

Ikääntyneiden palvelu- ja yhteisökorttelin toteuttaminen

Olli Oosi, Marika Koramo
ja Samuli Sadeoja



ASUMISEN RAHOITUS- JA KEHITTÄMISKESKUKSEN
RAPORTTEJA I | 2019

Ikääntyneiden palvelu- ja yhteisökorttelin toteuttaminen

**Olli Oosi, Marika Koramo
ja Samuli Sadeoja**



LAHTI 2019

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

ara Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

ASUMISEN RAHOITUS- JA KEHITTÄMISKESKUKSEN RAPORTTEJA I | 2019
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

Kansikuva: Järvenpään kaupunki, havainnekuva osasta korttelikonaisuutta
Taitto: PunaMusta Oy

Julkaisu on saatavana verkossa:
www.ara.fi/julkaisut

Tampere 2019

ISBN 978-952-11-4830-9 (PDF)
ISSN 1797-5514 (verkkojulk.)

ESIPUHE

Ympäristöministeriö teetti selvityksen vuonna 2017 palvelukortteli -konseptista ja miten sitä voidaan soveltaa erilaisiin taajamiin ja asuinympäristöihin. Se sisälsi myös kuvauksia palvelukortteleista maassamme ja muissa Euroopan maissa.

Tämän selvityksen tavoitteena on tarkastella valmiita palvelukortteliratkaisuja sekä muutamia rakenteilla ja suunnitteilla olevia kohteita. Niitä tarkastellaan tilojen ja toiminnan näkökulmasta: esimerkiksi millaisia asuin- ja palvelutiloja ja yhteisöllisen toiminnan tiloja niissä on ja miten nämä tilat ja toiminta rahoitetaan tai on suunniteltu rahoitettavaksi. Toimijoiden välistä yhteistyötä kuvataan ja arvioidaan, erityisesti siitä näkökulmasta, miten yhteiset sopimus- ja hankinta-asiat hoidetaan ja koordinoidaan toimijoiden kesken.

Raportissa kuvataan käytännönläheisesti sitä, kuinka ikääntyneiden ja muiden ikäisten erilaisia asumisratkaisuja sekä yhteisöllistä ja palveluihin liittyvää toimintaa voidaan toteuttaa palvelu- ja yhteisökortteliratkaisuinä erilaisissa kunnissa useamman toimijan yhteistyönä.

Kunnilla on merkittävä rooli siinä, miten ikääntyvän väestön monenlaiset asumisen tarpeet otetaan huomioon. Asuminen palvelujen äärellä ja asumisen ja palveluiden yhdistävät konseptit ovat osoittautuneet toimiviksi ratkaisuiksi kotona asumisen tukemisessa. Uusien asumisratkaisujen tuottaminen edellyttää kuntien eri toimialojen (sote, asuntotoimi ja kaavoitus) tiivistä yhteistyötä. Raportissa esitellään käytännön yhteistyötä, myös silloin kun tulevat asukkaat ovat mukana suunnittelemassa kaikenikäisten kortteliratkaisuja.

ARA ja ympäristöministeriö ovat rahoittaneet tämän selvityksen. Sen ovat tehneet Marika Koramo, Olli Oosi ja Samuli Sadeoja Owl Group Oy:stä.

Tammikuu 2019

Raija Hynynen
Asuntoneuvos
Ympäristöministeriö

Saara Nyyssölä
Erityisasiantuntija
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

SISÄLLYS

Esipuhe	3
I Palvelu- ja yhteisökorttelit ikääntyneiden asumisratkaisuna	7
1.1 Tausta ja tarve palvelu- ja yhteisökortteille	7
1.2 Palvelu- ja yhteisökortteista kansainvälisiä ja kotimaisia esimerkkejä	8
1.3 Ulkopuolisille mitoitettujen palvelutilojen avustaminen.....	11
2 Selvityksen tavoite ja selvityskysymykset	12
2.1 Selvityksen tavoite	12
2.2 Selvityksen toteutus	13
3 Palvelu- ja yhteisökorttelit	14
3.1 Hulvelan palvelukeskus, Raisio	14
3.2 Palokan kortteli, Jyväskylä	20
3.3 Hopearannan palvelutalo, Savonlinna	26
3.4 Senioripiha, Joensuu	31
3.5 Hyvinvointikampus, Järvenpää	35
3.6 Keinupuistokeskus, Tampere	41
4 Yhteenveto ja hyviä käytäntöjä	46
4.1 Maankäyttö ja kaavoitus	46
4.2 Kortteleiden suunnittelu	47
4.3 Kortteleiden toteutus	48
4.4 Palvelujen organisointi	49
Liite 1. Selvityksessä haastatellut henkilöt kohteittain	50
Liite 2. Keskeiset käsitteet	51
Lähteet	52

1 Palvelu- ja yhteisökorttelit ikääntyneiden asumisratkaisuna

1.1

Tausta ja tarve palvelu- ja yhteisökortteleille

Väestön ikääntyessä ikääntyneiden asumistarpeisiin vastaaminen on yksi merkittävästä kuntien kohtaamista tulevaisuuden haasteista. Suomessa väestön ikääntyminen vaatii kunnilta ja maakunnilta monipuolisia toimenpiteitä sekä uusia ratkaisuja yhdyskunta- ja kaupunkisuunnitteluun. Toimenpiteissä tulee huomioida ikääntyneiden asumistarpeet ja toiveet kuten palveluiden saatavuuden, osallisuuden sekä yhteisöllisyyden vahvistaminen. Asumisratkaisujen monipuolistaminen edellyttää uudistustannon lisäksi entistä vahvempaa olemassa olevan asuntokannan hyödyntämistä ja peruskorjaamista sekä samanaikaisesti uudenlaisten asumis- ja palvelukonseptien kehittämistä. Keskeisiä toimenpiteitä ikääntyneiden asumistarpeisiin varautumisessa ovat lisäksi asuinalueiden kehittäminen ikäystävällisiksi sekä tässä raportissa kuvatut asumisen ja palveluiden yhteensovittamisen muodot.

Kansallisenä tavoitteena on kehittää ja lisätä ikääntyneen väestön kotona asumisen mahdollisuuksia. Palvelu- ja yhteisökorttelit ovat yksi ratkaisu, jolla voidaan edistää asumisen ja palveluiden yhdistämistä sekä tukea ikääntyneen kotona asumista. Tässä selvityksessä palvelu- ja yhteisökorttelilla tarkoitetaan kokonaisuutta, joka sisältää asumista ja erilaisia palveluita. Palvelukortteli voi tukea itsenäisesti asuvien henkilöiden voimavaroja ja samalla tarjota sosiaalisia verkostoja ja asukkaan tarvitsemia palveluita. Palvelukortteli sijaitsee yleensä taajaman keskustassa.

Ikääntyneiden asumistarpeisiin varautumisesta ja ikääntyneiden yhteisöllisestä asumisesta on laadittu aikaisempia selvityksiä, joissa tarkastellaan palvelu- ja yhteisökortteleita Suomessa ja kansainvälisesti. ARA julkaisi vuonna 2018 Taajamasta palvelutaajamaksi -raportin, jonka taustalla on ollut kaksivuotinen Sotera-instituutin koordinoima Muuttuva yhteiskunta – Muuttuvat palvelut -hanke. Siinä selvitettiin mm. yhdeksän arkkitehtuuriin ja kaupunkisuunnitteluun liittyvän diplomityön avulla muutamien kaupunkien kautta yleisemminkin sovellettavia ratkaisuja niin keskustojen palvelukortteliksi kuin ikäystävälliseksi taajamaksi. Tutkimuksessa kehitetty palvelukorttelikonsepti kokoaa yhteen iäkkäille suunnatut asumis- ja kodinhoito- ja kuntoutuspalvelut. Palvelukortteli voi toimia taajaman olohuoneena, tarjoten tiloja harrastus- ja keskusteluryhmille sekä erilaisten tilaisuuksien ja tapahtumien järjestämiselle. Taajaman palvelu- korttelikonseptiin kuuluu erilaisia asumismuotoja, kuten yhteisöasumista, perhehoitoa, itsenäistä senioriasumista ja ikääntyneiden palveluasumista. Kotihoitoa ja kotisairaanhoidon annetaan tarvittaessa. Yöaikaan käytetään alueen päivystyspalveluja. Palvelukorttelissa voidaan asua elämän loppuun asti. (Taegen, Verma ja Sanaksenaho, 2018.)

Ympäristöministeriö teetti vuonna 2017 palvelukortteliselvityksen palvelukorttelien nykytilanteesta ja kehityksestä Euroopassa. Raportissa tarkastellaan ikääntyneiden tarpeisiin vastaavaa palvelukorttelikonseptia sekä esitellään olemassa olevia palvelu- ja asumiskohteita Ruotsissa, Hollannissa ja Saksassa sekä hyviä käytäntöjä Suomessa. Selvityksessä palvelukorttelia käsitellään sekä uudisrakentamisen avulla toteutettavana erillishankkeena että täydennys- ja korjausrakentamisen kautta toteutuvana palvelukeskittymänä. Olemassa olevien resurssien tehokas hyödyntäminen ja paikallisuus ovat lähtökohtana palvelukorttelin toteutukselle. Keskeinen elementti palvelu-/yhteisökorttelissa on, että kortteli mahdollistaa ikääntyvän väestön tarvitsemat palvelut asuntojen läheisyydessä. Kortteli voi täydentää nykyisiä asuinalueita sekä taajamien keskustoja tarjoamalla hoivapalveluita ja yhteisöllisyyttä alueen asuk-

kaille. Esteettömät ja turvalliset asuin- ja elinympäristöt, toimivat liikenneyhteydet ja monipuoliset palvelut mahdollistavat ja tukevat iäkkään henkilön omaa toimijuutta ja luovat puitteet hyvän elämän edistämiseksi. (Verna [toim.], Kurkela, Sanaksenaho, Suominen, Taegen, Vauramo, 2017.)

Väestön ikääntyminen ja eri asumismuodot

Ikääntyneiden asumistarpeisiin varautumisessa ja ennakoimisessa lähtökohtina tulee olla väestörakenteen tarkastelu ja pitkän aikavälin väestöennusteet. Tarve asumisen ja palveluiden yhdistäville uusille ratkaisuille nousee väestön voimakkaasta ikääntymisestä tulevana vuosina. Taulukkoon 1 on koottu ikääntyneiden määrät ja väestöennusteet kuudessa eri maakunnassa sekä koko maassa. Taulukkoon on merkitty ikääntyneiden määrät sekä prosenttiosuudet eri vuosina.

Taulukko 1. Väestö ja väestöennusteet vuodelle 2030, (Lähde: Tilastokeskuksen väestöennuste 2015)

	Ikääntyneiden määrä ja %-osuudet väestöstä vuonna 2017			Ikääntyneiden väestöennusteet vuodelle 2030 (määrät ja %-osuudet)		
	65-74-vuotiaat	75-84-vuotiaat	yli 85-vuotiaat	65-74-vuotiaat	75-84-vuotiaat	yli 85-vuotiaat
Koko maa	677 518 12,3 %	355 635 6,5 %	146 165 2,7 %	673 979 11,7 %	585 238 10,1 %	219 209 3,8 %
Etelä-Savo	23 819 16,2 %	13 486 9,2 %	5 617 3,8 %	22 242 15,9 %	20 187 14,4 %	7 645 5,5 %
Keski-Suomi	35 115 12,7 %	18 852 6,8 %	7 661 2,8 %	33 901 12,1 %	30 053 10,7 %	11 076 4,0 %
Pirkanmaa	61 175 11,9 %	32 561 6,4 %	13 783 2,7 %	60 823 11,1 %	53 207 9,7 %	20 402 3,7 %
Pohjois-Karjala	23 202 14,2 %	12 212 7,5 %	5 164 3,2 %	22 561 13,9 %	20 019 12,3 %	7 137 4,4 %
Uusimaa	169 999 10,3 %	81 975 5,0 %	30 811 1,9 %	182 440 10,0 %	145 134 7,9 %	55 611 3,0 %
Varsinais-Suomi	61 368 12,8 %	31 939 6,7 %	14 308 3,0 %	58 901 11,9 %	53 356 10,8 %	20 453 4,1 %

Väestöennusteen mukaan vuonna 2030 keskimäärin joka neljäs suomalainen on yli 65-vuotias ja hyvin iäkkäiden yli 85-vuotiaiden määrä tulee kaksinkertaistumaan vuoteen 2035 mennessä. Kun vuonna 2017 ikääntyneitä 75–84 -vuotiaita oli reilu 6 % väestöstä, niin vuonna 2030 samanikäisiä tulee olemaan yli 10 % koko väestöstä. Taulukon tiedoista nähdään, että ikääntyneiden yli 65 -vuotiaiden määrä tulee kasvamaan kaikissa kuudessa maakunnassa sekä kansallisesti. Pohjois-Karjalassa vuonna 2030 väestöstä jopa vajaa kolmannes tulee olemaan yli 65 -vuotiaita.

1.2

Palvelu- ja yhteisökortteleista kansainvälisiä ja kotimaisia esimerkkejä

Ympäristöministeriön raportissa (2017) on kuvattu Hollannin yhteisöllistä asumista ja muutamia esimerkkejä kotimaisista palvelukortteleista. Hollannin vanhustenhuollon haasteet ovat samat kuin Suomessakin: ikääntyvän väestön määrän nopea kasvu, väestön keski-ikä nouseminen, rajalliset taloudelliset ja henkilöstöresurssit, soveltuvien

asumismuotojen ja vetovoimaisten elinympäristöjen tarve. Asumispalveluiden määrää Hollannissa ei suunnitella lisättäväksi, vaikka väestö vanhenee. Erona Hollannin ja Suomen välillä on se, että pääosa on tavallisia palveluasuntoja, kun taas Suomessa on enemmän ympärivuorokautista hoivaa (laitoshoito ja tehostettu palveluasuminen). Hollannissa keskimääräinen aika kaikissa asumispalveluissa (n. 432 vrk) on myös merkittävästi lyhyempi kuin Suomessa (n. 687 vrk).

Hollannissa Het Gebouw muodostaa kaupunginosaan toteutetun uuden keskustan palvelukorttelin, jossa on ikääntyneiden palveluasumisen lisäksi tavallista vuokra-asuntokantaa. Korttelissa on huomioitu monisukupolvisuus siten, että siellä on esimerkiksi asukkaiden kohtaamispaikka, joka yhdistää sosiaali- ja terveystalut, kirjaston, koulun, päiväkodin, kahvilan sekä kotihoidon toimiston asukkaiden läheisyyteen. Palvelukorttelia on rakennettu vuosina 2006–2013. Kaupunginosan keskustan vuokra-asunnoista 50 on esteettömiä elämäntapa-asuntoja. Het Gebouw -palvelukorttelissa on lisäksi 20 asuntoa muistisairaille asukkaille (Libertas-säätiö) sekä 14 asuntoa ikääntyneille, joilla on mielenterveysongelmia (Haardstee-säätiö). Muistisairaille suunnatut asunnot sijaitsevat korttelissa katutason yläpuolella. (Verna toim. 2017)

Suomen kunnissa on suunnitteilla, kehitteillä tai toiminnassa olevia palvelut ja asumisen yhdistäviä kortteleita. Monisukupolvisuus on huomioitu kortteleiden suunnittelutyössä yhä vahvemmin. Taustalla on yleistynyt näkemys siitä, että yhteisöllisyyden ja eri-ikäisten ihmisten kohtaaminen on todettu ennaltaehkäisevän ikääntyneiden eristäytymistä ja yksinäisyyden tunnetta. Tässä raportissa kuvattu Järvenpään Hyvinvointikampuksessa monisukupolvisuus ja eri ikäisten ihmisten kohtaamiset ovat yhtenä suunnittelun lähtökohtana. Suomessa rakenteilla tai toiminnassa olevia useita palvelukortteleita, joissa on huomioitu monisukupolvisuus ovat esimerkiksi: Oulun Metsokankaan palvelukortteli (valmistuu 2017–2020), Uudenkaupungin palvelukortteli (valmistunut 2017) ja Espoon palvelukortteli Vuoripirtti (valmistunut 2016) ja Lahden palvelukortteli (valmistunut 2015).

Hämeenlinnan Iittalaan on myös rakentunut vuonna 2017 Hyvinvointikeskus Sauvola, jonka suunnittelusta alkaen on ollut mukana ajatus palvelutorista ja asukkaiden yhteisöllisyyden tukemisesta. Hyvinvointikeskuksessa on erilaisia ikääntyneille tarkoitettuja asumista ja palveluja yhdistäviä ratkaisuja. Hyvinvointikeskuksessa on yhteensä 52 asuntoa, joista osassa asuu ympärivuorokautisen hoivan (tehostetun palveluasumisen) asiakkaita. Sauvolassa on myös kaksi lyhytaikaishoivan paikkaa. Sauvolassa hoidon ja hoivan palvelut tuottaa Hämeenlinnan kaupungin Ikääntyneiden palveluiden henkilökunta. Palvelukorttelissa on tarjolla virkistys-, terveys- ja hyvinvointipalveluita kaikenikäisille ja siellä toimii mm. kirjasto- ja palvelupiste, Fazerin ravintola ja Kalvolan terveysasema. Lisäksi Sauvolassa on tiloja, joita talon ulkopuoliset käyttäjät voivat varata käyttöönsä. Hyvinvointikeskuksen tilat ovat lähtökohtaisesti hyvin käytettyjä. Tiloissa voidaan pitää esimerkiksi päiväkodin liikuntatietä, koululaisten ryhmätöitä, lounaskokouksia sekä järjestöjen ja asukasryhmien järjestämää harrastustoimintaa.¹

Kuopion Mäntykampus on entinen 1930-luvulla rakennettu koulu, joka on remontoitu ikääntyneiden vuokra- ja palveluasumista sisältäväksi kerrostalokiinteistöksi. Kiinteistön asunnoista osa on tehostetun palveluasumisen asuntoja, osa tavallisen palveluasumisen ryhmäkoteja. Ylimmissä kerroksissa on tavallista vuokra-asumista, johon on ikä- ja varallisuusrajat. Kahdessa alimmassa kerroksessa on palveluasumisyksiköt Ilmatar ja Väinölä. Asukkaat maksavat vuokran lisäksi kaikista palveluista erikseen. Asuntojen lisäksi Mäntykampuksen yksiköissä on muun muassa oleskelu-, sauna- ja pyykkituloja sekä yksityinen fysioterapiayrittäjä. Liikuntasali ja ruokailutila

¹ http://www.hameenlinna.fi/Palvelut/Ikaihmissen_palvelut/Asuminen/Tehostettu-palveluasuminen/Hyvinvointikeskus-Sauvola/

ovat yksiköiden yhteisiä tiloja, ja ne ovat myös muiden kuopiolaisten ikääntyneiden käytössä.

Vuonna 2017 valmistui Helsingin Jätkäsaaren sukupolvienkortteli, joka yhdistää monisukupolvisuutta ja yhteisöllisyyttä kaupunkiasumiseen. Vuonna 2010 alkaneessa kehitystyössä ovat olleet mukana monialaisen yritysjoukon lisäksi Aalto-yliopisto, Tekes, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, ympäristöministeriö ja Helsingin kaupunki. Korttelin suunnitteluun käytettiin noin kuusi vuotta, mikä kuvastaa hyvin monitoimijaisen korttelin suunnittelutyön monimuotoisuutta. Jätkäsaaren sukupolvienkorttelissa on noin 262 asuntoa, ja eri ikäisiä asukkaita on yhteensä noin 400. Korttelissa yhteisen piha-alueen ympärillä on erilaisia asumismuotoja: HOAS:n opiskelija-asuntoja, Hitas-omistusasuntoja sekä Setlementtiasuntojen vuokra-asuntoja. Vuokra-asunnoista 20 on liikkumisrajoitteisten henkilöiden palveluasuntoja, joiden palvelut ja asuntojen vuokrauksen hoitaa Validia Oy. Asunnot ovat yksiöitä, kaksioita ja kolmioita, pinta-alaltaan 34–77 m².

Sukupolvienkortteliin on rakennettu yhteisiä avoimia tiloja ja korttelissa on myös kuntosali sekä yhteisiä monitoimitiloja (verstas ja musahuone). Yhteistilat on keskitetty yhteen paikkaan Setlementtiasuntojen talon ensimmäiseen kerrokseen, jolloin yhteistiloista on saatu isompia ja monipuolisempia. Korttelin kolme rakennusta on yhdistetty toisiinsa sisäkadulla. Tausta-ajatuksena on ollut, että korttelin yhteiset tilat ja piha sekä yhteiset tapahtumat ja tekeminen tarjoavat mahdollisuuden aktiiviseen yhdessä tekemiseen. Yhteisistä tiloista erityisesti asukastila, pyykkitupa ja kuntosali ovat suurella käytöllä. Monitoimitilat ovat käytössä myös päivittäin (musahuone ja verstas). Korttelin asukkaiden käytössä on nettipohjainen asukassovellus, jonka kautta asukkaat voivat varata monitoimitiloja. Kaikki yhteinen toiminta ja tilojen käyttö sisältyy vuokriin ja vastikkeisiin. Korttelin asukkaiden yhteisenä päättävänä elimenä toimii korttelitoimikunta, jossa on mukana edustajia jokaisesta talosta.

Setlementtiasunnot Oy on toiminut korttelihankkeessa koordinoivana tahona. Yhteiset tilat vaativat pelisääntöjä ja yhteistä koordinaatiota. Tällä hetkellä korttelissa työskentelee yksi osa-aikainen (20 h/viikko) korttelivalmentaja, joka vastaa asukas-toiminnasta ja huolehtii mm. yhteisistä tiloista ja toimivuudesta sekä hankinnoista. Korttelivalmentaja koordinoi myös asukastapahtumia yhdessä asukkaiden kanssa. Yhteisiä tapahtumia on korttelissa ollut jo yli 50 vuoden 2018 aikana. Tähän mennessä on järjestetty mm. joogaa, pilatesta, ompeluohjausta, ensiapukursseja ja pyykinpesukursseja. Korttelista saatujen kokemusten mukaan yhteisöllisyys voi lievittää korttelin asukkaiden yksinäisyyttä ja eriarvoisuutta. Kaikki tilat on suunniteltu esteettömiksi siten, että liikuntaesteisillä henkilöillä on helppoa liikkua.

Jätkäsaaren sukupolvienkorttelissa Setlementtiasunnot Oy, HOAS ja Hitas ovat sitoutuneet yhteisillä sopimuksilla yhteisten tilojen ylläpitoon ja käyttökustannusten rahoitukseen. Keskeisistä taloyhtiöiden välisistä vastuista on sovittu korttelin yhteiskäyttö sopimuksessa, jonka mukaisesti tilojen ja yhteisen toiminnan kustannukset jaetaan kerrosneliöiden suhteessa. Korttelissa Setlementtiasunnot, HOAS ja Hitas maksavat oman osuutensa yhteisten tilojen kustannuksista asemakaavan ja kerrosneliöiden mukaan. Jätkäsaaren sukupolvienkorttelissa sopimusten aikaansaamiseen käytettiin aikaa noin 1,5 vuotta ja kaikki sopimukset laadittiin juristien toimesta ennen rakentamisen aloittamista. (Lähde: korttelivalmentajan ja Kimmo Röngän haastattelut syksyllä 2018)

Ulkopuolisille mitoitettujen palvelutilojen avustaminen

Erityisryhmien asumisen investointiavustuslakia (2004/1281) muutettiin 1.1.2017 lukien siten, että jatkossa ARA voi avustaa ikääntyneille tarkoitettuihin palvelutaloihin tiloja, jotka tulevat talon asukkaiden lisäksi myös lähialueen muiden ikääntyneiden käyttöön. Tämä edellyttää, että tilat ovat mitoitukseltaan kohtuulliset ja niille on pitkäaikaista tarvetta. Tiloja voivat olla esimerkiksi ruokailu-, liikunta-, palvelu- ja harrastustilat. Avustettavien tilojen tulisi olla sellaisia, että ne palvelevat sekä talon asukkaiden että ulkopuolisten käyttäjien tarpeita. Avustusta ei kuitenkaan voida myöntää pelkästään ulkopuolisten käyttöön tuleviin tiloihin.

Investointiavustusta voidaan siis myöntää myös ulkopuolisten käyttöön mitoitettaviin palvelutiloihin rakennettaessa uutta palvelutaloa tai perusparannettaessa olemassa olevaa palvelutaloa. Jos palvelutalon omistaja ei toimi palveluntuottajana tiloissa, sen tulee kilpailuttaa toiminnanharjoittaja avoimella ja syrjimättömällä tavalla. Avustuksen suuruus palvelutiloille voi olla samansuuruinen tai pienempi kuin kohteen asuntojen avustus. ARA arvioi avustuksen suuruuden aina kohde- ja tapauskohtaisesti. Tilojen rahoitus-, ylläpito- ja käyttökustannuksia saa sisällyttää asukkailta perittäviin vuokriin vain siltä osin kuin tilat on varattu asukkaiden käyttöön. ARAn Rakennuttamis- ja suunnitteluoppaasta² saa lisätietoa edellytyksistä, joita hankkeelta asianomaisten lakien ja asetusten mukaan vaaditaan ARA-tukien saamiseksi. (ARAn Rakennuttamis- ja suunnitteluopas, 2017.)

2 http://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Oppaat/Rakennuttamis_ ja_ suunnitteluopas

2 Selvityksen tavoite ja selvityskysymykset

2.1

Selvityksen tavoite

Tässä palvelu- ja yhteisökortteliselvityksessä keskitytään kuuteen suomalaiseen jo toiminnassa tai rakenteilla olevaan asumisen ja palvelut yhdistävään korttelikokonaisuuteen. Selvityksen tavoitteena on kuvata käytännönläheisesti kuinka ikääntyneiden ja muiden eri ikäisten erilaisia asumisratkaisuja sekä yhteisöllistä ja palveluihin liittyvää toimintaa voidaan toteuttaa erilaisissa kunnissa ja elinympäristöissä useamman toimijan yhteistyönä. Selvityksen tavoitteena on osaltaan tukea ympäristöministeriön Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman (YM, 2013) linjauksia, joiden tavoitteena on ikääntyneille soveltuvan asuntokannan turvaaminen. Tietoa erilaisista korttelikohteista ja niiden hallinnoinnista, rahoituksesta tuotetaan myös yhdyskunta- ja kaupunkisuunnittelun tueksi. Selvityksen toivotaan antavan lisätietoa kortteleita suunnitteleville ja kehittäville tahoille.

Selvityksen kohteena on ikääntyneiden palvelu- ja yhteisökortteleiden toteuttaminen maassamme. Selvityksellä tuotetaan tietoa toimintamalleista, joissa on yhdistetty asumisen ja palveluiden kombinaatioita kotona asumisen mahdollistamiseksi. Selvityksessä kuvataan kuusi erilaista kortteliratkaisua. Kohteet jakautuvat kolmeen kategoriaan sen mukaan missä vaiheessa hanke on.

Toiminnassa olevia kohteita oli kolme; Senioripiha Joensuussa, Palokan kortteli Jyväskylässä sekä Hopearannan palvelutalo Savonlinnassa. Näistä kortteliratkaisuissa uusin on Jyväskylän Palokan kortteli, jonne ensimmäiset asukkaat muuttivat asumaan keväällä 2018. Raision Hulvelan palvelukeskus on esimerkki korttelikohteesta, jonne lisärakennetaan parhailaan uutta ja samalla palvelukeskusta kehitetään korttelimaiseen suuntaan. Raportissa kuvataan myös kaksi kohdetta, jotka ovat vielä rakennus- tai suunnitteluvaiheessa. Nämä sijaitsevat Järvenpäässä ja Tampereella.

A. Toiminnassa olevat kohteet:

1. Senioripiha, Joensuu
2. Palokan kortteli, Jyväskylä
3. Hopearannan palvelutalo, Savonlinna

B. Toiminnassa oleva kohde, johon lisärakennetaan uutta

4. Hulvelan palvelukeskus, Raisio

C. Rakenteilla/suunnitteilla olevat kohteet

5. Hyvinvointikampus, Järvenpää
6. Hervannan keinupuisto, Tampere

Kuvausten alkuun on koottu jokaisesta korttelista perustiedot, jotka sisältävät tiedot asumismuodoista, toimijoista sekä sijainnista. Kuvauksiin on kartoitettu korttelin hallinnan ja omistuksen näkökulmasta keskeiset tiedot sekä niissä selvitetään toimijoiden väliset vastuukysymykset. Selvityksessä tarkastellaan myös, miten rahoitusjärjestelyt on ratkaistu asuntojen sekä korttelissa olevien yhteistilojen investointien ja käyttökustannusten osalta. Selvityksen toteutuksen yhteydessä on kartoitettu korttelin toimijoiden hyvät ja toimivat käytännöt eri toimijoiden näkökohdista. Näiden kartoitusten pohjalta on luotu selvityksessä olevat kuvaukset kuudesta eri kohteesta.

Taulukko 2. Selvityskysymykset.

Selvityksessä vastataan korttelikohtaisesti seuraaviin kysymyksiin:

- Minkälaisista asumismuodoista kortteli rakentuu?
- Minkälaista on korttelin yhteisöllinen ja muu toiminta?
- Mitä tiloja korttelin asukkaiden käytössä on (asunnot + muut tilat) sekä sisältääkö kortteli mahdollisesti muita tiloja kuten liiketilat jne. ja miten ne nivoutuvat muihin korttelin tiloihin?
- Miten korttelissa sijaitsevia tiloja käytetään?
- Miten rahoitusjärjestelyt on ratkaistu sekä rakennusinvestointeina että käyttökustannuksina?
- Miten korttelin toimijoiden välinen yhteistyö toteutetaan ja miten vastuut eri toimijoiden kesken on jaettu?
- Miten toiminta on koordinoitu eri toimijoiden kesken?
- Miten juridiset kysymykset kuten sopimukset ja hankinnat on ratkaistu?
- Miten hyviä käytäntöjä kortteliratkaisuilla on saatu aikaan tai oletetaan saavutettavan?
- Miten asukkaiden osallisuus on varmistettu?

2.2

Selvityksen toteutus

Selvityksen tiedonkeruu toteutettiin tiiviissä yhteistyössä palvelu- ja yhteisökortteleiden toimijoiden ja sidosryhmien kanssa. Selvityksen alussa perehdyttiin kortteleista laadittuihin aikaisempiin kuvauksiin, suunnitelmiin sekä muuhun kohteesta laadittuun kirjalliseen materiaaliin. Selvityksen yhteydessä vierailtiin jokaisessa selvityksessä kuvatussa korttelissa. Haastattelut toteutettiin paikan päällä siten, että samana päivänä haastateltiin useampia toimijoita. Haastattelujen tiedonkeruuta täydennettiin myös puhelimitse ja sähköpostitse vierailujen jälkeen. Vierailuilla haastateltiin mm. seuraavia tahoja: kuntien asumisesta ja sosiaali- ja terveyspalveluista vastaavia viranhaltijoita, kortteleiden toiminnassa mukana olevia järjestöjä ja yhdistyksiä, yhteiskäyttötiloista sekä yhteisöllisestä toiminnasta sekä kortteleiden rakennuttamisesta vastaavia henkilöitä. Liitteeseen 1 on koottu kaikki selvityksessä haastatellut henkilöt.

3 Palvelu- ja yhteisökorttelit

3.1

Hulvelan palvelukeskus, Raisio

Perustiedot kohteesta

Hulvelan palvelukeskus on Raision kaupungin monipuolisia ikääntyneiden palveluita tuottava keskus, joka sijaitsee Raision keskustan tuntumassa. Hulvelan palvelukeskuksen rakennuskokonaisuudessa on noin 6 400 kerrosneliömetriä. Kokonaisuus on rakentunut useassa vaiheessa 1990–2000-luvuilla. Rakennukset sisältävät erilaista asumista, kuten palveluasumista³, tehostettua palveluasumista sekä omistusasumista ikääntyneiden palvelukeskuksen läheisyydessä. Palvelukeskus on avoinna kaikille raisiolaisille yli 65-vuotiaille eläkeläisille.

Hulvelan palvelukeskus laajenee yhdellä uudella senioritalolla vuonna 2020. Rakennus valmistuu vuoden 2019 loppuun mennessä. Tulevaan uudisrakennukseen valmistuu 28 kpl vuokra-asuntoja. Palvelukeskuksen laajentamisen ja uuden rakennushankkeen lähtökohtana on kehittää sitä ikääntyneiden palvelu- ja asumiskorttelin suuntaan. Palvelukeskuksen laajennustyössä on huomioitu Anni-Maija Tarkkasen diplomityö, joka käsittelee Hulvelan palvelukeskuksen kehittämistä keskuksiksi, joka on osa Raision keskustaa.⁴ Hulvelasta pyritään luomaan vetovoimainen keskus raisiolaisille ikääntyneille parantamalla sen saavutettavuutta sekä lisäämällä mm. asuntotarjontaa lähivuosina.

Hulvelan palvelukeskuksen henkilöstö on Raision kaupungin sosiaali- ja terveyskeskuksen henkilöstöä. Palvelukeskuksen eri asuntomuodoissa asuu tällä hetkellä yhteensä reilu 150 henkilöä. Palveluasumisen asuntoihin sekä omistusasuntoihin saa kotihoidon palveluja tarvittaessa. Omistusasuntoja (asunto-osakeyhtiö Raision keskushovi) voi yksityisiltä markkinoilta ostaa yli 55-vuotias.

Tarve palvelukeskuksen laajentamiselle johtuu ikääntyneiden määrän kasvusta. Uudisrakennus haluttiin rakentaa Hulvelan alueelle, koska siellä on jo valmiina palvelukeskus ja palvelukeskuksen myötä ikääntyneille suunnattuja monipuolisia palveluita. Asunnot on suunnattu omatoimisille, itsenäisesti asuville ikääntyneille, jotka eivät tarvitse säännöllisiä palveluita mutta asuntoihin saa tarvittaessa erilaisia kotihoidon palveluja. Asukasvalinnat suorittaa Raision kaupungin sosiaali- ja terveyskeskuksen SAS-työryhmä. SAS-ryhmä on kaupungin sisäinen moniammatillinen työryhmä, jossa on mukana mm. fysioterapeutti, toimintaterapeutti ja geriatri ja SAS-koordinaattori. Tausta-ajatuksena on, että palveluasuminen korvaa ja hillitsee tarvetta tehostetulle palveluasumiselle. Kohteen laajennuksen ja uudisrakentamisen yhteydessä otetaan esteettömyyssuunnittelu sekä yhteisöllisyyden tukeminen huomioon ja tulevaisuudessa asunnoissa tullaan hyödyntämään myös turvateknologiaa.

3 Hulvelassa tästä asumismuodosta käytetään myös käsitettä ”tuettu palveluasuminen”, tällä tarkoitetaan sosiaalihuoltolain (1301/2014) mukaista palveluasumista.

4 Tarkkanen, 2017, Raportti osoitteessa: <https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/26661>



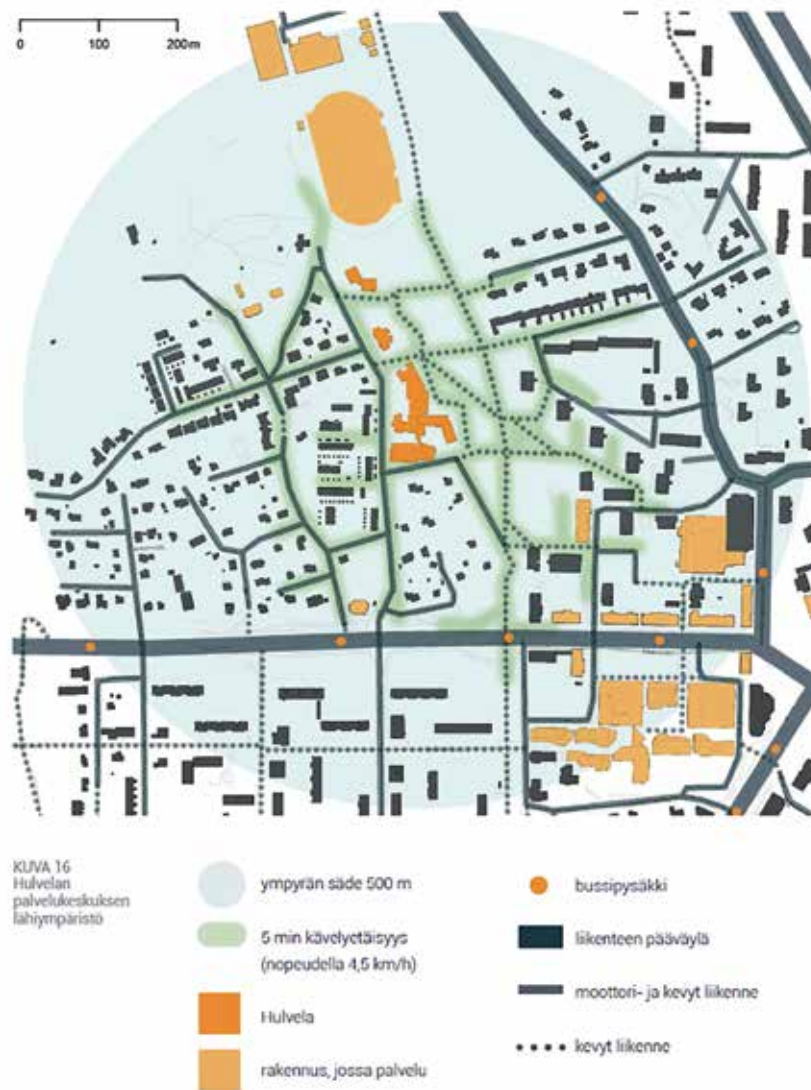
Kuva 1. Ilmakuva nykyisestä Hulvelan palvelukeskuksesta. (Lähde: Rasion palvelutalosaäitiö)



Viereiseen ilmapäkuvaan on merkitty tulevan uudisrakennuksen rakennuspaikka. Hulvelan Senioritalon rakennustyöt alkoivat 1.10.2018. Uudisrakennus tulee yhdistymään käytävällä Asunto Oy Puistorinteeseen.

Kuva 2. Hulvelan palvelukorttelin uudisrakentamisen paikka. (Lähde: Rasion palvelutalosaäitiö)

Alla olevassa kartassa esitetään palvelukeskuksen sijainti Raision kartalla. Kuvassa olevan ympyrän säde on 500 metriä. Kuva havainnollistaa hyvin Hulvelan palvelukeskuksen (oranssilla pohjalla) keskeisen sijainnin keskustan lähistöllä. Kortteli sijaitsee 300 metrin päässä joukkoliikenteestä ja noin puolen kilometrin päässä keskustan palveluista (pankki, apteekki ja kauppa). Kuvioon vihreällä katkoviivalla on merkitty 5 minuutin kävelyetäisyydellä olevat reitit.

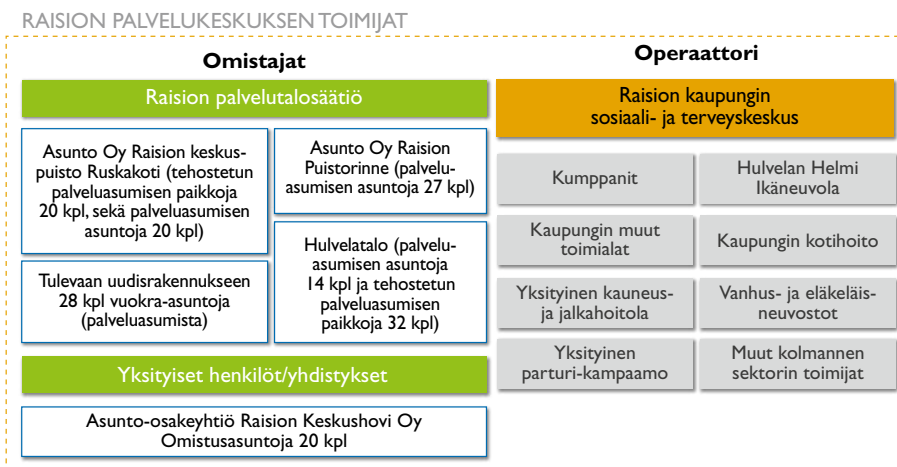


Kuva 3. Palvelukeskuksen sijainti kartalla. (Lähde: Annimajja Tarkkanen, 2016)

Palvelukeskuksen hallinta ja omistus

Palvelukeskuksen kiinteistön omistaa Raision palvelutalosaatiö, Asunto Oy Raision Keskushovia lukuun ottamatta. Säätion tarkoituksena on tukea ikääntyneille ja vammaisille soveltuvien asuntojen ja henkilöiden hoito-, kuntoutus- ja muiden palvelutilojen hankkimista Raision kaupunkiin. Säätion asioita hoitaa hallitus ja sen toimintaa valvoo hallintoneuvosto. Raision palvelutalosaatiö on vuokrannut kiinteis-

töt ja rakennukset ARAn omakustannusperiaatteen määräyksiä noudattaen pitkäaikaisesti Raision kaupungille, joka huolehtii vuokralaisten valinnasta sekä kaikista muista vuokraukseen liittyvistä asioista. Palveluasunto myönnetään ikääntyneille, joilla on tarve kotihoidolle tai kotihoidon tukipalveluille. Päätöksessä huomioidaan hakijoiden varallisuus suhteutettuna hakijoiden kesken.



Kuva 4. Palvelukeskuksen toimijat.

Hulvelan korttelissa koko rakennuskanta on pääosin rahoitettu ARAn pitkäaikaisilla korkotukilainoilla. Raision kaupungin sosiaali- ja terveyskeskus maksaa vuokraa Raision palvelutalosaatiölle asunnoista ja muista tiloista ja kaupunki perii asukkailta vuokraa. Alla olevaan taulukkoon on koottu tarkempia rahoitustietoja Hulvelan palvelukeskuksen kiinteistöjen osalta. Taulukossa esitetään tiedot investointien rahoittajista sekä asuntojen nykyisten käyttökustannusten rahoittajista.

Taulukko 3. Hulvelan palvelukeskuksen asuntojen investointien ja käyttökustannusten rahoitus.

Asunnot	Asuntojen investointien ja käyttökustannusten rahoitus	
	Investoinnin rahoitus	Huomiot käyttökustannuksiin.
Asunto Oy Raision keskuspuisto	Koko korttelin rakennuskanta on pääosin rahoitettu ARAn pitkäaikaisilla korkotukilainoilla.	Raision kaupungin sosiaali- ja terveyskeskus maksaa vuokraa Raision palvelutalosaatiölle asunnoista ja muista tiloista. Kaupunki perii asukkailta vuokraa.
Hulvelatalo	ARAn korkotukilaina Kanervakodin rakennustyöt pankkilainalla vuonna 2006	Raision kaupungin sosiaali- ja terveyskeskus maksaa vuokraa Raision palvelutalosaatiölle asunnoista ja muista tiloista. Kaupunki perii asukkailta vuokraa.
Asunto-osakeyhtiö Raision Keskushovi Oy	Raision palvelutalosaatiö	Omistusasunnoissa asuvat maksavat hoitovastiketta kuukausittain asunto-osakeyhtiölle, jolla katetaan rakennuksen käyttökustannukset.
Asunto Oy Raision Puistorinne	ARAn korkotukilaina	Raision kaupungin sosiaali- ja terveyskeskus maksaa vuokraa Raision palvelutalosaatiölle asunnoista ja muista tiloista. Kaupunki perii asukkailta vuokraa.
Uudisrakennus, Hulvelan senioritalo	Raision Palvelutalosaatiö on lainanottaja uudisrakennuksessa. Uudisrakennuksen kustannukset on kokonaisuudessaan hyväksytty ARAn avustettaviksi. Investointiavustus 25 % ja korkotukilaina	Raision kaupungin sosiaali- ja terveyskeskus tulee maksamaan vuokraa Raision palvelutalosaatiölle uudisrakennuksen asunnoista ja muista tiloista. Raision kaupunki perii asukkailta vuokraa.

Sopimushallinta ja hankinnat

Tällä hetkellä palvelukeskuksen ja rakentuvan korttelin palveluntuottajana toimii Raision kaupungin sosiaali- ja terveyskeskus. Palvelukeskuksen laajennus- ja rakennushanketta on viety hyvin tiiviisti eteenpäin sosiaali- ja terveystoimen, säätiön sekä kaupungin teknisen toimen yhteistyönä. Voimavarana yhteistyössä on ollut, että kaupungissa ja palvelutalossäätiössä on ollut yhteinen tahtotila ja nähty tarve palvelukeskuksen kehittämiseksi. Kaupungin ja säätiön välillä sopimushallintaa on yksinkertaistettu, ja tällä hetkellä kaikkien talojen vuokrasopimukset kaupungin ja säätiön välillä ovat samassa sopimuksessa. Kaupunki tekee vuokrasopimukset suoraan asiakkaidensa kanssa.

Kiinteistönhoidon osalta on palvelukeskuksen toimijoiden välillä sovittu niin, että säätiö hoitaa kiinteistön ja kiinteisiin elementteihin liittyvät korjaus-, huoltotyöt sekä hankinnat ja vastaa niiden kustannuksista. Säätiöllä on vastuu mm. kiinteistöjen kunnosta. Kaupungin sosiaali- ja terveystoimi vastaa taas esimerkiksi irtokalusteiden hankinnoista ja muista sisustuksellisista asioista.

Yhteiset tilat, toiminta ja niiden hallinnointi

Palvelukeskuksessa on asukkaiden ja myös kaupungin muiden ikääntyneiden käyttöön tarkoitettuja yhteisiä tiloja. Yhteisiä tiloja ovat mm. ravintola, kuntosali, uima-allas, ikääntyneiden neuvontapiste Hulvelan Helmi ja ikäneuvola. Yhteisessä kokoontumistilassa mm. eri taloyhtiöt pitävät yhteistiloissa kokouksia. Yhteistilojen pääoma- ja hoitomenoja ei kuitenkaan jyvitetä vuokriin, vaan palvelukeskuksen vuokra jää kaupungin (sosiaali- ja terveystoimen ja hoivapalveluiden) maksettavaksi. Palvelukeskuksen vuokra on reilu 200 000 € vuodessa.

Palvelukeskuksen virkistystilat ovat olleet suosittuja sekä asukkaiden että kaupungin muiden eläkeläisten keskuudessa. Kuntosalirannekkeiden ostajista lähes kaikki (n. 95 %) on palvelukeskuksen ulkopuolella asuvia eläkeläisiä. Yhteisten tilojen osalta varausvastuu on Hulvelan Helmellä ja tilojen varaukseen käytetään sähköistä varauskalenteria. Kuntosalin varauskalenteri tehdään aina vähintään puoleksi vuodeksi kerrallaan paperisena kuntosalin seinään sekä internettiin Raision kaupungin sivuille luettavaksi.

Tietoja Hulvelan nykyisten yhteistilojen investoinneista (eli mikä taho on maksanut ja onko investointiin saatu tukea) sekä yhteistilojen käyttökustannusten rahoituksesta on koottu alla olevaan taulukkoon.

Taulukko 4. Hulvelan palvelukeskuksen yhteistilojen investointien ja käyttökustannusten rahoitus.

Yhteistilat	Yhteistilojen investointien ja käyttökustannusten rahoitus		
	Investoinnin rahoitus	Ulkopuolinen käyttö	Käyttökustannusten rahoitus
Kuntosali	Raision palvelutalossäätiö	Käyttäjinä raisiolaiset ikääntyneet. Rannekemaksu 10 € hankittaessa.	Yhteistilojen ylläpidosta ja käytöstä aiheutuvia kustannuksia ei jyvitetä vuokriin, vaan palvelukeskuksen vuokra jää kaupungin (sosiaali- ja terveystoimen ja hoivapalveluiden) maksettavaksi. Vuokria on korotettu 2014 13,6 %.
Ruokasali	Raision palvelutalossäätiö	Kyllä esim. asunto-osakeyhtiöille	Ulkopuolisilla tuloilla ei suurta merkitystä.
Uima-allas	Raision palvelutalossäätiö	Kyllä, Raisiolaisille vanhuksille, vammaisille ja pitkäaikaissairaille, säätiön sääntöjen mukaisesti.	Ulkopuolisilla tuloilla ei suurta merkitystä.

Uuden rakennuksen alakertaan on suunnitelmissa rakentaa yhteinen oleskelutila, jolla pyritään vastaamaan asukkaiden sosiaalisen kanssakäymisen tarpeeseen. Suunnitelmissa on, että uuden talon asuntoja osoitetaan ensisijaisesti ikääntyneille, joilla on selkeä fyysinen tai kognitiivinen toimintakykyvaje. Uuden talon asunnot on suunniteltu mahdollisimman tilaviksi, jotta ikääntyneiden on helppo niissä liikkua ja, että tarvittavien apuvälineiden käyttö on mahdollista.

Hulvelan palvelukeskuksessa toimii kaupungin ylläpitämä kotihoito, joka palvelee 24/7. Alimmaisen kerroksen tiloihin on suunniteltu sijoitettavaksi Hulvelan kotihoito. Yhteistilat on rahoitettu kokonaisuudessaan ARAn korkotukilainalla ja avustuksella, joka on 25 % osapäätöksen mukaisista kustannuksista. Tarkkoja päätöksiä kustannusten jyvityksistä asuntojen vuokriin ei ole vielä tehty.

Kotihoidon palvelut ovat sekä vuokra-asunnoissa asuvien että omistusasunnoissa asuvien ikääntyneiden käytettävissä. Eri asunnoista on myös hälytysmahdollisuus alueen kotihoitoon. Korttelissa toimii lounasravintola Raision kaupungin teknisen toimen ylläpitämänä. Lisäksi palvelukeskuksessa toimii yksityinen jalka- ja kauneushoitoa sekä parturi-kampaaja. Yksityiset palveluntuottajat ovat alivuokralla kaupungin tiloissa. Lisäksi yksityinen siivousyritys huolehtii palvelukeskuksen tilojen puhtaanapidosta.

Palvelukeskuksessa on ikääntyneiden neuvontapiste Hulvelan Helmi. Neuvontapiste on saanut alkunsa kaupungin aikaisemman kehitysprojektin kautta ja palvelua pidetään yleisesti ottaen hyvänä. Helmestä ohjataan myös kaupungin ikäneuvolaan ja esimerkiksi yksinäisyydestä kärsiviä ikääntyneitä on saatu aktivoitua liikkumaan neuvonnan kautta. Helmi on myös kohtuullisen tunnettu ikääntyneiden keskuudessa Raisiossa.

Palvelukeskuksessa järjestetään runsaasti asukkaille tarkoitettua yhteistä toimintaa kuten tansseja, hartaustilaisuuksia, yhteisiä juhlia juhlapyhinä, lettukestejä, grillijuhlia, kerhoja yms. Raision kaupunki järjestää ja rahoittaa tilaisuudet pääosin. Asukkaita eri tilaisuuksiin osallistuu vaihtelevasti tilaisuuksista riippuen. Kolmannen sektorin kanssa tehdään myös yhteistyötä yhteisen toiminnan järjestämisessä. Lisäksi järjestetään erilaista ohjattua, toimintakykyä ylläpitävää kuntoilutoimintaa erilaisille ryhmille. Esimerkiksi palvelukeskuksen tiloissa ja pihalla järjestetään yhteistä ulkoilua sekä kuntosalin ohjausta kolmannen sektorin toimesta.

Opit ja hyvät käytännöt

Palvelukeskuksen yhteiset tilat sekä palveluntarjonta tuo selkeitä synergiaetuja kaupungin asukkaille. Palvelukeskuksen keskeisen sijainnin vuoksi palvelut ja toiminta ovat useille kaupungin ikääntyneille saavutettavissa. Palvelukeskusta on mahdollisuus kehittää ja laajentaa vielä enemmän korttelimaiseen suuntaan. Tarkkasen tutkimuksessa esitetään konkreettisia kehittämissuhteita nykyisten rakennusten ja tilaratkaisujen kehittämiseksi. Tutkimuksen kehittämissuhteena esitetään palvelukeskuksen viereisen puistoyhteyden parantamista, joka mm. toisi palvelukeskuksen lähemmäs jalan ja pyörällä kulkevia raioliolaisia.⁵

Tässä selvityksessä toteutetuissa haastatteluissa tuotiin esiin myös se, että tulevaisuudessa korttelissa tulisi olla tarjolla erilaisia asumismuotoja. Kaavoitustyössä olisi hyvä huomioida myös mahdollisten rivitalomaisten asuntojen rakentamisen mahdollistaminen. Palvelukeskuksen olisi hyvä saada myös iltaisin toimiva ravintola ja aivan palvelukeskuksen läheisyyteen tulisi saada myös kauppa. Jatkossa olisi hyvä myös miettiä, kuinka monisukupolvisuutta voisi vahvistaa palvelukeskuksen lähistöllä. Palvelukeskuksen kehittäminen korttelimaiseen suuntaan vaatiikin selkeän suunnitelman tulevaisuudelle lähtien lähialueen kaavoituksesta. Myös kulkemista Raision keskustaan, Tasalan aukiolle, tulisi tehdä helpommaksi.

⁵ Tarkkanen, 2017, 107.

Palokan kortteli, Jyväskylä

Perustiedot kohteesta

Palokan Ilona-kortteli on Palokan koulujen ja kirjaston läheisyydessä oleva senioriasumisen kortteli, joka sijaitsee Palokan asuinalueen keskustassa. Korttelin keskeisenä tarkoituksena on ollut rakentaa jyvaskyläläisille ikääntyneille erilaisia asumismuotoja sisältävä kortteli, joka myös laajentaa ja monipuolistaa asuntotarjontaa lähivuosina. Korttelin talot ovat valmistuneet keväällä 2018, joten kohteen vierailun aikaan syksyllä 2018 asukkaat olivat vasta muuttaneet sisään, ja osa yhteisistä ulkotiloista oli osin viimeistelyvaiheessa. Korttelissa on kolme toisiinsa liittyvää asuinrakennusta, joissa on yhteensä 166 asuntoa 55-vuotta täyttäneille. Korttelin suunnittelu- ja kehitystyössä lähtökohtina on ollut yhteisöllisyyden ja asukaslähtöisyyden huomioiminen.

Palokan korttelissa keskeisiä toimijoita ja kehittäjäkumppaneita ovat talojen asukkaat, Varttuneiden asumisoikeusyhdistys Jaso, Jyväskylän vuokra-asunnot Oy JVA ja Mehiläinen Oy ja as. Oy Oloneuvos. Jyväskylän kaupungin teknisellä toimella on ollut keskeinen rooli korttelihankkeen käynnistyksessä sekä toimijoiden valinnassa. Kaupungissa on tehty vahvaa poikkihallinnollista yhteistyötä suunnitteluvaiheessa. Korttelia ei ole kuitenkaan lähdetty rakentamaan sosiaali- ja terveyspalveluiden ympärille, vaan lähtökohtana on ollut rakentaa yhteisöllisyyttä painottava asumiskortteliratkaisu, jossa useat toimijat voivat operoida yhteistyössä. Kokonaisuudessa korttelin kehitystyössä on pyritty huomioimaan ikääntyneiden kokemusasantunteus ja asumisen sekä palveluiden tehokas yhdistäminen.

Palokan korttelissa on neljänlaista asumismuotoa: omistus-, asumisoikeus- ja vuokra-asuntoja sekä niiden lisäksi Mehiläisen vuokraama ja hallinnoima tehostettu palveluasumista tarjoama hoivakoti, jossa on ympärivuorokautinen hoitohenkilöstö. Korttelin kaikissa asunnoissa, yhteisissä tiloissa ja pihapiirissä on huomioitu senioriasumisen erityisvaatimukset, esteettömyys ja turvallisuus. Seniorikorttelin toiminta-ajatukseen kuuluu eri asumismuotojen ja yhteisöllisyyden yhteensovittaminen.

Varttuneiden asumisoikeusyhdistys Jason asumisoikeusasuntoja kohteessa on yhteensä 52, kooltaan ne ovat 37–68 m²:n kokoisia kaksioita ja kolmioita. Hakijoilta edellytetään 55 vuoden ikää, valmiutta yhteisöllisyyteen ja kykyä itsenäiseen asumiseen. Asumisoikeusasuntoa haetaan Jasolta. Lisäksi korttelissa on Jyväskylän vuokra-asunnot JVA:n hallinnoimassa Lukupiha Oy:ssa 59 kpl. vuokra-asuntoja. Vapaarahoitteisia omistusasuntoja korttelissa on yhteensä 55 kpl. Mehiläinen Oy on vuokrannut tehostetun palveluasumisen tilat Jasolta. Hoivakodissa on 29 huonetta tehostetulle palveluasumiselle, mutta vierailun aikana syyskuussa 2018 rakennus oli tehostetun palveluasumisen osalta (kerros varattuna) tyhjillään. Korttelin muissa asumismuodoissa asunnot olivat asuttuja.

Alla olevaan kuvaan on merkitty kaikki korttelin toimijat. Kuviossa punaisella pohjalla on eri asuntojen omistajat ja keskellä oleviin laatikkoihin on merkitty korttelin eri toimijoita, kuten järjestöjä ja palvelutuottajia.

JYVÄSKYLÄN PALOKAN TOIMIJAT



Kuva 5. Palokan korttelin omistajat ja toimijat.

Jyväskylän vuokra-asunnot sekä Varttuneiden asumisoikeusyhdistys JASO ovat saaneet ARAlta korkotukilainaa rakennusten investointiin. Lisäksi Keski-Suomen Jaso Asunnot Oy on saanut tehostetun palveluasumisen yksikköön (29 asuntoa) investointiavustusta sekä korkotukilainaa sekä asunnoille että asumista palveleville tiloille 229 m². Lisätiedot asuntojen investointien ja käyttökustannusten rahoituksesta löytyvät alla olevasta taulukosta.

Taulukko 5. Palokan korttelin asuntojen investointien ja käyttökustannusten rahoitus.

Asunnot	Asuntojen investointien ja käyttökustannusten rahoitus	
	Investoinnin rahoitus	Huomiot käyttökustannuksiin.
Varttuneiden asumisoikeusyhdistys JASO (asumisoikeusasuntoja 52 kpl)	Varttuneiden asumisoikeusyhdistys Jaso on rahoittanut rakennusinvestoinnin ARAn korkotukilainalla (85 %) ja asukkaiden asumisoikeusmaksuilla (15 %)	Korttelin kaikki käyttökustannukset jaetaan hallinnonjakosopimuksen mukaisesti omistajille ja käyttökustannukset jyvitetään asukkaiden käyttövastikkeisiin.
Keski-Suomen Jaso Asunnot Oy (tiloissa tehostetun palveluasumisen hoivakoti 29 huonetta)	Keski-Suomen Jaso Asunnot Oy on saanut ARAn investointiavustusta sekä rakentamiseen on myönnetty ARAn korkotukilaina.	Mehiläinen Oy maksaa vuokraa Keski-Suomen Jaso Asunnot Oy:lle. (15 vuoden vuokrasopimus)
Jyväskylän vuokra-asunnot Oy:n Lukupiha (58 kpl vuokra-asuntoja)	Jyväskylän vuokra-asunnot Oy on rahoittanut rakennusinvestoinnin. Rakentamiseen on myönnetty ARAn korkotukilaina.	Käyttökustannukset jaetaan hallinnonjakosopimuksen mukaisesti omistajille. Käyttökustannukset jyvitetään asukkaiden vuokriin.
Asunto Oy Jyväskylän Oloneuvos (55 kpl vapaa-rahahoitteisia omistus-asuntoja)	Asunnon ostajat ovat rahoittaneet rakennusinvestoinnin asuntojen kauppahinnoissa.	Käyttökustannukset katetaan asukkaiden maksamilla yhtiövastikkeilla.

Korttelin hallinta ja omistus

Palokan Ilona-korttelin omistavat yhdessä JVA Oy, Varttuneiden asumisoikeusyhdistys Jaso, Keski-Suomen Jaso Asunnot Oy, sekä Asunto Oy Jyväskylän Oloneuvos. Tarkemmat hallinta- ja omistussuhteet on määritelty hallinnanjakosopimuksessa.

Palokan kortteli poikkeaa lähtökohtaisesti useimmista muista kortteleista siinä, että talot eivät ole palvelutaloja (tehostettua palveluasumista lukuun ottamatta), eikä niissä ole kaupungin hoitohenkilökuntaa. Taloyhtiöt ja yhdistykset omistavat korttelissa olevat yhteistilat. Korttelin yhteistilojen hallinta on omistajien päätätävällä vallalla, aivan kuten tavallisessa taloyhtiössä. Kaikki korttelissa olevat talot ovat senioritaloja, joissa työskentelee kuitenkin yhteinen toiminnanohjaaja, jolta asukkaat saavat ohjausta, neuvoja ja tukea.

Palokan kortteli on rakennettu yhdelle Jyväskylän kaupungin myymälle tontille. Tontti on jaettu hallinnanjakosopimuksella korttelin talojen kesken. Jokainen korttelin omistaja omistaa tontista tällä hetkellä määräosan rakennusoikeuksien suhteessa. Kaikki tähän liittyvät tärkeimmät sopimuslailliset asiat on määritelty hallinnanjakosopimuksessa.

Tällä hetkellä Jason hallinnoimiin asumisoikeusasuntoihin sekä JVA:n hallinnoimiin vuokra-asuntoihin on käynnissä jatkuva haku. Asuntoja voi hakea molempien organisaatioiden nettisivuilta sähköisesti. Jason asuntojen hakijoilta edellytetään 55 vuoden ikää, valmiutta yhteisöllisyyteen ja kykyä itsenäiseen asumiseen. Palokan Ilona on ollut yksi kysytyimmistä Jason kohteista. Asunnoista 100 % oli asuttuja syksyllä 2018 ja kohteeseen on pitkä jono. JVA:n hallinnoimista vuokra-asunnoista myös kaikki olivat vuokrattu syksyllä 2018. Jaso on mukana Palokan korttelin asukastoiminnan koordinoinnissa sekä yhteisten tilojen ja toimintojen suunnittelussa ja toteutuksessa.

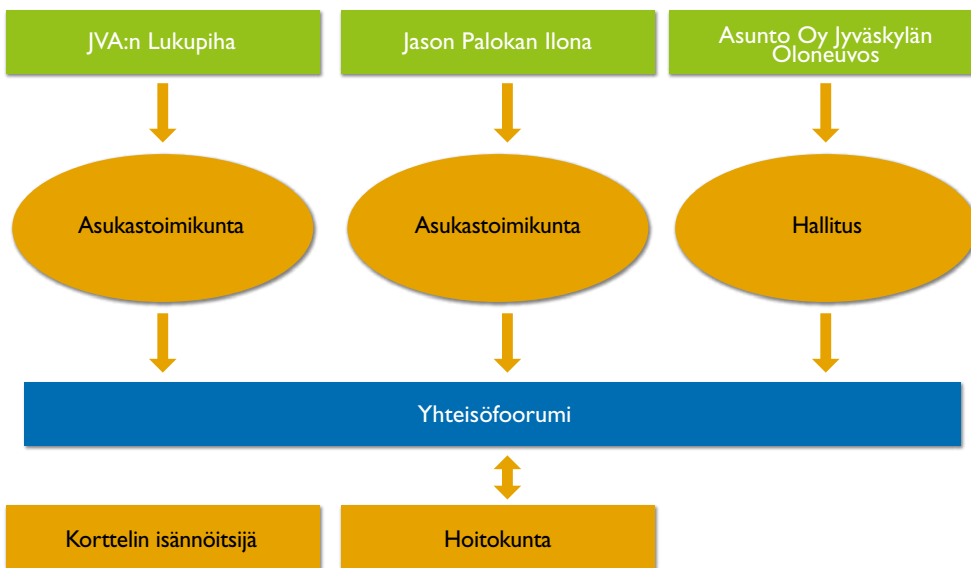
Sopimushallinta ja hankinnat

Korttelissa hankintaa koskevana pääperiaatteena on, että kaikki investoinnit jaetaan toimijoiden eli asuntojen omistajien kesken. Investoinnit yhteisiin tiloihin ja yhteistoi-
mintaan näkyvät asukkaiden hieman korkeammassa vastikkeissa. Vastaavasti Jaso ja JVA jyvittävät yhteisistä tiloista ja toiminnasta aiheutuvat kustannukset asukkaiden vuokriin ja käyttövastikkeisiin.

Korttelin kiinteistöhallinnassa päättävä taho on eri asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistöyhtiön yhteistyöelin. Yhteistyöelin tekee yksimielisiä päätöksiä. Korttelin hallinnoinnissa kaupungilla ei ole tontin myymisen ja korttelin toimijoiden valinnan jälkeen vastuuta. Yhteisen näkemyksen saaminen eri toimijoiden välillä ei kuitenkaan kokemusten mukaan ole aina ollut helppoa, ja monimuotoinen usean toimijan kohde vaatii verkoston johtamista.

Korttelin arkisista yhteisistä hankinnoista, kuten sisustuksesta päätetään Palokan Ilonan yhteistyöfoorumissa. Yhteistyöfoorumissa on mukana 2 henkilöä jokaisesta korttelin operaattorista (JVA, Jaso ja Asunto-osakeyhtiö Oloneuvos). Yhteistyöfoorumin työtä ohjaa osaltaan korttelin yhteinen toiminnanohjaaja. Lisäksi korttelissa toimii hoitokunta, joka tekee päätöksiä kiinteistön ylläpitoon ja huoltoon liittyen. Yhteistyöfoorumi on talojen asukkaiden muodostama elin, jonka näkemyksiä hoitokunta kuuntelee ennen päätösten tekoa. (Kuva 6)

ASUKASDEMOKRATIAN TOTEUTUMINEN



Kuva 6. Palokan Ilonan yhteistyöfoorumi. (Lähde: toiminnanohjaaja/Jaso)

Tulevista hankinnoista neuvotellaan yhteistyöfoorumissa yhteisesti, ja hankintojen kustannukset jaetaan omistajille hallinnanjakosopimuksen mukaan. Korttelin rakennustyön alusta alkaen on sovittu perushankinnoista, ja toimijoiden kesken on laadittu sopimukset siitä, kuinka yhteisten tilojen kalusteet ja yhteisen toiminnan toiminnanohjaus ym. hoidetaan.

Yhteiset tilat, toiminta ja niiden hallinnointi

Palokan Ilonan yhteisiä tiloja ovat: olohuone, keittiötila, kuntosali, hyvinvointipalveluhuone, harrastuhuone, sauna sekä pesula. Lisäksi korttelissa on ruokasali, jossa toimii Mehiläisen hallinnoimana lounasravintola. Lounasravintola on auki arkisin klo 10-14 välisenä aikana. Muina aikoina ruokasali on ainoastaan asukkaiden käytössä. Korttelin kolme rakennusta yhdistyvät toisiinsa yhdysosalla, eli rakennuksesta toiseen pääsee liikkumaan sisätiloja pitkin. Yhteiset tilat antavat mahdollisuuksia monipuoliselle asukastoiminnalle. Asukastoiminnan keskeinen ajatus on luoda edellytykset aktiiviseen ikääntymiseen yhdessä muiden kanssa. Asukastoiminta antaa myös mahdollisuuksia elää rauhassa itsenäistä elämää, kunkin asukkaan omien toiveiden ja tarpeiden mukaisesti. Toiminnassa alueen asukkaiden oma osallistaminen on keskeisessä roolissa ja sillä halutaan lisätä asumismukavuutta ja turvallisuutta. Toiminnan järjestämiseen ja henkilökohtaisiin neuvontatarpeisiin voi saada alueella työskentelevän asukastoiminnan ohjaajan neuvoja ja apua.

Taulukko 6. Palokan yhteistilojen investointien ja käyttökustannusten rahoitus.

Yhteistilat	Yhteistilojen investointien ja käyttökustannusten rahoitus		
	Investoinnin rahoitus	Ulkopuolinen käyttö	Käyttökustannusten rahoitus
Olohuone	Jaso, JVA ja As -Oy Oloneuvos rahoittivat. Kustannukset sisältyvät asuntojen hankinta-arvoihin.	Ei vuokrata korttelin ulkopuolisille.	Käyttökustannukset sisältyvät asukkaiden maksamiin vastikkeisiin ja vuokriin.
Keittiötila	K-S:n Jaso Asunnot Oy rahoitti investoinnin osana tehostetun palveluasumisen yksikköä. ARAn korkotukilainalla ja erityisryhmien investointiavustuksella	Tehostetun palveluasumisen yksikkö on vuokrattu pitkäaikaisella (15 vuoden) sopimuksella Mehiläinen Hoivapalvelut Oy:lle.	Käyttökustannukset sisältyvät Mehiläinen Hoivapalvelut Oy:n maksamaan vuokraan.
Kuntosali	Jaso, JVA ja As -Oy Oloneuvos rahoittivat. Kustannukset sisältyvät asuntojen hankinta-arvoihin.	Ei vuokrata korttelin ulkopuolisille.	Käyttökustannukset sisältyvät asukkaiden maksamiin vastikkeisiin ja vuokriin.
Hyvinvointihuone	Jaso, JVA ja As -Oy Oloneuvos rahoittivat. Kustannukset sisältyvät asuntojen hankinta-arvoihin.	Yksityiset palveluntuottajat käyttävät tilaa	Yksityiset palveluntuottajat maksavat tilan käytöstä käyttökorvausta.
Sauna	Jaso, JVA ja As -Oy Oloneuvos rahoittivat. Kustannukset sisältyvät asuntojen hankinta-arvoihin.	Ei vuokrata korttelin ulkopuolisille.	Käyttökustannukset sisältyvät asukkaiden maksamiin vastikkeisiin ja vuokriin.
Pesula	Jaso, JVA ja As -Oy Oloneuvos rahoittivat. Kustannukset sisältyvät asuntojen hankinta-arvoihin.	Ei vuokrata korttelin ulkopuolisille.	Käyttökustannukset sisältyvät asukkaiden maksamiin vastikkeisiin ja vuokriin.
Ravintolasali	Jaso, JVA ja As -Oy Oloneuvos rahoittivat. Kustannukset sisältyvät asuntojen hankinta-arvoihin.	Ei vuokrata korttelin ulkopuolisille.	Käyttökustannukset sisältyvät asukkaiden maksamiin vastikkeisiin ja vuokriin.

Korttelin ikääntyneiden toimintaa koordinoi tällä hetkellä vuoden 2018 alusta työnsä aloittanut toiminnanohjaaja. Toiminnanohjaaja on varttuneiden asumisoikeusyhdistyksen Jason palkkalistoilla. Toiminnanohjaaja tekee yhteistyötä Jyväskylän seudulla toimivien eläkeläisyhteisöjen ja vanhusjärjestöjen kanssa. Näissä järjestöissä toimimalla ihmiset ovat jo oppineet yhdessä toimimisen merkityksen ja heidän kokemuksiaan voidaan hyödyntää asumisratkaisuja ja yhteisiä tiloja taloihin suunniteltaessa.

Ulkopuoliset palveluntuottajat (esim. jalkahoitajat ja kampaajat) voivat varata yhteisiä tiloja pientä korvausta vastaan. Kortteliin ei ole valittu vakituisia palveluntuottajia, vaan tiloissa käy esimerkiksi useampia jalkahoitajia ja kampaajia, jonka myötä valinnanvapaus säilyy asiakkaalla. Tarvittaessa esimerkiksi hoivapalveluita on mahdollista ostaa kotiin kunkin oman tarpeen mukaan ja asukkaita avustetaan niiden hankinnassa. Palokan korttelissa ikääntyneet voivat hankkia haluamiaan palveluita sekä yksilöinä että yhteisesti.

Toiminnanohjaaja koordinoi toimintaa ja tukee asukkaita monenlaisissa arjen elämään liittyvissä asioissa. Yhteisissä tiloissa järjestetään mm. elokuvailtoja, tanssia, karaokea, ruokakursseja sekä päiväkahvihetkiä. Aukkaat ovat olleet itse varsin aloitteellisia eri aktiviteettien järjestämisessä, ja useita erilaisia harrasteryhmiä on perustettu asukkaiden aloitteesta. Korttelin rakennuksilla on myös hieman hotelli-

tv:tä muistuttava tv-kanava, jota käytetään pääasiassa asioista tiedottamiseen. Toisinaan ruokasalissa pidettäviä tilaisuuksia on heijastettu suoratoistona asuntoihin tv-kanavan välityksellä. Palokan korttelin asunnoissa toimintaan osallistuminen ei ole velvollisuus, vaan mahdollisuus.

Opit ja hyvät käytännöt

Palokan Ilona -korttelin vahvuutena on asukaslähtöisyyden ja asukasdemokratian vieminen mahdollisimman pitkälle. Keskeisin haaste korttelin kehitys- ja rakennustyössä on ollut eri toimijoiden toiminnan yhteensovittaminen. Verkostossa on mukana useita toimijoita ja tämä asettaa aina haasteita ja uudenlaisia vaatimuksia verkoston johtamiselle. Alussa hankkeen eri toimijoilla oli erilaisia käsityksiä ja näkemyksiä toteutustavasta, eikä kaikilla toimijoilla ollut aikaisempaa kokemusta vastaavanlaisista projekteista. Muita haasteita oli mm. toiminnallisuuden ja kaupunkikuvallisen suunnittelun yhteensovittaminen, vieläpä rinteiselle tontille. Korttelia suunniteltaessa ei juurikaan pohdittu, että korttelin rakentaminen lisää lähiseudun palvelujen, kuten terveysaseman kysyntää, joskaan tämä ei muodostunut kovin suureksi ongelmaksi.

Vastaavissa korttelihankkeissa olisi tärkeää, että hanketta koordinoi selkeästi yksi taho, joka tarvittaessa sovittelee toimijoiden näkemyseroja. Kaupungin roolina oli hankkeen käynnistäminen ja rakennuttamisvaiheen koordinointi. Ilman kaupungin aktiivista otetta rakennusvaiheessa korttelia ei olisi saatu rakennettua. Myös Jasolla oli merkittävä rooli hankkeen etenemisessä. Jyväskylässä on pyritty viemään eteenpäin asuminen ja asukkaat edellä -ajattelua palvelut edellä -ajattelun sijaan. Yhteiskunnan kannalta kortteliasuminen on nähty suotavana asumismuotona, sillä se voi lykätä palveluasumiseen siirtymistä.

3.3

Hopearannan palvelutalo, Savonlinna

Perustiedot kohteesta

Hopearanta on yksityinen 55-paikkainen palvelutalo, joka sijaitsee järven rannalla Savonlinnan keskustassa. Hopearannan palvelutaloa hallinnoi itsenäisesti toimiva yhdistys Savonlinnan Hopearanta ry. Tällä hetkellä Hopearannassa on kahdenlaista asumismuotoa: palveluasumista ja tehostettua palveluasumista.

Itä-Savon sairaanhoitopiiri Sosteri ostaa puitesopimuksella tehostettua palveluasumista Hopearannalta. Tehostetussa palveluasumisessa asukkaita on yhteensä 34. Palveluasumisen asukkaat maksavat asumisestaan sekä hoivasta ja hoidosta Hopearannalle itse. Asunnot ovat kooltaan 28–52 m². Palveluasumiseen muutettaessa ei ole mahdollista ostaa vain osaa palveluista tällä hetkellä, vaan on hankittava kokonaispalvelu, mikä sisältää myös ruokapalvelun ja siivouksen.

Hopearannan historia ulottuu vuoteen 1898, jolloin joukko savonlinnalaisnaisia perusti yhdistyksen vanhusten, köyhien ja muiden vähäosaisten auttamista varten. Yhdistys rakensi Hopearannan vanhainkodin vuonna 1964 aiemman toimitalonsa tilalle, ja vuodesta 1985 alkaen rakennus on toiminut palvelutalona. (Riestola, 2018)

Hopearanta on saanut vuokra-asuntojen rakentamiseen aravalainaa, joka on nykyään jo maksettu pois. Lisäksi yhdistys sai ARAlta hissiavustusta vuonna 2013. Tällä hetkellä kaikki kiinteistöhuollon ja asuntojen kustannukset katetaan asukkaiden vuokrilla. Alla olevaan taulukkoon on koottu Hopearannan asuntojen investointien ja käyttökustannusten rahoitustiedot.

Taulukko 7. Hopearannan asuntojen investointien ja käyttökustannusten rahoitus.

Asunnot	Asuntojen investointien ja käyttökustannusten rahoitus	
	Investoinnin rahoitus	Huomiot käyttökustannuksiin.
Palveluasumisen asunnot, 21 kpl	Savonlinnan Hopearanta ry. Rakentamiseen on myönnetty aravalainaa.	Käyttökustannukset katetaan asukkaiden vuokrilla.
Tehostetun palveluasumisen asunnot, 34 kpl	Savonlinnan Hopearanta ry. Rakentamiseen on myönnetty aravalainaa.	Käyttökustannukset katetaan asukkaiden vuokrilla.

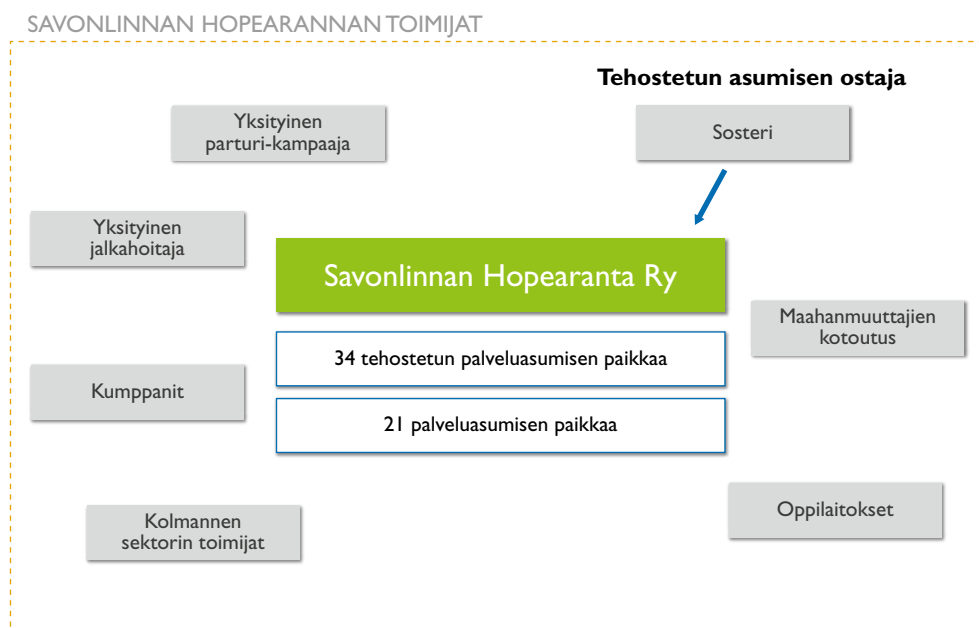
Hopearannan Asukkaita pyritään pitämään aktiivisina. Hopearannassa on kehitetty kinestetiikasta oma asukkaan voimavarat huomioiva toimintamalli, jolla on jopa pystytty kuntouttamaan joitakin entisiä vuodepotilaita. Koska omista kodeista asumista pyritään kotipalvelun avulla jatkamaan mahdollisimman pitkään, tehostetussa palveluasumisessa eläminen Hopearannassa ja muissa palvelutaloissa jää monesti lyhytaikaiseksi, lyhyimmillään vain muutamaan kuukauteen. Useimmat asukkaat viettävät tehostetussa palveluasumisessa viimeiset pari vuotta elämästään.

Palvelukeskuksen hallinta ja omistus

Palvelutaloa hallinnoi itsenäisesti toimiva yhdistys. Koska yhdistys omistaa itse tontin sekä kiinteistön ja hallinnoi koko palvelutalon toimintaa, se kykenee tehokkaaseen ja ripeään päätöksentekoon.

Palveluasumisen asukkaat ovat Hopearannan vuokralaisina. Tehostetun palveluasumisen sen sijaan järjestää Itä-Savon sairaanhoitopiiri, joka kilpailutuksen seurauksena on ulkoistanut osan palvelun tuottamisesta Hopearannalle. Tehostetun palveluasumisen asukasvalinnat tekee Sosterin asiantuntijatyöryhmä, johon kuuluu lääkäri, sosiaalityöntekijöitä sekä palveluohjaaja. Asukasvalintojen ensisijaisena kriteerinä on palvelujen tarve, ei jonotusaika, ikä tai sairaudet.

Yhteistyö Sosterin ja Hopearannan kanssa on tähän mennessä toiminut hyvin. Sosterilla on puitesopimus Hopearannan kanssa vuoden 2019 loppuun asti, minkä jälkeen Sosterilla on osto-optio tehostetun palveluasumisen ostamisen suhteen.



Kuva 10. Palvelukeskuksen toimijat.

Sopimushallinta ja hankinnat

Hopearannan toimintamuodon etuna on yksinkertaisuus. Koska asiat ovat pääosin yhdistyksen päätäntävällän alla, byrokratiaa ja eri toimijoiden yhteistyön koordinoimista on verrattain vähän. Yhdistys pystyy päättämään käytännössä kaikista hankinnoista sekä toimista toiminnanjohtajan ja hallituksen päätöksellä.

Yhteiset tilat, toiminta ja niiden hallinnointi

Asukkaiden sekä muiden savonlinnalaisten käytössä olevia yhteisiä tiloja ovat mm. ravintolasali, kuntosali, tasapainuhuone, rentoutustila sekä ulkotilat. Savonlinnan Hopearanta ry on aikanaan investoinut kaikki yhteistilat ja tällä hetkellä käyttökustannukset katetaan asukkaiden vuokrilla. (Taulukko 8)

Hopearannan tavoitteena on olla lähiseudun ikääntyneiden olohuone, johon voi esimerkiksi tulla lukemaan lehtiä. Toisinaan ihmiset ovat tuoneet ikääntyneitä omaisiaan kylvetettäväksi ja saunotettavaksi, mistä on peritty maksu. Ravintola on normaalisti auki kaikille talon ulkopuolella asuville. Ulkopuolisia on päästetty ilmaiseksi myös kuntosalille, mikäli siellä on ohjattu ryhmätuokio meneillään. Palveluja ulkopuolisille ei juurikaan ole tuotteistettu tai markkinoitu, mutta tulevaisuudessa loputkin palvelut on tarkoitus muuttaa maksullisiksi.

Taulukko 8. Hopearannan yhteistilojen investointien ja käyttökustannusten rahoitus.

Yhteistilat	Yhteistilojen investointien ja käyttökustannusten rahoitus		
	Investoinnin rahoitus	Ulkopuolinen käyttö	Käyttökustannusten rahoitus
Ravintolasali	Savonlinnan Hopearanta ry muun rakentamisen yhteydessä	Ei vuokrata korttelin ulkopuolisille, mutta savonlinnalaiset ikääntyneet saavat viettää aikaa.	Käyttökustannukset katetaan asukkaiden vuokrilla.
Keittiö- ja kokoustila	Savonlinnan Hopearanta ry muun rakentamisen yhteydessä	On annettu ulkopuolisten yhdistysten käyttöön	Yhdistyksiltä ei ole peritty vuokraa, käyttökustannukset katetaan asukkaiden vuokrilla.
Sauna ja pesutilat	Savonlinnan Hopearanta ry muun rakentamisen yhteydessä	Ulkopuolisia on otettu pesettäväksi maksua vastaan	Käyttökustannukset katetaan asukkaiden vuokrilla.
Yksityisten palveluntuottajien tilat	Savonlinnan Hopearanta ry muun rakentamisen yhteydessä	Tiloissa on ulkopuolisia palveluntuottajia	Palveluntuottajilta ei peritä vuokraa, käyttökustannukset katetaan asukkaiden vuokrilla.

Kiinteistössä on useita pieniä piha-alueita ja terassi aivan järven rannassa. Terassit ja piha-alue ovat kokonaan aidattuja, joten niihin liittyvät turvallisuusriskit ovat pienet. Viereisen järven lisäksi Olavinlinna ja kaupungin puistoalueet ovat Hopearannan läheisyydessä.



Kuva 11. Näkymä yhteiseltä pihalta.



Kuva 12. Asukkaiden käytössä oleva anniskelutila.

Hopearannan palvelutalossa on myös asukkaiden käytössä oleva anniskelutila, jonne voi rannekkeesta painamalla kutsua anniskelukoulutuksen saanutta henkilökuntaa. Ideana on, että myös alkoholin satunnainen nauttiminen on osa tavallista elämää. Lisäksi Hopearannan talossa on keittiöllä varustettu toimitila, jota yhdistykset toisi-naan käyttävät muun muassa kokouksiin. Tilat ovat kuitenkin jokseenkin vajaassa käytössä, eli toimijoita ja toimintaa mahtuisi enemmänkin.

Asunnoissa on pyritty mahdollisimman suureen viihtyisyyteen, ja esimerkiksi asuntojen ovet muistuttavat kerrostaloasunnon ovia. Asukkaille on myös annettu vapaus asuntojensa sisustamiseen. Toisin kuin joissakin muissa palvelutaloissa, asukkaat voivat muun muassa käyttää mattoja ja ripustaa tauluja seinille. Kääntöpuolena on siivouksen hankaloituminen sekä asukkaan vaihtoon liittyvät remonttikustannukset, mitkä toki on huomioitu yhdistyksen budjetissa.

Yhteisessä toiminnassa on pyritty viihtyisyyteen ja asiakaslähtöisyyteen. Esimerkiksi saunavuorot ovat illalla eivätkä aamulla, vaikka tämä vaatiikin hoitajan palkkaamista iltavuoroon. Aamuisin järjestetään yleensä erilaista liikuntaa, kuten kuntosalia ja tasapainoharjoittelua. Iltapäivällä on erilaisia ryhmätuokioita sekä muistia harjoittavaa toimintaa.

Hopearanta on myös tehnyt yhteistyötä maahanmuuttajien kotoutuksen kanssa. Osana kotouttamista esimerkiksi hoiva- tai ravitsemusalalle pyrkivät maahanmuuttajat tulevat Hopearantaan oppimaan suomea, mihin asukkaat ovat suhtautuneet pääasiassa myönteisesti. Toiminta on ollut molempia osapuolia hyödyttävää, sillä osa talon asukkaista on ollut innoissaan päästyään puhumaan jotakin osaamaansa vierasta kieltä.

Lähihoitajien lisäksi sairaanhoitaja, fysioterapeutti, siivoajat, ja kokit ovat yhdistyksen omilla palkkalistoilla. Hopearannassa on ulkopuolisina toimijoina parturi ja jalkahoitaja, jotka eivät toistaiseksi maksa tiloista vuokraa. Talossa käy esimerkiksi seurakunnan henkilökuntaa ja nuoria muusikoita taidelukiosta esiintymässä. Tehostetun palveluasumisen asukkaita varten paikalla käy lääkäri 1-2 krt kuukaudessa. Lisäksi Hopearannan läheisyydessä on kauppoja, ravintoloita ja elokuvateatteri, joita osa asukkaista käyttää.

Opit ja hyvät käytännöt

Kokoustilan antaminen yhdistysten käyttöön on osoittautunut eri osapuolia hyödyttäväksi käytännöksi. Esteettömän tilan hyödyntämisessä on kuitenkin vielä paljon mahdollisuuksia, sillä tilat ovat jokseenkin vajaan käytössä ja toimijoita ja toimintaa mahtuisi enemmänkin. Maahanmuuttajien kotoutuksen ja oppilaitosten kanssa tehdyn yhteistyön myötä yhtenä Hopearannan vahvuutena on monitoimintaisuus.

Pelkästään Savonlinnan kantakaupungin alueella asuu merkittävässä määrin yli 65-vuotiaita ihmisiä, joten kysyntä erilaisille vanhuspalveluille kasvaa tulevaisuudessa merkittävästi. Ikääntyneiden palveluasumista ei kuitenkaan tällä hetkellä osteta julkisella rahalla, eikä Sosterin alueella ole käytössä palveluseteliä. Koska Hopearannan palveluasumisen paikkoihin on pitkähöt jonot, palvelutalon toimintaa ei juurikaan ole markkinoitu.

Vuoden 2019 alusta alkaen Hopearannan toiminta jatkuu osakeyhtiömuotoisena, sillä tämä mahdollistaa ketterämmän reagoinnin erilaisiin muutoksiin. Tulevaisuudessa yhdistys jää ainoaksi osakkeenomistajaksi sekä omistaa edelleen kiinteistön ja tontin, mutta henkilökunta siirtyy osakeyhtiön palkkalistoille. Henkilökuntaa on tällä hetkellä myös saattohoitokoulutuksessa, jotta voitaisiin perustaa saattohoitoyksikkö.

Jatkossa Hopearantaa pyritään viemään korttelikeskusmaiseen ja mahdollisesti myös monisukupolviseen suuntaan. Hopearannan laajentaminen lähitonteille on yksi mahdollinen kehityspolku, mikäli tähän löytyy halukkaita investoijia. Myös tilojen käytön laajempi hyödyntäminen sopivien yhteistyökumppanien kanssa on yksi mahdollinen kehityskulku.

Senioripiha, Joensuu

Perustiedot kohteesta

Joensuun Senioripiha on Joensuun kantakaupungissa sijaitseva kortteli, jossa on pyritty monimuotoiseen asumiseen: korttelissa on niin palveluasumista, tehostettua palveluasumista kuin ikääntyneiden omistus- ja vuokra-asumistakin. Kortteli on jaettu Matti- Maija- ja Martta-nimisiin taloihin, joista jokaisessa on omanlaistaan asumista. Senioripihan, kuten muidenkin Joensuun ikääntyneiden palvelujen koordinaattorina toimii Pohjois-Karjalan sosiaali- ja terveystalujen kuntayhtymä Siun sote.

Vuosien 2004-2005 aikana Joensuussa alettiin havaita kasvava tarve ikääntyneiden monimuotoisille asumisratkaisuille. Senioripihan kehittämiseen osallistui ihmisiä niin sote- kuin tekniseltäkin puolelta. Kaupungissa oli vahva tahtotila ikääntyneiden asumisen kehittämiseksi, mutta Joensuun kaupungin määrärahat rakentamiseen olivat kuitenkin sidottuina muihin hankkeisiin vuosiksi eteenpäin. Ilman poikkihallinnollista yhteistyötä sekä YM:n, ARAn ja Y-säätiön mukana oloa hanke ei välttämättä olisi käynnistynyt ainakaan samalla intensiteetillä.

Joensuun kaupunki hyväksyi Senioripihan suunnitelman ja konseptin vuosina 2007-2008, minkä jälkeen perustettiin Senioripiha Oy. Toiminta käynnistettiin osakeyhtiömuotoisena, jotta kyettäisiin kunnallista prosessia joustavampaan toimintaan. Kortteli haluttiin rakentaa keskeiselle paikalle palvelujen läheisyyteen, ja Senioripihan rakentamispaikaksi valikoitui entinen paloaseman kortteli.

Ensimmäinen ARA-hakemus korttelin rahoitukselle syksyllä 2010 hylättiin, mutta keväällä 2012 rahoitushakemus hyväksyttiin. Rakennustyöt käynnistyivät Joensuun kaupungin, Y-säätiön ja kaupungin omistaman Senioripiha Oy:n hankkeena syksyllä 2012, ja ensimmäiset asukkaat muuttivat keväällä 2014. Investointiavustuksen osuus ARAn rahoituksesta vaihtelee asunnoittain 25-40 prosentin välillä, loput rahoituksesta on korkotukilainaa. Viimeisimpänä valmistui vapaarahoitteinen omistus- ja vuokra-asumista sisältävä Martta-talo vuoden 2016 loppupuolella.

Maija-talossa on 55 asuntoa itsenäiseen asumiseen kykeneville asukkaille. Lisäksi talossa on 5 pienryhmäkotia, joista jokainen sisältää 4 asuntoa sekä yhteisen oleskelu- ja ruokailutilan yhteisöllisempää asumista kaipaaville ja päivittäistä kotihoitoa tarvitseville. Maija-talossa on siis yhteensä 75 asuntoa. Matti-talossa on Senioripihan tehostetun palveluasumisen asunnot, joita on 80 kappaletta. Martta-talo sisältää yhteensä 78 vapaarahoitteista vuokra- ja omistusasuntoa. Yhteensä asukkaita koko Senioripihassa on noin 250. Matti ja Maija-talojen kaikki kiinteistöhuollon käyttökustannukset katetaan asukkaiden maksamilla vuokrilla. Martta-talossa omistusasunnoissa asuvat asukkaat maksavat käyttökustannuksia yhtiövastikkeissaan. Taulukkoon 9 on koottu Senioripihan talojen investointien sekä käyttökustannusten rahoitustiedot.

Taulukko 9. Senioripihan asuntojen investointien ja käyttökustannusten rahoitus.

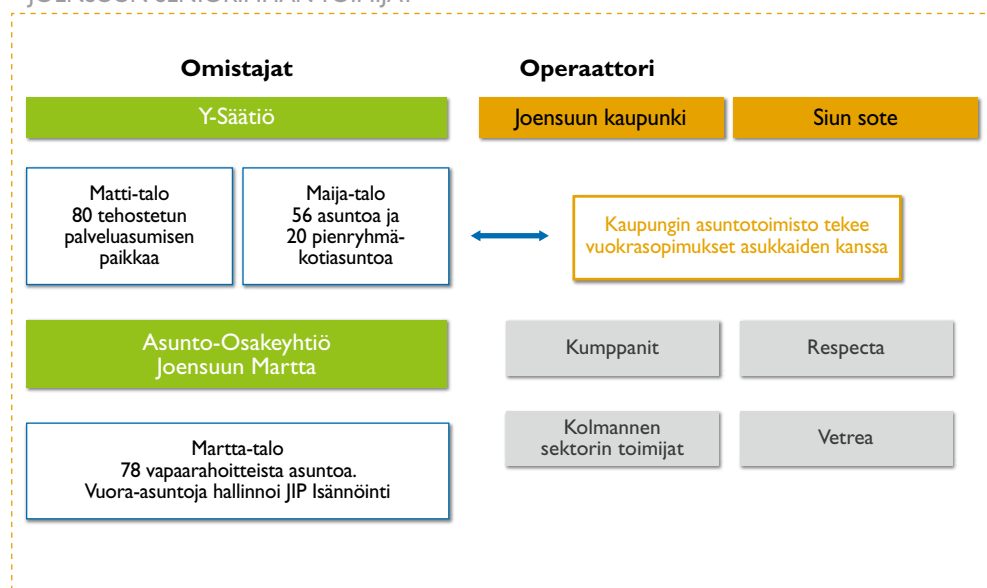
Asunnot	Asuntojen investointien ja käyttökustannusten rahoitus	
	Investoinnin rahoitus	Huomiot käyttökustannuksiin.
Matti-talo	Joensuun kaupunki ja Y-säätiö. Rakentamiseen on myönnetty ARAn korkotukilainaa ja investointiavustusta.	Käyttökustannukset katetaan asukkaiden maksamilla vuokrilla.
Maija-talo	Joensuun kaupunki ja Y-säätiö. Rakentamiseen on myönnetty ARAn korkotukilainaa ja investointiavustusta.	Käyttökustannukset katetaan asukkaiden maksamilla vuokrilla.
Martta-talo	Asunto-Osakeyhtiö Joensuun Martta	Käyttökustannukset katetaan asukkaiden maksamilla vuokrilla ja yhtiövastikkeilla.

Korttelin hallinta ja omistus

Matti- ja Maija-talot sekä niiden tontit omistaa Y-säätiö. Y-säätiö vuokraa asunnot Joensuun kaupungille, joka vuokraa asunnot edelleen asukkaille. Matti- ja Maija-talot ovat ARA-rahoitteisia, ja niihin pääsemiselle on tulo- ja varallisuusrajat. Tehostetun palveluasumisen tuottajana ja talojen pääoperaattorina toimii vuonna 2017 aloittanut Pohjois-Karjalan sosiaali- ja terveystalujen kuntayhtymä Siun sote.

Martta-talo sen sijaan on vapaarahoitteinen, joten sen asukkaaksi voi päästä tuloista ja varallisuudesta riippumatta. Martta-taltoa hallinnoi Asunto-Osakeyhtiö Joensuun Martta, ja asuntojen vuokrauksesta vastaa JIP Isännöinti.

JOENSUUN SENIORIPIHAN TOIMIJAT



Kuva 13. Palvelukeskuksen omistajat ja toimijat.



Kuva 14. Martta-talo.



Kuva 15. Matti-talon ravintolasali.

Sopimushallinta ja hankinnat

Suurin osa yhteisistä hankinnoista on tehty rakennusprojektin yhteydessä. Kiinteästi rakennukseen kuuluvasta kalustosta vastaa Y-säätiö. Hoiva- ja toimistotarvikkeet sekä muu päivittäiseen toimintaan kuuluva kalusto sen sijaan kuuluu Siun sotelle. Asuntojen asuinirtaimisto on vuokralaisten vastuulla.

Korttelin toiminnan rahoituksessa noudatetaan ARAn omakustannusperiaatetta, eli vuokria peritään sen verran, että niillä katetaan kiinteistön pääoma- ja hoitomenot. Y-säätiö tarkistaa vuosittain kustannusarviossa pysymisen tilanteen ja tekee sen perusteella päätökset mahdollisista muutoksista vuokrassa.

Yhteiset tilat, toiminta ja niiden hallinnointi

Yhteisiä tiloja ovat muun muassa ravintolasali, kuntosali, kahvila ja sisäpiha. Senioripihassa toimii Seniorineuvonta Ankkuri, joka tarjoaa maksutonta neuvontaa kaikille Joensuun ikääntyneille ilman ajanvarausta, ja henkilökunta tekee myös kotikäyntejä. Ravintola Suvanto tarjoaa aamiaista ja lounasta joensuulaisille eläkeläisille, kaupungin henkilökunnalle sekä Senioripihan asukkaille ja heidän omaisilleen. Ravintopalvelut tuottaa Polkka Oy, joka on kaupungin ja Siun soten omistama yritys. Lisäksi Senioripihassa on sotaveteraanien palveluja.

Korttelin kuntosaliin on valittu erityisesti jalkoja ja tukielimiä harjoittavia kuntosalilaitteita. Talokohtaisten vuorojen lisäksi salia käyttää myös Matti-talossa toimivan päiväkuntoutuksen asiakkaat sekä eri eläkeläisryhmät, mikäli ryhmässä on kuntosaliohjauskoulutuksen saanut vertaisohjaaja. Kuntosalivuorot ovat olleet hyvin suosittuja, ja toisinaan salissa onkin kävijöitä ruuhkaksi asti. Käyttäjät eivät maksa kuntosalin käytöstä.

Lisäksi Senioripihassa on yksityisiä ja kolmannen sektorin toimijoita. Senioripihan tiloissa on muun muassa ikäneuvola, fysioterapeutti ja kotihoidon toimipiste. Ikäneuvolan ja fysioterapeutin palveluissa on pyritty mahdollisimman matalaan käyttökynnykseen, ja molemmat esimerkiksi toimivatkin ilman ajanvarausta. Toiminnassa pyritään mahdollisuuksien mukaan vaivojen ennaltaehkäisyyn, vaikka osa asukkaista ei ehkä enää kunnoudu tehostetussa hoivassa.

Alun perin tavoitteena oli saada runsaasti yksityistä palvelutuotantoa. Tällä hetkellä Senioripihan yksityisiä palveluntuottajia ovat kuntoutus- ja jalkahoitopalveluja tarjoava Vetrea sekä apuvälineyksikkö Respecta. Lisäksi asuinkerrokseen on järjestetty esimerkiksi parturi-kampaajan ja jalkahoitajan kotikäyntejä.

Yhteisten aulatilojen, ravintolasalin, kuntosalin ja kahvilan käyttökustannukset katetaan Senioripihan asukkaiden maksamilla vuokrilla. Kaikki korttelin yhteistiloissa toimivat yksityiset palveluntuottajat maksavat tiloistaan vuokraa. Yhteistilojen investointien ja käyttökustannusten rahoitustiedot on koottu alla olevaan taulukkoon.

Yhteistilat	Yhteistilojen investointien ja käyttökustannusten rahoitus		
	Investoinnin rahoitus	Ulkopuolinen käyttö	Käyttökustannusten rahoitus
Yhteiset aulatilat	Kaupunki ja Y-säätiö. Rakentamiseen on myönnetty ARAn kortukilainaa ja investointiavustusta.	Korttelin ulkopuolella asuvat saavat käyttää tiloja.	Käyttökustannukset katetaan asukkaiden maksamilla vuokrilla.
Ravintolasali			
Kuntosali			
Kahvila			
Yksityisten palveluntuottajien tilat	Kaupunki ja Y-säätiö, ei ARAn rahoitusosuutta	Vuokrataan yksityisille palveluntuottajille.	

Senioripihan ravintolasalissa järjestetään lukuisia tilaisuuksia. Toiminnan pääkoordinaattorina on Siun sote, mutta tilaisuuksia järjestävät myös kolmannen sekä julkisen sektorin toimijat. Erilaisia korttelissa järjestettäviä aktiviteetteja ovat mm. jumppa, yhteislaulu, muistelutuokiot, hartaudet sekä leivonta. Toisinaan tiloissa käy myös esiintyjä. Yhdistyksiltä ei peritä vuokraa, eikä esiintyjille makseta esiintymispalkkioita kahvittelun lisäksi. Tilojen käytön ehtona kuitenkin on, että toiminnan pitää olla

ikäntyneisiin liittyvää. Palvelut ja tilaisuudet ovat maksuttomia kaikille joensuulaisille, ja tapahtumissa käy jatkuvasti myös korttelin ulkopuolella asuvia.

Matti-talossa on aula- ja ruokailutiloja myös asuntokerroksissa, sillä osa tehostetun palveluasumisen asukkaista ei heikkokuntoisuutensa takia aina kykene liikkumaan saliin asti. Ravintolasalin tilaisuuksia usein kuvataan ja välitetään asuntokerrosten aulatelevisioon.

Senioripiha sijaitsee Joensuun keskustassa, joten kaupat ja muut palvelut ovat varsin lähellä. Korttelin naapurissa ovat myös Pielisjoen puistomainen ympäristö sekä hautausmaa ja ortodoksinen seminaari, joissa osa asukkaista toisinaan vierailee.

Opit ja hyvät käytännöt

Asumisen monimuotoisuus on osoittautunut hyväksi käytännöksi. Kun samassa korttelissa on eritasoisia hoivaa vaativia asumismuotoja, kynnys hoivan pariin siirtymisestä on matala. Tällä hetkellä monet tehostetun palveluasumisen asiakkaat ovat kuitenkin erittäin heikkokuntoisia, ja osa heistä on muuttanut Senioripihaan laitoshoidosta.

Joensuun kaupunki on suhtautunut korttelin kehittämiseen myönteisesti. Kuitenkin muun muassa kaupungin pysäköintinormitukset tuottivat haasteita ja esimerkiksi kortteliin jouduttiin rakentamaan pysäköintitalo, vaikkei asukkaista kovinkaan moni aja autoa.

Hyväksi käytännöksi on myös osoittautunut Siun soten järjestämä virikeohjaajan virka. Virikeohjaaja hoitaa erilaisia käytännön aktiviteetteja ja muun muassa koordinoi esiintyjiä. Myös ulkopuolisten osallistuminen ravintolasalin tapahtumiin on havaittu hyväksi käytännöksi Senioripihan asukkaidenkin kannalta, sillä se lisää asukkaiden kontakteja korttelin ulkopuolelle.

Väestön ikääntymisen myötä Pohjois-Karjalassa on kysyntää vanhuspalveluille, varsinkin Senioripihan kaltaiselle palvelujen lähellä olevalle monimuotoiselle asumiselle. Tällä hetkellä vanhuspalvelujen tarjonta Joensuussa on melko kattava, mutta koska tarve kasvaa tulevaisuudessa, yksityiset palveluntarjoajat ovatkin levittäytymässä ympäri maakuntaa.

Haasteena on, että vanhuspalveluihin kohdistetut resurssit ovat rajalliset. Lisäksi valtakunnallisten sekä maakunnallisten sote-ratkaisujen tulevaisuus on vielä osittain avoinna, joten tällä hetkellä Senioripihalla ei ole kauaskantoisia kehittämissuunnitelmia. Joensuussa ja Pohjois-Karjalassa käytännössä odotetaan linjauksia sote-uudistuksen suhteen.

3.5

Hyvinvointikampus, Järvenpää

Perustiedot kohteesta

Järvenpään Hyvinvointikampus on Järvenpään keskustassa toteutusvaiheessa oleva korttelikohte. Kortteli sijaitsee vuonna 2016 valmistuneen terveysaseman JUSTin takana aivan keskustan lähteisyydessä. Kortteliin kytkeytyy toiminnallisesti lähiympäristössä oleva ikääntyneiden toimintakeskus.

Korttelia on suunnitellut Järvenpäässä alusta asti poikkihallinnollinen työryhmä, jossa vanhusneuvosto on ollut jäsenenä. Alkuvuonna 2014 tontista julkistettiin ideahaku. Kumppaneilta haettiin tässä vaiheessa ideoita ja esitystä Hyvinvointikampuksen toteutus- ja toimintakonseptista. Valittu konsepti jalostettiin yhteistyössä kortteli- ja aluesuunnitelmaksi, jonka perusteella tontit luovutettiin jaettaviksi.

Kumppanuuden hakuprosessi jakautui Asunto- ja palvelurakennusten tuottaminen ja omistaminen -hakuun sekä Lisäarvo palvelu -hakuun, joka sisältää kampusalueella tuotettavat kaupalliset ja hyvinvointia edistävät palvelut. Hakua varten laadittava aineisto sai alun perin koskea yksittäisiä kohteita tai koko kampusaluetta riippuen kumppanin toiminta-alueesta. Ideakilpailussa hakemus on alustava luonnos, periaateratkaisumalli tulevasta toiminnasta tai alueen rakenteesta. Hakemukseen tuli sisällyttää konseptisuunnitelma liitteineen. Kumppanuushaun tässä vaiheessa ei edellytetty varsinaista arkkitehtisuunnittelua.

Korttelin alkuperäisessä suunnittelussa kytkeytyminen JUSTiin sekä lähiympäristön jo olemassa oleviin rakennuksiin olivat kantavia ajatuksia. Kortteli valmistuu arviolta helmi-maaliskuussa 2020. Kohteen tontti on Järvenpäässä harvinainen sillä se nousee monta metriä. Korkeuserojen huomioiminen esteettömyyden näkökulmasta oli yksi korttelin kilpailutusvaiheen kriteereistä. Toisaalta korttelin tontti on varsin tiivis ja terveyskeskuksen läheisyydessä on paljon liikennettä. Liikennesuunnittelu on ollut tiivistä mukana korttelin suunnittelussa.

Kortteli on osa laajempaa Järvenpään kehitystä, jossa yhtä aikaa väestö kasvaa, kaupunkirakenne tiivistyy sekä väestö ikääntyy. Kaupungissa on samanaikaisesti suunnitteilla myös muita kortteliajatteluun perustuvia kohteita, muille kuin ikääntyneille. Korttelin toiminnallinen suunnittelu voi vielä muuttua. Kiinteistönhoidon tulevat kustannukset jakaantuvat korttelin yhteishallintasopimusten mukaisesti rakennusoikeuksien suhteessa ja rahoitetaan hoitovastikkeilla.

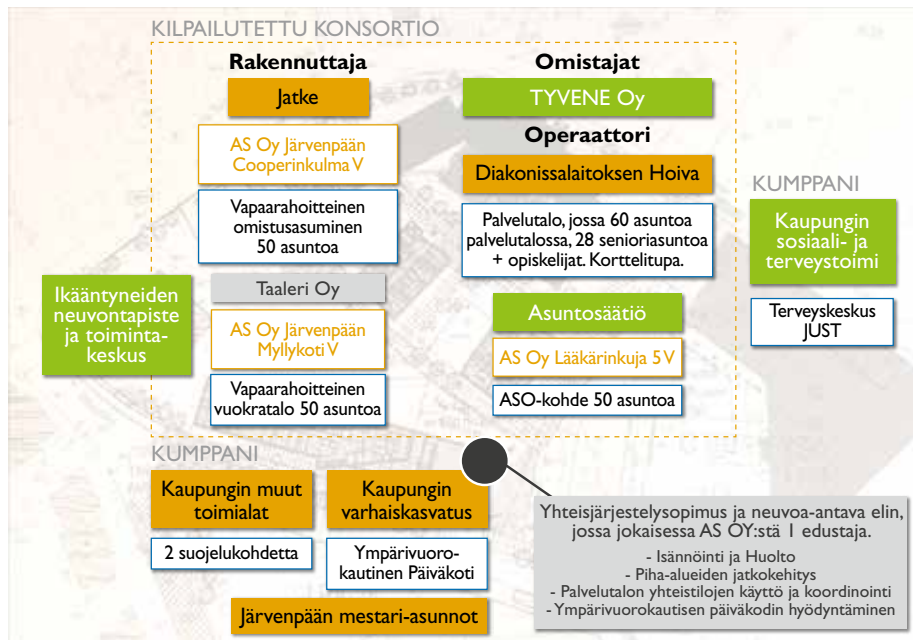
Taulukko II. Hyvinvointikampuksen asuntojen investointien ja käyttökustannusten rahoitus.

Asunnot	Asuntojen investointien ja käyttökustannusten rahoitus	
	Investoinnin rahoitus	Huomiot käyttökustannuksiin
Kiinteistö Oy Onnenlähde "Palvelutalo". Omistajana Tyvene Oy.	Tehostetun palveluasumisen yksikössä on 60 paikkaa. Nämä asunnot ja palvelutilat on avustettu ARAn 40 % investointiavustuksella ja korkotukilainalla. Senioriasunnot (28 asuntoa) on avustettu ARAn 10 % investointiavustuksella ja korkotukilainalla.	Kiinteistönhoidon tulevat kustannukset jakaantuvat korttelin yhteishallintasopimusten mukaisesti rakennusoikeuksien suhteessa ja rahoitetaan hoitovastikkeilla.
AS Oy Järvenpään Cooperinkulma Vapaarahoitteinen kerrostalo. Omistusasuntoja. Omistajana Jatke Oy.	Investoinnin rahoitus vapaarahoitteisena asuntojen myynnillä.	Kiinteistönhoidon tulevat kustannukset jakaantuvat korttelin yhteishallintasopimusten mukaisesti rakennusoikeuksien suhteessa ja rahoitetaan hoitovastikkeilla.
As Oy Järvenpään Myllykoti Vapaarahoitteinen vuokratalo. Omistajana Jatke Oy.	Rakennusinvestoinnin rahoittaa toteuttaja.	Kiinteistönhoidon tulevat kustannukset jakaantuvat korttelin yhteishallintasopimusten mukaisesti rakennusoikeuksien suhteessa ja rahoitetaan hoitovastikkeilla.
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy Asumisoikeuskohde, omistajana asuntosäätiö.	ARAn korkotukilaina 85 % ja asumisoikeusmaksut 15 %.	Kiinteistönhoidon tulevat kustannukset jakaantuvat korttelin yhteishallintasopimusten mukaisesti rakennusoikeuksien suhteessa ja rahoitetaan hoitovastikkeilla.

Korttelin hallinta ja omistus

Korttelin suunnittelun lähtökohtana on ollut ideakilpailu. Ideakilpailua edelsi kaupungin ideana jonkinlainen "senioripuisto", mutta ehdotukset olivat kuitenkin laajempia. Ideakilpailu oli kaupungille uusi tapa toteuttaa asiaa. Ideakilpailuun tuli ehdotuksia kahdeksalta eri konsortiolta. Kilpailun voittajaksi valittiin Tyvene Oy:n johtama konsortio, jonka ehdotuksena oli "Ketään ei jätetä yksin".

Kuvassa 16 nähdään korttelin kilpailutetun kokonaisuuden toimijat (katkoviivan sisällä) sekä korttelin ulkopuoliset kohteet (katkoviivan ulkopuolella). Kortteliin on suunnitteilla alla olevan kuvan mukaiset kokonaisuudet.



Kuva 16. Palvelukeskuksen omistaja ja toimijat.

Näistä kilpailutuksen konsortioon kuuluvat Tyvene Oy:n palvelu- ja senioritalo sekä kolme erillistä kerrostaloa. Korttelin keskiössä on ARA-rahoitteinen palvelu- ja senioritalo (Onnenlähde, jossa on 60 tehostettua palveluasuntoa sekä ruokailu- ja oleskelutilat. Lisäksi rakennukseen toteutetaan 28 seniorivuokra-asuntoa. Senioritalossa on myös saunatilat sekä yhteiset kerhotilat ylhäällä. Palvelu- ja senioritaloon tulee ravintola, joka toimii myös korttelitupana.

AS Oy Lääkärintukuja 5 omistaa Asuntosäätiö, johon on suunnitteilla 50 asumisoikeusasuntoa. Asuntosäätiön perustajajärjestöt ovat MLL, Väestöliitto, Vuokralaiset ry., Invalidiliitto ja SAK. Kohteen suunnitteilla olevat asunnot olivat alun perin pienempiä kuin toteutusvaiheeseen päätyneet asunnot. Asunnot ovat kooltaan 37,5 neliön yksiöstä 73 neliön asuntoihin.

Jatke Oy, joka toimii rakennuttajana, omistaa korttelissa kaksi kerrostalokohdetta, joista toinen on omistusasunto- ja toinen vapaaarahoitteinen vuokra-asuntokohde. Vapaaarahoitteisiin kohteisiin eläkeläisillä on ennakkovarausmahdollisuus. Vuokra-asuntoyhtiö on kokonaisuudessaan myyty Taaleri Oy:lle. Asuntoja on 26 neliön yhden huoneen ja keittiön asunnoista kolmen huoneen saunallisiin kolmioihin, joiden koko on 60-71,5 neliötä. Kyseisissä taloissa iso osa asunnoista on siis hyvin pieniä.

Konsortion kohteiden suunnittelukuva ylhäältä on esitetty seuraavassa.



Kuva 17. Havainnekuva osasta korttelikokonaisuutta (Konsortion osa). (Lähde: Järvenpään kaupunki)

Kortteliin kytkeytyy kaupungin omistama ympärivuorokautinen päiväkotikoti, joka tarkoittaa sitä, että päiväkodissa on toimintaa ja lapsia ympäri vuorokauden. Aivan korttelin läheisyydessä sijaitsee vanhusten toimintakeskus Cooperinkulma. Kaupungin teknisen toimen vastuulla on lisäksi kaksi suojelukohdetta: Metsästysmaja ja Kunnanlääkäarin talo. Näiden toiminnan kytkeytymistä korttelin kokonaisuuteen suunnitellaan parhaillaan.

Marraskuussa 2018 As Oy Järvenpään Cooperinkulmassa oli asunnoista myyty 25 % eli yhteensä 12 kappaletta. Myyntitilanne on ollut hieman toteuttajien odotuksia heikompi, mutta sen uskotaan korjaantuvan, kun ympäristö alkaa näyttää valmiimmalta.

Sopimushallinta ja hankinnat

Korttelin kokonaisuuden hallinta ja sopimussuhteet määritellään yhteisjärjestelysopimuksella, joka on perinteinen rakentamiseen liittyvä sopimus kaupungin ja kiinteistöyhtiöiden sekä aso-kohteen välillä. Yhteishallintasopimuksella on sovittu mm.:

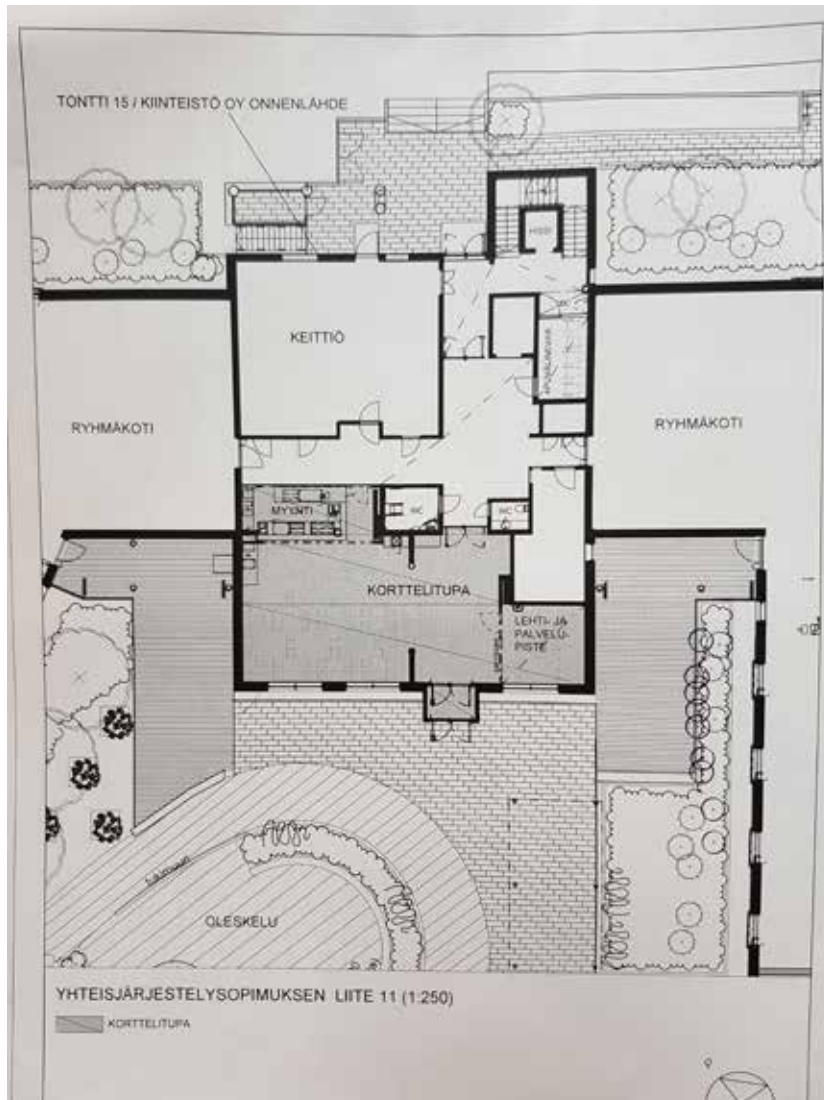
- Tonttiin liittyvät ajo-yhteydet sekä kunkin toimijan rakennettavaksi ja omistukseen tuleva, maan alle sijoitettava pysäköintihalli sekä siihen liittyvä kustannusten jako autopaikkojen suhteessa. Pysäköintilaitoksen rakentamiskustannusten osuus on sisällytetty kunkin osapuolen urakoitsijan kanssa solmimaan urakkasopimukseen.
- Yhteiset talotekniset ratkaisut (kuten johdot, putket, kanavat, veden lämmitys, käyttö- ja talousvesijärjestelmät jne.) sekä
- Yllä- ja kunnossapidosta: Yhteisessä käytössä olevien alueiden ja rakenteiden ylläpitokustannusten periaatteet, joissa noudatetaan aiheuttamisperiaatetta sekä yhteisten rakenteiden osalta sopimusalueen yhteenlasketun käytetyn rakennusoikeuden mukaisissa suhteissa. Mahdolliset ylläpitokustannusten poikkeukset, joita yhteispiha-alueeseen ei kuulu, on myös määritelty sopimuksessa.

Sopimuksessa määritellään myös korttelia hallinnoiva neuvoa-antava elin. Elimesä on yksi edustaja jokaisesta sopimusosapuolesta. Yhteistyöelin päättää esimerkiksi piha-alueen hoidon organisoinnista sekä palvelutalossa olevan korttelituvan käytöstä. Yhteistoimintaelin voi aloittaa toimintansa sitten kun asunnot ovat valmistuneet ja niissä on asukkaat.

Tällä hetkellä ei tiedetä miten yhteisten tilojen kustannukset vaikuttavat vapaarahoitteisten asunto-osakeyhtiöiden vastikkeeseen. Korttelituvan ylläpitokustannukset arvioidaan toteutusvaiheessa ja niiden käytöstä peritään muilta korttelin taloyhtiöiltä omakustannusperusteinen käyttökorvaus tilojen käytöstä.

Yhteiset tilat, toiminta ja niiden hallinnointi

Kortteliin on suunnitteilla yhteiskäyttöä mahdollistavia tiloja kahteen kohteeseen. Palvelutalossa on suunnitteilla muunneltava korttelitupa (Kuva 18) sekä ravintola. Korttelitupa toimii samalla ravintolasalina esim. lounasaikaan.



Kuva 18. Pohjapiirros.

Yhteistilojen käytöstä ja koordinaatiosta vastaa Diakonissalaitoksen Hoiva palvelu- ja senioritalon osalta. Tämän lisäksi ympärivuorokautinen päiväkotisi sisältää muista päiväkodeista poikkeavan ison salin. Sali on suunniteltu siten, että se voidaan jakaa niin, että osa siitä on ikääntyneiden käytössä. Kyseessä ei ole liikuntasali vaan kevyeen liikuntaan tarkoitettu, eikä se tule esimerkiksi sisältämään suihkutiloja. Päiväkotiin on suunnitteilla myös kohtaamispaikka, johon voi tulla avoimesti. Tämä mahdollistaisi ylisukupolviset kohtaamiset sekä monenlaista toimintaa varhaiskasvatuksessa. Päiväkodin Sali on myös vuokrattavissa ja tällä hetkellä sijoittuisi kaupungin vuokrausjärjestelmään. Suunnitteilla on myös mahdollisuus yhteiseen järjestelmään palvelutalon ja läheisyydessä sijaitsevan palvelutalon yhteistilojen kanssa.

Kilpailutuksen perusidean mukaan piha-alue on suunniteltu siten, että kerrostalot sijoittuvat piha-alueelle, jotta ne ovat toiminnallisesti yhdessä. Päiväkodin ja palvelutalon kohdalla toteutetaan tarvittavat piha-alueen rajaukset. Koska kyseessä on suunnittelussa oleva kohde, on yhteinen toiminta ja palvelutuotanto vielä suunnitteluryhmällä työnalla. Suunnittelussa on kuultu kattavasti eri tahoja ja koko korttelin suunnittelussa eläkeläisneuvosto on ollut aktiivinen. Toimintaa on suunniteltu useissa yleisötilaisuuksissa päiväkodin osalta asiakkaiden sekä päiväkodin henkilökunnan kanssa aktiivisesti.

Palvelutalon tilat mahdollistavat monenlaista pop-up -tyyppistä toimintaa ja palvelujen tarjoamista (esim. kampaaja/jalkahoito). Diakonissalaitoksen hoivalla on tiivistä yhteistyötä Keski-Uudenmaan koulutuskuntayhtymän Keudan kanssa. Ajatuksena on, että Keuda tulisi tuottamaan ravintolapalvelut palvelutaloon ja Keudalla voisi olla myös puutarhanhoito. Näitä toimintoja voitaisiin hyödyntää myös Keudan opinnoissa.

Palvelutalon tiloja on lyhytaikaisesti vuokrattavissa. Tällä hetkellä vuokrauksen periaatteet ovat suunnitteilla. Korttelissa on lisäksi kaksi suojelukohdetta, joiden toiminnallista sijoittumista kampuksen vielä suunnitellaan. Epäselvää on, tuleeko myös näiden kahden suojelukohteen vuokraus kampuksen koordinoitavaksi vai jääkö muilta osin kaupungin vastuulle.

Päiväkodin yhteydessä on suunniteltu vanhemmille kauppakassipalvelua. Päiväkodin kylmäsäilytystilat mahdollistavat tämän. Päiväkodin yhteyteen on lisäksi varattu tiloja puheterapiatoiminnalle, mutta ei varsinaista terveydenhoitajan vastaanottoa. Välillä on harkittu myös mahdollisuuksia lääkäritoimintaan näiden tilojen yhteydessä.

Päiväkotiin tulee palvelu- ja jakelukeittiö. Tähän yhteyteen on suunniteltu konseptia, joka mahdollistaisi esimerkiksi aterioinnin lasten kanssa siten, että päiväkodin yhteyteen saataisiin jonkinlainen ravintolapalvelu.

Hyvinvointikampuksen toiminta on suunnitteilla. Yhteistilat, jotka kuuluvat ARA-kohteen palvelutaloon on rahoitettu ARAn linjausten mukaisesti. Korttelin läheisyydessä olevissa kohteissa on lisäksi muita yhteistiloja (esim. ympärivuorokautisen päiväkodin tilat), joita korttelin toiminnassa voidaan hyödyntää.

Palvelutalon korttelituvan (135 neliometriä) käyttöä suunnitellaan parhaillaan ja sitä on mahdollisuus vuokrata tulevaisuudessa ensisijaisesti korttelin asukkaille mutta myös ulkopuolelle. Korttelituvan rakentamisen kustannuksiin osallistuvat kyseisen tilan käyttöön oikeutetut korttelin muut asuintalot toteutettujen rakennusoikeuksien suhteessa. Käyttökustannukset tullaan sopimaan erikseen, mutta lähtökohtana käyttökustannuksissa on omakustannuseriaate. Koska kyseessä on suunnittelukohte, monen asian käytännön toteutus on vielä ratkaisematta ja tarkkoja arvioita kustannusten vaikutuksista vuokriin ei ole vielä tiedossa. Ratkaisuja voidaan linjata sitten, kun korttelin yhteisjärjestelysopimuksessa mainittu kiinteistö- ja taloyhtiöiden hallituksista muodostuva yhteinen elin toimii ja voi linjata toimintaa. (ks. taulukko 12)

Taulukko 12. Hyvinvointikampuksen yhteistilojen investointien ja käyttökustannusten rahoitus.

Yhteistilat	Yhteistilojen investointien ja käyttökustannusten rahoitus		
	Investoinnin rahoitus	Ulkopuolinen käyttö	Käyttökustannusten rahoitus
Korttelitupa palvelutalossa	Korttelituvan rakentamisen kustannuksiin osallistuvat kyseisen yhteistilan käyttöön oikeutetut korttelin muut asuintalot toteutettujen rakennusoikeuksiensa suhteessa. Kerho/harrastetila on rahoitettu toteuttajakonsortion investoinnilla.	Mahdollista vuokrata myös lyhytaikaisesti ulos.	Käyttökustannukset tullaan sopimaan erikseen. Lähtökohtana käyttökustannuksissa on omakustannusperiaate. Arviota vaikutuksesta vuokriin ei tiedossa.
Kerho/harrastetila		Suunnitteilla	

Opit ja hyvät käytännöt

Korttelin suunnittelu vaatii pitkäjänteistä poikkihallinnollista työskentelyä. Kaupungissa toimii kaupunkisuunnittelun johdolla aktiivinen yhteistyöryhmä, joka on suunnitellut korttelia. Suunnittelulla on pitkä historia vuodesta 2011. Tällöin tehtiin Pareto-hankkeessa taustaselvitys palvelujärjestelmän rakennemuutoksesta ja toimista ja siinä syntyivät ensimmäiset ajatukset korttelista. Kun katsoo suunnittelun aikajännettä, voidaan todeta että kyse oli kuuden vuoden suunnitteluprosessista.

Kaupungin eri toimialat ovat olleet aktiivisesti mukana toiminnassa. Kaikki näkevät tämän yhteistyön tärkeäksi. Kaupunkikehitys on ollut prosessin vetäjänä tehden tiivistä yhteistyötä kaikkien tarvittavien tahojen kanssa.

Asukkaiden ääni ja ideakilpailu suunnittelun lähtökohtina. Kohteen suunnittelun aikana on pidetty useita erilaisia suunnittelutyöpajoja ja korttelin eri potentiaalisten käyttäjäryhmien kanssa. Eri vaiheissa ne ovat tuottaneet erilaisia ideoita, joita suunnitteluryhmä on hyödyntänyt. Myöhemmässä vaiheessa alueella on pidetty Kampus-kävely ikääntyvien kanssa, jossa alue on katselmoitu ja potentiaaliset asukkaat ovat voineet esittää näkemyksiä. Eläkeläisneuvosto on ollut tiiviisti mukana kaikessa suunnittelussa.

Ideakilpailu on itsessään tuottanut paljon ajatuksia korttelin hahmottamiseen. Kilpailu on koettu hyväksi lähtökohdaksi korttelikonaisuuden miettimiseen. Kilpailut auttavat toiminnallisuuden suunnitteluun alusta asti koko korttelikonseptin lähtökohtana.

Yhteishallinta/järjestelysopimus on todettu hyväksi ja välttämättömäksi käytännöksi erityisesti korttelin yhteisten alueiden kustannusten jakamisesta. Sopimuksessa suunnitellut yhteiset toimet luovat lähtökohdan toiminnan yhteiselle suunnittelulle asukkaiden muutettua korttelissa sijaitseviin asuntoihin.

3.6

Keinupuistokeskus, Tampere

Perustiedot kohteesta

Keinupuistokeskus on Tampereen Hervantaan suunnitteilla oleva korttelikohte. Kortteli oli vielä käynnistys- ja suunnitteluvaiheessa selvityksessä toteutettujen haastatteluiden aikana syksyllä 2018. Tulevaan kortteliin kytkeytyy toiminnallisesti korttelin vieressä oleva Tampereen Vanhuspalveluyhdistys ry:n palvelukeskus.

Suunnitelmissa on, että nykyisen Keinupuisto-rakennuksen ja korttelin välille tulee maanalainen käytävä, joka yhdistää rakennukset toisiinsa. Kortteli suunnitellaan täysin esteettömäksi. Keinupuistokeskus on suuri kohde, sillä erilaisia asuntoja on tulossa useita satoja, ja Keinupuistoon on ideoitu myös monisukupolvisuutta.

Kortteli on osa laajempaa Tampereen ja Hervannan ikäystävällistä palvelualueetta, jossa yhtä aikaa väestö kasvaa, kaupunkirakenne tiivistyy sekä väestö ikääntyy. Tampereen teknisellä toimella on keskeinen rooli korttelin käynnistyksessä. Kaupunki on johtanut asemakaavaprosessia, joka on ollut lokakuussa 2018 lautakunnan käsittelyssä, jonka jälkeen asemakaavaprosessi eteni valtuuston käsittelyyn. Yhdessä asemakaavan hyväksymisen kanssa yhteenliittymä ja kaupunki tekevät vielä toteutussopimuksen korttelin rakentamisesta. Keinupuiston korttelin oli alun perin tarkoitus valmistua vuonna 2019, mutta syksyllä 2018 rakentamista ei vielä ollut aloitettu.

Korttelin rakentamisesta vastaa Tampereen Vanhuspalveluyhdistyksen, Visura Oy:n ja Y-säätiön yhteenliittymä. Aiemmin Y-säätiön tilalla oli Tampereen Kotilinasäätiö, mutta se vetäytyi hankkeesta. Hervannan korttelihankkeen rakentajana on Visura Oy. Tulevassa rakennuksessa Visura omistaa vapaarahoitteiset asunnot, Tampereen Vanhuspalveluyhdistys omistaa palveluasumisen ja tehostetun palveluasumisen asunnot, ja Y-säätiö omistaa senioriasunnot. Kuvassa 19 on ilmakuvanäkymä suunniteltavaan kortteliin ja kuvassa 20 on havainnekuva korttelisuunnitelmasta.



Kuva 19. Ilmakuvanäkymä suunniteltavaan kortteliin. (Lähde: Arkkitehtuuritoimisto Vihanto & Co. Oy)



HAVAINNEKUVA KORTTELISUUNNITELMASTA
ILMAKUVANÄKYMÄ LÄNNESTÄ

KULKUYHTEYS KADUN ALI
LAAJENNUKSEEN
NYKYISESTÄ KEINUPIUSTON
PALVELUKESKUKSESTA

Kuva 20. Havainnekuva korttelisuunnitelmasta. (Lähde: Arkkitehtuuritoimisto Vihanto & Co. Oy)

Korttelin hallinta ja omistus

Tulevan korttelin yhteenliittymän toimijoita ovat Tampereen vanhuspalveluyhdistys, rakennusyrittäjä Visura Oy sekä Y-säätiö. Tampereen Vanhuspalveluyhdistys ja Y-säätiö ovat hakeneet ARAlta rahoitusta korttelin rakennusinvestointiin. Suunnitelmissa on, että kiinteistöhuollon käyttökustannukset tullaan jakamaan aiesopimuksen mukaisesti omistajille jatkossa. Suunnitelmat yhteistilojen rahoituksen osalta tulevat täsmentymään. Lisäksi käynnissä olivat jatkoneuvottelut suunnittelijoiden ja Tampereen kaupungin kanssa. Taulukkoon 13 on koottu rahoitustiedot asuntojen investointien ja käyttökustannusten osalta.

Taulukko 13. Keinupiistokeskuksen asuntojen investointien ja käyttökustannusten rahoitus.

Asunnot	Asuntojen investointien ja käyttökustannusten rahoitus	
	Investoinnin rahoitus	Huomiot käyttökustannuksiin.
Tampereen Vanhuspalveluyhdistys ry (33 palveluasumisen asuntoa, 96 tehostetun palveluasumisen asuntoa)	Tampereen Vanhuspalveluyhdistys maksaa rakentamisen. Rakentamiseen on haettu ARAn rahoitusta.	Korttelin käyttökustannukset jaetaan aiesopimuksen mukaisesti omistajille. Käyttökustannukset katetaan asukkaiden maksamilla vuokrilla.
Y-säätiö (88 senioriasuntoa)	Y-säätiö maksaa rakentamisen. Rakentamiseen on haettu ARAn rahoitusta.	Käyttökustannukset jaetaan aiesopimuksen mukaisesti omistajille. Käyttökustannukset katetaan asukkaiden maksamilla vuokrilla.
Visura Oy (250 vapaarahoitteista asuntoa)	Visura Oy maksaa rakentamisen.	Käyttökustannukset katetaan asukkaiden maksamilla yhtiövastikkeilla ja vuokrilla.

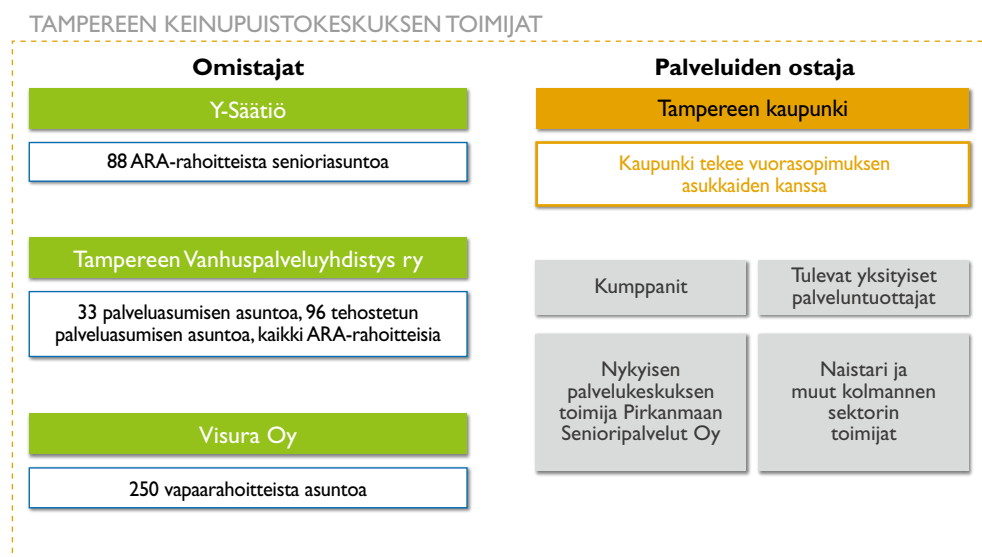
Hervannan korttelihankkeessa suunnittelutyössä yksi haaste on ollut se, että vanhassa kaavassa korttelin tontti on kaavoitettu pysäköintipaikaksi. Selvityksen toteutuksen hetkellä käynnissä olivat neuvottelut nykyisten pysäköintipaikkojen omistavien ta-loyhtiöiden kanssa. Yhteenliittymä aikoo rakentaa pysäköintipaikan uuden korttelin alle. Vanhuspalveluyhdistys on saanut myös ARA:ta päätöksen, että hanke voidaan toteuttaa neuvottelu-urakkana, koska kysymyksessä on kaupunkirakenteeseen liit-tyvä kehittämisprojekti.

Keinupuistokeskuksen laajennukseen tulee asunnot 96:lle tehostetun palveluasumisen asukkaalle ja 33:lle palveluasumisen asukkaalle, rakennuttajana Tampereen Vanhuspalveluyhdistys; 88 senioriasuntoa, rakennuttajana Y-säätiö ja noin 250 vapaarahoitteista asuntoa, rakennuttajana Visura Oy.

Sopimushallinta ja hankinnat

Tampereen vanhuspalveluyhdistys, Visura sekä Y-säätiö määrittelevät tulevan korttelin kokonaisuuden hallinnan ja sopimussuhteet yhteenliittymän keskinäisellä aiesopimuksella. Lisäksi yhteenliittymä on oman sopimuksensa laatimisen jälkeen tehnyt Tampereen kaupungin kanssa sopimuksen.

Hankkeen ARA-kohteiden kustannusarviot ovat Tampereen Vanhuspalveluyhdistyksellä noin 20 miljoonaa euroa ja Y-säätiöllä noin 15 miljoonaa euroa. Vapaarahoitteen kohteen kustannusarvio on noin 50 miljoonaa euroa



Kuva 21. Keinupuistokeskuksen omistajat ja toimijat.

Yhteiset tilat, toiminta ja niiden hallinnointi

Kortteliin tulee Keinupuiston lähitorille omat tilat, joissa palvelee alueen kaikenikäisiä asukkaita. Lähitori-toiminta on paikallinen palvelupiste, jonka keskiössä on hyvinvointia edistävä toiminta. Lähitorilla toimintaa järjestävät myös alueen yhdistykset, yritykset ja vapaaehtoiset. Asukkaalle lähitori on paikka, jossa hän voi saada monenlaisia palveluita, osallistua tapahtumiin, harrastustoimintaan ja olla itse mukana lähitoritoiminnan toteuttamisessa. Se on myös matalan kynnyksen neuvontapiste, jossa sosiaaliohjaajan, sairaanhoitajan ja fysioterapeutin moniammatillinen tiimi tarjoaa maksutonta neuvontaa.

Hervannassa taustalla on ollut myös ympäristöministeriön, Tampereen kaupungin, Kotilinnasäätiön ja Tampereen Vanhuspalveluyhdistyksen yhteinen hanke, jo-

4 Yhteenvedo ja hyviä käytäntöjä

Tässä luvussa kootaan yhteen kuvattujen kohteiden sekä aiempien selvitysten oppeja palvelukorttelien kehittämistyöstä. Ne liittyvät kaavoitukseen ja maankäyttöön, korttelien tekniseen ja toiminnalliseen suunnitteluun, korttelin toteutukseen sekä palvelujen organisointiin.



Kuva 22. Korttelin kehityksen teemat.

4.1

Maankäyttö ja kaavoitus

Maankäytön ja kaavoituksen lähtökohdat kohteissa ovat olleet erilaiset. Kohde on voinut olla täydennysrakentamiskohde tai kaavan toteuttaminen varsin avoimena, johon haetaan korttelia varten ratkaisuja.

Monipuolinen asuntotarjonta. Kortteleille yhteistä on ajatus siitä, että niiden tulisi mahdollistaa eri tyyppisiä asumismuotoja. Parhaimmillaan korttelit toimivat silloin, kun ne mahdollistavat erilaisia rakennuksia sekä eri tyyppisiä asumismuotoja.

Kuntien maankäytön ja kaavoituksen asiantuntijoiden rooli ja aktiivinen ote erityisesti kortteleiden käynnistysvaiheessa on tärkeää. Parhaiten toimivia rakenteita ovat sellaiset työryhmät, jossa maankäytön ja kaavoituksen asiantuntijat ovat kunnasta aktiivisesti mukana poikkihallinnollisten yhteistyöryhmien vetämisessä. Tällöin kaavoituksen liittyvät ratkaisut mahdollistavat paremmin korttelin kehittämisen ja sen nivoutumisen laajemmin myös muuhun korttelin lähiympäristöön. Maankäytön, kaavoituksen ja asuntotoimen sekä sosiaali- ja terveystoimen yhteistyö on myös välttämätöntä palvelukortteliajattelun leviämiseksi. Keskeistä on sopia alussa toimijoiden rooleista, tehtävistä ja vastuista sekä korttelin yhteistilojen käyttökustannusten jako tulisi olla alustavasti sovittuna alusta alkaen. Suunnitteluvaiheessa tulee myös ottaa rahoittajien ehdot huomioon.

Asukkaiden osallistaminen mukaan mahdollisimman varhain. Erilaiset kuulemiset, yleisötilaisuudet ja osallistamismenetelmät on koettu selvityksen kohteissa tärkeiksi. Kortteleita ei synny ilman kaupungin aktiivista otetta ja asukkaiden edustajien kuulemistä suunnittelu- ja rakennusvaiheessa. Yhteistyö järjestöjen ja yhdistysten kanssa sekä ikääntyvien osallistaminen on erittäin tärkeää. Parhaimmissa toimintamalleissa yhteistyö on rakenteellista siten, että esimerkiksi vanhusneuvostolla on paikka tietyssä työryhmässä ja mitään vaihetta suunnittelussa ei viedä eteenpäin ilman vanhusneuvoston kuulemistä. Parhaimmissa tapauksissa vanhusneuvosto on myös osallistunut kortteleiden erilaisten suunnitelmien arviointiin.

Pitkäjänteinen poikkihallinnollinen yhteistyö. Korttelin suunnittelu- ja kehitystyö vaatii sosiaali- ja terveystoimen ja teknisen toimen tiivistä yhteistyötä kaavoituksen suunnittelussa. Tämä syntyy parhaiten silloin, jos ajattelun taustalla on yhteinen poikkihallinnollinen rakenne. Jos tätä ei ole ollut, on kortteliajattelun edistämiseksi törmätty käytännön ongelmiin, tai moni asia kortteleiden lähiympäristössä jää hyödyntämättä.

Keskeinen sijainti korttelin lähtökohtana. Ikääntyneiden palvelu- ja yhteisökortteleiden sijainti on tärkeä. Selvitetyt kohteet ovat olleet kaupunkien tai kaupunginosien keskiössä ja niiden suunnitelmissa on kiinnitetty huomiota kortteleiden toiminnalliseen läheisyyteen suhteessa palveluihin. Tämä on tärkeää erityisesti silloin, kun palveluita ei ole korttelissa. Mikäli poikkihallinnollinen yhteistyö ei toimi, ei tämän tyyppinen korttelin kokonaisintegrointi läheiseen yhdyskuntarakenteeseen onnistu yhtä hyvin.

Opeiksi maankäyttöön ja kaavoitukseen

- Kaupungin aktiivinen ote kortteleiden käynnistysvaiheessa on erittäin tärkeää. Kuntien maankäytön ja kaavoituksen asiantuntijoiden tulee olla aktiivisesti mukana poikkihallinnollisten yhteistyöryhmien vetämisessä.
- Asukkaiden osallisuus tulee huomioida kortteleiden kaavoituksesta alkaen. Parhaimmissa toimintamalleissa yhteistyö on rakenteellista (esim. vanhusneuvostolla on paikka tietyssä työryhmässä).
- Kortteleiden kaavoituksessa tulee huomioida, että korttelit mahdollistavat eri tyyppisiä rakennuksia sekä eri tyyppisiä asumismuotoja. Monisukupolvisuus on myös tärkeää ottaa huomioon jo kaavoitusvaiheessa.
- Maankäytön, kaavoituksen ja asuntotoimen sekä sosiaali- ja terveyspalveluiden yhteistyö on välttämätöntä palvelukortteliajattelun leviämiseksi. Yhden ”omistajahallintokunnan” hankkeet ovat muita rajatumpia.

4.2

Kortteleiden suunnittelu

Toimijoiden roolien selkeys avain onnistumiseen. Korttelihankkeilla tulee olla selkeästi yksi koordinoiva ja hanketta johtava taho omistajan puolelta sekä yksi päävastuullinen käytännön operaattorin puolelta, jotka varmistavat hankkeiden etenemisen sekä sovittelevat erilaisia näkemyksiä. Koordinaatiovastuun ottava taho voi olla esimerkiksi kolmannen sektorin toimija tai yritys. Mikäli kaavoituksesta ja maankäytöstä laajasti vastaavilla toimijoilla on vahva rooli suunnittelussa, ovat korttelin suunnitteluratkaisut usein toimivampia.

Asiakkaiden näkökulman huomioiminen on ensiarvioista. Kortteleiden suunnitteluun on käytössä useita erilaisia osallistavia menetelmiä. Potentiaalisten asukkaiden äänen saamiseksi sekä täydennysrakentamishankkeissa nykyisten asukkaiden ideoiden keräämiseksi erilaiset asiakas- ja asukasraadit sekä yleisötilaisuudet ja osallistavat suunnitteluratkaisut ovat toimivia.

Ideakilpailut edistävät kortteliajattelua. Uudisrakentamiskohteessa tontille laadittava ideakilpailu on Järvenpäässä kokeiltu innovatiivinen tapa hakea tiettyä kokonaistoteutustapaa koko kortteliin. Kilpailut auttavat toiminnallisuuden suunnittelussa korttelikonseptin lähtökohtana.

Yhteistilojen investointien ja käyttökustannusten pitkäjänteinen suunnittelu sekä sopimusten aikaansaaminen on oleellista. Kortteleiden toiminnallisessa suunnittelussa yhteistilojen rahoitus- ja koordinaatio on tärkeää. Yhteistilat ovat joissakin kohteissa käytössä myös korttelin ulkopuolisille (yhdistyksille, yrityksille ja asukkailla) mutta aina näin ei ole. Mikäli tiloja avataan ulkopuolisille, tulisi ulkopuolisilta perittävän vuokran kattaa myös osa yhteistilojen käytön kustannuksista. Mikäli näin ei tapahdu, jää toiminta jyvitetäväksi eri tavoin asukkaiden vuokriin/vastikkeisiin tai joissakin tapauksissa korttelin operaattorin taseeseen (esim. sosiaali- ja terveystoimi). Kohteiden yhteistilojen kustannusten jakamisessa tulee ottaa ARAn rahoitusehdot (2017) huomioon.

Erityisesti palveluasumiseen suunniteltujen tilojen ja asuntojen suunnittelussa tulee huomioida tilojen muunneltavuus ja pitkäaikainen käyttötarve. Kunnan ja kuntayhtymien tekemä ikääntyneiden asumispalveluiden tarpeen arviointi nousee keskiöön myös korttelikohteita suunniteltaessa. Tarkastelun kohteena olevassa Palokan korttelissa tehostetun palveluasumisen asiakaspaikat olivat tyhjiillään selvityksen tekohetkellä. Myös muissa kunnissa on parhaillaan tyhjänä olevia yksityisten rakennuttamia palvelutaloja, joihin on suunniteltu tehostetun palveluasumisen paikkoja. Tehostettu palveluasuminen sisältää tällä hetkellä riskejä, sillä kunta ja tulevaisuudessa maakunta osoittaa asukkaita näihin kohteisiin linjaustensa ja kriteeriensä mukaisesti. Kuntien tehtävänä on yhteistyössä kuntayhtymien kanssa arvioida palveluasumisen tarvetta sekä laatia linjaukset palveluasumiselle. Uusien palveluasumiseen tarkoitettujen tilojen muunneltavuus on myös erittäin tärkeää ottaa huomioon.

Korttelimaisissa ratkaisuissa rakentamiseen liittyvässä riskien arvioinnissa on vielä kehitettävää. Kortteleissa on parhaimmillaan monipuolista asumista ja monenlaisia, eri toimijoiden käytössä olevia tiloja. Suunnitteluvaiheessa olisi tärkeää, että kohteiden kestävä ja pitkäaikaista käyttöä arvioitaisiin nykyistä systemaattisemmin. Suunnittelun tulisi käynnistyä korttelien täydennyksen tai uusien korttelikonseptien realistisesta riskiarvioinnista ja uusista yhteistiloista ja tilaratkaisuista asukkaille tulevaisuudessa aiheutuvien kustannusrasitusten systemaattisemmasta arvioinnista.

Opiksi kortteleita suunnitteluun:

- Kortteleiden yhteisiä tiloja tai toimintaa ei synny ilman aktiivisia toimijoita ja koordinaattoreita, joilla on aito kiinnostus yhteisten tilojen ja toimintojen rakentamiseen ja ylläpitoon. Käytännössä koordinoituvastuu osuu usein taholle, joka haluaa nähdä eniten vaivaa yhteisen toiminnan ja tilojen kehittämiseksi.
- Yhteisten sopimusten ja pelisääntöjen aikaansaaminen vaatii aina työtä ja tähän tulee varata riittävästi ajallista resurssia.
- Yhteistilojen käyttökustannusten arviointi ja jakaminen tulisi olla nykyistä pitkäjänteisempää.

4.3

Kortteleiden toteutus

Rasitesopimusten kautta monimutkaisten korttelikokonaisuuksien toiminnan hallintaan. Mitä laajempi korttelikokonaisuus on kyseessä, sitä monimutkaisempia erilaiset sopimusjärjestelyt ovat. Kortteleiden yhteistoiminnan reunaehtojen määrittämiseksi on olemassa toimivia rasitesopimuskäytäntöjä, joissa on määritelty esimerkiksi kortteleiden yhteistoimintaelin sekä sen toimintaperiaatteet ja yleisiä käyttökustannuksia (esim. kiinteistönhuolto ja siivous) koskevat periaatteet.

Yksi esimerkki tällaisesta rasitesopimuksesta on yhteishallintasopimus. Yhteisten tilojen kustannusten jaossa oikeudenmukaisuus toteutuu, kun kustannukset jaetaan esimerkiksi kerrosneliöiden suhteessa. Yhteisten sopimusten ja pelisääntöjen aikaansaaminen vaatii kuitenkin aina juridista työtä ja tähän tulee varata riittävästi resurssia. Esimerkiksi Jätkäsaaren sukupolvienkorttelissa sopimusten aikaansaamiseen käytettiin vuosi aikaa ennen rakentamisen aloittamista. Yhteishallintasopimus (tai toiselta nimeltä yhteiskäyttösopimus) on todettu hyväksi ja välttämättömäksi käytännöksi kokonaisuuden hahmottamisessa. Sopimuksessa suunnitellut yhteiset toimielimet luovat lähtökohdan toiminnan yhteiselle suunnittelulle asukkaiden muutettua korttelissa sijaitseviin asuntoihin.

Yhteistilojen monipuolinen ja laaja hyödyntäminen on tulevaisuuden haaste. Tarkastelun kohteena olevissa kortteleissa on useita erilaisia virkistyskäyttöön suunniteltuja tiloja. Kaikissa on jonkinlainen ravintola tai ruokala. Hyvin usein tämä on vielä se osa korttelia, jota ei ole osattu hyödyntää, vaan toiminta on usein sidoksissa

esimerkiksi kaupunkien omaan tuotantoon tai toimintaan eikä ravintoloita koskevia palveluita ole laajennettu tai kilpailutettu.

Kortteleiden kuntosali on osoittautunut usein kiinnostavaksi myös korttelin ulkopuolisille käyttäjille erikseen määriteltyinä aikoina. Kuntosalin tyyppisillä palveluilla voidaan myös kattaa osa ko. tilan vuokriin liittyvistä kustannuksista. Myös ulkopuolisten osallistuminen kortteleiden tapahtumiin on havaittu hyväksi myös asukkaidenkin kannalta, sillä se lisää asukkaiden kontakteja korttelin ulkopuolelle.

Opeiksi kortteleiden toteutukseen:

- Monitoimijaisten kortteleiden hallinnassa suunnitteluvaiheen rasitesopimuksilla voidaan hallita eri toimijoiden vastuita sekä muodostaa korttelin hallintaan kuuluvia rakenteita.
- Yhteistilojen joustava, monipuolinen ja laaja käyttö sekä käytön koordinointi on korttelien toimivuuden kannalta keskeinen.
- Yhteishallintasopimus on todettu toimivaksi käytännöksi kokonaisuuden hahmottamisessa. Sopimuksessa suunnitellut yhteiset toimitilat luovat lähtökohdan toiminnan yhteiselle suunnittelulle asukkaiden muutettua korttelissa sijaitseviin asuntoihin.

4.4

Palvelujen organisointi

Tarkastelun kohteena olleet korttelit ovat hyvin eri vaiheessa ja eri tyyppisiä. Useissa kortteleissa on mukana sosiaali- ja terveyspalveluita (sosiaalihuoltolain mukaista tehostettua asumispalvelua), Järvenpäässä on alueelle suunnitteilla ympäri vuorokauden avoinna oleva ns. vuoropäiväkoti.

Yksityinen palvelutarjonta on vielä kortteleissa suhteellisen rajattua. Julkisten palvelujen lisäksi tarjolla on tyyppisesti esimerkiksi parturi- ja jalkahoitopalveluita. Haastatellut nostivat esiin useita ideoita palvelutuotannon monipuolistamiseen. Ideoista huolimatta palvelut ovat vielä osittain hyödyntämättä tai niiden kysyntä selvittämättä. Ravintolapalveluiden potentiaali on vielä osittain käyttämättä.

Tarkastelluista kohteista Järvenpäässä on suunnitteilla monipuolisinta yksityisen palvelutuotannon hyödyntämistä. Ajatuksena on rakentaa korttelituvan ympärille erilaista pop-up -yritystoimintaa, sekä rakentaa korttelikokonaisuuteen sijoittuvan päiväkodin yhteyteen ravintola- ja kahvila tai esimerkiksi kauppakassipalvelu.

Yhteinen toiminta tukee asukkaiden yhteisöllisyyttä ja vähentää yksinäisyyttä. Lähes kaikissa jo toiminnassa olevissa kohteissa ikääntyneiden yhteisöllisen toiminnan tärkeys tuotiin esiin. Korttelin suunnittelussa tulee huomioida, että asunnot, yhteistilat ja ulkoalueet tukevat myös fyysistä ja sosiaalista kuntoutusta.

Palvelujen suunnittelussa osaksi korttelia keskeisiä näkökulmia ovat asukaslähtöisyys sekä joustavuus. Palvelujen suunnittelu tulee toteuttaa laajemmassa kontekstissa kuin korttelin välittömät kiinteistöt, ja lähialueen toiminnallinen integrointi voi entisestään monipuolistaa kortteleihin liittyviä palveluita.

Opeiksi palvelujen organisointiin

- Korttelikonseptiin sisältyy ajatus myös olemassa olevan rakennuskannan ja palvelutuotannon tehokkaammasta hyödyntämisestä. Eri toimijoiden verkostoituminen ja resurssien jaettu käyttö tuottavat synergiaetua kaikille toimijoille.
- Hyväksi käytännöksi on osoittautunut kortteleiden yhteistoiminnasta vastaavat koordinaattorit, jotka vastaavat yhteisestä toiminnasta ja yhteistiloista.
- Yhteistilojen joustava, monipuolinen ja laaja käyttö sekä käytön koordinointi on korttelien toimivuuden kannalta keskeinen.

LIITTEET

Liite I.

Selvityksessä haastatellut henkilöt kohteittain

Hulvelan palvelukeskus
Juha Sandberg, Raision kaupunki
Touko Valtonen, Palvelutalosaatiö
Satu Jätinvuori, Raision kaupunki
Sari Tanninen, Raision kaupunki
Jyväskylän Palokan kortteli
Paula Hartman, Jyväskylän kaupunki
Kati Kallimo, Jyväskylän kaupunki
Sinikka Tyynelä, Jaso
Seppo Ylinen, Jaso
Anne Rätty, Jaso
Savonlinnan Hopearanta
Marja Arffman, Savonlinnan Hopearanta ry
Irma Ahokas-Kukkonen, Essote
Anu Koivumäki, Sosteri
Jorma Hongisto, Sosteri
Paula Pulkkinen, Savonlinnan kaupunki
Joensuun Senioripiha
Jukka Masalin, Siun sote
Irma Ahokas-Kukkonen, Essote
Anna-Kaisa Turunen, Siun sote
Hilkka Tanskanen, Siun sote
Eija Rieppo, Siun Sote
Tarja Voutilainen, Siun sote
Järvenpään Hyvinvointikampus
Mari Karsio, Järvenpään kaupunki
Sampo Perttula, Järvenpään kaupunki
Jani Kervinen, Mestari toiminta
Tero Seitsonen, Järvenpään kaupunki
Kristiina Kariniemi-Ormala, Järvenpään kaupunki
Leena Peltosaari, Järvenpään Kansalliset seniorit Ry.
Marjut Suo, Järvenpään kaupunki
Marja Kokko, Tyvene Oy
Hervannan keinupuisto, Tampere
Auli Heinävä, Tampereen kaupunki
Jorma Lehtisaari, Pirkanmaan Senioripalvelut Oy
Tiina Raiski, Pirkanmaan Senioripalvelut Oy
Päivi Moisio, Tampereen vanhuspalveluyhdistys
Jätkäsaaren Sukupolvienkortteli, Helsinki
Miia Karppinen, Settlementiasunnot
Kimmo Rönkä, Rönkä Consulting Oy

Liite 2. Keskeiset käsitteet

Palvelukortteli, yhteisökortteli
Palvelu- ja yhteisökortteleilla tarkoitetaan kokonaisuutta, joka sisältää asumista ja erilaisia palveluita. Palvelukorttelissa voi olla erilaisia asumismuotoja (esim. tehostettua palveluasumista, palveluasumista, ikääntyneiden itsenäistä vuokra- ja omistusasumista). Kortteli sijaitsee yleensä taajaman keskustassa.
Tuettu asuminen
Tuettua asumista järjestetään henkilöille, jotka tarvitsevat tukea itsenäiseen asumiseen tai itsenäiseen asumiseen siirtymisessä. Tuetulla asumisella tarkoitetaan asumisen tukemista sosiaaliohjauksella ja muilla sosiaalipalveluilla. (2014/1301)
Palveluasuminen
Palveluasumisella tarkoitetaan sosiaalihuoltolain (2014/1301) mukaisesti palveluasunnossa järjestettävää asumista ja palveluja. Palveluihin sisältyvät asiakkaan tarpeen mukainen hoito ja huolenpito, toimintakykyä ylläpitävä ja edistävä toiminta, ateria-, vaatehuolto-, peseytymis- ja siivouspalvelut sekä osallisuutta ja sosiaalista kanssakäymistä edistävät palvelut. Palveluasumista järjestetään henkilöille, jotka tarvitsevat soveltuvan asunnon sekä hoitoa ja huolenpitoa. Henkilökuntaa on paikalla päivällä.
Tehostettu palveluasuminen
Tehostetulla palveluasumisella tarkoitetaan sosiaalihuoltolain (2014/1301) mukaisesti palveluasunnossa järjestettävää asumista ja palveluja. Tehostettua palveluasumista järjestetään henkilöille, joilla hoidon ja huolenpidon tarve on ympärivuorokautista. Henkilökuntaa on paikalla ympäri vuorokauden.
Kotihoito
Kotihoidolla tarkoitetaan kotipalvelun ja terveydenhuoltolain 25 §:ään sisältyvien kotisairaanhoidon tehtävien muodostamaa kokonaisuutta.

LÄHTEET

- Joensuun Senioripihan nettisivut, luettu 15.9.2018: <http://www.joensuu.fi/senioripiha>
- Hervannan Keinupuiston nettisivut, luettu 27.10.2018:
<https://www.pirkanmaansenioripalvelut.fi/toimipisteet/keinupuisto/>
- Hämeenlinnan kaupungin nettisivut, luettu 30.10.2018:
http://www.hameenlinna.fi/Palvelut/Ikaihmissen_palvelut/Asuminen/Tehostettu-palveluasuminen/Hyvinvointikeskus-Sauvola/
- Rakennuttamis- ja suunnitteluopas. 16.6.2017. ARA Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus.
Luettu 1.12.2018 osoitteessa: [http://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Oppaat/Rakennuttamis_ja_suunnitteluopas\(40242\)](http://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Oppaat/Rakennuttamis_ja_suunnitteluopas(40242))
- Riestola, Minna-Liisa 2018. Hopearannan tarina 120 vuotta. Kuopio. Offsetpaino L. Tuovinen Ky.
- Taegen Jonna, Verma Ira ja Saksenaho Pirjo 2018. Taajamasta palvelutaajamaksi. Muuttuva yhteiskunta, muuttuvat palvelut -tutkimushanke. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA.
- Tarkkanen, Annimajja 2017. Hulvela – Palvelukeskuksesta aktiivisen lähiympäristön keskipisteeksi. Aalto-yliopiston diplomityö. Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu.
- Verma, Ira (toim.) 2017. Palvelukortteli. Konseptin kuvaus ja soveltaminen erilaisiin taajamiin. Ympäristöministeriön raportteja 3/2017. Helsinki. Ympäristöministeriö.

KUVAILELEHTI

Julkaisija	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)			Julkaisuaika Helmikuu 2019
Tekijä(t)	Olli Oosi, Marika Koramo ja Samuli Sadeoja (Owal Group Oy)			
Julkaisun nimi	Ikääntyneiden palvelu- ja yhteisökorttelin toteuttaminen			
Julkaisusarjan nimi ja numero	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen raportteja 1 2019			
Julkaisun teema				
Julkaisun osat/ muut saman projektin tuottamat julkaisut				
Tiivistelmä	<p>Selvityksen kohteena on ikääntyneiden palvelu- ja yhteisökorttelien toteuttaminen maassamme. Selvityksellä tuotetaan tietoa palvelu- ja yhteisökortteleista, joissa on yhdistetty asumisen ja palveluiden kombinaatioita koto- na asumisen mahdollistamiseksi.</p> <p>Selvityksessä keskitytään kuuteen suomalaiseen jo toiminnassa tai rakenteilla olevaan asumisen ja palvelut yhdistävään korttelikonaisuuteen. Toiminnassa olevia kohteita oli kolme; Senioripiha Joensuussa, Palokan kortteli Jyväskylässä sekä Hopearannan palvelutalo Savonlinnassa. Raision Hulvelan palvelukeskus on esimerkki kortte- likohteesta, jonne lisärakennetaan parhaillaan uutta ja samalla palvelukeskusta kehitetään korttelimaiseen suun- taan. Raportissa kuvataan myös rakennus- ja suunnitteluvaiheessa olevat kaksi kohdetta: Järvenpään Hyvinvointi- kampus ja Tampereella sijaitseva Keinupuisto. Selvityksen tiedonkeruu toteutettiin tiiviissä yhteistyössä palvelu-/ yhteisökortteleiden toimijoiden ja sidosryhmien kanssa.</p> <p>Selvityksessä tarkastellaan korttelikohtaisesti seuraavia asioita:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Tiedot kortteleiden asumismuodoista, asukkaista ja tiloista o Kortteleiden hallinta, omistus ja eri toimijoiden vastuukysymykset o Sopimushallinta ja hankinnat (ml. rahoitusjärjestelyjen ratkaisut) o Yhteiset tilat, toiminta ja niiden hallinnointi (mm. tilojen käyttö ja rahoitusjärjestelyt) o Korttelin toimijoiden yhteistyö ja eri toimijoiden vastuut, yhteisen toiminnan koordinointi o Opit ja hyvät käytännöt <p>Selvityksellä kartoitettiin korttelin toimijoiden hyvät ja toimivat käytännöt eri toimijoiden näkökohdista. Rapo- rtin lopussa kootaan yhteen oppeja palvelukorttelien kehittämistyöstä. Opit liittyvät kaavoitukseen ja maankäyt- töön, korttelien tekniseen ja toiminnalliseen suunnitteluun, korttelin toteutukseen sekä palvelujen organisointiin.</p>			
Asiasanat	asuminen, ikääntyneet, korttelit, asumispalvelut			
Rahoittaja/ toimeksiantaja	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), ympäristöministeriö			
	ISBN (nid.)	ISBN 978-952-11-4830-9 (PDF)	ISSN (pain.)	ISSN 1797-5514 (verkkokj.)
	Sivuja 54	Kieli suomi	Luottamuksellisuus julkinen	Hinta (sis. alv 8 %)
Julkaisun myynti/ jakaja	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusARA Email: kirjasto.ara@ara.fi www.ara.fi/julkaisut			
Julkaisun kustantaja	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)			
Painopaikka ja -aika				

PRESENTATIONSBLAD

Utgivare	Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA)			Datum Februari 2019
Författare	Olli Oosi, Marika Koramo och Samuli Sadeoja (Owal Group Oy)			
Publikationens titel	Ikäättyneiden palvelu- ja yhteisökorttelin toteuttaminen (Genomförande av service- och kollektivkvarter för äldre)			
Publikationsserie och nummer	Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet rapporter 1 2019			
Publikationens tema				
Publikationens delar / andra publikationer inom samma projekt				
Sammandrag	<p>Föremålet för utredningen är genomförandet av service- och kollektivkvarter i vårt land. Med hjälp av utredningen får man information om service- och kollektivkvarter, i vilka man har kombinerat boende och tjänster för att göra det möjligt för äldre att bo hemma.</p> <p>I utredningen fokuserar man på sex redan existerande eller planerade finländska kvartershelheter som kombinerar boende och tjänster. De verkliga objekten var tre; Senioripiha i Joensuu, Palokkakvarteret i Jyväskylä och servicehuset Hopearanta i Nyslott. Servicecentret Hulvela i Reso är ett exempel på ett kvartersobjekt där man som bäst bygger till och samtidigt utvecklar servicecentret i en mer kvartersmässig riktning. I rapporten beskrivs också två objekt som är i byggnads- och planeringsskedet: Träskändas välfärdskampus och Keinupuisto-centret som ligger i Tammerfors. Datainsamlingen för utredningen genomfördes i nära samarbete med aktörerna och intressentgrupperna vid service-/kollektivkvarteren.</p> <p>I utredningen granskas följande aspekter vid varje kvarter:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Uppgifter om kvarterens boendeformat, invånare och lokaler o Kvarterens förvaltning, ägande och ansvarsfrågor för de olika aktörerna o Avtalsförvaltning och anskaffningar (inkl. finansieringslösningar) o Gemensamma lokaler, verksamhet och förvaltningen av dessa (bl.a. användningen av lokaler och finansiering) o Samarbetet mellan kvarterets aktörer och de olika aktörernas ansvar, koordinering av gemensam verksamhet o Lärdomar och god praxis <p>Med hjälp av utredningen kartlades kvarterets aktörers goda och fungerande praxis från de olika aktörernas synvinklar. I slutet av rapporten samlar man in lärdomar från utvecklingsarbetet med servicekvarteren. Lärdomarna relaterar till planläggning och markanvändning, den tekniska och funktionella planeringen av kvarteren, genomförandet av kvarteren och organisering av tjänsterna.</p>			
Nyckelord	boende, äldre, boendeservice, kvarter			
Finansiär/uppdragsgivare	Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA), miljöministeriet			
	ISBN (hft.)	ISBN 978-952-11-4830-9 (PDF)	ISSN (print)	ISSN 1797-5514 (online)
	Sidantal 54	Språk Finska	Offentlighet Offentlig	Pris (inneh. moms 8 %)
Beställningar/distribution	Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) Epost: kirjasto.ara@ara.fi www.ara.fi/publikationer			
Förläggare	Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA)			
Tryckeri/tryckningsort-år				

Raportissa kuvataan kuutta toiminnassa tai rakenteilla olevaa ikääntyneiden palvelu- ja yhteisökorttelia, joissa erilaisia asumisen ja palvelujen ratkaisuja on toteutettu eri toimijoiden yhteistyönä. Kortteleita tarkastellaan tilojen ja toiminnan näkökulmasta: millaisia asuin- ja palvelutiloja sekä yhteisöllisen toiminnan tiloja niissä on ja miten nämä tilat ja toiminta rahoitetaan. Toimijoiden välistä yhteistyötä arvioidaan, erityisesti siitä näkökulmasta, miten yhteiset sopimus- ja hankinta-asiat hoidetaan osapuolten kesken.

Raportin lopussa kootaan yhteen oppeja palvelukorttelien kehittämistyöstä. Ne liittyvät kaavoitukseen ja maankäyttöön, korttelien tekniseen ja toiminnalliseen suunnitteluun, korttelin toteutukseen sekä palvelujen organisointiin.

ara Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment