähes kaikille selvityksessä tarkastelluille kohteille on ollut ominaista se, että ne tarjoavat mahdollisuuksia yhteisöllisyyteen. Joissakin kohteissa tämä yhteisöllisyys on ollut jossain määrin ”pakotettua” eli tiettyjä toimintoja kaikille. Se on aiheuttanut ajoittain myös haasteita käytännön toiminnalle, mikäli kaikki asukkaat eivät jaa ajatusta yhteisöllisyydestä tai eivät kykene tekemään osuuttaan yhteisistä toiminnoista.

## 5.2 Millaisille välimuotoisen asumisen kohteille nähdään tarvetta tulevaisuudessa

### Ennakointi ja varautuminen välimuotoisen asumisen tarpeiden tunnistamisen taustalla

Selvityksessä haastatteluista noin joka kolmas pystyi ottamaan kantaa siihen, millaisille välimuotoisen asumisen kohteille olisi tarvetta tulevaisuudessa, mikä on asuntojen todellinen tarve tai miten välimuotoista asumista tulisi kehittää. Selvityksen työpajassa käyty keskustelu on tämän vuoksi hyödynnetty aineistona.

Puhuttaessa kunnan järjestämävastuulla olevista asumispalveluista (tässä palveluasuminen ja tuettu asuminen) kaikki haastattelut korostavat sitä, että välimuotoisen asumisen kokonaisvaltainen kehittäminen lähtee kunnasta tai kuntien yhteisesti muodostamista sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymistä. Molempien osaamista tarvitaan välimuotoisen asumisen ennakoinnissa.

**Ikääntyneiden välimuotoiselle asumiselle nähdään haastattelujen perusteella olevan tarvetta.** Samanaikaisesti kuitenkin tuodaan esille se, että myös tehostetulle palveluasumiselle on tarvetta erityisesti kasvukeskuksissa ja tehostettua palveluasumistakin tulisi kehittää varsinkin muistisairaiden tarpeiden näkökulmasta. Keskeinen viesti haastatteluissa on, että tehostettu palveluasuminen ei kohdistu aina oikein. Sen piirissä on ihmisiä, jotka eivät sitä tarvitsisi ja toisaalta osa niistä, jotka tarvitsisivat, eivät aina pääse tämän piiriin. Samanaikaisesti toisilla paikkakunnilla tehostetun palveluasumisen yksiköissä on tyhjää.

Tieto siitä, millaisia kohteita milläkin alueella tarvittaisiin, on hyvin vaihtelevaa ja harvoin perusteltua. Tarkastelluista esimerkkikohteista osassa tarveanalyysi ja ikääntyneiden toiveiden ja tarpeiden kartoittaminen on ollut järjestelmällistä ja kattavaa. Asukasaktiivisuuslähtöisissä kohteissa tarvetieto on usein ollut perusteellisempaa. Selvityksen ulkopuolelta voidaan tunnistaa myös tällaisia kohteita, joissa ikääntyneiden ja kaikkien relevanttien toimijoiden näkökulmat on kartoitettu systemaattisesti (esim. Oosi et al. 2019, case-esimerkki Järvenpää). Ennakoinnissa tulisi erottaa entistä vahvemmin henkilökohtainen varautuminen ja kunnan tai kuntayhtymän toteuttama varautuminen.

Välimuotoisen asumisen tarpeen analyysi lähtee ikääntyneiden asumistarpeiden järjestelmällisestä ja kokonaisvaltaisesta ennakoinnista kunnassa. Ennakointiin ja varautumiseen osallistumisessa tarvitaan poikkihallinnollista osaamista. Mikäli tietopohjaa ei ole siitä, miten ikääntyneiden asumistarpeet kunnassa ja lähialueella tulevat kehittymään seuraavan kahdenkymmenen vuoden aikana, palvelurakenne voi vääristyä. Tehostettua palveluasumista on rakennettu useilla alueilla runsaasti. Nyt paikkoja on tyhjillään. Haastatteluissa ja työpajassa nähtiin, että välimuotoisen asumisen muodostuminen ”seuraavaksi hittituotteeksi” voi olla myös riskitekijä, jos tarve ei ole oikein mitoitettu. Tämä tarkoittaa sitä, että tarpeen ja kysynnän arvioinnissa tulisi olla realistinen ja pitkäjänteinen.

**Yhdyskuntasuunnittelu, maankäyttö ja kaavoitus eivät ole riittävällä tavalla mukana ikääntyneiden asumisen ennakoinnin ja varautumiseen liittyvissä kysymyksissä.** Välimuotoisen asumista ei maankäytön suunnittelussa tunnisteta. Käsite saatetaan yhdistää asunnon hallintamuodon mukaisiin kohteisiin. Parhaimmillaan maankäyttö ja kaavoitus on toiminut välimuotoisessa asumisessa asukasaktiivisuuslähtöisten kohteiden mahdollistajana. Vastaavasti mikäli tätä tarvetta ei tunnisteta, on kohteissa törmätty suunnitteluvaiheen ongelmiin tai suunnitelmat eivät ole edenneet. Kuntalähtöisissä kohteissa maankäyttö ja kaavoitus ovat useammin mukana yhteistyössä, mutta ei kuitenkaan riittävästi (ks. myös Oosi & al. 2019, Raison kohde).

**Ikääntyneiden asukasvalinnan ja asiakas- ja palveluohjauksen tulisi olla nykyistä vahvemmin integroituna välimuotoisen asumisen kohteiden suunnitteluvaiheessa silloin, kun kyse on kuntalähtöisestä tai ARA-rahoitteisesta kohteesta.** Vaparahoitteisissa kohteissa tälle ei ole tarvetta.

## Välimuotoisen asumisen kohteiden tarve ja määrä

Välimuotoisia asumiskohteita tarvitaan nykyistä enemmän ja niiden toivotaan olevan monipuolisia, perustuen alueen ikääntyvän väestön ennakkointiin ja ikääntyneiden asukkaiden tarpeisiin. Eri toimijoiden tarvetieto ei ole kovinkaan yksilöityä. Toisaalta ikääntyneiden välimuotoisen asumisen tilanne ja tarve on hyvin erilainen eri puolilla maata. Suurin osa selvityksessä haastatteluista jaottelee tulevaisuuden tarpeita omien kohteidensa tai oman taustaorganisaationsa näkökulmasta. Näissä haastatteluista ja aiemmasta selvityksestä muodostuu kuva, jossa maa voidaan jakaa neljäntyyppisiin alueisiin ikääntyneiden välimuotoisen asumisen kehittämisen näkökulmasta. Nämä ovat suuret kaupunkikeskukset, keskisuuret kaupunkimaiset keskittymät ja maaseutumaiset taajamat. Lisäksi vanhan asuntokannan, erityisesti ARA-kannan korjaamisen liittyvät tarpeet ovat ilmeiset yhdyskuntarakenteesta huolimatta.

Suuremmat kaupunkikeskukset tarjoavat haastattelujen perusteella paremman mahdollisuuden uudistuotannolle ja ikääntyneiden kortteli- tai hybridikohteille, joissa ikääntyneiden välimuotoinen asuminen sijoittuu samoihin korttelimaisiin kokonaisuuksiin tavallisen asumisen tai tehostetun palveluasumisen kanssa. Muutamit haastateltavista huomauttavat, että näissä kaupungin tai kunnan rooli palvelujen järjestäjänä on toimia tonttipolitiikan ja kaavoituksen keinoin välimuotoisen asumisen kohteiden mahdollistajana. Haastattelujen perusteella arvioidaan, että suuremmat kaupunkiseudut ovat niitä, joissa ikääntyneet itse sekä vapaarahoitteiset markkinat tulevat kattamaan osan välimuotoisen asumisen tarpeista. Näilläkin alueilla on edelleen tarpeita valtion tukemalle välimuotoiselle asumiselle pienituloisille ikääntyneille.

Selvityksen haastatteluissa mainittiin, että välimuotoiselle asumiselle on erityistä tarvetta pienillä ja keskisuurilla kaupunkialueilla. Useat esimerkkikohteet ovat tämän tyyppisillä alueilla. Monet toteuttajat suunnittelevat omia kohteitaan juuri 20 000–50 000 asukkaan väestöpohjan alueille. Tällaisen väestöpohjan katsotaan mahdollistavan monimuotoisen ikääntyneiden asumiskohteiden kehittämisen. Tällöinkin keskeistä on, että mahdolliset uudiskohteet kytkeytyvät olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sekä palveluihin eivätkä ole muusta asumisen kehittämisestä ”irralaisia” kohteita. Keskeinen sijainti ja ”kortteliajattelu” sekä erilaisten asumismuotojen yhdistäminen ja lähiympäristöön avointen yhteisten tilojen toteutus edesauttavat tätä.

Maaseutumaisissa taajamissa tai pienissä kaupungeissa ei nähdä haastattelujen perusteella olevan juurikaan tarvetta ikääntyneiden välimuotoisen asumisen uudiskohteille. Näillä alueilla voidaan toteuttaa välimuotoista asumista usein korjausrakentamisen keinoin. Vanhoista vuokrakerrostaloista voidaan luoda yhteisöllisiä. Selvityksen esimerkeissä on yksi tällainen hanke. Vapaarahoitteisia ikäspesifejä asuinalueita voi myös syntyä ja tällöin olisi tärkeää, että kunnan yhdyskuntasuunnittelu olisi aktiivisesti mukana tällaisessa alueellisessa suunnittelussa.



Vanhojen asuntojen korjausrakentamisen tarve ja muuntelu ikääntyneille sopivaksi nousi esiin useissa haastatteluissa kaikille alueille yhteiseksi tarpeeksi. Korjausrakentaminen on mahdollista sekä vapaarahoitteisissa kohteissa että ARA-rahoitteisissa kohteissa. Muutamissa haastatteluissa tuotiin esille ikääntyvässä taloyhtiössä käydyt keskustelut asuntojen korjaamisesta ikääntyneiden tarpeisiin ja mahdollisesti lisääntyvän palvelutarpeen huomioimiseksi näiden korjausten yhteydessä. ARA myöntää avustuksia vuoden 2020 alusta ARA-asuntojen korjaamiseen ikääntyneille sopivaksi väestöltään vähenevillä alueilla, mikä on yksi esimerkki korjaamisen mahdollistamisesta.

### **Ikääntyneiden välimuotoisen asumisen kehittämisessä huomioitavat läpileikkaavat periaatteet**

Selvityksen haastatteluissa ja työpajassa välimuotoisen asumisen kehittämiseen liittyviä, eri kohteita yhdistäviä periaatteita ovat:

- Esteettömyyden nykyistä parempi huomiointi
- Kohtuuhintaisuuden varmistaminen
- Erilaisten asumis- ja hallintamuotojen yhdistely samaan kohteeseen
- Keskeinen sijainti
- Hyvä kytkeytyminen lähiympäristöön
- Turvallisuus
- Muuntojoustavuus.

**Välimuotoisiin asumiskohteisiin tulisi liittyä yhteisöllisyyden ja sosiaalisen vuorovaikutuksen mahdollistaminen.** Osa kohteista on toteuttanut tätä erilaisin tavoin. Keskeistä on kuitenkin se, että kaikki välimuotoisen asumisen kohteet eivät ole ns. pakotetun yhteisöllisiä. Käytännössä on huomattu, että mahdollisuudet osallistua yhteisöllisesti organisoituun toimintaan vaihtelevat oman toimintakyvyn, kiinnostuksen tai halutun ajankäytön mukaan.

**Välimuotoisen asumisen kohteissa tulee huomioida esteettömyys nykyistä paremmin.** Tarkastelussa olleista kohteissa muokattiin vanhaa ARA-asuntokantaa esteettömäksi (esim. hissien jälkiasennus, oviaukkojen leventäminen) tai yhteisöllisyyttä tukevaksi (esim. asunnon muuttaminen yleistilaksi, joka mahdollistaa erilaisen toiminnan).

Kohtuuhintaisuuden varmistaminen nähdään välimuotoisen asumisen osalta tärkeäksi. Vapaarahoitteisten kohteiden arvellaan nousevan varsinkin kasvukeskuksissa vuokriltaan liian korkeiksi suurelle osalle ikääntyneistä asukkaista. Tällöin ARA-kannan kehittämistä pidetään tärkeänä. Samalla on varmistuttava, että asukkaille, jotka ylittävät ARAn varallisuusrajat, on myös tarjolla kohteita.

**Välimuotoisen asumisen kehittämisessä erilaisten asumis- ja hallintamuotojen sijoittaminen samaan kohteeseen tai kortteliin on tärkeää.** Esimerkkikohteista osa on yhdistänyt asumisen hallintamuotoja. Lisäksi erilaisia asumismuotoja on yhdessä erityisesti kasvukeskusten korttelimaisissa kohteissa. Tästä voi kokemusten mukaan seurata myös ongelmia silloin, jos kohteessa on tehostettua palveluasumista, jolloin keskustelu henkilöistömitoituksista saattaa heijastua myös sellaiseen asumiseen, mikä ei ole SHL:n mukaista palveluasumista.

Ikääntyneiden välimuotoisten asumisen kohteilla tulisi olla **alueellaan keskeinen sijainti** ollakseen kysytyjä. Selvityksen kohteista suurin osa on onnistunut tässä. Haastatteluissa nousi esiin myös vapaarahoitteisia ikäspesifejä kohteita, joissa sijainti erillään muusta yhdyskuntarakenteesta ja palveluista on tuottanut ongelmia.

Sijainnin lisäksi **kohteiden tulisi kytkeytyä lähiympäristöön ja sen tarjoamiin palveluihin.** Parhaiten tämä näkyy kortteli- ja taajamaratkaisuissa, joista ensin mainittu on tyypillistä kaupunkimaisemmissa kohteissa ja jälkimmäinen maaseutumaisella keskusta-alueella. Aina tämä ei kuitenkaan ole toteutunut.

**Turvallisuus** on tekijä, joka nousee esiin haastatteluista jonkin verran. Tämä tarkoittaa haastattelusta riippuen laajempaa lähiympäristön asumisturvallisuutta, turvallisuutta edistäviä teknologian ja palvelujen yhdistelmiä tai palveluja, jotka luovat turvallisuuden tunnetta.

Osa näkee, että välimuotoiseen asumiseen pitäisi entistä paremmin kytkeä erilaisia **digitaalaisia palveluja** ja luoda palvelumahdollisuuksia alustatalouden ilmiöitä hyödyntäen. Se millaisia nämä käytännössä voisivat olla, ei aina kyetä haastatteluissa yksilöimään.

Välimuotoisen asumisen kohteissa tehtävien **ratkaisujen tulee pystyä elämään ajassa.** Rakennusteknisesti tämä tarkoittaa muuntojoustavuutta ja asumisen elinkaaren ajattelua jo suunnitteluvaiheessa. Toiminnallisesti tämä tarkoittaa myös sitä, että suunnittelussa tiedostetaan asukkaiden toiveiden ja tarpeiden muuttuminen ajan myötä (esimerkiksi asukkaiden vaihtuessa tai toimintakyvyn heikentyessä vaatimukset esimerkiksi yhteisöllisesti tuotettuun toimintaan voidaan myöhemmin kyseenalaistaa).

### 5.3 Mitä toimijoiden tulee tehdä välimuotoisen asumisen edistämiseksi?

Aiemmat selvitykset ja tehdyt haastattelut nostavat esiin erilaisia yksittäisiä näkökulmia siihen, mitä pitäisi tehdä ikääntyneiden välimuotoisen asumisen kehittämiseksi.

## Valtio (ministeriöt)

**Valtion rooliksi** nähdään taloudellinen tukeminen erityisesti ARAn kautta sekä tiedon ja hyvien käytäntöjen jakaminen. Näkemykset siitä, tarvitseeko välimuotoinen asuminen lainsäädännöllistä määrittelyä vaihtelevat haastatteluaineistossa, mutta työpajassa sen ei nähty tarvitsevan erillistä määritelmää, sillä kyse on pääosin tavallisesta asumisesta, johon yhdistetään tarvittaessa palveluja, kuten kotihoitoa. Useissa haastatteluissa kiinnitetään huomiota siihen, että välimuotoisen asumisen kaltainen palvelurakenteen muutos edellyttää aina valtion ”interventiota” jonkinlaisena käynnistäjänä (esimerkkeinä mainitaan usein esim. Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelma Ikä-Aske ja hissivastukset). Pelkästään vapaarahoitteisena ikääntyneiden välimuotoisen asumisen ei koeta kehittyvän tarvetta vastaavaksi.

**Lainsäädännön näkökulmasta** selvityksen laatimishetkellä esille tullut sosiaalihuoltolain arviointi ja mahdolliset muutokset voivat olla välimuotoisen asumisen kannalta riski. Voi käydä niin, että sosiaalihuollon henkilöstömitoituksesta käytävä keskustelu heijastuu valvojan viranomaisen toimintaan sekä ajatteluun välimuotoisesta asumisesta sellaisilla toimijoilla, jotka toteuttavat tehostettua palveluasumista. Riskinä on, että välimuotoisen asumisen konseptit eivät pääse kehittymään monimuotoiseksi, mikäli henkilöstömitoitusta tulkitaan esimerkiksi rakennus- tai tonttikohtaisesti eikä yksilölliseen asukkaan palvelutarpeeseen pohjautuvien laskentamallien kautta. Parhaimmillaan välimuotoisen asumisen kohteissa tiivis yhteydenpito valvojan viranomaiseen jo suunnitteluvaiheessa on auttanut molempia osapuolia ymmärtämään kohteessa käytettävän mitoitustalustuksen, eikä ongelmia väärinä tulkinnoista pääse syntymään.

Haastatteluaineistossa ja työpajassa käytiin runsaasti keskustelua siitä, että **wälimuotoisen asumista koskevia linjauksia tulisi selkeyttää ympäristöministeriön ja sosiaali- ja terveysministeriön yhteistyönä**. Tämä edellyttää sitä, että kuntien järjestämisvastuulla olevissa välimuotoisen asumisen kohteissa (asumispalveluissa) ei asetettaisi sellaisia henkilöstömitoitustarpeita, jotka pohjautuvat tehostetun palveluasumisen vaatimukseen. Sen sijaan tulee selkeyttää SHL:n 21 § palveluasumisen ja tuetun asumisen henkilöstövaatimuksia niin, että ne pohjautuvat yksilölliseen asukkaan palvelujen tarpeen arviointiin, kuten kotihoidossa tehdään.

## Valtakunnalliset toimijat (ARA ja järjestöt)

**Valtion ja ARAn rooli** on ohjata kuntia asuntokannan uudistamisessa tiettyyn suuntaan. Haastatteluissa korostuu, että vapaarahoitteisen asuntorakentamisen kautta kohteiden kohtuuhintaisuus ei vastaa riittävästi kysyntää ja tarvetta. Tämän vuoksi tarvitaan valtion tukemia kohteita pienituloisille ikääntyneille. ARAlla nähdään olevan hyvät mahdollisuudet varmistaa, että ainakin ARA-tuotannossa välimuotoinen asuminen vastaa laadultaan ikääntyneiden asukkaiden asumisen tarpeita.

**Järjestöjen roolina nähdään yhteisöllisyyden vahvistaminen ja yhteisöllisyyttä tukevien toimintamallien kehittäminen.** Tällä hetkellä kohteissa on tehty erilaista vapaaehtoistyöhön tai toiminnan käynnistämiseen liittyvää aktivointityötä, mutta tietopohja ja toiminnan taso ovat varsin vaihtelevia. Järjestöillä on myös merkittävä rooli tarvetiedon tuottajana ja kanavoijana, mutta yhteistyö rakennuttajien kanssa on vielä hajanaista, eikä järjestöjen osaamista hyödynnetä riittävästi.

**Viestintä ja tiedottaminen hyvistä esimerkeistä nähtiin yhdeksi keskeiseksi teemaksi,** joka sopii toimenpiteenä kaikille. Ministeriöillä ja ARAlla on tähän mahdollisuudet, samoin kuin kunnilla ja järjestöillä. ARAlla nähtiin olevan parhaat mahdollisuudet jakaa hyviä käytäntöjä ja kokemuksia.

### **Kohteiden suunnittelijat, toteuttajat ja mahdollistajat**

**Kohteiden toteuttajien** tulisi nykyistä aktiivisemmin pitää yhteyttä ARAn silloin, kun kyse on ikääntyneiden välimuotoisen asumisen suunnittelusta ja kohteista, joihin tullaan hakemaan ARAn avustusta. Haastatteluissa nousi esiin, että usein yhteys ARAn tulee liian myöhään ja vasta silloin, kun kohde on pitkälle suunniteltu. Tällöin arvokas tietopääoma siitä, mikä on jo toiminut ja mikä ei eri puolilla maata, jää hyödyntämättä.

Yleisenä toimenpiteenä tuli esille ikääntyneiden tietoisuuden vahvistaminen varautumisen tarpeesta ja mahdollisuuksista sekä erilaisten toteuttamiskonsepteista. Tällä hetkellä löytyy hyviä tapausesimerkkejä ja käytäntöjä, joita tässäkin selvityksessä on esitelty, mutta tietoisuutta niistä tulisi lisätä. Tämä on teema, johon kaikki eri tahot voivat vaikuttaa.

**Rakennuttajille keskeinen toimenpide on suunnittelu-, hankinta- ja valvontaosaamisen vahvistaminen.** Välimuotoisen asumisen kohteissa vaaditaan monenlaisia tila- ja varustelratkaisuja, esteettömyyden huomioimista sekä rakennusten muuntojoustavuutta. Kokeemukset osoittavat, että suunniteltujen ratkaisujen rakennustekninen toteutus on käytännössä ollut paikoin puutteellista. Tarvitaan hyvää hankintaosaamista osaavien toteuttajien löytämiseksi sekä hyvää projektinhallintaa.

### **Kunnat maankäytön suunnittelijana sekä kunnat ja kuntayhtymät sosiaali- ja terveyspalvelujen järjestäjinä**

Haastatteluissa ja selvityksen työpajassa korostui, että selvityksen kohteiden osalta nousee esille **moniammatillisuuden ja poikkihallinnollisuuden merkitys.** Välimuotoisen asumisen kohteiden suunnittelussa tarvitaan laaja-alaista ja moniammatillista osaamista sekä tiivistä poikkihallinnollista yhteistyötä. Tämä on välttämätöntä myös laajemmin asumistarpeiden ennakkoinnissa ja niihin varautumisessa. Tällä hetkellä kuntien ennakkoinnin ja varautumisen tilanne on hyvin vaihteleva.

**Useilla alueilla Suomessa korjausrakentamista tulisi korostaa ennen uudisrakentamista.** ARA onkin ottanut käyttöön avustuksen ARA-kohteiden korjaamiseen esteettömiksi ja ikääntyneille sopiviksi väestöltään vähenevillä alueilla. ARA-kannan käyttötarkoituksen muutokset voivat tulla myös tapauskohtaisesti kysymykseen tilanteissa, joissa esimerkiksi tehostetun palveluasumisen paikkoja on tyhjillään. Tällöin kohde vaatii kuitenkin laajan korjauksen, jotta pienistä asuinhuoneista saadaan vähintään 30 m<sup>2</sup>:n asuntoja. Korjauksen kustannukset saattavat tällöin nousta liian korkeiksi.

## 5.4 Kehittämisehdotukset

Ikääntyneiden välimuotoisella asumisella tarkoitetaan tässä selvityksessä sellaisia asumisratkaisuja, jotka asettuvat tehostetun palveluasumisen sekä ikääntyneiden tavallisen asumisen väliin. Välimuotoisen asumisen tulee täyttää asunnon tunnusmerkit ja se tarkoittaa kohteita, joissa asumiseen yhdistyy ikäspesifejä tarpeita ja näihin liittyviä ratkaisuja. Tavallisessa asunnossa kotihoidon palveluja saava asukas ei edusta välimuotoista asumista, ei myöskään tehostetussa palveluasumisessa asuva. Seuraavassa esitetään muutamia kehittämisuosituksia eri toimijoille, jotka pohjautuvat selvityksen tekijöiden tekemiin kohdekuvauksiin ja haastatteluihin.

### **Ehdotus 1. "Ei määritelmää eikä rajoittavia määriä"**

Ympäristöministeriön ja sosiaali- ja terveysministeriön tulee varmistaa, että välimuotoisen asumisen asumisratkaisujen kehittymistä ei estetä lainsäädännöllä siten, että tehostettua palveluasumista koskevat henkilöstömitoitukset ulotetaan välimuotoiseen asumiseen. Välimuotoiseen asumiseen ei tule myöskään määritellä erikseen henkilöstömitoituksia, sillä suurin osa välimuotoisesta asumisen konsepteista ei sisällä hoivan palveluja samassa muodossa kuin ne ymmärretään esimerkiksi tehostetussa palveluasumisessa. Tämä kehitys on nyt nähtävissä valvojan viranomaisen käytännöissä. Suuri osa välimuotoisen asumisen kohteista ei myöskään ole valvojan viranomaisen toimivallan piirissä siten, että asuntojen omistaja toimisi myös palvelujen järjestäjänä tai kohde liittyisi kunnan järjestämävastuuseen, sillä useat esimerkit ovat asukkaiden aktiivisuudesta lähteneitä ja yhteisöllisiä kohteita tai yritysten tuottamia, eivätkä sisällä tämän kaltaista hoivaa tai palveluja.

### **Ehdotus 2. "Hyvä poikkihallinnollinen ennakointi ja varautuminen, jossa välimuotoinen asuminen huomioidaan"**

Kuntien ja kuntayhtymien tulisi entistä paremmin ennakoida ja varautua alueellaan ikääntyneiden asumistarpeiden muutoksiin ja ottaa välimuotoisen asumisen ratkaisujen tarjoamat mahdollisuudet huomioon tässä suunnittelussa. Eri tyyppiset ratkaisut soveltuvat eri

alueille ja yhteistyötä tulisi tehdä aktiivisesti uusien konseptien suunnitteluvaiheessa sekä ikääntyneiden (esim. vanhusneuvostot) että ARAn kanssa mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Tämä sisältää myös aktiivisen yhteistyön kaavoituksen ja maankäytön kanssa siten, että ikääntyneiden välimuotoisen asumisen kohteiden sijainti on riittävän keskeinen.

### **Ehdotus 3. ”Tehokas viestintä ja hyvien käytäntöjen jakaminen”**

Hyvistä välimuotoisen asumisen ratkaisuista ja mahdollisuuksista on nyt kertymässä kokemuksia. Eri toimijat, kuten ARA, kuntayhtymät, kunnat sekä ikääntyneiden parissa toimivat järjestöt, voisivat nykyistä aktiivisemmin tiedottaa hyvistä ja toimivista ratkaisuista kuntalaisia, kuntapäätäjiä, ikääntyneiden yhdistyksiä sekä rakennuttajia.

### **Ehdotus 4. ”Suunnittelun ja toteutuksen perusratkaisut kuntoon”**

Kohteiden suunnittelijoiden ja toteuttajien tulee huomioida välimuotoisen asumisen suunnittelun ja toteutuksen keskeiset tekijät. Näitä ovat:

- Asuntojen esteettömyyden ulottaminen suunnittelusta toteutukseen
- Asuntojen ja muiden tilojen riittävän muuntojoustavuuden huomiointi elinkaarinäkökulmasta
- Asuntojen tila- ja varusteratkaisujen vastaavuus asukkaiden toiveisiin. Tällä hetkellä on nähtävissä, että liian pienet asunnot eivät ole yhtä kysyttyjä kuin suuremmat, vaikkakin vaikuttavat asuntojen kustannustasoon.
- Yhteisöllisyyttä mahdollistavat tilat ovat tärkeitä, mutta yhteisöllisyys ei saa olla pakotettua. Käytännössä yhteisöllisyyden synnyttäminen vaatii usein toimenpiteitä (käynnistäminen, koordinointi jne.).

### **Ehdotus 5. ”Aktiivinen yhteys valvoviin viranomaisiin”**

Välimuotoisen asumisen konsepteissa yksi kiinnostavista vaihtoehtoista on ns. hybridi-kohteet, joissa välimuotoinen asuminen yhdistyy samaan toiminnalliseen kokonaisuuteen tavallisen asumisen ja tehostetun palveluasumisen kanssa. Tällaisissa kohteissa riskinä on, että tehostetun palveluasumisen vaatimukset heijastuvat välimuotoisen asumisen kohteiden toteutukseen ja suunnitteluun epätarkoituksenmukaisesti. Aktiivisella yhteydenpidolla valvoviin viranomaisiin voidaan varmistaa, että käytössä olevat tavat asukastarpeeseen perustuvaan henkilöstömäärän ja -rakenteen toteuttamiseen mahdollistavat välimuotoisen kohteen toteuttamisen.

### **Ehdotus 6. ”Suurissa kaupungeissa ratkaisut ovat monimuotoisia – pienissä kaupungeissa korjausrakentaminen on ensisijainen vaihtoehto”**

Välimuotoisen asumisen kehittämisessä tulee huomioida asuinalueen ero. Uudistuotannon mahdollisuudet ovat paremmat suuremmilla kaupunkiseuduilla. Tällöinkin parhaimmat kokemukset on saavutettu kohteissa, jotka ovat asumisratkaisuiltaan monipuolisia. Pienemmillä kaupunkiseuduilla korjausrakentamisen kaikkia mahdollisuuksia ei vielä ole hyödynnetty riittävästi.

## 6 Ikääntyneiden välimuotoisen asumisen kohdekuvauksia

### Asukasaktiivisuuslähtöiset kohteet

#### Helsingin Kotisatama – Helsinki

Mitä?		
Osakeyhtiömuotoinen yhteisöllinen kerrostalo yli 48-vuotiaille HITAS-tontilla Helsingissä. Omien asuntojen lisäksi kohteessa on yhteisöllisiä tiloja harrastamiseen ja ruoanlaittoon. Asukkaat vastaavat yhdessä talon tehtävistä kuten siivouksesta ja päivittäisestä ruokailusta.	<i>Nimi:</i> <i>Valmistunut:</i> <i>Sijainti:</i> <i>Asuntoja:</i> <i>Omistaja:</i> <i>Palveluntuottaja:</i> <i>Rahoitus:</i> <i>Tuen määrä:</i> <i>Tontti:</i> <i>Rinnakkaiskohteet:</i>	Helsingin Kotisatama 2015 Kalasatama, Helsinki 63, 38–77 m <sup>2</sup> As Oy Helsingin Kotisatama - Vapaaehtoinen, hitas - Vuokra, Helsingin kaupunki Aktiiviset seniorit ry:n Loppukiri ja kolmas suunnitteilla oleva kohde.
Kenelle?		
Yli 48-vuotiaille yhteisöllisestä asumisesta kiinnostuneille.		
Parasta kohteessa:		
Kaikki asukkaat tuntevat toisensa, mikä tuo turvallisuuden tunnetta. Yhdessä tekeminen on keskipisteessä.		

#### Tausta

Aktiiviset seniorit ry on kehittänyt yhteisöllisen asumisen elämänmallia edistämään ikääntyvien hyvinvointia, terveyttä, omatoimisuutta ja aktiivista elämää. Yhdistys on organisoinut kaksi yhteisöllistä asumiskohdetta Helsinkiin, ja kolmas kohde on suunnitteilla. Taustalla vaikuttaa ajatus yksinäisyyden torjumisesta sekä aktiivisuuden säilyttämisestä myös työuran jälkeen.

Aktiiviset seniorit ry:n ensimmäinen kohde Loppukiri Helsingin Arabianrannassa valmistui vuonna 2006. Se on saanut paljon myönteistä julkisuutta, joten kiinnostus yhteisölliseen asumiseen on kasvanut. Kysyntää jo kolmannellekin vastaavalle kohteelle on. Kohteet on toteutettu yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa uusille ja kehittyville asuinalueille.



## Rahoitus

Helsingin Kotisatama on hitas-uudiskohde. Kaupunki tarjosi yhdistykselle vuokratonttia kehitettävältä Kalasataman alueelta ja osallistui toteutukseen myös rakennuttajana (ATT). Kohteen urakoitsijana toimi YIT.

## Asukasvalinta

Yhdistys valitsi ensimmäiset asukkaat haastattelun kautta. Haastattelu toimi molemminpuolisena viestintänä yhteisöllisestä asumisesta ja sen soveltuvuudesta hakijalle. Yhteisölliseen asumiseen sisältyy velvollisuus osallistua talon ylläpitoon, mikä on syytä huomioida asukkaaksi hakeutuessa. Asumismuoto ei välttämättä sovi kaikille. Valinnan kriteerinä on ollut 48 vuoden ikä ja asunnon ottaminen omaan käyttöön.

Asukkaat ovat hyväksyneet yhteisöllisyyden periaatteet, mutta asunto-osakeyhtiölaki ei mahdollista niiden siirtämistä yhtiöjärjestykseen. Asunnon siirtyessä eteenpäin ostajalle tiedotetaan yhteisöllisyyden periaatteista. Loppukirissä, jossa vaihtuvuutta on ollut enemmän, ratkaisuna tullaan kokeilemaan mahdollisuuksien mukaan saman kiinteistönvälittäjän käyttöä asuntojen myymisessä. Tärkeää on, että asunnon myyjä kertoo yhteisöllisistä periaatteista ostopäätöstä harkitseville.

## Fyysinen ympäristö ja tilat

Helsingin Kotisatamassa on 63 asuntoa, jotka ovat kooltaan 38–77 m<sup>2</sup> yksiöitä, kaksioita tai kolmioita. Kaikissa asunnoissa on keittiö ja parveke. Lisäksi kohteessa on noin 500 m<sup>2</sup> yhteistiloja: ruokasali, ammattikeittiö, harrastuhuone käsi- ja puutöille, kirjasto, pesutupa, takkahuone, liikuntatila muutamilla kuntosalilaitteilla, kaksi saunaa, viherhuone ja vuokrattava 20 m<sup>2</sup> vierashuone.

Asunnot ovat esteettömiä. Asukkaat osallistuivat suunnitteluun aktiivisesti ja kiinnittivät tilojen käytettävyyteen paljon huomiota. Kohde sijaitsee uudella asuinalueella, jonka välitömässä läheisyydessä on kauppakeskus, sosiaali- ja terveyspalvelut sekä ulkoilualueita.

## Palvelut ja yhteisöllisyys

Kukin asukas hankkii itse tarvitsemansa sosiaali- ja terveyspalvelut, joille kuitenkin toistaiseksi on vain vähän käyttöä. Kohteessa käy säännöllisesti pilates-ohjaaja ja hieroja.

Asukkaat huolehtivat yhdessä työryhmissä kohteen ylläpidosta, yhteisten tilojen siivouksesta ja ruokailusta. Arkipäivisin tarjoillaan omakustanteinen päivällinen, johon osallistuu päivittäin noin 30 asukasta.

## Kestävä käyttö

Kohde soveltuu sijaintinsa ja käytettävyytensä perusteella kenelle tahansa.

Lisätietoa: <https://www.aktiivisetseiorit.fi/kotisatama/>

## Huhtasuon Ilona – Jyväskylä

Mitä?		
Ikääntyneille suunnattuja asumisoikeusasuntoja, joissa asukas pääsee 15 %:n omaosuudella omaan asuntoon, jonka jälkeen aiemmasta omistusasunnosta karttunutta varallisuutta voi halutessaan käyttää hyvinvointia lisäävien asioiden ja palvelujen hankkimiseen.	<i>Nimi:</i>	Huhtasuon Ilona
Jokainen asukas hankkii itse haluamansa palvelut. Jason asukastoiminnanohjaaja auttaa näiden palvelujen hankinnassa.	<i>Sijainti:</i>	Huhtasuo, Jyväskylä
	<i>Asuntoja:</i>	80 kpl kaksioita ja kolmioita 40 m <sup>2</sup> –70,5 m <sup>2</sup>
	<i>Omistaja:</i>	Varttuneiden asumisoikeusyhdistys Jaso
	<i>Rahoitus:</i>	15 % asumisoikeusmaksuina asukkailta, 85 % lainana Kuntarahoitukselta, jossa ARAn korkotuki
	<i>Tontti:</i>	Oma
	<i>Rinnakkaiskohteet:</i>	Jyväskylän alueella on 4 vastaavaa Jason kohdetta ja yksi Laukaassa. Rakenteilla monisukupolvikortteli Kankaalle KOAS:n kanssa.
Kenelle?		
Yhteisöllistä senioriasumista yli 55-vuotiaille.		
Parasta kohteessa:		
Yhteisöllisyys ja mahdollisuus tukea omaa hyvinvointia karttuneella varallisuudella.		

## Tausta ja toteutus

Jaso on halunnut ja haluaa tuottaa asumista, johon palvelut voidaan tuoda helposti. Yhteisöllisyyden lähtökohtana on viihtyisät tilat, jotka tukevat asukkaiden omaehtoista yhteisöllisyyden muodostumista. Yhdistyksen toiminta käynnistyi vuonna 2013 ja ensimmäiseen kohteeseen, Huhtasuon Ilonaan, asukkaat muuttivat vuonna 2014. Tällä hetkellä vastaavia Jason kohteita on Jyväskylän seudulla 5. Rakenteilla on Keski-Suomen Opiskelija-asuntojen (KOAS) kanssa yhteishanke Kankaan alueelle. Kohteet ovat keskenään samanlaisia, pois lukien Palokan Ilona, jossa on muitakin asumismuotoja kuin aso-asumista. Palokan kohdetta on tarkasteltu yksityiskohtaisesti selvityksessä palvelu- ja yhteisökortteleista (Oosi et al. 2019).

## Rahoitus

Kohteen rahoituksesta 15 % tulee asumisoikeusmaksuina ja 85 % lainana Kuntarahoitukselta. Lainassa on ARAn korkotuki. Kohteen yhteiset tilat on jyvitetty vastikkeeseen.

## Asukasvalinta

Asukasvalinta tehdään asumisoikeuslain mukaisesti asumisoikeusnumeron järjestyksen mukaisesti. Asukasvalinnassa ei toteuteta harkintaa varallisuuden, tulojen tai toimintakyvyn

perusteella. Hakijoiden tulee olla yli 55-vuotiaita. Jaso-asuntojen uusissa kohteissa on ensihakuaika ja vapautuvien asuntojen asukasvalinta tehdään asonumeron perusteella.

### Fyysinen ympäristö ja tilat

Kohteessa on 80 asuntoa, jotka ovat kaikki kaksioita tai kolmioita. Asuntojen koot vaihtelevat 40–70,5 m<sup>2</sup> välillä. Rakennuksessa on keittiö, olohuone, kuntosali, sauna, pesutupa ja hyvinvointipalveluhuone, jotka ovat asukkaiden käytössä.

Kohde sijaitsee Jyväskylän Huhtasuolla. Kävelyetäisyyden päästä löytyvät esimerkiksi kirkko, kirjasto, ruokakauppa sekä terveysasema.

### Palvelut

Jaso ei ole palveluntuottaja. Jokainen asukas hankkii itse tarvitsemansa palvelut. Kohteessa toimii asukastoiminnan ohjaaja, joka avustaa palvelujen hankinnassa ja muissa käytännön asioissa sekä yhteisöllisyyden muodostumisessa. Kohteessa oleva hyvinvointipalveluhuone toimii tilana palvelujen toteuttajille, kuten esimerkiksi hierojalle.

### Yhteisöllisyys

Kohteen yhteisöllisyys lähtee sitä tukevista tiloista ja asukastoiminnan ohjaajan paikalla olosta sekä asukkaista itsestään.

Lisätietoa: <https://www.jasoasunnot.com/huhtasuon-ilona/>

Palokan Ilona: Oosi et al. 2019: Ikääntyneiden palvelu- ja yhteisökorttelin toteuttaminen.

## Osuuskunta Pöllökartano – Pälkäne

Mitä?		
Osuuskunnan järjestämää yhteisöllistä asumista, jossa kaikilla asukkailla on käytössään omat keittiölliset ja kylpyhuoneelliset asunnot sekä yhteiset tilat.	<i>Nimi:</i> <i>Sijainti:</i> <i>Asuntoja:</i> <i>Omistaja:</i> <i>Palveluntuottaja:</i> <i>Rahoitus:</i>  <i>Tuen määrä:</i> <i>Tontti:</i>	Osuuskunta Pöllökartano Luopioinen, Pälkäne 7 Osuuskunta Pöllökartano - Omarahoitteinen: 50 % pankkilainaa + 50 % yksityisiltä henkilöiltä. Rakennus ostettu 1 €:lla Pälkäneen kunnalta. - Vuokralla Pälkäneen kunnalta.
Kenelle?		
Osuuskunnalla ei ole varsinaisia valintakriteerejä. Tällä hetkellä asukkaiden ikäjakauma on 55–85 vuotta.		
Parasta kohteessa:		
Yhteisöllinen asuminen lisää sosiaalista pääomaa ja vähentää asukkaan asumiskustannuksia.		

## Tausta

Osuuskunta Pöllökartano osti vuonna 2015 Pälkäneen kunnalta Luopioisten entisen miehisairalarakennuksen. Taloa korjattiin kolme vuotta nykyaikaiseksi, yhteisölliseksi asuintaloksi, jonne on sijoitettu seitsemän asuntoa ja yhteiset tilat. Asukkaat muuttivat asumaan kohteeseen vuonna 2018.

## Rahoitus

Pöllökartano on omarahoitteinen. Rahoituksesta 50 % tuli pankkilainasta ja 50 % yksityishenkilöiltä. Osuuskunnan hallituksen jäsenet antoivat kohteelle vakuuksia.

Asuntojen vuokra määräytyy asunnon koon mukaan ja on tällä hetkellä 10 €/m<sup>2</sup> sisältäen sähkön lämmityksen, veden, internetin ja vakuutukset. Lisäksi jokainen asukas maksaa 100 €/kk yhteisistä tiloista. Muut asumisen kulut määräytyvät kulujen ja pankkilainojen lyhennysten mukaan.

## Asukasvalinta

Varsinaista asukasvalinnan prosessia ei ole. Kun Pöllökartanoon on tulevaisuudessa tulossa uusia asukkaita, edellyttää se enemmän kuin yhden osuuskunnan jäsenen hyväksynnän.

## Fyysinen ympäristö ja tilat

Jokaisella asukkaalla on oma asunto, jossa on keittiö ja kylpyhuone. Asuntojen koot vaihtelevat 23–54 m<sup>2</sup> välillä. Yhteisiä tiloja Pöllökartanossa ovat tv-huone, sauna, olohuone, yhteinen keittiö, ruokasali ja yhteinen vierashuone.

Pöllökartanosta on 5 minuutin matka terveyskeskukseen ja 10 minuutin matka apteekkiin, kauppaan ja ravintolaan. Tarvittaessa yksi Pöllökartanon asunnoista on muutettavissa hoivahenkilön asunnoksi, mikäli osuuskunta katsoo sille tarvetta.

## Palvelut

Pöllökartano ei tuota palveluja, mutta tarvittaessa palvelutarpeen arvioinnin perusteella palveluja voi tuottaa Pälkäneen kunta. Kunnan palvelutalo ja hoitokeskus sijaitsevat lähellä, josta Pöllökartano saa tarvittaessa apua.

## Yhteisöllisyys

Lähtökohtaisesti osuuskuntamuotoinen asuminen on yhteisöllistä asumista. Osuuskunta ei järjestä toimintaa, mutta asukkaat tekevät yhdessä paljon talkootöitä. Yhteisöllisyys on Pöllökartanossa omaehtoista.

Lisätietoa: <http://pollokartano.fi/>

## Kunnan tai kuntayhtymän kohteet

### Vitikankulma – Haapajärvi

Mitä?		
Haapajärven keskustassa sijaitseva vuosina 2014–2016 peruskorjattu kerrostalo. Talossa toimii yhteistila Virikevintti, joka järjestää maanantaisin ja keskiviikkoisin virkistystoimintaa ikääntyneille.	<i>Nimi:</i> <i>Sijainti:</i> <i>Asuntoja:</i> <i>Omistaja:</i> <i>Palveluntuottaja:</i> <i>Rahoitus:</i> <i>Tuen määrä:</i> <i>Tontti:</i>	Vitikankulma Haapajärvi 18 Haapajärven Vuokratalot Oy - Korjaukset omarahoitteisia ja ARAn hissiavustus ARAn hissiavustus 178 000 euroa Haapajärven kaupunki
Kenelle?		
Esteetöntä asumista tarvitsevat ikääntyneet asukkaat.		
Parasta kohteessa:		
Peruskorjattu kohde, jonka yläkerrassa toimii kaikille alueen ikääntyneille avoin yhteistila.		

## Tausta

Haapajärven vuokratalojen kohde on rakennettu vuonna 1972. Sitä on peruskorjattu vuosina 2014–2016 hissien, asuntojen ja yhteisten tilojen osalta. Muutoksia on tehty tarvittaessa silloin, jos asuntoon muuttaa henkilö, jolla on esteettömyyden osalta muutostarpeita tai jos talon asukkaalla tapahtuu terveydentilassa muutoksia, jotka niitä edellyttävät. Viimeisten korjausten yhteydessä yläkertaan on peruskorjattu Virikevintti.

## Rahoitus

Kyseessä on kunnan rahoittama ja ARAn kahden hissien osalta avustama kohde. Vaarana oli, että myös tässä hissittömässä talossa ylemmissä kerroksissa olevat isot asunnot jäisivät tyhjiksi. Keskustan kerrostalojen ensimmäisen kerroksen asunnot olivat jo täynnä esteetöntä asumista tarvitsevia ikääntyneitä, koska hissit puuttuivat yhtiön kerrostaloista.

Vuokrataloyhtiön keskeisenä tavoitteena oli saada asukkaita ja talon käyttöaste korkeammaksi. Vuokrataloyhtiön tekemä strateginen linjanmuutos kehittää asuntokantaa paremmin ikääntyneille sopivaksi tehtiin lähes 10 vuotta sitten. (Riihimäki et al. 2019.)

### **Asukasvalinta**

Taloon hakevista asiakkaista ovat etusijalla esteetöntä asumista tai kotihoitoa tarvitsevat henkilöt. Ellei heitä ole jonossa, valitaan ensimmäinen jonossa oleva tavanomaista asuntoa hakeva. Talon asukasjakauma onkin laaja. Isojen kolmioiden osalta yritettiin käynnistää ikäihmisten kimppa-asumista, jolla tarkoitetaan sitä, että isossa asunnossa asuisi kaksi asukasta. Se ei ole lähtenyt markkinoinnista huolimatta liikkeelle. (Riihimäki et al. 2019.)

### **Fyysinen ympäristö ja tilat**

Kohde on vanha peruskorjattu kerrostalo, johon on jälkiasennettu hissit ARA-avustuksilla. Kohteessa on 18 asuntoa, joiden koko vaihtelee 33 neliön yksiöistä 84 neliömetrin kolmioihin. Näistä 9 asuntoa korjattiin esteettömiksi ja ikääntyneille sopiviksi. Kohteen käyttöaste on noussut peruskorjausten myötä. Kohteen isossa huoneistossa toimii Virikevintti.

### **Palvelut**

Ikäihmisille tarkoitettua virkistystoimintaa järjestetään vapaaehtoisvoimin. Toiminnalla pyrittiin houkuttelemaan ikääntyvää väestöä taloon asumaan ja lisäämään nykyistenkin asukkaiden viihtyvyyttä, sillä osa heistä ei terveydentilan takia pääse muualle harrastamaan. (Riihimäki et al. 2019, 31.)

### **Yhteisöllisyys**

Kohteen yläkerrassa sijaitsee vapaaehtoisvoimin toimivat Virikevintti. Toimintaan voi tulla mukaan asuinpaikkaan katsomatta. Toimintaan osallistuakseen ei siis tarvitse olla Haapajärven Vuokratalojen asukas. Vapaaehtoisviriketoiminta voi hyödyntää Virikevintin tiloja. Käyntejä on tiloissa vuodessa n. 2 000.

## Senioripiha – Joensuu

Mitä?		
Ikäihmisten asunto- ja palvelukokonaisuus, jossa on itsenäistä vuokra-asumista, pienryhmäkoteja, tehostettua palveluasumista ja vapaarahoitteisia asuntoja.	<i>Nimi:</i> <i>Valmistunut:</i> <i>Sijainti:</i> <i>Asuntoja:</i>  <i>Omistaja:</i> <i>Palveluntuottaja:</i> <i>Rahoitus:</i>  <i>Tuen määrä:</i> <i>Tontti:</i>	Joensuun Senioripiha 2014–2016 Joensuun keskusta Itsenäinen asuminen: 55 Pienryhmäkodit: 20 Kokonaisuus yhteensä: 237 Y-säätiö Siun sote Itsenäinen vuokra-asuminen, pienryhmäkodit ja tehostettu palveluasuminen ARA-tuella. Kolmas talo vapaarahoitteinen Maija-talo: 3,2 Me Joensuun kaupunki
Kenelle?		
Itsenäisen vuokra-asumisen Maija-talo: yli 65-vuotiaat, jotka eivät enää pärjää aiemmassa asunnossaan.		
Parasta kohteessa:		
Palveluja eri vaiheisiin tutussa ympäristössä. Yhteisöllistä asumista.		

### Tausta

Kohde vastaa alueen ikääntyneiden asuntojen kasvaneeseen tarpeeseen. Sosiaali- ja terveyspalvelujen siirryttyä kaupungilta perustetulle Siun sote -kuntayhtymälle kaupungin rooliksi on muodostunut asuntojen välivuokraaminen Siun soten tarpeeseen. Alueelle on rakennettu ikääntyneiden asuntoja eri tarpeisiin sekä tarvittavia palveluja ja yhteisöllisiä tiloja. Kohteen kolmesta rakennuksesta Maija-talo, jossa on itsenäisen asumisen vuokra-asuntoja ja pienryhmäkoteja, on sisällöltään välimuotoista asumista.

### Rahoitus

Itsenäisen asumisen Maija-talo on ARA-kohde, ja sitä on tuettu 3,2 miljoonalla eurolla (tukiluokat 2 ja 3). Kohteen rakennuttaja on Y-säätiö. Senioripiha-kokonaisuus on Y-säätiön, Joensuun kaupungin ja kaupungin omistaman Senioripiha Oy:n yhteishanke.

### Asukasvalinta

Joensuun kaupunki tekee asukasvalinnan itsenäisen asumisen vuokra-asuntoihin. Valintaperusteena on ARAn ehtojen lisäksi vähintään 65 vuoden ikä ja vaikeus pärjätä nykyisessä asunnossa. Pienryhmäkotien asukasvalinnan tekee Siun sote. Toimintakyvyn heikentyessä siirtymistä kohteen sisällä ei voida taata, mutta sitä tavoitellaan palveluohjauksessa. Siun soten kotihoito vastaa pienryhmäkotien palveluista, ja kotihoidon henkilökuntaa on paikalla klo 7–21. Pienryhmäkotien vuokraan sisältyy siivouspalvelu kerran viikossa.

## Fyysinen ympäristö ja tilat

Senioripiha muodostuu kolmesta rakennuksesta. Itsenäisen asumisen Maija-talon lisäksi kortteliin kuuluvat tehostetun palveluasumisen Matti-talo, jonka yhteydessä on vapaaehtoistoiminnan keskus, ravintola, päivä kuntoutus, seniorineuvonta ja palveluohjaus sekä Martta-talo, jossa on omistusasuntoja, vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja Siun soten tiloja.

Maija-talossa on 55 tavallista vuokra-asuntoa ja viisi neljän asunnon pienryhmäkotia. Asuntoihin sisältyy tupakeittiö, makuuhuone, kylpyhuone/wc ja eteinen. Asunnot ovat kooltaan 38 m<sup>2</sup>:n kaksioita yksinasuvien osalta ja muut 47,5–50,5 m<sup>2</sup>. Pienryhmän asunnoissa asuvien käytössä on myös yhteistila, jossa asukkaat saavat ruokailla ja viettää aikaa yhdessä. Asuntojen vuokra on n. 14 €/m<sup>2</sup>. Asunnot ovat normaalisti varusteltuja, ja niissä on lasitettu parveke. Pienimmistä asunnoista puuttuu paikka pyykinpesukoneelle. Talon 7. kerroksessa on saunatilat, pyykitupa ja kattoterassi. Ensimmäisessä kerroksessa on säilytystiloja esimerkiksi rollaattoreille ja sähkömopojen latauspisteitä.

## Palvelut ja yhteisöllisyys

Maija-talon 7. kerros on tarkoitettu asukkaiden oleskelutilaksi ja kohtaamispaikaksi, ja siellä toteutetaan paljon asukkaiden omaehtoista yhteistä toimintaa. Matti-talon ravintola ja kuntosali ovat kaikkien asukkaiden käytettävissä. Matti-talossa järjestettäviin tapahtumiin ja tilaisuuksiin, kuten yhteislaulu, liikunta tai teknologiaopastus, on kaikilla myös vapaa pääsy.

Lisätietoa: <https://www.joensuu.fi/senioripiha>  
[https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asuminen/Ikaantyneiden\\_asuminen/Puheenvuoroja/20142016/Palveluohjaaja\\_Tarja\\_Parviainen\\_Seniorip\(39739\)](https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asuminen/Ikaantyneiden_asuminen/Puheenvuoroja/20142016/Palveluohjaaja_Tarja_Parviainen_Seniorip(39739))

Oosi et al. 2019: Ikääntyneiden palvelu- ja yhteisökorttelin toteuttaminen, s. 31.

## Hyvinvointikeskus Sauvola – Iittala, Hämeenlinna

Mitä?		
Kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja, joissa asukas voi hankkia tarvitsemiaan palveluja palveluntuottajalta tai omatoimisesti.	<i>Nimi:</i> <i>Sijainti:</i> <i>Asuntoja:</i> <i>Omistaja:</i> <i>Palveluntuottaja:</i> <i>Rahoitus:</i> <i>Tontti:</i>	Hyvinvointikeskus Sauvola Iittala, Hämeenlinna 19 vuokra-asuntoa ja 33 tehostetun palveluasumisen asuntoa Hämeenlinnan vanhusten asuntosäätiö Hämeenlinnan kaupunki ARAn korkotuki ja investointiavustus Vuokralla Hämeenlinnan kaupungilta
Kenelle?		
Senioreille, joiden palvelujen tai hoivan tarve vaihtelee.		
Parasta kohteessa:		
Kunnan kotihoidon ja terveyskeskuksen sijainti samassa rakennuksessa ja palvelujen käyttö tavallisen asumisen tukena.		



## Tausta

Hyvinvointikeskus Sauvolaa alettiin suunnitella vuonna 2011. Hämeenlinnan vanhusten asuntosäätiö rakensi kohteen ja Hämeenlinnan kaupunki vuokraa siltä tilat mm. kotihoitolle ja terveysasemalle. Samassa kiinteistössä on myös tehostettua palveluasumista. Kohteessa on mahdollisuus tavalliseen vuokra-asumiseen, asumiseen kotihoidon palvelujen avulla tai tehostettuun palveluasumiseen palvelujen avulla. Aiemmin kohteen tilalla sijaitsi vanhainkoti Koivurinne.

## Rahoitus

Kohde on rahoitettu ARAn investointiavustuksella sekä korkotukilainalla. Lainan takajana toimii Hämeenlinnan kaupunki. Hämeenlinna maksaa vuokraa säätiölle kiinteistössä käyttämistään tiloista.

## Asukasvalinta

Vuokra-asuntoja haetaan Hämeenlinnan vanhusten asuntosäätiön kautta ja asukasvalinta tapahtuu ARAn ohjeiden mukaisesti. Tehostettuun palveluasumiseen ohjaututaan SAS-työryhmän ohjauksesta. Tarpeen mukaan vuokra-asuntoja voi muuttaa tehostetun palveluasumisen asunnoksi tai toisinpäin.

## Fyysinen ympäristö ja tilat

Tällä hetkellä kiinteistössä on 33 tehostetun palveluasumisen asuntoa ja 19 vuokra-asuntoa. Vuokra-asunnot ovat yksiöitä ja kaksioita kooltaan 30 m<sup>2</sup> ja 43 m<sup>2</sup>. Kohteessa on myös kaksi suurempaa kaksiota kooltaan 60 m<sup>2</sup>. Tehostetun palveluasumisen asunnot ovat kooltaan samanlaisia ja niissä on mahdollista asua yhdessä myös tilanteissa, joissa toinen puoliso on tehostetun palveluasumisen asiakkaana.

Hyvinvointikeskus sijaitsee fyysisesti litalan keskustassa. Samassa rakennuksessa toimivat terveysasema ja hammashoito. Kiinteistössä toimii myös ravintolapalvelut. Yhteisiä tiloja kiinteistössä on kirjasto, kuntosali ja sauna. Kaikissa asuinkerroksissa on yhteiset olohuoneet.

## Palvelut

Ravintolapalveluja lukuun ottamatta palvelut tuottaa Hämeenlinnan kaupunki. Hämeenlinnan asiakasohjausyksikkö vastaa palvelutarpeen arvioinnista ja kotikäynnistä. Palvelutarpeen myötä asukkaalle voidaan myöntää palveluseteli, ja palvelutarpeen kasvaessa myös tavallisessa asunnossa asuvien tuntimäärää voidaan kasvattaa joustavasti.

## Yhteisöllisyys

Kiinteistön yhteiset tilat tukevat yhteisöllisyyttä. Tehostetussa palveluasumisessa toimii ohjaaja, jonka tehtävänä on järjestää yhteistä toimintaa kiinteistössä.

Lisätietoa: <https://www.hameenlinna.fi/sosiaali-ja-terveys/ikaihmissen-palvelut/asuminen/palveluasuminen-ja-vanhainkodit/hyvinvointikeskus-sauvola-iittala/>

## Säätiöiden ja järjestöjen kohteet

### Wilmankoti – Lappeenranta

Mitä?		
Monimuotoinen hybridimal- lin senioritalo Lappeenrannassa. Kohteen kaikki asunnot soveltu- vat tavalliseen vuokra-asumiseen, palveluilla tuettuun asumiseen, palveluasumiseen ja tehostettuun palveluasumiseen.	<i>Nimi:</i> <i>Valmistunut:</i> <i>Sijainti:</i> <i>Asuntoja:</i> <i>Omistaja:</i> <i>Palveluntuottaja:</i> <i>Rahoitus:</i> <i>Tuen määrä:</i> <i>Tontti:</i> <i>Rinnakkaiskohteet:</i>	Wilmankoti 2019 Lappeenranta, keskusta 5 yksiötä ja 53 kaksiota Lappeenrannan palvelukeskussäätiö Lappeenrannan palvelukeskussäätiö ARAn korkotuki ja investointiavustus 3,1 Me Oma Säätiöllä yhteensä 550 asuntoa
Kenelle?		
Alueen ikääntyneille palvelutarpeen mukaisesti.		
Parasta kohteessa:		
Asukas voi pysyä samassa asunnossa, vaikka palvelutarve kasvaa.		

## Tausta

Välimuotoisten ratkaisujen kehittäminen on Eksoten strateginen linjaus vanhushpalvelujen kehittämisessä. Tarvetta on kohteille, joissa siirtyminen tehostettuun palveluasumiseen on sujuvaa yöaikaisen palvelutarpeen kasvaessa. Wilmankodin kaikki asunnot soveltuvat tavallisiksi vuokra-asunnoiksi, palveluasumiseen tai tehostettuun palveluasumiseen. Kohde suunniteltiin tiiviissä yhteistyössä ARAn ja Etelä-Suomen aluehallintoviraston kanssa, minkä ansiosta koko rakennus on voitu määritellä tehostetun palveluasumisen toiminta-ympäristöksi kerroksittaisen luvan sijaan.

## Rahoitus

Kohde on rakennettu ARAn tukiluokan 2 investointiavustuksella (3,1 Me). Lappeenrannan palvelukeskussäätiö hankki tontin omaksi toteutuksen yhteydessä OP-tonttirahastolta.

## Asukasvalinta

Säätiöllä on jatkuva asuntohaku, jossa kuka tahansa voi tehdä hakemuksen. Useimmiten hakija on kuitenkin kotihoito, sairaalan sosiaalityöntekijä tai vastaava taho. Asukasvalinnassa huomioidaan, kuka hyötyisi parhaiten tämän tyyppisestä ratkaisusta. Eksoten palvelutarpeen arvioijat osallistuvat asukasvalintaan. Tehostetun palveluasumisen asukasvalinnan osalta reunaehto on toimilupa (syksyllä 2019 24 asuntoa). Käytännössä toimilupa on korkeampi kuin asukkaiden määrä tehostetussa palveluasumisessa, mikä mahdollistaa siirtymisen talon sisällä.

## Fyysinen ympäristö ja tilat

Kohteessa on 58 asuntoa, joista 43 kaksioita ja 15 yksiöitä. Asunnot ovat kooltaan 30,5–44,5 m<sup>2</sup>. Vuokra on 13,75 €/m<sup>2</sup>. Asunnot ovat toimiva asunto -konseptin mukaisia. Jokaisessa asunnossa on esteettömät ja tukikahvoilla varustetut WC- ja suihkutilat sekä keittiövarustus. Jotta jokainen asunto voisi toimia myös tehostetussa palveluasumisessa, jokaisessa kerroksessa on yhteinen tila yksilöllisiä hoitovälineitä ja -tarvikkeita varten sekä pyykki- ja roskakuilu.

Tehostetun palveluasumisen asiakkaille alakerrassa on yhteisiä tiloja ja jakelukeittiö. Jokaisessa asuinkerroksessa on yhteisiä juttunurkkauksia. Kohteessa on myös lyhytaikaiseen tuettuun asumiseen tarkoitettua asuntoja sekä säätiön hallinnon tilat. Kaikista palvelutoimintaan varatuista tiloista säätiö maksaa kiinteistölle vuokraa, kuten muutkin tilojen käyttäjät.

## Palvelut ja yhteisöllisyys

Tavallisen vuokra-asumisen asukkaat voivat hankkia palveluja itsenäisesti tai palvelusetelillä Eksoten linjausten mukaisesti. Asiakas voi itse päättää palveluistaan ja siitä, kuka palvelun tuottaa, mutta talossa ovat tarjolla myös palvelukeskussäätiön tuottamat palvelut. Palveluasuminen ja tehostettu palveluasuminen määrittyvät pääsääntöisesti palvelutarpeen arvioinnin mukaan, mutta niihin voi tulla myös itsenäisesti.

Asukkaiden erilaisten palvelutarpeiden vaikutus henkilöstömitoitukseen määritellään laskentamallilla siten, että jokaisen uuden asukkaan vaikutus voidaan huomioida välittömästi. Hoitajamitoituksen toteutuminen on suunniteltu ja hyväksytty valvojan kanssa jo suunnitteluvaiheessa.

Kaikille asukkaille tarkoitettuja järjestettyjä tapahtumia ovat esimerkiksi konsertit, runonlounsa ja puurojuhla. Jokaisen kerroksen juttunurkalla tuetaan omatoimista yhteisöllisyyttä.

Lisätietoa: <http://www.lprpalvelukeskussaatio.fi/asumispalvelu/palvelukodit/wainonkoti/>

## Riihikallion palvelukortteli – Tuusula

Mitä?		
Palvelukortteli muodostuu viidestä ikääntyneille suunnitellusta ja toteutetusta rakennuksesta, jotka tarjoavat asumisvaihtoehtoja itenäisestä vuokra-asumisesta ympäri-vuorokautiseen hoivaan.	<i>Nimi:</i> <i>Sijainti:</i> <i>Asuntoja:</i>  <i>Omistaja:</i> <i>Palveluntuottaja:</i> <i>Rahoitus:</i> <i>Tuen määrä:</i>  <i>Tontti:</i> <i>Rinnakkaiskohteet:</i>	Riihikallion palvelukortteli Tuusula 52 palveluasuntoa + 50 ryhmäkodin asiakaspaikkaa + 44 kevyemmän palvelun asuntoa + 49 ikäystävällisiä vuokra-asuntoa oman palvelutuotannon piirissä Yrjö ja Hanna -säätö Yrjö ja Hanna Oy ja Tuusulan kunta ARAN korkotuki ja investointiavustus Koko korttelin ARA-avustus yhteensä 11 815 000 € ja korkotukilainat yhteensä 29 649 000 € Oma 17 palvelutaloa ympäri Suomea
Kenelle?		
Senioreille ja huonokuntoisille vanhuksille.		
Parasta kohteessa:		
Korttelimainen rakentaminen mahdollistaa laadukkaat yhteiset tilat.		

### Tausta

Riihikallio on ARAn rahoituksella toteutettu kortteli, jonka suunnittelu on aloitettu 2012. Palvelukortteliin kuuluu Palvelukeskus (A- ja B-talo 2014), Pellavakallio-asuinkerrostalo (C-talo 2014), Riihikoto (asumishoivayksikköjä Tuusulan kunnalle, D-talo 2016) sekä Puna-pellava-asuinkerrostalo (E-talo 2017). Kaikkien em. kohteiden rakennuttajana on toiminut Yrjö ja Hanna -säätö (yhteensä yli 24 000 kem-2). Kortteliin on vielä suunnitteilla säätön rakennuttama seniori-ASO -kohde (F-talo, arvioitu valmistuminen 2021). Samassa korttelissa tulee asumaan henkilöitä, joiden palvelun tarve on suuri ja henkilöitä, jotka käyvät vielä töissä.

### Rahoitus

P-kohteelle on myönnetty ARAn investointiavustus ja korkotukilaina. Palveluasumisesta kaikilta peritään palvelumaksu 120 €/kk/henkilö tai 150 €/kk/pariskunta. Asuntojen vuokrat ovat 12euroa/m<sup>2</sup> kuukaudessa.

Ara on avustanut korttelin eri osia erikseen. Avustukset ovat vaihdelleet 25 % ja 35 % välillä. ARA on myöntänyt korttelille yhteensä 11 815 000 € avustuksia ja 29 648 000 € korkotukilainaa.

### Asukasvalinta

Palvelukortteli on ARA-kohde ja asukasvalintaa määrittävät ARAn tulorajat. Lisäksi asukkaiden tulee olla yli 55-vuotiaita.

## Fyysinen ympäristö ja tilat

Kortteliin kuuluu tällä hetkellä viisi taloa ja kuudes valmistuu lähiaikoina. Palveluasunnot ovat kooltaan 35–39 m<sup>2</sup>. Samaan kortteliin kuuluvassa Riihikallion Pellavakalliossa on 49 kpl vuokra-asuntoja ikäihmisille, kooltaan 35–57 m<sup>2</sup>. Pellavakallioon ei kuulu palvelumaksua, mutta asukas voi halutessaan ostaa palveluja Riihikallion palvelukeskuksesta. Samaan kortteliin kuuluu myös Riihikallion Punapellava, jossa on 44 kpl ikääntyneille tarkoitettua kaksiota ja yksiötä kooltaan 38,5–68 m<sup>2</sup>. Pellavakallion asukkailta peritään vuokran lisäksi palvelumaksu. Jokaisessa asunnossa on parveke. Korttelin asukkaiden yhteiskäytössä on säätien toteuttama yhteispiha, grillikatos, pelipaikka ja asfaltoidut ulkoilupolut. Palvelukorttelissa on liiketiloja yrittäjille sekä Tuusulan seurakunnan tiloja. Korttelin välittömässä läheisyydessä sijaitsevat koulu, päiväkotia ja nuorisotila. Kortteli on myös paikallisten ulkoilureittien läheisyydessä. Lähimpään kauppaan ja apteekkiin on matkaa n. 500 metriä.

## Palvelut

Palvelutaloissa asiakas maksaa palvelumaksun, johon kuuluu turvaranneke, saunavuoro, palvelutilojen käyttö sekä oikeus osallistua palvelutalon yhteiseen toimintaan. Asukkaat voivat ostaa hoiva- ja tukipalveluja yksilöllisen tarpeensa mukaan. Kohteen tiloissa toimivat myös kahvila, Tuusulan seurakunta, Tuusulan kunta ja kaupallisia toimijoita, kuten hie-roja, fysioterapeutti, kosmetologi ja kampaaja.

## Yhteisöllisyys

Kiinteistön tilaratkaisut on tehty siten, että ne tukevat asukkaiden luonnollisia kohtaamisia. Säätien asukaskoordinaattori on mukana tukemassa yhteisön muodostumista.

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

## Hyvinvointikeskus Wanha Herra – Lahti

Mitä?		
Lahden hyvinvointikeskus Wanha Herra on toimintakeskus, jossa on senioriasumista. Asumisen palvelut toteutetaan kotihoitona.	<i>Nimi:</i> <i>Valmistunut:</i> <i>Asuntoja:</i> <i>Omistaja:</i> <i>Palveluntuottaja:</i>  <i>Rahoitus:</i>  <i>Tuen määrä:</i> <i>Tontti:</i> <i>Rinnakkaiskohteet:</i>	Hyvinvointikeskus Wanha Herra Lahti 230 asuntoa Lahden vanhusten asuntosäätiö Lahden vanhusten asuntosäätiö, Stella Fysioterapia, Lahden lähimmäispalvelu ry ja PHHKY RAY:n avustus. Säätien muut kohteet tuotetaan STEA:n tai ARAN korkotuella ja investointiavustuksella 11 233 390 mk Vuokra, Lahden kaupunki Onnelanpolku ja Puntari
Kenelle?		
Yli 55-vuotiaille.		
Parasta kohteessa:		
Yhteisöllinen asuminen luo turvallisuuden tunnetta ikääntyneille.		

## Tausta

Lahden vanhusten asuntosäätiön perusti vuonna 1964 Lahden kaupunki. Säätiö rakensi Wanhan Herran asuntomessujen sivukohteena Lahteen vuonna 1993. Säätiö tukee asuntojen kohtuuhintaista vuokraamista ikäihmisille ja erityisryhmille sosiaalisin perustein. Wanha Herra on hyvinvointikeskus, jonka yhteydessä on senioriasumista.

## Rahoitus

Kohde on aikanaan rahoitettu RAY:n tuotoilla. Nykyisin Lahden vanhusten asuntosäätiön kohteiden rahoitus tulee STEA:lta tai ARAlta investointiavustuksena sekä korkotukilainana. Asuntojen vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteella.

## Asukasvalinta

Asukkaaksi haetaan. Asukkaaksi valittavan ja tämän mahdollisen puolison tulee olla yli 55-vuotiaita. Vähintään toisen puolisoista tulee saada säännöllistä eläkettä. Valinnassa painotetaan terveydellisiä, sosiaalisia, tulo- ja varallisuustasoon ja asumisen olosuhteisiin liittyviä syitä. Terveydellisistä syistä tarvitaan asuntohakemuksen liitteeksi asiantuntijalausunto.

## Fyysinen ympäristö ja tilat

Hyvinvointikeskus Wanha Herra toimii ulospäin avoimena kokoontumis-, kokous-, juhla- ja ruokailutilana sekä fysioterapian ja kuntoilun keskuksena. Säätiön toimisto sijaitsee Wanhassa Herrassa. Wanhaan Herraan on sisäkäytävän kautta käynti 127 asunnosta. Taloissa on yksiöitä kooltaan 40–40,5 m<sup>2</sup> ja kaksioita sekä kolmioita kooltaan 45,5–56,5 m<sup>2</sup>. Kohde on sijainniltaan lähellä kaupungin palveluja. Talot on suunniteltu esteettömiksi ja turvallisiksi. Kohteista löytyy valmiiksi varusteita, joilla varaudutaan toimintakyvyn heikkenemiseen.

## Palvelut

Palvelut tuotetaan kotihoidon periaatteella, joko Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän tai yksityisen toimijan toimesta. Wanhassa Herrassa toimii lisäksi parturi-kampaamo sekä jalka- ja kauneushoitola.

## Yhteisöllisyys

Wanhassa Herrassa toimii asukasohjaaja, joka auttaa yhteisöllisyyden järjestämisessä sekä antaa asumisneuvontaa ja palveluohjausta. Tavoitteena on omaehtoisen yhteisöllisyyden muodostuminen.

Lisätietoa: [www.lvas.fi](http://www.lvas.fi)

## Perhehoitokylä Säde – Kaarina

Mitä?		
Ikäihmisten yhteisöllistä perhehoitoa Kaarinassa.	<i>Nimi:</i> <i>Sijainti:</i> <i>Asuntoja:</i> <i>Omistaja:</i> <i>Palveluntuottaja:</i> <i>Rahoitus:</i> <i>Tuen määrä:</i> <i>Tontti:</i>	Kaarinan perhehoitokylä Säde Kaarina 20 huonetta viidessä talossa Kaarinan Vanhusten Palvelukeskuksen säätiö Kaarinan kaupunki Omarahoitteinen - Kaarinan Vanhusten Palvelukeskuksen säätiö
Kenelle?		
Ikäihmisille, jotka eivät pärjää yksin kotona, mutta eivät ole tehostetun palveluasumisen tai laitoshoidon tarpeessa.		
Parasta kohteessa:		
Perhehoidon ja yhteisöllisyyden yhdistäminen.		

### Tausta

Säde on ensimmäinen senioriperhehoitokylä Suomessa. Kaarinan perhehoitokylä valmistui vuonna 2014. Kaarina toimii Varsinais-Suomen maakunnallisen ikäihmisten ja kehitysvammaisten perhehoitoyksikön vastuukuntana ja kunnalla oli aiempaa kokemusta perhehoidon toimivuudesta. Hankkeen tavoitteena oli tuottaa senioriasumista.

### Rahoitus

Kohde on omarahoitteinen ja sen omistaa Kaarinan Vanhusten palvelukeskuksen säätiö. Kaarinan kaupunki jälleenvuokraa huoneita perhehoidossa oleville asukkaille. Asukkaat maksavat vuokran omasta huoneestaan ja osuuden yhteisten tilojen vuokrasta. Lisäksi asukkaat maksavat kotihoidon maksun sekä ateriamaksun. Myös Kaarinan kaupungin kanssa toimeksiantosuhteessa olevat perhehoitajat maksavat asumisesta vuokraa oman asuntonsa osalta.

### Asukasvalinta

Asukasvalinta tehdään kunnan SAS-työryhmässä.

### Fyysinen ympäristö ja tilat

Kylässä on viisi perhehoitokotia, joissa jokaisessa asuu yksi perhehoitaja ja neljä senioria. Heidän asuinhuoneensa ovat kooltaan 16,5 m<sup>2</sup> ja jokaiseen huoneeseen kuuluu oma kylpyhuone 4,5 m<sup>2</sup>. Kodeissa on yhteistä tilaa 66 m<sup>2</sup>. Lisäksi kodeissa on perhehoitajille oma makuuhuone ja tupakeittiö. Kaikkien käytössä on kylätalo. Kylän ympäristö on suunniteltu esteettömäksi.

## Palvelut

Perhehoitajat vastaavat arkeen liittyvistä tehtävistä, kuten ruuanlaitosta ja kodin ylläpidosta sekä asukkaiden hoivasta. Kaarinan kotihoito vastaa sairaanhoidollisista tehtävistä, kuten lääkkeiden jaosta. Kaarinan tila- ja ravintolapalvelut vastaa kiinteistön ylläpidosta sekä kylätalon siivouksesta.

## Yhteisöllisyys

Asukkaat ulkoilevat ja toimivat alueella yhdessä. Perhehoitajat järjestävät ja organisoivat alueelle ulkopuolista toimintaa. Alueen muut toimijat, esimerkiksi vapaaehtoiset järjestävät alueella toimintaa asukkaille.

## Käräjätörmän monisukupolvinen yhteisökylä – Tampere

Mitä?		
Monisukupolvinen yhteisökylä, joka rakentuu Kotipirtti ry:n palvelutalon ympärille. Palvelukorttelin keskus on kylätalo, jonne on suunniteltu ravintola ja harrastetiloja.	<i>Nimi:</i> <i>Valmistunut:</i> <i>Sijainti:</i> <i>Asuntoja:</i> <i>Omistaja:</i>	Käräjätörmä Kaavaehdotus Tampere, Tesoma Palvelukortteliin 65 asuntoa, joista 25 muistisairaille Kotipirtti ry (kehittäjä)
Kenelle?		
Yhteisökylässä asumisesta kiinnostuneille ja muistisairaille.		
Parasta kohteessa:		
Monisukupolvinen yhteisö, jossa muistisairaavat asuvat kaikenikäisten joukossa.		

## Tausta

Kotipirtti ry:n palvelutalon yhteyteen rakennetaan asumista muistisairaille ja yhteisöllisestä asumisesta kiinnostuneille. Tavoitteena on, että muistisairaita ei eristetä vaan he asuvat yhdessä kaiken ikäisten kanssa. Monisukupolvinen yhteisökylä on aluekehittämissanke, jossa Tesoman alueelle on kaavoitettu noin 1 000 asuntoa rakennettavaksi seuraavan kymmenen vuoden aikana. Kaavamuutos on käsiteltävänä Tampereen kaupungin päätöksentekokoelimityksessä, mutta käsittely on viivästynyt.

## Rahoitus ja fyysinen ympäristö

Kohde on suunniteltu toteutettavaksi ARA-tuella. Siitä järjestettiin arkkitehtikilpailu, jolla haettiin ratkaisuja alueen kehittämiseksi täydennysrakentamisella. Tarkoituksena oli laajemminkin uudistaa muistisairaiden asumista. Alueen suunnittelua on toteutettu kahden voittajaehdotuksen pohjalta.



## Palvelut ja yhteisöllisyys

Muistisairaiden asuminen on suunniteltu toteutettavaksi tavallisissa asunnoissa kaiken ikäisten keskuudessa, mutta palvelutarpeen mukaisesti. Yhteisöllisyyttä on kehitetty STEA:n rahoittamassa Käräjätörmän monisukupolvinen yhteisökylä -hankkeessa, jossa on kartoitettu yhteisöllisyydestä kiinnostuneita toimijoita, selvitetty yhteisöllisyyden muodostumista ja järjestetty asukaskuuntelutyöpajoja. Tavoitteena on myös löytää yhteisökylästä kiinnostuneet. Yhteisöllisyys tarvitsee syntyäkseen rakenteita, ja monisukupolvisen yhteisökylän on tarkoitus toimia tällaisena. Yhteisöllisyyden lisäksi sukupolvien kohtaamiseen on rakenteita, jolloin muistisairaavat ympäristössä eivät ole erikoisuus.

## Kestävä käyttö

Kohde soveltuu sijaintinsa ja käytettävyytensä perusteella kenelle tahansa.

Lisätietoa: <https://www.karajatorma.fi/>

[https://www.tampere.fi/tampereen-kaupunki/ajankohtaista/tiedotteet/2017/04/03042017\\_7.html](https://www.tampere.fi/tampereen-kaupunki/ajankohtaista/tiedotteet/2017/04/03042017_7.html)

## Yrityslähtöiset kohteet

### Virkkulankylä – Kouvola

Mitä?		
Kouvolan asuntomessuille rakennettu yhdeksän talon kokonaisuus, jossa pientalossa on asuntojen lisäksi yhteisiä tiloja.	<i>Nimi:</i> <i>Valmistunut:</i> <i>Sijainti:</i> <i>Asuntoja:</i> <i>Omistaja:</i> <i>Palveluntuottaja:</i> <i>Rahoitus:</i> <i>Tuen määrä:</i> <i>Tontti:</i> <i>Rnnakkaiskohteet:</i>	Kouvolan Virkkulankylä 2019 Koria, Kouvola 32 asuntoa: 24 kpl 34 m <sup>2</sup> yksiötä, 6 kpl 45 m <sup>2</sup> kaksiota Virkkulankylä Oy Kouvolan kaupungin kotihoito ARAn korkotuki ja investointiavustus 1,6 M€ Vuokra, Kouvolan kaupunki Virkkulankylällä on useita vapaarahoitteisia kohteita.
Kenelle?		
Alueen ikääntyneille, erityisesti kotihoidon asiakkaille.		
Parasta kohteessa:		
Turvallinen kohde, jossa asukas tietää saavansa apua eikä jää yksin. Pientaloratkaisuilla voidaan vastata erityisesti pienten kuntien tarpeisiin.		

## Tausta

Kouvolan Virkkulankylä toteutettiin vuoden 2019 asuntomessualueelle. Ennen tätä Virkkulankylä/Kuusikkoaho Oy oli tehnyt kohteita vain hoivaoperaattoreille. Kyseinen kohde oli

ensimmäinen senioriasumisen ratkaisu. Kouvolan kaupunki oli tunnistanut tarpeen tehostettua palveluasumista kevyemmille ratkaisuille, joilla voidaan pidentää asumisaikaa kotona ja samalla tehostetaan kotihoitoa laajalle levittyvällä toiminta-alueella. Kohteelle varattiin laaja tontti asuntomessualueelta.

Kohde on valmistunut syyskuussa 2019. Selvityshetkellä ensimmäiset asukkaat ovat muuttaneet. ARAn edellyttämän tarvekartoituksen laati Kouvolan kaupunki, joka on osallistunut myös palvelujen yhteiseen kehittämiseen (mm. siivous- ja kuljetuspalvelut). Suunniteluvaiheessa järjestettiin alueen ikääntyneille kuulemistilaisuuksia asumistoiveista.

### **Rahoitus**

Kohde on toteutettu ARAn korkotukilainalla ja noin 1,6 M euron investointiavustuksella. Asukkaiden vuokra määräytyy ARAn säädösten mukaisesti omakustannusvuokrana ollen noin 16–18 €/m<sup>2</sup>. Yhteisten tilojen kustannukset on jyvitetty vuokraan.

### **Asukasvalinta**

Asukasvalinnan tekee kumppani-isännöitsijätoimisto ARAn ohjeistukseen perustuen. Kymsote osallistuu asukasvalintaan esittämällä vaihtoehdon kotihoitoasiakkailleen, joiden he katsoisivat tästä eniten hyötyvän. Suunnitelmassa on laajentaa yhteistyötä Kymsoten kanssa välivuokraukseen, jolloin myös sote-palvelujen järjestäjän rooli asukasvalinnoissa kasvaisi ja asukkaiden vuokratasoa saatettaisiin laskea.

### **Fyysinen ympäristö ja tilat**

Jokaisessa kahdeksassa pientalossa on neljä asuntoa sekä yhteinen olohuone ja sauna. Yksiöt ovat kooltaan 34 m<sup>2</sup> ja kaksiöt 45 m<sup>2</sup>. Jokaisessa talossa on yhteinen terassi ja asunnoissa omansa. Asunnot ovat tavallisia vuokra-asuntoja, joissa on huomioitu ikääntyneiden tarpeita. Sähkölukitukseen voidaan yhdistää hälytys, palveluntuottajien kutsujärjestelmien kytkemiseen ja lisätukikahvoille on valmius sekä suuremmille apuvälineille varattu tilaa. Keittiössä ja kylpyhuoneessa on lisäksi huomaamattomia tukikahvoja, jotka eivät kuitenkaan muuta tilaa laitosmaiseksi.

Yhteisessä kylätalossa on iso yhteinen tila, keittiö, kaapistoja ja Smartpost-automaatti. Talot yhdistää esteetön kyläraitti, jonka ympärillä on kasvimaita, istuskelupaikkoja ja kuntoilutilaa.

Lähipalvelut ovat noin puolen kilometrin päässä, ja alueella käy Kouvolan kutsuliikennevuoro.

## Palvelut

Kymsote järjestää sote-palvelut kotona asumista tukevin palveluina. Kotihoidon kanssa on sovittu, että Kylätaloa voidaan käyttää kotihoidon taukotilana ja varastotilana. Lisäksi yhteisiä olohuoneita voidaan käyttää tarpeen mukaan ruokailuihin, jotka järjestetään Kymsoten ateriapalveluina. Muut palvelut asukas hankkii tarpeen mukaan tai saa kaupungin kautta.

## Yhteisöllisyys

Yhteisöllisyyden rakentumista tukee alkuvaiheessa geronomiopiskelija kerran viikossa. Toimintoja ovat mm. keskusteluryhmät, jumppa, yhteiset tutustumisretket ympäristöön ja leipominen.

## Kestävä käyttö

Kohde soveltuu myös esimerkiksi kehitysvammaisille, mielenterveyskuntoutujille, opiskelijoille tai tavalliseen asumiseen.

Periaatteessa asunnoissa voi asua pitkään vielä toimintakyvyn heikennyttyäkin, mutta esimerkiksi vaativat muistisairaudet vaatisivat lisätoimenpiteitä. Lukitus, liesivahdit ja vastaavat ratkaisut kuitenkin mahdollistavat muunneltavuuden.

Lisätietoa: <http://www.virkkulankyla.fi/portfolio/kouvolan-virkkulankyla/>

## Kotikatu365 Lipporanta – Oulu

Mitä?		
Monisukupolvinen kohde, jossa omistusasuntoja ja vuokra-asuntoja sekä erikseen tehostettua ja tavallista palveluasumista osassa asunnoissa. Konseptiin kuuluvat yhteiset tilat ja kattava palveluvalikko.	<i>Nimi:</i> <i>Valmistunut:</i> <i>Sijainti:</i> <i>Asuntoja:</i> <i>Palveluntuottaja:</i> <i>Rahoitus:</i> <i>Tuen määrä:</i> <i>Tontti:</i> <i>Rinnakkaiskohteet:</i>	Kotikatu365 Lipporanta / As Oy Lipporannan Selkä 2018 Oulun keskustan läheisyydessä 220, joista senioriasuntoja 60 kpl Health City Finland Oy (Kotikatu365), Humana Finland (tehpa) Vapaarahoitteinen - Oulun kaupunki Alueelle rakentuu jopa 600 asuntoa. Kotikatu365-konseptilla asumista tulossa myös Kuusamoon ja Kuopioon.
Kenelle?		
Sopii kenelle tahansa. Senioriasunnot palveluja tarvitseville.		
Parasta kohteessa:		
Monisukupolvisuus lisää myös ikääntyneiden yhteisöllisyyttä ja voi siirtää raskaampien palvelujen tarvetta.		

## Tausta

Health City Finlandin ja Rakennustehon yhteisprojektissa toteutetaan aiempaa suurem-  
massa mittakaavassa yhteisöllisen asumisen asuinalue. Oulun kaupungin kanssa on valittu  
täydennysrakentamiseen soveltuva alue, jota on voitu kehittää aluerakentamishankkeena.  
Kohteeseen on suunnitteilla yhteensä jopa 600 huoneistoa kymmenessä rakennuksessa.  
Ikäjakaumaltaan kohde vastaa oululaista kerrostaloa siten, että ikääntyneille on varattu  
noin 10 prosenttia toteutuvasta asuntokannasta. Rakentajien toteuttaman vapaarahoit-  
teisen omistus- ja vuokra-asumisen lisäksi Humana Finland Oy tarjoaa kohteessa seniori-  
vuokra-asumista ja tehostettua palveluasumista.

## Asukasvalinta

Kohteeseen voi hakeutua kuka tahansa. As Oy Lipporannan Selkä -kerrostalon muutamassa  
kerroksessa sijaitsevat seniorivuokra-asunnot on tarkoitettu asukkaille, joilla on jo tarvetta  
palveluille, ja saman rakennuksen alakerrassa toimii tehostetun palveluasumisen yksikkö.

## Fyysinen ympäristö ja tilat

Alueen asunnot ovat konseptin mukaisesti vaihtelevan kokoisia erilaisiin tarpeisiin. As Oy Lip-  
porannan Selän senioriasunnot ovat kooltaan 30–46,5 m<sup>2</sup>. Kohde sijaitsee Oulun keskustan  
läheisyydessä Oulujokisuiston rannalla, ja lähellä on hyviä ulkoilu- ja kävelymahdollisuuksia.

## Palvelut ja yhteisöllisyys

Kotikatu365-konseptiin kuuluu Lipporannassa 500 m<sup>2</sup>:n asukkaiden yhteistilat, jotka ovat  
muiden kuin tehostetun palveluasumisen asukkaiden käytössä. Näihin kuuluvat esimer-  
kiksi olohuone, kokous- ja juhlatila, vierashuone, kuntosali, saunatilat, leikki- ja pelitila,  
it-työpisteet, seurusteluhuone ja aulatilat. Lisäksi tarjolla on yhteiskäyttövälineitä, kuten  
yhteiskäyttöauto, lainattavat kaupunkipyörät ja työkaluja, sekä asukkaiden arkea ja hyvin-  
vointia tukevia lähipalveluja. Yhteisten tilojen, välineiden ja palvelujen varaaminen toimii  
sähköisen Kotikatu365-portaalin kautta. Yhteistila-/palveluvastike 15 euroa/asunto/kk ja  
mediavastike 10 euroa/asunto/kk.

Senioriasuntojen asukkaille on tarjolla arjen apuun, yhteisöllisyyteen ja liikuntaan, turval-  
lisuuteen ja terveydenhoitoon liittyviä palveluja, kuten ateria- ja siivouspalveluja, erilaisia  
kursseja ja tapahtumia, turvateknologiaa sekä kotihoitoa vastaavia palveluja. Tehostetun  
palveluasumisen yksikön kautta on järjestetty turvapäivystys yläkerran asuntoihin. Asiakas  
maksaa palveluista itse tai Oulun kaupunki järjestää ne palvelutarpeen arvioinnin perusteella.

Lisätietoa: <https://www.kotikatu365.fi/paikkakunnat/lipporanta-oulu/>  
<https://www.humana.fi/ikaihmiset/senioriasuminen-oulun-lipporannassa/>

## Attendo Korkeavuori – Kotka

Mitä?		
Senioritalo, jossa yhteisiä tiloja ja mahdollisuus kotihoitotasoihin palveluihin.	<i>Nimi:</i> <i>Valmistunut:</i> <i>Sijainti:</i> <i>Asuntoja:</i> <i>Omistaja:</i> <i>Palveluntuottaja:</i> <i>Rahoitus:</i> <i>Tuen määrä:</i> <i>Rinnakkaiskohteet:</i>	Attendo Korkeavuori 2019 Kotka 45 ES-Laatuasunnot Oy, vuokralla Attendo Attendo, kotihoito ARAn korkotuki ja investointiavustus 1,7 Me Attendolla useita muita kohteita, joista Puistomäki Hämeenlinnassa vastaa Korkeavuorta konseptiltään.
Kenelle?		
Ikäihmisille, joilla on jo hieman palvelutarvetta. Asukkaille suunnitellaan omia tarpeita vastaava palvelukokonaisuus.		
Parasta kohteessa:		
Mahdollisuus siirtyä palveluympäristöön ennen ympärivuorokautisen hoivan tarvetta.		

### Tausta

lääkkäät ihmiset hakeutuvat nykyisin palvelutaloympäristöön sieltä saatavan yhteisöllisyyden ja turvan vuoksi. Osa tehostetun palveluasumisen asukkaista pärjäisi vähemmälläkin hoivalla. Edellä mainitut syyt lisäävät kysyntää kevyemmille kohteille ja niin sanottujen välimuotoisten palvelujen tarjoamiselle.

### Rahoitus

Kohteen on rakennuttanut ES-Laatuasunnot Oy, joka luovutti kohteen Attendolle valmistuspäivänä. Kohde on saanut ARAn investointiavustusta 2. tukiluokassa 1,7 miljoonaa euroa.

### Asukasvalinta

Kohde on tarkoitettu ikääntyneille, joilla saattaa olla jo jonkin verran tarvetta kotihoidon palveluille, mutta ei kuitenkaan vielä ympärivuorokautisen hoivan palveluille. Asukasvalinnan tekee Attendo ARAn ehtojen mukaisesti.

### Fyysinen ympäristö ja tilat

Rakennuksessa on 45 asuntoa, jotka ovat kohteen 1.–5. kerroksessa. Asunnot ovat kooltaan 34–35 m<sup>2</sup> yksiöitä. Osassa asunnoista on parveke. Vuokra on tällä hetkellä n. 15–16 €/m<sup>2</sup>/kk sisältäen vesimaksun.

Yhteisiin tiloihin sisältyy kuntoilutila, saunaosasto, piha-alue sekä oleskelu ja ruokailutiloja.

## Palvelut ja yhteisöllisyys

Attendo tarjoaa asukkaille kotihoitopalveluja sekä esimerkiksi turvapuhelin-, pyykki-, siivous- ja ateriapalveluja. Jokaiselle asukkaalle räätälöidään henkilökohtainen palvelupaketti. Asukas voi maksaa palveluista joko itse tai kuntakohtaisella tuella. Kohteessa on Attendon hoitohenkilöstöä sekä ympärivuorokautinen päivystys.

Kohteen alakerrassa sijaitsee valmistuskeittiö ja ravintola, joka on avoinna myös muille alueen asukkaille. Toteutus on esimerkki tilanteesta, jossa uusi kohde voi muodostua alueen ikääntyneiden kokoontumistilaksi.

Lisätietoa: <https://www.attendo.fi/yksikot/attendo-korkeavuori/>  
<https://www.kotiopas.fi/properties/korkeavuori-senioritalo/>

## Arttuasunnot Aurahovi – Huittinen

Mitä?		
Kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja, joissa asukas voi hankkia tarvitsemiaan palveluja kohteen palveluntuottajalta tai omatoimisesti.	<i>Nimi:</i> <i>Sijainti:</i> <i>Asuntoja:</i> <i>Omistaja:</i> <i>Palveluntuottaja:</i> <i>Rahoitus:</i> <i>Tuen määrä:</i> <i>Tontti:</i> <i>Rinnakkaiskohteet:</i>	Aurahovi Huittinen Huittinen, Myllykuja 32 asuntoa 32–40 m <sup>2</sup> Arttuasunnot Aurahovi Senioripalvelut Oy ARAN korkotuki ja investointiavustus 1 000 000 € Oma Uusikaupunki, Lieto ja Hämeenlinna
Kenelle?		
Senioreille, joiden palvelujen tai hoivan tarve vaihtelee.		
Parasta kohteessa:		
Sijainti ja yhteisöllisyys.		

## Tausta

Arttuasunnot toimii ARAn nimeämänä yleishyödyllisenä yhteisönä (yhtiönä), joka on perustettu 2010. Aurahovi Seniorikoti Huittinen valmistuu syksyllä 2020 ja sen palveluntuottajana toimii Aurahovi Senioripalvelut Oy. Huittisten kunta on osallistunut kohteen suunnitteluun.

Asunnot on suunniteltu yksinasuville, pariskunnille sekä aktiivisille henkilöille että aktiivisille pariskunnille. Kohteen asunnot ovat yksiöitä tai kaksioita.

## Rahoitus

Huittisten kohde sekä kaikki muut Arttuasuntojen kohteet ovat ARAn tukemia. Asuntojen käyttökustannukset katetaan asukasvuokrilla. Asukasvuokrien suuruus tulee asunnon

koosta riippuen olemaan 550–650 €/kk. Vuokrat määräytyvät ARAn tukiehtojen mukaisesti omakustannusperiaatteella.

### **Asukasvalinta**

Asukasvalinta tapahtuu yhteistyössä kuntien palveluohjauksen kanssa. Kunta voi kehottaa ikääntynyttä muuttamaan kohteeseen, jos katsoo, että tämä voisi hyötyä asumisesta siellä tai palvelut on helpompi toteuttaa kohteessa.

Huittisten kaupunki on ottamassa käyttöön palvelusetelin kattaakseen Aurahoviin muuttavien ikäihmisten hoidon kustannuksia. Valittaessa asukkaita sosiaalisella tai terveydellisellä perusteella hakijoiden asunnontarve, tulot ja varallisuus selvitetään ja hakija asetetaan etusijajärjestykseen asukasvalintaperusteiden mukaan.

### **Fyysinen ympäristö ja tilat**

Seniorikodissa on yhteensä 32 vuokra-asuntoa ikääntyneille. Asukkaiden yhteisessä käytössä on ruokala/kahvila, lounge, saunaosasto, kuntosali sekä piha-alue. Lisäksi rakennuksessa on palvelupiste ja toimisto kohteessa toimivalle palveluohjaajalle.

### **Palvelut**

Huittisten kohteessa palveluja ei ole suoraan sidottu asumiseen ja kohteessa on myös mahdollista asua käyttämättä palveluja. Palveluntuottaja vastaa tarjottavista hoiva- ja tukipalveluista.

Useimmiten asukkaat ostavat tarvitsemansa palvelut kunnan myöntämillä palvelusetelillä. Huittisissa kunta on muokannut omia palveluseteleitään siten, että ne soveltuvat yhteen seniorikodin ja sen palvelujen kanssa. Jokaiselle asukkaalle tehdään yhdessä palveluntuottajan kanssa palvelu- ja hoitosuunnitelma, jossa määritellään yksilöllisesti asukkaan tarvitsemat hoito- ja tukipalvelut.

Asukkaille järjestetään tarvittaessa turvapuhelin ja lääkehuolto. Samoin ruokahuolto voidaan hankkia tarvittaessa, kuten myös kodin siivous ja pyykkipalvelu. Lisäksi kohteessa käy kunto-ohjaaja. Kohteessa toimiva sosiaali-isännöitsijä voi myös toimia tarvittaessa toimia linkkinä asukkaan ja kunnan välillä, mikäli palveluntarve kasvaa. Sosiaali-isännöitsijällä on asiakkaiden sosiaaliseen verkostoon liittyviä tehtäviä.

## Yhteisöllisyys

Huittisten tilat on suunniteltu siten, että ne tukevat satunnaisia kohtaamisia ja yhteisöllisyyden muodostumista asukkaiden ja lähiympäristön kanssa. Esimerkiksi rakennuksessa toimiva ravintola on avoinna kaikille. Talon yhteisöllisen toiminnan toteutumisen vastuu on sosiaali-isännöitsijällä ja yhteisöllisen toiminnan tukemiseksi tullaan perustamaan myös seniorikodin oma asukasraati. Kiinteistön tilaratkaisut on tehty siten, että ne tukevat asukkaiden kohtaamisia.

## Kestävä käyttö

Asunnoissa ei ole liikkumista tukevia rakenteita, vaan ne voidaan asentaa tarvittaessa tai ne on otettu huomioon kalustevalinnoissa. Huittisten kohde on tarkoitettu sellaiseksi, että sinne voidaan tuoda palveluja tarvittaessa elämän loppuun saakka. Kaikki kohteen asunnot ovat muunneltavissa (mm. liikkumista tukevat rakenteet, keittiövarustus, saniteettitilat, esteettömyys) asukkaan tarpeiden mukaisesti.

Lisätietoa: <http://www.arttuasunnot.fi/2018/02/01/arttuasunnoilta-ja-aurahovilta-senioritalot-lietoon-uuteenkaupunkiin-ja-huittisiin/>  
<https://www.aurahovi.fi/seniorikodit/seniorikoti-huittinen/>

## Karjalohjan mummonmökkit – Lohja

Mitä?		
Karjalohjalla Puujärven rannassa sijaitseva alue, jonne kaavoitettu yhteensä 28 tonttia ikääntyneiden asumiseen. Asunto-osakkeen hinta sisältää tontin lisäksi rakennus-oikeutta 88 m <sup>2</sup> asti ja oikeuden alueen yhteisiin tiloihin.	<i>Nimi:</i> <i>Sijainti:</i> <i>Asuntoja:</i> <i>Omistaja:</i> <i>Palveluntuottaja:</i> <i>Rahoitus:</i> <i>Tuen määrä:</i> <i>Tontti:</i>	Karjalohjan mummonmökkit Karjalohja, Lohja 24 asuntoa Asunto Oy Karjalohjan Mummonmökkit - Omarahoitteinen - Asunto Oy
Kenelle?		
Yli 55-vuotiaille, joilla ei ole merkittävää palveluntarvetta.		
Parasta kohteessa:		
Mahdollisuus asua yhteisöllisesti maaseudulla lähellä palveluja.		

## Tausta

Yksityisomisteinen tontti kaavoitettiin alueeksi, jonne voidaan rakentaa asumista ikääntyneille. Alue on kaavoitettu yhteensä 28 talolle, joista 24 on tähän mennessä rakennettu. Ensimmäinen talo rakennettiin vuonna 2008. Alueen rakennuttajana toimii Service Partner Oy, joka vastaa myös alueen läheisyydessä olevan majatalon toiminnasta.



## Rahoitus

Kohde on omarahoitteinen. Asukkaat ostavat asunto-osakeyhtiö Karjalohjan Mummonmökkit Oy:ltä asumisosakkeen, johon kuuluu tontti ja oikeus käyttää alueen yhteisiä tiloja. Lisäksi osakkeeseen sisältyy rakennusoikeutta 88 m<sup>2</sup> asti. Asukas voi valita itse millaisen talon hän alueelle rakentaa. Toistaiseksi kaikki asunnot on toimitettu alueelle valmiina talopaketteina. Asunto-osakeyhtiö vastaa alueen yhteisistä alueista. Alueelle on rakennettu kunnallistekniikka.

Alueella on kolmen kokoisia taloja 56–88 m<sup>2</sup>. Lopullinen hinta määräytyy talon koon mukaan. Tontti on hinnaltaan 60 000–70 000 €. Tähän asti käytetyn talovalmistajan valmistaloksen ja tontin kanssa kokonaishinta on vaihdellut välillä 180 000–240 000 €.

## Asukasvalinta

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen ei ole kirjattu erillisiä asukasvalinnan kriteerejä, mutta alue on tarkoitettu lähtökohtaisesti yli 55-vuotiaille.

## Fyysinen ympäristö ja tilat

Alue sijaitsee maaseudulla, kuitenkin alle kahden kilometrin päässä Karjalohjan kaupallisista ja julkisista palveluista. Asunto-osakeyhtiön osakkailla on käytössään uimaranta, grillikatos, uima-allas, kuntoilu-/pelikenttä, nuotiopaikka ja venevalkama. Lisäksi osakkailla on mahdollisuus hyödyntää alueen viljelyalustaa.

## Palvelut

Asunto-osakeyhtiö vastaa alueen ylläpidosta ja asukkaat omien tonttinsa ylläpidosta. Asunto-osakeyhtiö ei tuota alueelle omia sosiaali- tai terveyspalveluja. Peruspalveluista vastaa Lohjan kaupunki.

## Yhteisöllisyys

Alueella on yhteisesti käytössä olevia tiloja. Asumisratkaisuihin ei ole erikseen huomioitu yhteisöllisyyttä.

Lisätietoa: [www.mummonmokit.fi](http://www.mummonmokit.fi)

## Liite. Haastateltujen henkilöiden taustatahot

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)  
Sosiaali- ja terveysministeriö (STM)  
Terveysten ja hyvinvoinnin laitos (THL)  
Sosiaali- ja terveysalan lupa- ja valvontavirasto (Valvira)  
Kansaneläkelaitos (Kela)  
Etelä- Karjalan sosiaali- ja terveystyö (Eksote)  
Etelä-Savon sosiaali- ja terveyspalvelujen kuntayhtymän (Essote)  
Kainuun sote -kuntayhtymä  
Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä  
Helsingin kaupunki  
Hämeenlinnan kaupunki  
Joensuun kaupunki  
Kaarinan kaupunki  
Tampereen kaupunki

Suomen Kuntaliitto  
Ikäinstituutti  
Muistiliitto  
Omaishoitajaliitto  
Senioriliike  
Vanhus- ja lähimmäispalvelun liitto ry  
Vanhustyön keskusliitto

Aktiiviset seniorit ry  
Arttuasunnot  
Health City Finland Oy  
Jaso Varttuneiden asumisoikeusyhdistys Jyväskylä  
Karjalohjan mummonmökki  
Kotipirtti Ry  
Kuusikkoaho Oy (Virkkulankylä)  
Lahden vanhusten asuntosäätiö  
Lappeenrannan palvelukeskussäätiö  
Osuuskunta Pöllökartano  
Yrjö ja Hanna kodit

Ruotsissa:  
Boverket  
Seniorval

## Lähteet

- Helminen Ville, Vesala Satu, Rehunen Antti, Strandell Anna, Reimi Petra & Priha Aliisa. 2017. Ikääntyneiden asuinpaikat nyt ja tulevaisuudessa. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 20 | 2017.
- Jalava Janne, Lahtinen Henri, Tyvimaa Tanja, Vuorela Maarit & Arolinna Sari. 2017. Ikääntyneiden asumisratkaisujen tarve ja toteutus. Ympäristöministeriön raportteja 16 | 2017.
- Jolanki Outi, Leinonen Emilia, Rajaniemi Jere, Rappe Erja, Räsänen Tiina, Teittinen Outi & Topo Päivi. 2017. Asumisen yhteisöllisyys ja hyvä vanhuus. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 47/2017. Toukokuu 2017.
- Klemetz Maria & Vauramo Erkki (toim.) Hyrkäs Johanna, Kekäläinen Reijo, Suominen Jarmo & Verma Ira. 2019. TÄYTY -hanke – Ikääntyneiden asuin- ja palveluympäristö, arviointiesimerkeinä Lapinjärvi ja Savitaipale. Aalto-yliopiston julkaisusarja TAIDE + MUOTOILU + ARKKITEHTUURI 2/2019.
- Oosi Olli, Koramo Marika, Toivanen Mia & Keinänen Janika. 2017. Tarkastelumallin kehittelyä kunnille ikääntyneiden asumistarpeisiin varautumiseksi. Teoksessa Hynynen Raija. 2017. (toim.) Ikääntyneiden asumistarpeisiin varautuminen kunnissa. Ympäristöministeriön raportteja 4/2017.
- Oosi Olli, Koramo Marika & Sadeoja Samuli. 2019. Ikääntyneiden palvelu- ja yhteisökorttelin toteuttaminen. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen raportteja 1 | 2019.
- Rajaniemi Jere & Rappe Erja. 2020. Ikäystävällisyyden edistäminen asuinalueilla ja taajamissa. Ympäristöministeriön julkaisuja 2020:2.
- Riihimäki Markku, Laitinen, Tuomas, Koskinen Timo & Aro Kenneth. 2019. Kuntien ARA-vuokra-asuntojen korjaaminen ikääntyneiden asumiseen sopivaksi. Ympäristöministeriön julkaisuja 2019:5.
- Sosiaali- ja terveysministeriö. 2017. Iäkkäiden laitoshoidon perusteet. Valtakunnallisen hoidon saatavuuden ja yhtenäisen hoidon perusteiden työryhmä, iäkkäiden pitkäaikaisen laitoshoidon perusteiden alatyöryhmän muistio. Sosiaali- ja terveysministeriön raportteja ja muistioita 2017:30.
- Strandell Anna. 2017. Asukasbarometri 2016 – Kysely kaupunkimaisista asuinympäristöistä. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 19 | 2017.
- Suomen virallinen tilasto (SVT). 2019. Väestörakenne [verkkojulkaisu]. Helsinki: Tilastokeskus.
- Terveystieteiden tutkimuskeskus. 2019. Sotkanet. Kotona asuvat 75 vuotta täyttäneet, % vastaavan ikäisestä väestöstä. Helsinki: THL.
- Välikangas Katariina. 2009. Yhteisöllisyyttä, laatua ja vaihtoehtoja ikääntyneiden välimuotoisen asumisen ratkaisuja Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Hollannissa. Suomen ympäristö 13 | 2009.





**Tehostetun palveluasumisen** ohella ikääntyneiden asumisessa on tunnistettu tarve välimuotoisille asumisratkaisuille. Näitä ovat esimerkiksi senioritalot, ikääntyneiden vuokratalot ja yhteisölliset asumiskohteet. Yhteisiä piirteitä näille ovat tilojen esteettömyys, yhteisölliset tilat ja yhteinen toiminta sekä sijainti palvelujen lähellä. Asumiskohteet voidaan tuottaa kuntalähtöisesti, asukasaktiivisuuden pohjalta tai järjestöjen ja yritysten toimintana. Selvityksessä kuvataan kotimaan esimerkkejä ja esitellään ARAn investointiavustuksella toteutettuja kohteita. Ruotsin tilannetta ikääntyneiden välimuotoisessa asumisessa kuvataan yleispiirteisesti. Haastattelujen, kohdekuvausten ja muun kirjallisen aineiston pohjalta arvioidaan, millaisille ikääntyneiden välimuotoisen asumisen ratkaisuille on tarvetta tulevaisuudessa ja valtion tuen tarvetta niihin.

