

CoreLab-aamukahviwebinaari:

Hyvinvointialueuudistus ja senioriasuminen – Miltä ikääntyneiden asumisen tulevaisuus näyttää?

1.3.2024

Tulevaisuuden senioriasuminen (TULE) -hanke



Aamukahvien ohjelma

8.00 **Tervetuloa**, Jaana Vanhatalo, projektipäällikkö, Kiinteistökehittämisen osaamiskeskus, Tampereen yliopisto

8.05 **HVA-uudistus ja ikääntyneiden asuminen**, Sonja Manssila, erityisasiantuntija, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA

8.20 **Senioriasumisen nykytilanne ja tulevaisuuden näkymiä eri kaupungeissa**

- Mari Karsio, asumisen erityisasiantuntija, Järvenpään kaupunki
- Tiina Kankaanpää, toimitusjohtaja, Kiinteistö Oy Kärrykartano, Kurikan kaupunki
- Sanna Jokinen, palvelupäällikkö, HEKA, Helsingin kaupunki
- Piia Sipinen, asumisen asiantuntija, Jyväskylän kaupunki

8.45 **Ara-tuotanto ja senioriasuminen**, Vesa Ijäs, yliarkkitehti, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA

9.00 **Paneelikeskustelu: Onko HVA-uudistuksella vaikutusta senioriasumiseen?**

- Marja Kokko, toimitusjohtaja, Tyvene Oy
- Petri Kokkonen, toimitusjohtaja, Hanna ja Yrjö -säätiö
- Suvi Tuomala, toimitusjohtaja, Settlementiasunnot Oy
- Sonja Manssila, erityisasiantuntija, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA

9.25 **Loppukeskustelu**

9.30 **Tilaisuuden päätös**

HVA-uudistus ja ikääntyneiden asuminen

Sonja Manssila, erityisasiantuntija, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

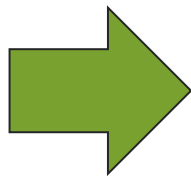
Tampereen yliopisto Corelab 1.3.2024

Sonja Manssila, erityisasiantuntija



ara

309
kuntaa



1.1.2023

Ahvenanmaa
Etelä-Karjala
Etelä-Pohjanmaa
Etelä-Savo
HUS
Helsinki
Itä-Uusimaa
Kainuu
Kanta-Häme
Keski-Pohjanmaa
Keski-Suomi
Keski-Uusimaa
Kymenlaakso
Lappi
Länsi-Uusimaa
Pirkanmaa
Pohjanmaa
Pohjois-Karjala
Pohjois-Pohjanmaa
Pohjois-Savo
Päijät-Häme
Satakunta
Vantaa ja Kerava
Varsinais-Suomi



- Järjestämismääräys, sote ja pela siirtyi hyvinvointialueille
- Sairaanhoidopiirit ja erityishuoltopiirit korvautuivat sopimuspuoloina hyvinvointialueilla, mutta esim. omistussuhteet säilyvät muuten ennallaan.
- Useimmissa tapauksissa sopimuksia ei tehty uudelleen vaan ne ainoastaan siirtyvät uusille osapuolille.
- 3+1 vuoden siirtymäaika koskee voimaanpanolain (616/2021) 22 §:n mukaisia tilanteita, joissa kunta itse omistaa toimitilan ja vuokraa sen hyvinvointialueelle em. siirtymäajaksi. Vuokrausaika voi päättyä tai jatkua hvan tarpeen/palveluverkon mukaan.

- Palveluihin pääsyn nopeutuminen
- Suuremmat hartiat
- Sote-henkilöstö siirtyi hva-alueille
- Vaikutus vuokralaisiin pieni?
 - Asunto säilyi
 - Kohteen omistaja pysyi samana
 - Tutut hoitajat, uudet työvaatteet/nimikkeet
 - Vuokran osuus muuttui?
 - Palveluiden maksuosuus pysyi samana

” Valtion tuella rahoitetuissa sosiaalisen asuntotuotannon kohteissa (**ns. ARA-kohteet**) asukkailta perittävä vuokra määritellään omakustannusperiaatteella. Jos toimitilan vuokranmääritykseen sovelletaan omakustannusperiaatetta koskevia säännöksiä, niitä sovelletaan myös hyvinvointialueen ja kunnan välillä tehtävän vuokrasopimuksen vuokran määräytymisessä nyt annetussa asetuksessa säädetyin sijasta.”

Ennen v. 2023

- Kuntakohtaisuus
- Pieni väestöosuus
- Kunta, merkittävät kohteiden toteuttaja/omistaja
- Arvopohjaisuus
- Oma tonttivaranto
- Rahoituskelpoisuus
- Sitoutuminen
- Päätöksenteko

-> 2023 jälkeen

- Hyvinvointialuekohtaisuus
 - Eri sektoreita
 - Moniportainen ja pitkäkestoinen päätöksenteko
- Koko hva-alueen väestö
- Pääasiassa vuokraperusteisuus
- Palveluverkko
- Ei omaa tonttivarantoa
- Lainanottovaltuus
- Valtion ohjaus

Ikääntyneiden asuminen

- Senioriasuminen/Yhteisöllinen asuminen/Ympäri vuorokautinen pa
 - Sosiaalihuoltolaki 2023
- Erillinen asumismuoto/osa normaalia asuntokantaa
- Tarve, sijainti, asuntokanta
 - Kunnan ja hvan yhteistyö, Yhteistoimintaryhmät, suunnitelma
- Palvelutuotannon rooli
- Uudistuotanto/perusparannus (olemassa olevan kannan hyödyntäminen)
- STM Laatusuositus
- THL, RAI työkalun hyödyntäminen (kriteeristö)
- Valvontaviranomaisten kehitystyö (SOTERI, Avi ja Valvira)

- Otetaan kuntien rakentamisen ohjauksessa huomioon ikä- ja muistiystävällisyyden, esteettömyyden ja kaikille sopivan suunnittelun näkökohdat sekä rakennusten valmiudet teknologisten ratkaisujen hyödyntämiseen.
- Edistetään kunnan poikkihallinnollisella ja ikääntyneitä osallistavalla yhteistyöllä ikäystävällisten asuinympäristöjen ja -alueiden kehittämistä. Vahvistetaan vanhusneuvostojen osallistumista ikäystävällisen asumisen suunnitteluun ja toteutukseen.
- Kannustetaan ja kehitetään yksityisen ja kolmannen sektorin (yritykset, järjestöt) ratkaisujen hyödyntämistä asumisen ennakkoinnissa ja varautumisessa sekä asuntojen ja asumisen palvelujen tarjonnassa.

ARAn investointiavustus erityisryhmille 2023* - jakaantuminen hyvinvointialueille

Hyvinvointialue	Asunnot (kpl)	Osuus (%)	Avustus (M€)	Osuus (%)
Varsinais-Suomi	193	13 %	13,9	17 %
Lappi	175	12 %	12,1	15 %
Pohjois-Pohjanmaa	163	11 %	10,7	13 %
Vantaa ja Kerava	144	9 %	7,0	8 %
Etelä-Savo	153	10 %	6,5	8 %
Päijät-Häme	79	5 %	5,1	6 %
Keski-Pohjanmaa	49	3 %	4,9	6 %
Länsi-Uusimaa	220	14 %	4,7	6 %
Etelä-Karjala	75	5 %	4,3	5 %
Pirkanmaa	105	7 %	3,7	4 %
Itä-Uusimaa	48	3 %	3,0	4 %
Kanta-Häme	47	3 %	2,8	3 %
Etelä-Pohjanmaa	24	2 %	1,3	2 %
Kainuu	26	2 %	1,2	1 %
Helsinki	20	1 %	1,1	1 %
Yhteensä	1 521	100 %	82,4	100 %

TILASTOSSA
EI OLE
MUKANA
OPISKELIJA-
ASUNTOJA

ENITEN
AVUSTUSTA SAI
VARSINAIS-
SUOMI: 13,9
MILJ. EUROA

ara

Porrastettu asuminen vai kerralla pysyvä asunto?



Ympäri vuorokautinen palveluasuminen



Yhteisöllinen asuminen



Tavalliset asunnot
+ räätälöity tuki

Muunto-
joustavuus

Palvelu liikkuu,
asukas voi
asua omassa
asunnossa
mahd. pitkään

ara

Rakennushanke



Tarve

Suunnittelu 1-2 vuotta

Rakentaminen 1-2 vuotta

Käyttö 50-100 vuotta

- (ARAn neuvonta ja hankkeen ohjaus)
- Hinta ja laatu
- Urakkamuoto





Erityisasunnot rakentuvat tavallisen asunnon tunnuspiirteitä noudattaen

- Koko, minimi 30asm²-
- Esteettömyys huomioitu (pyörähdysympyrä 1500 mm)
- Eteinen
- Riittävät säilytystilat tavaroille
- Kylpyhuone
- Keittiö + tila ruokapöydälle
- Makuuhuone tai makuualkovi
- Olohuone tai oleskelutila, joka mahdollistaa myös vieraiden kutsumisen
- Henkilökohtainen uloskäynti
- Postiluukku tai -laatikko ja ovikello
- Sauna tai sanomismahdollisuus asunnossa, yhteisössä tai korttelissa
- Pyykinpesu asunnossa, yhteisössä tai korttelissa
- Parveke (tavallinen/ranskalainen), terassi ja/tai muu mahdollisuus ulkoiluun
- Asuntojen tulee mahdollistaa yhdenvertainen elämä osana yhteisöä
- palveluiden läheisyyteen, max. 500m



Tarpeen määrittäminen

- Yhteisöllinen asuminen/
asuminen
yhteisöllisesti/seniori-
asuminen
- Väestöennuste, osana
kunnan väestöä
- Asuntomarkkinatilanne,
suhteessa kunnan/hva
asuntokantaan
- HVA- lausunto/ merkitse
tiedoksi -kohtana
- Yhteisöllinen asuminen/ sos. huoltolaki
21§
- Väestöennuste, osana kunnan/hvan
väestöä
- Palveluverkko tilanne
 - Palveluntuottaja
 - Sitoutuminen, investointisuunnitelma
 - Henkilöstön saatavuus
- Erityisasuntomarkkinatilanne, suhteessa
kunnan/hva asuntokantaan
- HVA- lausunto § -kohtana, +55a/b
lomake

ara

HO: *"Alennetaan erityisryhmien investointiavustusten avustusprosentteja ja kohdennetaan avustukset eniten tukea tarvitseville ryhmille".*

lakimuutoksesta on käynnissä:

<https://ym.fi/hankesivu?tunnus=YM073:00/2023>

Ns. hankeikkunassa "Säädösvalmistelu on aloitettu ympäristöministeriössä. Hallituksen esitys tulee lausunnoille keväällä 2024."

Kaikille hyvää
asumista

ara Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Kiitos

Sonja Manssila
sonja.manssila@ara.fi



www.ara.fi



Senioriasumisen nykytilanne ja tulevaisuuden näkymiä eri kaupungeissa

Mari Karsio, asumisen erityisasiantuntija, Järvenpään kaupunki

Tiina Kankaanpää, toimitusjohtaja, Kiinteistö Oy Kärrykartano, Kurikan kaupunki

Sanna Jokinen, palvelupäällikkö, HEKA, Helsingin kaupunki

Piia Sipinen, asumisen asiantuntija, Jyväskylän kaupunki

TULES-hanke

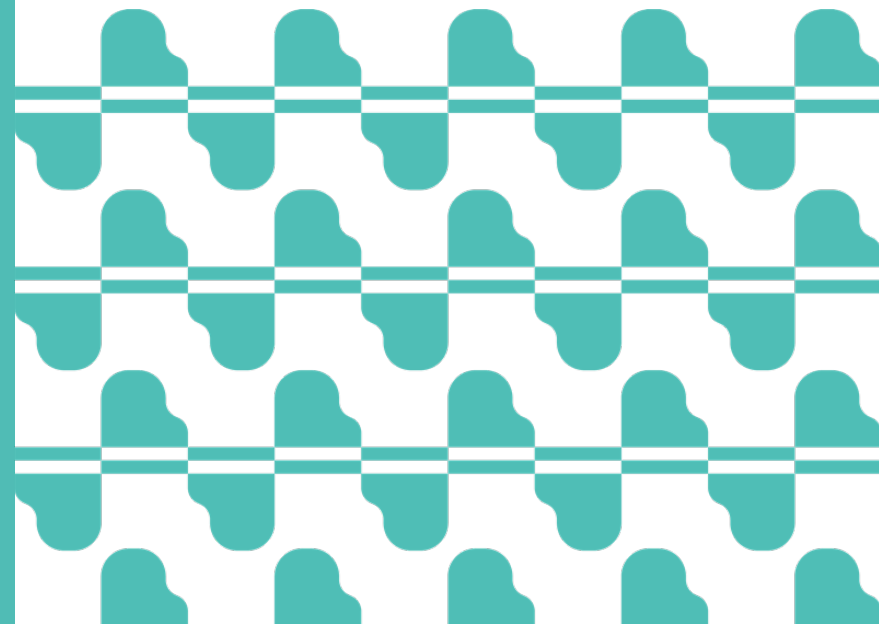
Ikäntyneiden asumisen kehittämistä
1.3.2024

Järvenpään kaupunki

Mari Karsio



Järvenpää



VISIO

Järvenpääläiset voivat hyvin ja asiat hoituvat sujuvasti metropolialueen pohjoisessa keskuksessa.

PAINOPISTEET

Kestävä ja hallittu kasvu

Vireä kaupunkielämä

Ajoissa auttaminen

MISSIO

Rakennamme yhdessä kaupunkia, jossa järvenpäälaisellä on turvalliset juuret ja kantavat siivet.

ARVOT

Oikeudenmukaisuus

Läpinäkyvyys ja osallisuus synnyttävät oikeudenmukaisuutta.

Rohkeus

Luottamus luo arkipäivän rohkeutta.

Vastuullisuus

Kestävät valinnat lisäävät vastuullisuutta.



Järvenpään hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelman painopisteet ja tavoitteet vuosille 2022 - 2025

Kaikilla on mahdollisuus



1 osallisuuteen

Osallisuus vähentää eriarvoisuutta, köyhyyttä, syrjäytymistä ja syrjintää.



2 liikunnalliseen elämäntapaan

Liikunnallinen elämäntapa ylläpitää kokonaisvaltaista terveyttä ja toimintakykyä.



3 turvalliseen arkiympäristöön

Turvallinen arkiympäristö vahvistaa elämänlaatua.



4 mielen hyvinvointiin

Mielen hyvinvointi luo pohjan kokonaisvaltaiselle hyvinvoinnille.

Tavoitteet

- Osallisuus vahvistuu ja kuntalaiset tietävät vaikutusmahdollisuuksistaan.
- Yhteisöllisyys ja eri ikäisten kohtaamiset lisääntyvät.
- Kulttuurihyvinvointi lisääntyy.
- Kuntalaisilla on mahdollisuus jatkuvaan oppimiseen.
- Kuntalaisten työelämä lisääntyy.
- Digitulokkyys kasvaa kaikissa ikäryhmissä.

Tavoitteet

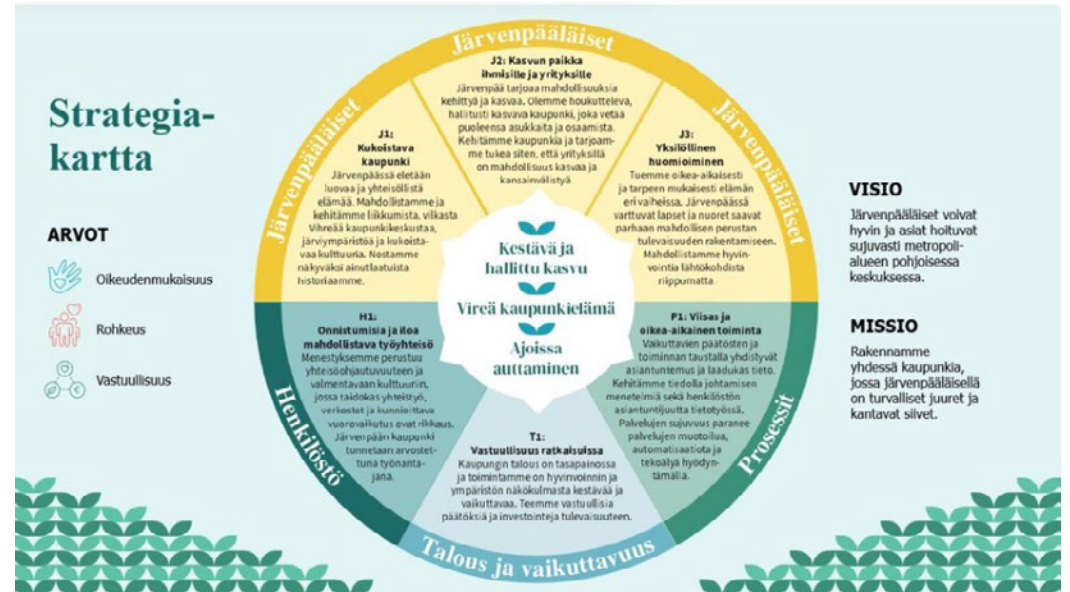
- Kestävä liikkuminen lisääntyy.
- Liikkuva elämäntapa yleistyy liikuntamyönteisillä ympäristöillä: kaikissa ikäryhmissä, eli ns. ikärykkyyksy kasvaa kaikilla liikkumisen alueilla (harrastus- ja arki liikunta, soveltava liikunta sekä kilpaliiikunta).

Tavoitteet

- Väkivallan, lähisuhdeväkivallan, seksuaalisen häirinnän ja kiusaamisen kokemukset vähenevät.
- Järvenpäälaisten tyytyväisyys asuinalueeseensa pysyy korkeana.
- Ikäntyneiden kaatumistapaturmat vähenevät.
- Hyvinvoinnin ja turvallisuuden näkökulmat tulevat huomioiduiksi rakennetun ympäristön suunnittelussa ja toteutuksessa.
- Liikenneturvallisuus lisääntyy.
- Lähiuontoa ja virkistysalueita on riittävästi ja ne ovat saavutettavia.
- Kuntalaisilla on mahdollisuus monimuotoiseen asumiseen, työhön ja yrittäjyyteen.
- Paihteiden haitat yksilölle ja ympäristölle vähenevät.

Tavoitteet

- Lasten ja nuorten mielenterveys vahvistuu.
- Lasten ja nuorten ahdistuneisuus vähenee.
- Työikäisten ja ikääntyneiden mielenterveys vahvistuu.
- Elämänlaatunsa hyväksi kokevien järvenpäälaisten määrä pysyy korkeana.
- Kuntalaisilla on mahdollisuus mielekkääseen tekemiseen, harrastamiseen ja oppimiseen.
- Yksinäisyys vähenee kaikissa ikäryhmissä.



Hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelma toteuttaa kaupungin strategiaa

Toimintaympäristön muutos

- Keski-Uudenmaan sosiaali- ja terveystalvelujen kuntayhtymä (Keusote) on tuottanut sosiaali- ja terveystalvelut vuoden 2019 alusta alkaen kuuden kunnan alueella, jolloin siirtymisestä kunta-aikaisista menetelmistä yhdenmukaiseen toimintamalliin on kerätty yhteistä kokemusta jo ennen hyvinvointialueiden aloitusta v.2023.
- Keusoten ja kuuden kunnan yhteistyössä toimii säännönmukaisesti toimiva *Asumisen ratkaisut ja turvalliset asuinympäristöt työryhmä*, jossa edistetään kaikkien ryhmien erityisasumista
 - Selkeytetään yhteistä toimintaprosessia ja kirkastetaan yhteistä suuntaa
 - Reagoinnista ennakointiin, jotta kaavoituksessa ja maankäytössä pystytään ennakoimaan pitkällä aikajänteellä, tarpeiden esittäminen kuntien kaavoitusohjelmiin riittävän ajoissa
 - Vahvistaa yhteinen rakentamisen lausunntomenettely hyvinvointialueen ja kuntien kesken ja asumsien kehittämistä tarkastellaan laajemmin, yhdessä kehittäminen
 - Vaatii myös sujuvaa kunnan sisäistä työnjakoa
- Tavoitteena: yhdenvertaiset, tasalaatuiset ja sujuvat talvelut koko alueella

- Eri toimintaa ohjaavien strategisten asiakirjojen pohjalta tavoitteena yhdenmukainen tekeminen
- Hyvinvointialueen strategia, Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen palvelujen verkostosuunnitelma, kaupunki strategia, Hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelma, kaavoituskatsaus, asunto-ohjelma jne.
- Hyvinvointialueen palvelujen verkostosuunnitelma hyväksyttiin Aluevaltuustossa 25.1.2024 § 3
 - Tilaohjelma tulee tarkentamaan mm. ikääntyneiden osalta koskien mm. asumispalveluiden palvelurakennemuutosta
 - Tärkeä huomioida kuntien kasvustrategiat

Erityisasumisen hankkeiden yhteistyön laaja-alaisuus ja pitkäjänteisyys, tarpeet (mm. palveluverkko) ehtivät muuttua ajan kuluessa

- Luoda ymmärrys tulevaisuuden tarpeista -> ilmiöiden luonne on valtakunnallinen, ilmenevät paikallisesti (mm. ikääntyminen) sekä paikallistuntemus kehittyvästä yhteiskuntarakenteesta uusilla kehittyvillä alueilla
- Yritysyhteistyön kehittäminen erityisasumisen hankkeiden suunnittelussa, jotta tuleva kanta vastaa pitkäkestoisia tarpeita (muuntojoustavuus) sekä huomioi yritysten toimintaedellytyksen

Aktiivinen kuntalaisosallisuus ja yhteisöllisyys ikäihmisten asumisen kehittämisessä

- Kun isompia kokonaisuuksia kehitetään yhteistyössä toimijoiden kanssa, tukee se hankkeelle asetettujen laatutekijöiden toteutumista.
- Työskentely laajemmassa kokonaisuudessa tuottaa asukkaille viihtyisyyttä

- Hybridi- hankkeista on Järvenpäässä hyvää kokemusta.
- Palveluiden korttelit, jotka tarjoavat monipuolisia asumisen vaihtoehtoja ja samalla palvelevat lähialueen asukkaita erilaisine palveluineen.
- Monipuolista asuntokantaa eri hallintamuodoiltaan. Toimintakyvyn laskiessa olisi mahdollista asua samalla alueella.
- Järvenpään Mestariasunnot Oy:n perustama asunto-osuuskunta Silkki tarjoaa hyvän vaihtoehdon yhteisölliseen asumiseen.



Paikka harrastamiseen, kohtaamiseen ja ruokailuun

- Järvenpäässä kuntalaisten avoin kohtaamispaikka Myllytien toimintakeskus sijaitsee erinomaisella paikalla Järvenpään keskustan tuntumassa ja siellä kokoontuu yli 25 eri sote- ja eläkeläisyhdistystä
- Järjestetään kaupungin ja hyvinvointialueen erilaista asiantuntija-, tapahtuma- ja ryhmätoimintaa.
- Kaikilla oltava mahdollisuus toimia itsenäisesti toimintakyvystä riippumatta
- Hyvinvointikampus hanke valmistui Myllytien toimintakeskuksen viereen vuonna 2020 ->uuden korttelin sopeutuminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen tärkeää -> synergiahyödyt eri toimintojen välillä
- Hanketta lähdettiin viemään aktiivisessa yhteistyössä eläkeläisneuvoston kanssa



Asukasosallisuus: case Hyvinvointikampus

Selkeä ja yhtenäinen kokonaisuus, joka palvelee paitsi korttelin, myös lähialueiden asukkaiden hyvinvointia erilaisine palveluineen.

Tavoitteena luoda toimijoiden kanssa palvelukonsepti vastaamaan **asukkaiden tarpeita** sekä löytää **kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti** laadukkaita ratkaisuja kampuksen toteutuksen pohjaksi.

Suunnittelu- ja toteutuskumppaneilta haettiin ideoita ja esitystä kampuksen toteutus- ja toimintakonseptista, joka jalostettiin yhteistyössä kortteli- ja aluesuunnitelmaksi, jonka perusteella luovutettiin tontit.

Tavoitetila

- Hallintamuodoiltaan monipuolista asumista.
- Alueella sijaitsevien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden ja suojeltujen rakennusten toiminnallinen hyödyntäminen.
- Yhteiskäyttötilojen huomioiminen tilaratkaisuissa. Lisäksi alueella on korttelitupa ja ravintola, joita asukkaat voivat käyttää tapahtumien ja tilaisuuksien järjestämiseen.
- Korttelirakenne ja yhteis- ja ulkotilat muodostavat monikäyttöisen ja toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden.
- Siirryttäessä hankkeen suunnittelusta kohteen valmistumiseen on tähän nivelvaiheeseen panostettava.



Cooperin päiväkotina osana vahvaa yhteistoimintaa

Järvenpään Mestaritoiminta Oy otti suunnittelussaan alusta saakka huomioon kampuksen kokonaisuuden ja toimi hankkeessa aktiivisesti.

Tavoitteena oli tilojen tarjoaminen eri-ikäisten järvenpääläisten käyttöön, päiväkodin hyödyntäminen tapaamispaikkana lapsiperheille, yhdistyksille sekä kampusalueen muille käyttäjille.

Yhteistyötä tehtiin laaja-alaisesti suunnittelusta rakentamiseen. Kaikkien osapuolten tuoma kokemus vaikutti paljon tilojen toiminnallisuuden kehittämiseen.

Myös ikääntyneiden haluttiin pääsevän osaksi päiväkodin toimintaa.

Cooperin päiväkodin yhteydessä toimii Perhetalo Joutsikki, joka tarjoaa lapsiperheille avointa kohtaamispaikkatoimintaa.

“Kasvatushenkilöstö sekä ikääntyvien ohjaajat keskustelevat aktiivisesti ja ovat hyvin halukkaita kehittämään yhteistyötä.”

”Päiväkodin yläpihalle on rakennettu istutuslaatikot, joihin Hyvinvointikampuksen asukkaat sekä päiväkodin lapset voivat yhdessä istuttaa esimerkiksi hyötykasveja.”



Parhaat ratkaisut yhteistyön kautta

- Järvenpäässä on viime vuosien aikana panostettu lähitalo- ja asukastoimintamallin kehittämiseen ja jalkauttamiseen
 - Malli sai kunta-alan työelämän kehittämisohjelman Kunteko 2020-palkinnon
 - Keskiössä ovat asukkaat, jotka toteuttavat toiminta-osallisuutta yhdessä kaupungin työntekijöiden, yhdistysten vapaaehtoisten, opiskelijoiden ja monien muiden verkostotahojen kanssa. kuntalaisten ja erityisryhmien ääni tulee kuulluksi ja he ovat osallisia (vaikuttamistoimielimet).
 - Vahvistamme vaikuttamisosallisuutta, aktivoimme asukkaita eri osallisuuden keinoin (mm. säännönmukaiset Asumisen tapahtumat yhdessä keusoten ja muiden toimijoiden kanssa)



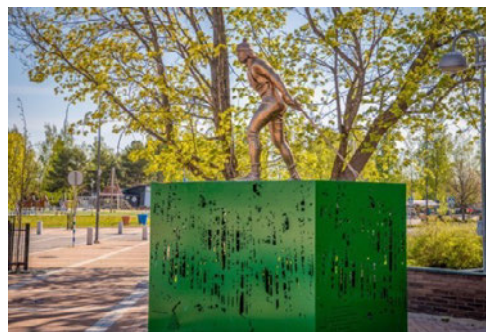


Nesteen osakkeita 4 652 625 kpl
Fortumin osakkeita 6 203 500 kpl



Asukkaita 19 760
Asuntokuntia 9719
Yrityksiä n. 2000
Maatiloja n. 800

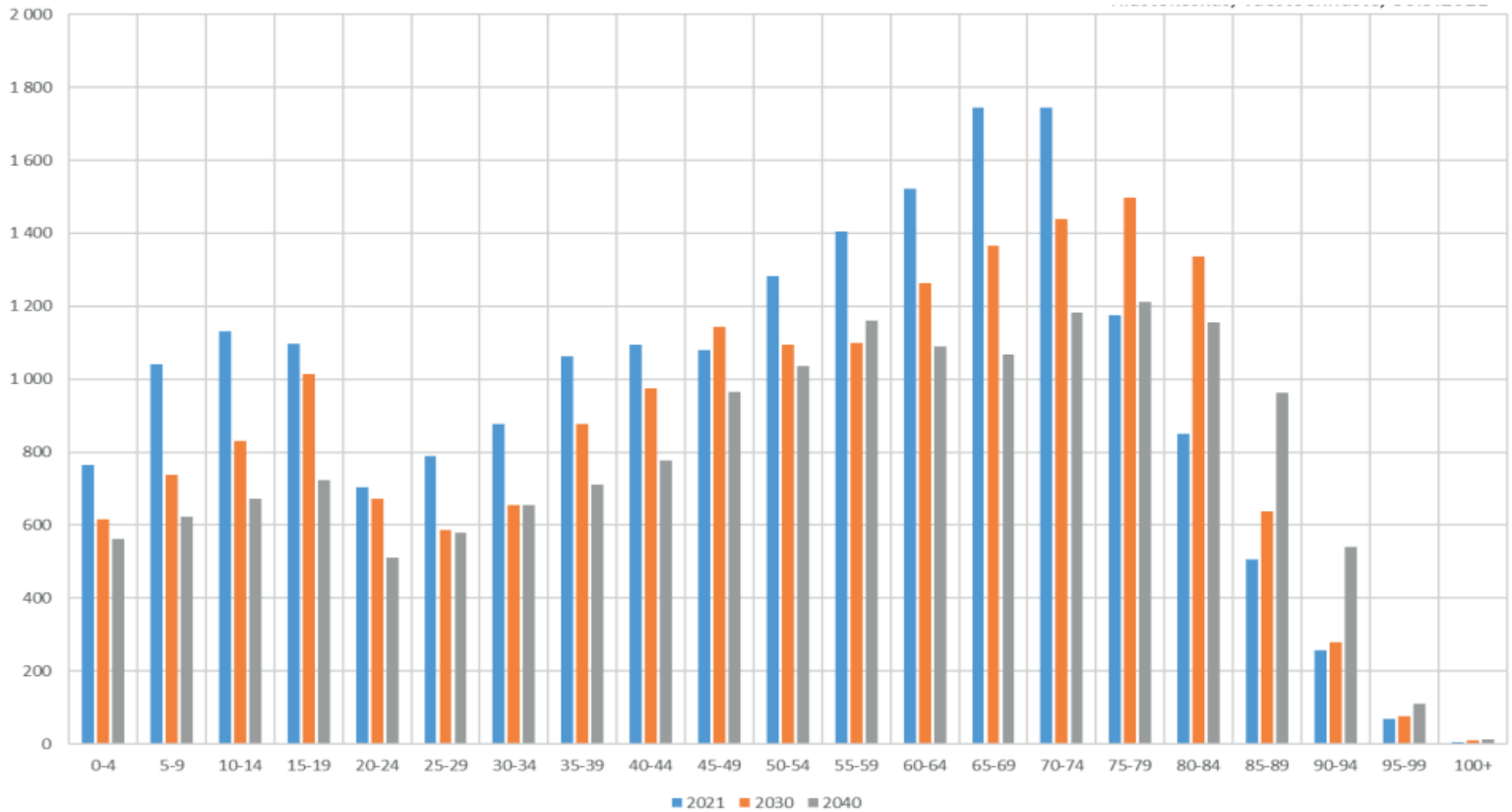
Kuntaliitokset
Jurva 2009
Jalasjärvi 2016



 Etelä-Pohjanmaan
hyvinvointialue

Kurikan väestöennuste 5-vuotiskäryhmittäin 2021, 2030 ja 2040 (31.12.), henkeä

Lähde: Tilastokeskus, väestöennuste, 30.9.2021



Tehostettu ympärivoro-kaautinen asuminen



2016: Iloniemikoti, Jalasjärvi, 56 paikkaa



**1990-l. TK:n yhteydessä, Reininkulma, Jurva, 26 + 20
kuntouttava vuoro-ohito**



Tehostettu ympärivoroikäinen asuminen

2019: Tanelintupa, Kurikka, 50 paikkaa sekä neljä ryhmäkotia (11h-12h-13h-14h)



Attendo
♥ ◎ +

2014: Enckelinpuisto, Kurikka, 20 paikkaa + 7 senioriasuntoa, 2 X 10 h ryhmäkotia



2015: Tepon Tupa, Jalasjärvi, 40 paikkaa sekä kaksi ryhmäkotia (20 h + 20 h)



2007: Tuulikello, Kurikka, 25 paikkaa

Hoitokoti
Tuulikello®
Yhtä perhettä.

Esteettömät senioriasunnot Jalasjärvellä

Jalasjärven seudun vanhustenkotiyhdistys

1973-1987: rivitaloasunnot yhteensä 76 kpl

2013: Kotiportti 35 asuntoa

2021: Kototaloo 31 asuntoa ja kaksi 4
huoneen ryhmäkotia



Esteettömät senioriasunnot Kurikassa

Kurikan Palvelutalosäätiö sr

Perustettu 1984: peruskorjattuja rivitaloasuntoja vanhuksille ja vammaisille 28 kpl.

Kurikan Seudun vanhustenkotiyhdistys ry

Perustettu 1966: peruskorjattuja rivitaloasuntoja 52 kpl

Kruunankulman esteettömät vuokra-asunnot
12 kpl

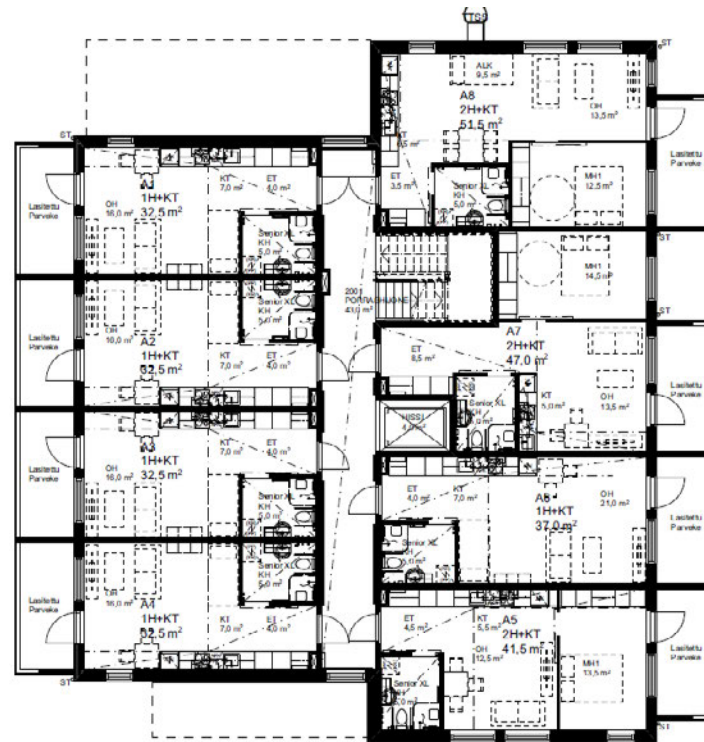




Tulossa uutta 2024



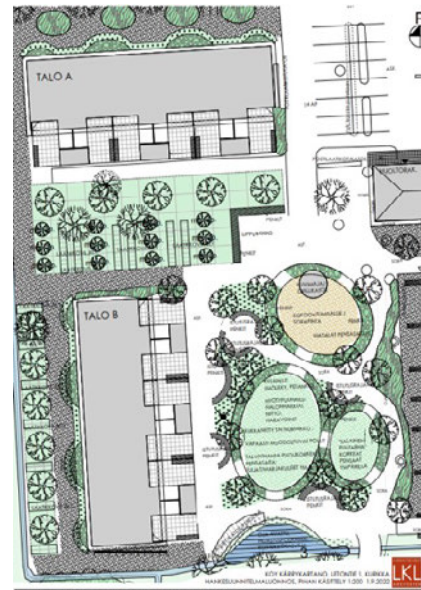
<https://www.esitteemme.fi/laulajantie/MailView/>



Kärriykartano peruskorjaa kohteitaan

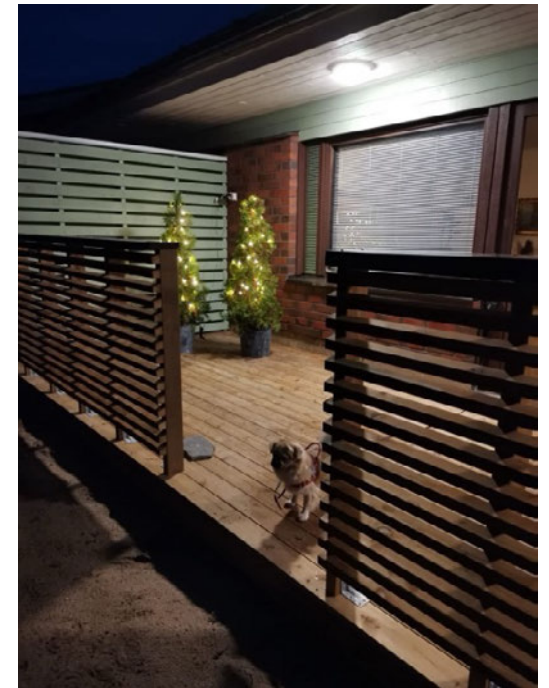


- **Punainen Tupa:** 1995 rakennettu entinen oppilasasuntola Jurvassa, 2014-18 MT kuntoutujien ympärivuorokautista asumispalvelua ja tukiasuntoja. Onnistui hyvin taklaamaan paikkakunnan rakennemuutosta koulujen loputtua. Koko talo vuokrattu E-P HVA.
- **Reinikanpuiston Ikä- ja muistiystävällinen rivitaloalue Kurikassa:** 1980 luvun rivitaloalue, joista 18 asuntoa on nyt korjattu. Parhailtaan menossa huoltorakennuksen korjaus. Seuraavat 12 asuntoa vuoden 2024 aikana. Viimeiset 12 asuntoa parin vuoden kuluttua. Tavoitteena saada vanhoista asunnoista ulkotiloiltaan helppokulkuisia, viihtyisiä, ulkoiluun ja liikkumiseen kannustavia, toisistaan erottuvia ja turvallisia. Asuntojen sisäpuolisia korjauksia tehdään huoneistoremontteina. Huoltorakennuksesta tulee kohtaamispaikka.





Peruskorjaamme lisää esteettömiä ja viihtyisiä sisäänkäyntejä, terasseja ja pihoja.



Helsingin senioriasumisen nykytilanne sekä tulevaisuuden näkymiä

Sanna Jokinen/Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka)
Yksikönpäällikkö

Helsinki

Heka

Ikääntyvien määrä

- 75 vuotta täyttäneiden määrä lisääntyy Helsingissä. Vuonna 2030 ikäluokkaan kuuluvien määrä on 17 000 henkilöä nykyistä suurempi, mikä vastaa yli 30 prosentin lisääystä.
- Hekan asunnoissa asuu yli 92 000 helsinkiläistä ja näistä
51-70 vuotiaita 20 870
71 -> vuotiaat 9 136
- Olemme lisänneet seniorikiinteistöjen rakentamista. (Plus 55 vuotiaat)
- Asunnoissa on huomioitu esteettömyys sekä turvallinen ikääntyminen



Salavakuja 2

- Valmistumisvuosi 2023
 - Rakennusten määrä 3
 - Kerrosten määrä 5
 - Yhteensä 91 asuntoa
 - Parveke kaikissa asunnoissa
 - Vedenlaskutus kulutuksen mukaan
 - Vuokraan sisältyy laajakaista
 - Aurinkopaneelit
 - Maalämpö
- Kohde on rakennettu kahden puretun vuonna 1979 valmistuneen asuinrakennuksen tilalle. Puretut rakennukset olivat kolmikerroksisia ja niissä oli yhteensä 36 asuntoa.

Helsinki

Heka

1.3.2024

Etunimi Sukunimi



Erityisasuntokohteet

- Hekassa on 45 erityisasuntokohdetta, joissa on yhteensä yli 3000 asuntoa. ER Erityisasuntokohteet ovat kokonaisia kiinteistöjä, jotka on tarkoitettu erityisasumiseen.
- Kohteet on vuokrattu kaupungin sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalle, joka puolestaan vuokraa niitä kodeiksi esimerkiksi ikääntyville asukkaille.
- Ikääntyvien seniori- ja palvelutaloja Hekassa on 17 kappaletta
- Osa näistä taloista on jo elinkaarensa päässä, joten kasvava tarve uusille toimiville yksiköille.

Helsinki

Heka



Uudet kiinteistö

- Suunnitteilla on 9 uutta yksikköä ja yksi laaja perusparannus hanke.
- Näistä hankesuunnitelma vaiheessa
 - ✓ Vuosaaren seniorikeskus (195 asuntoa)
 - ✓ Koskelan seniorikeskus (224 asuntoa)
 - ✓ Maunulan palvelutalo (Yhteisöllisen asumisen kohde, 55 asuntoa)
 - ✓ Pohjois-Haagan seniorikeskus (336 asuntoa)
- Viitesuunnitelma vaiheessa:
 - ✓ Kannelmäen seniorikeskus
 - ✓ Kustaankartanon perusparannus hanke
 - ✓ Malmin alueen palvelukeskus
 - ✓ Laajasalon palvelukeskus
 - ✓ Keskustan seniorikeskus (alustavat suunnitelmat Laakson sairaalan yhteyteen)

Helsinki

Heka

Heka Jakomäki Jakomäenpolku 5 ER



Yhteisöllinen asuminen/Ympäri vuorokautinen asuminen

- Yhteisöllinen asuminen pienimuotoista
- Työryhmä jonka tarkoitus hahmottaa Helsingin yhteisöllisen asuminen palvelumallia
- Ei uusi taso palvelujärjestelmään.
- Vaihtoehto kotihoidon raskaimpien ja ympärivuorokautisen hoidon keveimpien asiakkaiden rajapintaan.

Senioriasumisen nykytilanne ja tulevaisuuden näkymiä Jyväskylässä

CoreLab-aamukahvit: Hyvinvointialueuudistus ja senioriasuminen 1.3.2024
Piia Sipinen, asumisen asiantuntija, Jyväskylän kaupunki

JYVÄSKYLÄ 

Ikääntyvien asumisen kehittäminen Jyväskylässä viime vuosina

2017

Ikääntyneiden asumistarpeiden ennakointi ja varautuminen – IEAVA hanke.

KymppiR2017-maankäytön toteuttamisohjelman erityisteemana ikääntyvien asuminen.

2020-23

IHANA - ikääntyvien hyvä asuminen Jyväskylässä –hanke.

OSUVA - osallisuutta ikääntyneiden asuinympäristöissä -hanke.

2022

Ikäystävällinen Jyväskylä ohjelma 2022-2030

2023-24

Asumisvisio2035

Kuokkalan torialueen kehittäminen ikäystävällisyyden näkökulmasta.

202x

Esteettömän ja turvallisen asuinympäristön kehittäminen - ikäystävällisen asuinympäristön linjaukset.

2014-2016

ensimmäinen Jason Ilona-talo + Senja-kortteli

2017-2018
Lukutie

2021
Mosura

2023-2024
Kuokkalan Kalon

maankäytön suunnittelun ja kaavoituksen keinoja ikääntyvien asumisessa

- kotona asumisen tukeminen mahdollistamalla eri asuinalueille toteuttavia senioriasumisen kohteita
- maankäytön suunnittelulla turvataan riittävä tonttivaranto tuleville hankkeille
 - ensisijaisena sijaintina alue- ja lähikeskusten läheisyys, joissa palveluita tarjolla
 - 2017 KymppiR maankäytön toteuttamisohjelmaan kirjattu tavoitteeksi:

varaudutaan vuosittain 1-2 uuteen senioriasumisen kohteeseen kaavoittamalla vuosittain 3 000 – 5 000 k-m² senioriasumiselle

vuosien 2017-2021 keskiarvo senioriasumisen kaavoittamiselle on ollut 6 200 k-m² / vuosi

- tulevaisuuden kaavoituskohteiden ohjelmoinnissa on useita senioriasumiseen soveltuvia kohteita tavoitteen mukaisesti, ohjelmoinnissa huomioidaan myös yhteistyö Keski-Suomen hyvinvointialueen kanssa niin senioriasumisen kun ikääntyvien palveluasumisen suhteen
- kaavoituksen kautta pyrimme mahdollistamaan ikääntyneiden hybridikohteita, jotka mahdollistavat senioriasumisen, yhteisöllisen asumisen sekä ympärivuorokautisen asumisen sijoittumisen korttelimaisiin kokonaisuuksiin tavallisen asumisen rinnalle.



kuva: Schauman Nordgren Architects



kuva: INARO

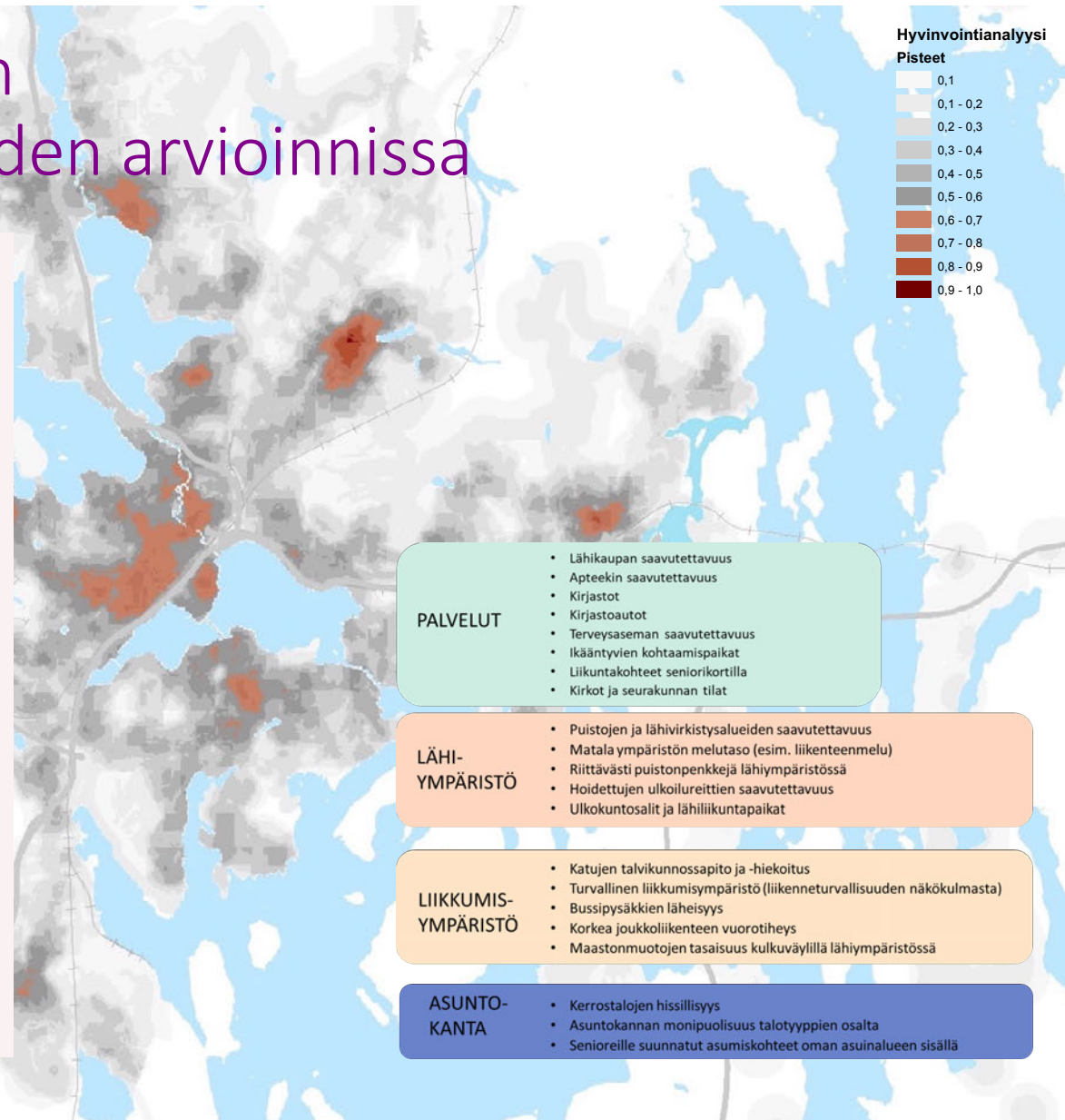
kehittämistä kumppanuuksien kautta - case Kuokkalan Kalon

- Kuokkalan keskustassa järjestettiin asuntoreformikilpailu 2018, jossa voittajaksi valikoitui arkkitehtitoimisto Collaboratorio Oyn ehdotus Kuokkalan Kalon.
- hankkeen toteuttajiksi valikoitui keväällä 2019 järjestetyn kumppanuushaun perusteella Yrjö ja Hanna –säätiön sekä JVR-Rakenne Oy.
- alueen asemakaava sai lainvoiman keväällä 2021, rakennuslupa hankkeelle 10/2022, rakentaminen käynnissä. yhteensä viiden puurakennuksen kokonaisuus, jossa ikääntyneille suunnattua vuokra-asumista ja muistiystävällistä asumista sekä asumisoikeus- ja vapaarahoitteinen kohde.
- Kalonin alla useita hankkeita kehittämishankkeita
 - asuntoreformikilpailun seurantahanke yhdessä YMn, ARAn sekä Tampereen ja Vantaan kaupunkien kanssa
 - monimuotoista integroitua asumista muistisairaille – hanke (MonIA)
 - Puutuoteteollisuus ry:n koordinoima Tuottavuusloikka-hanke
- Kuokkalan torin kehittäminen ja saneeraus huomioiden ikäystävällisyys (pilotti) > lähtökohtana on ollut, että **ikäystävällinen ympäristö on suunniteltu kaiken ikäisille saavutettavaksi**
 - laajempaan tavoitteena kehittää esteetöntä ja turvallista asuinympäristöä (ikäystävällinen asuinympäristö) laatimalla linjaukset, jotka koskevat esim. uudisrakentamista sekä olemassa olevan rakennetun ympäristön kuten katujen ja viheralueiden saneerauksia (*Hyvinvointisuunnitelma 2023-2026*)



paikkatiedon hyödyntäminen asuinalueiden ikäystävällisyyden arvioinnissa

- IHANA-hankkeen yhteydessä hyödynnettiin StrateGIS-menetelmää, jonka perusteella luotiin kartta, jossa kuvataan, miten paljon eri alueilla on ikääntyvän väestön hyvinvointia tukevia ominaisuuksia
 - kriteerien osalta huomioitiin vanhusneuvoston näkemys siitä, mitä asioita kartassa tulee painottaa.
- Huomioitavaa on, että menetelmä ei ole objektiivinen, vaan sisältää subjektiivisia valintoja. Kriteereiden valintaan liittyy olennaisesti myös se, että ne pitää pystyä kuvaamaan kartalla.
- Parhaimmillaan menetelmän tuottamat kartat auttavat esim. eri alueiden vahvuuksien ja kehittämisen paikkojen tunnistamisessa.
 - resurssien kohdentaminen: mihin kannattaisi panostaa ja mikä kaipaa huomiota



Ikäihmisten tonttiliittymien auraus

Kaupunki auraa niiden omakotitalokiinteistöjen tonttiliittymät, joiden asukkaat ovat täyttäneet 75 vuotta tai täyttävät 75 vuotta vuoden 2024 aikana. Näin helpotetaan ikäihmisten kotona asumista talvikautena.



Ennakoi asumistarpeesi - varaudu vanhuuteen

Ikä itsessään ei ole ratkaiseva tekijä kullekin sopivaan asumisratkaisuun. Ikääntymisen myötä asumisen tarpeet kuitenkin muuttuvat ja omia asumisvaihtoehtoja olisi hyvä ryhtyä pohtimaan riittävän aikaisessa vaiheessa. Turvallinen ja toimiva koti tukevat kotona asumista ja mahdollistavat itsenäisen elämän myös ikääntyessä.



KENELLE
ASUMISEN
NEUVONTA
ON
TARKOITETTU?



asumis
visio 2035

JYVÄSKYLÄ



An aerial photograph of Jyväskylä, Finland, showing a large lake with a bridge crossing it. The city is densely packed with buildings, and there are green spaces and trees throughout. The word "Kiitos!" is overlaid in purple text on the left side of the image.

Kiitos!

JYVÄSKYLÄ



Kuva: Hanna-Kaisa Hämäläinen

Ara-tuotanto ja senioriasuminen

Vesa Ijäs, yliarkkitehti, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

*CoreLab-aamukahvit:
Hyvinvointialueuudistus
ja senioriasuminen*

Ara-tuotanto ja senioriasuminen

*Tarkastelua tavallisten ARA-vuokra-asuntojen
näkökulmasta*

1.3.2024

Vesa Ijäs, ARA





29.2.2024

Rakennetun ympäristön osasto

Korkotuki- ja takauslainojen ja erityisryhmien investointiavustuksen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelma vuodeksi 2024

Tällä hetkellä voimassa oleva 1 500 miljoonan euron hyväksymisvaltuus jaetaan eri tarkoituksiin seuraavasti:

Lainalaji	Milj. euroa
1. Osaomistusasuntolainat	5
2. Erityisryhmien vuokra-asuntolainat	345
3. Asumisoikeustalolainat	700
4. Tavalliset vuokra-asuntolainat	450
Yhteensä	1 500

Kaikille hyvää
asumista

Rakentamisen ohjaus

ARA

- Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29.6.2001/604
 - sosiaalinen tarkoituksenmukaisuus
 - taloudellinen tarve
 - kilpailutettu laina
 - hankintalaki
 - hakijan kelpoisuus
 - (kehittäminen)

- Tuettavien asuntojen on oltava
 - asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia
 - asuinympäristöltään toimivia
 - uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia.
 - kilpailumenettely

Hankkeeseen ryhtyvä

EU-taso ja kansallinen taso

- Direktiivit
- Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)
- **Rakentamislaki 1.1.2025**
- Maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA)
- Rakentamismääräykset (RakMk)
- Rakennusjärjestys
- RT-kortisto/ KH-kortisto/ RYL / YSE
- Tuotestandardit ja valmistajien ohjeet
- Tuotestandardit: EN ja CE
 - Eurokoodi ja Conformité Européenne
- Arviointimenetelmät: CO₂, esteettömyys, sisäilma, kosteudenhallinta jne.

Kaikille hyvää
asumista

ara

- Seuraavaksi näytän esimerkkejä ARA-käsittelyssä viimeaikoina olleita tavallisia vuokra-asuntohankkeita
- Kohteet olen valinnut sattumanvaraisesti
- Tarkastelu on lähinnä toteavaa

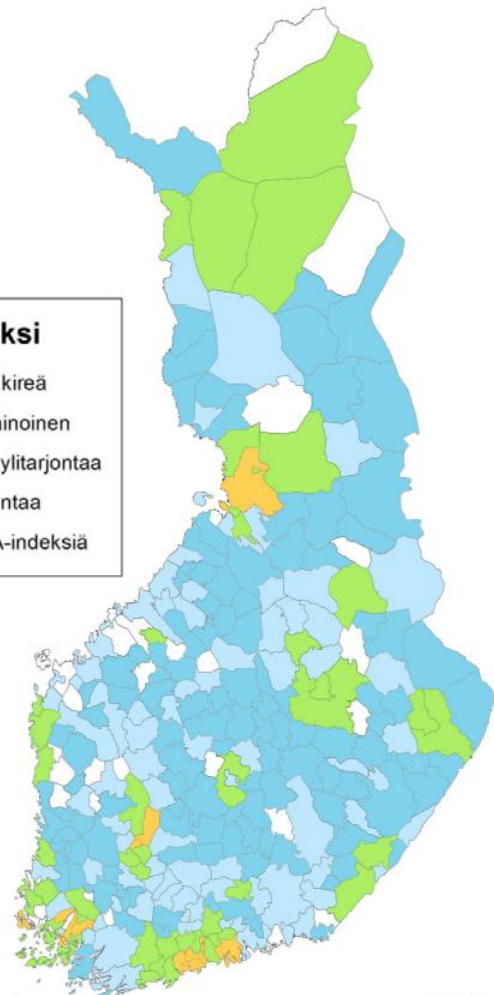
Kaikille hyvää
asumista

ara

ARAn asuntomarkkinakatsaus

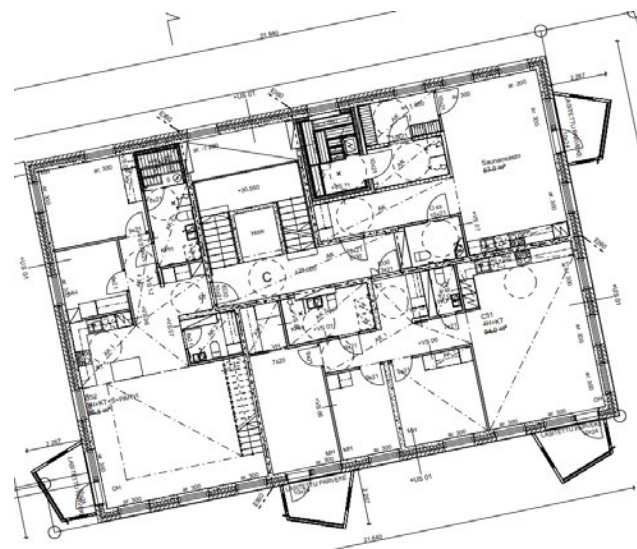
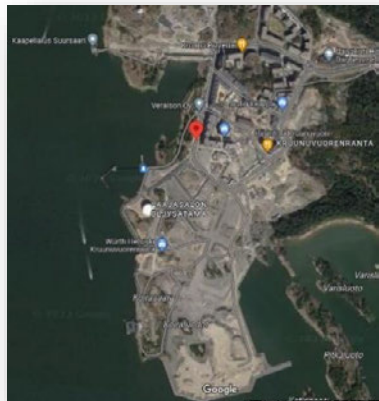
- ARA-asuntoa jonotti keväällä 2020 koko maassa 120 000 kotitaloutta. Hakijoista 56 % oli pääkaupunkiseudulta.
- Kasvukeskusten ulkopuolella ARA-asuntojen kysyntä on heikkoa.
- Lievää ylitarjontaa oli 83 kunnassa ja ylitarjontaa 119 kunnassa.
- Vähintään 6 kuukautta tyhjänä olleiden ARA-asuntojen määrä kuitenkin kasvoi 5 300 asuntoon.

Hannu Ahola, asuntomarkkina-asiantuntija, ARA



ara

Helsinki - 2024



Kaikille hyvää
asumista

1.3.2024

ara

Turku - 2024

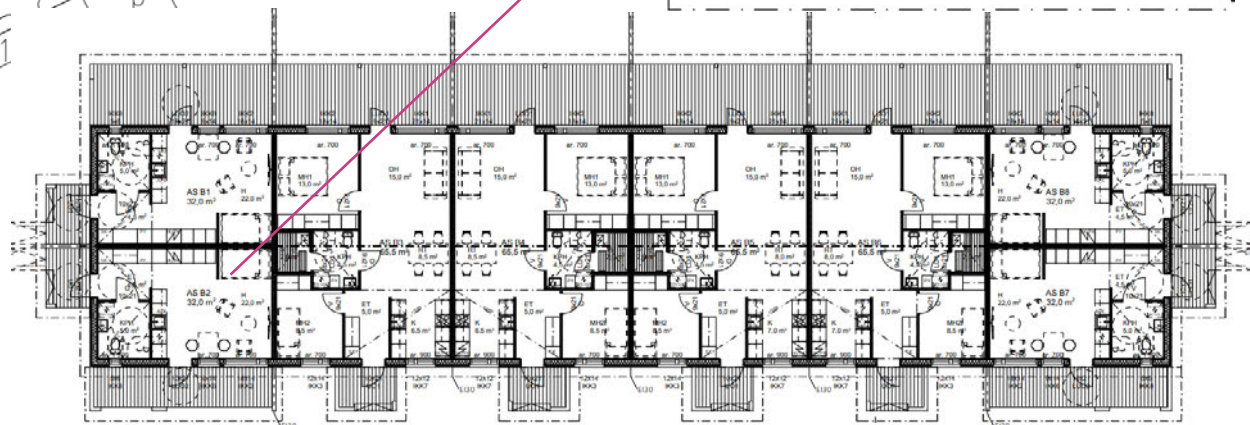
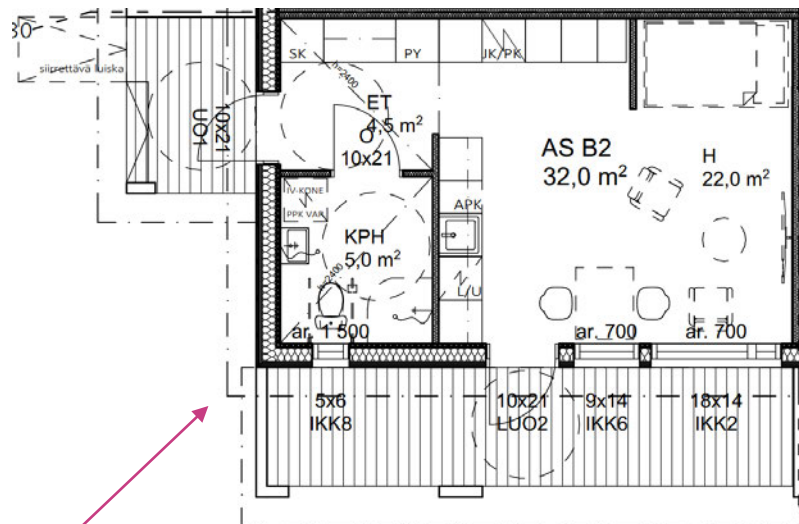


Kaikille hyvää
asumista



ara

Kittilä - 2024



Kaikille hyvää
asumista

ara

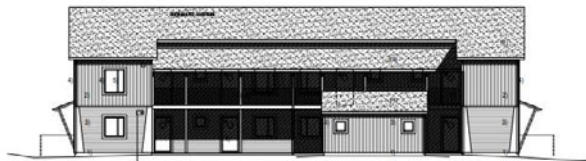
Orivesi – 1992-2024

KORJAUSTYÖSELOSTUS

AAKSIIVU KAKKONN



AAKSIIVU KOLMISEN



AAKSIIVU LONKKAISEN



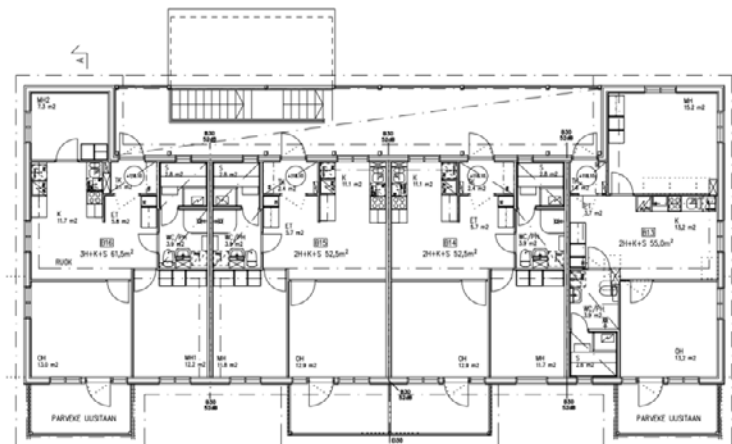
AAKSIIVU LUOSTEISEN



AAKSIIVUMATERIAALIT JA VÄRIT:
1) SKRIBI BETONIN HARMAA
2) AAKSIIVUPANEELI Keltaisen (Tävytti 016)
3) AAKSIIVUPANEELI ja ALUMIINIASENTEET,
OROSKALLIASEN (Tävytti 017)
4) AAKSIIVUPANEELI VUOROLAUKAT, VALKONEN
5) PUKINAT, KESKISELLTÄ VALKONEN
6) LEIKKOJAT, VALKONEN
7) IRRISKOJAT, HARMAANPÄIKKÄ (Tävytti 018)
8) TERÄSASENTEET SINIITTY
9) PARVEKKAIDEN LAMINAALISEMENTTILEYT,
HARMAANPÄIKKÄ (Tävytti 019)
10) PARVEKKAIDEN SIIVON PUURITÄLLÄ,
KESTOPUULI RUSKEA
11) HUOPAVAT, TAMMIVÄRINÄ

Kohteeseen kuuluu 2 kpl vuonna 1992 valmistunutta 2-kerroksista luhtitaloa ja piharakennus.

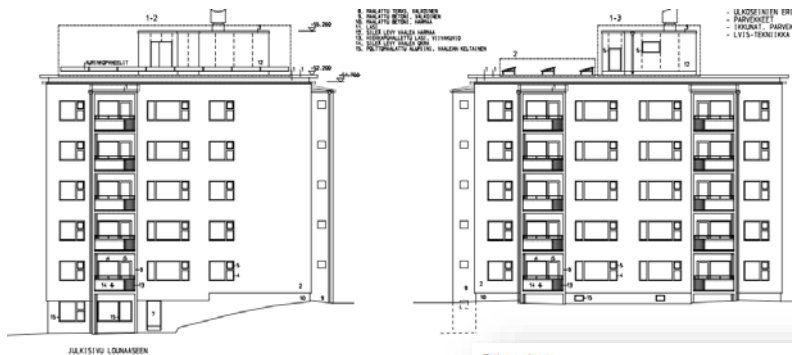
Kaikille hyvää
asumista



ara

Helsinki 1971-2021

Kohteeseen kuuluu 4 viisikerroksista v. 1971 valmistunutta asuinkerrostaloa (talot A, B, C ja D)

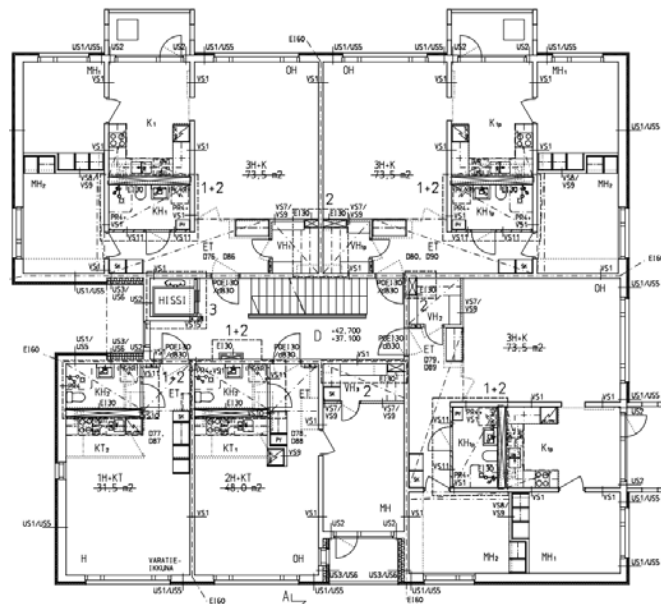


Rakennukset:	Talotyyppi	Kerroskia	Valmistumisvuosi
Tunniste	kerrostalo	5	1971
A	kerrostalo	5	1971
B	kerrostalo	5	1971
C	kerrostalo	5	1971
D	kerrostalo	5	1971

Vuokra-asuntoja	100 kpl	Asuinpinta-ala	6000,0 m ²
Eriytisryhmien asuntoja	kpl	Asuinpinta-ala	6000,0 m ²
Asuntoja yhteensä	100 kpl	Asuinpinta-ala	6000,0 m ²

Asumista palvelevien tilojen huoneistoala: Muu huoneistoala (ei lainoitettava):

Asuntojen yhteistilat:	Alue	Pinta-ala (m ²)
2 kpl Saunaosasto		72,7 m ²
1 kpl Pesulaosasto		40,0 m ²
1 kpl Pesulaosasto		31,4 m ²
1 kpl Kerho-/askarteluhuone		13,0 m ²
1 kpl Kerho-/askarteluhuone		38,6 m ²
9 kpl Irttimistovarasto, lämmin		378,2 m ²
4 kpl Urkoiuvälineitä		125,2 m ²



Kaikille hyvää
asumista

Kustannukset

- Rakennuskustannus
- Hankinta-arvo
 - tonttihinna €/k-m²
 - pysäköinti €/autopaikka
 - maantaso - rakenteellinen
- Maksuerätaulukko
- Aikataulu

Suunnittelu

- Mikäli suunnittelussa on edetty, lähetetään ARAlle kohteen suunnitelmat
 - Vapaamuotoinen ympäristöselvitys
 - Asemakaavaote, asemapiirros, pihapiirros, julkisivut, pohjakuvat, leikkaukset
 - Rakenteellisesta pysäköinnistä myös pääkuvat
- Kohteen suunnitelmiin pitää voida vaikuttaa
- Selvitys kohteen rakennusluvan tilanteesta

Kerrostalon suunnitelmissa huomioon otettavaa

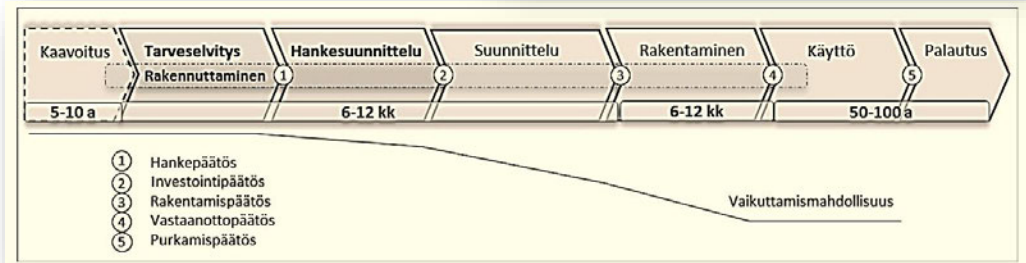
- Rakennuksen massoittelu – syvärunkoiset rakennukset
- Kerrosluku – kustannukset
- Porrassyöttö ja porrashuone
- Yhteistilat: saunaosasto, kerhuhuone, kuivaushuone jne
- Ympäristösuorituskykyisyys

Asunnot

- Asuntojakauma
- Asuntojen minimikoko 30 m²
- Asuntojen keskipinta-ala >45 m²
- Asunnon muoto ja kalustettavuus
- Parveke
- Keittiö suhteessa asunnon kokoon
 - Ota huomioon myös jätejakeiden lajittelu
- Asunnon säilytystilat ja komerot

ara Yhteenveto

- Asuntojen pitkäaikainen tarve
- Sijainti
- Uudisrakentaminen – perusparantaminen / tekninen käyttöikä ja elinkaarikustannukset
- Turvallisuus
- Esteettömyys ja saavutettavuus
- DFA
- Asunto – rakennus - piha
- Asumismukavuus ja -olosuhteet



Kiitos



www.ara.fi



Paneelikeskustelu: Onko HVA-uudistuksella vaikutusta senioriasumiseen?

Panelistit:

- **Marja Kokko**, toimitusjohtaja, Tyvene Oy
- **Petri Kokkonen**, toimitusjohtaja, Hanna ja Yrjö -säätiö
- **Suvi Tuomala**, toimitusjohtaja, Setlementtiasunnot Oy
- **Sonja Manssila**, erityisasiantuntija, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA

Kiitoksia!

Seuraava CoreLabin aamukahviwebinaari

15.3. 8.00–9.30:

Innovaatioista vauhtia asuntomarkkinoille?

Alueellinen asuntokehittäminen (Arvo) –hanke

Ilmoittautumislinkki: <https://forms.office.com/e/WJP40NwqM0>

