



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Ikääntyneiden asumisen kehittäminen kunnissa – tarpeista toimenpiteisiin

**Jeremias Kortelainen, Nella Koivula, Ruska Sinkkonen, Taru
Aihinen**

2/2025



Tiivistelmä

Yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa huomattavasti koko maassa. Siksi kotona asumisen tukeminen on tärkeää tulevana vuosina. Laki ikääntyneen väestön toimintakyvyn tukemisesta sekä iäkkäiden sosiaali- ja terveyspalveluista (Vanhuspalvelulaki 5 §) edellyttää, että sekä kunnat että hyvinvointialueet laativat suunnitelman ikääntyneen väestön hyvinvoinnin, terveyden, toimintakyvyn ja itsenäisen suoriutumisen tukemiseksi. Suunnitelmiin on sisällytettävä myös ikääntyneen väestön asumista koskevien tarpeiden ennakointi sekä tarpeita vastaavan asumisen kehittäminen.

Raportissa kuvataan Järvenpään, Lappeenrannan, Kuhmon ja Sodankylän kuntien ja niiden vuokrataloyhtiöiden esimerkkien avulla toimenpiteitä, joilla on vastattu tunnistettuihin ikääntyneiden asumisen kehittämistarpeisiin.

Kunta voi tukea ikääntyneitä ennakoimaan asumistarpeidensa muuttumista ja siihen varautumisessa. Kunnan tehtävänä on varmistaa, että alueen ikääntyneille on riittävästi esteettömiä asuntoja erilaisiin tarpeisiin. Tämä edellyttää riittävää tietopohjaa alueen ikääntyneistä sekä monipuolisten asumisratkaisujen tukemista kaavoituksen, olemassa olevan asuntokannan korjaamisen ja uudistuotannon kautta ja esteettömien asuinympäristöjen kehittämistä. Myös kuntien vuokrataloyhtiöt ovat keskeisiä toimijoita kuntien ikääntyvien asumisen kehittämisessä. Kunnan ja hyvinvointialueen välille tarvitaan yhteistyötä riittävän varhaisessa vaiheessa ja riittävän strategisella tasolla. Kehittämistarpeeksi on tunnistettu yhteistyön vahvistaminen myös yksityisen sektorin asumisen toimijoiden kanssa.



Sisällys

1. Johdanto.....	2
1.1. Selvityksen lähtökohta ja tavoitteet	2
1.2. Selvityksen toteutus.....	2
2. Ikääntyneiden asumisen kehittämisen nykytila ja kehittämistarpeet	4
2.1. Ikääntyneiden asumisen tilannekuva	4
2.2. Ikääntyneiden asumisen kehittämistarpeet	6
3. Ratkaisut ikääntyneiden asumisen kehittämisessä	13
3.1. Suunnitelma ikääntyneiden asumisen kehittämiseksi	13
3.2. Ikääntyneiden oman ennakkoinnin ja varautumisen tukeminen	15
3.3. Tietopohjan vahvistaminen ja yhteistyö.....	16
3.4. Asuntokannan ja asuinympäristöjen kehittäminen	20
4. Yhteenveto	25
Lähteet.....	28



1. Johdanto

Tässä luvussa kuvataan toimeksiannon tavoitteita ja toteutustapaa.

1.1. Selvityksen lähtökohta ja tavoitteet

Laki ikääntyneen väestön toimintakyvyn tukemisesta sekä iäkkäiden sosiaali- ja terveystalvveluista (Vanhuspalvelulaki 5 §) edellyttää, että sekä kunnat että hyvinvointialueet laativat suunnitelman ikääntyneen väestön hyvinvoinnin, terveyden, toimintakyvyn ja itsenäisen suoriutumisen tukemiseksi. Suunnitelmiin on sisällytettävä myös ikääntyneen väestön asumista koskevien tarpeiden ennakointi sekä tarpeita vastaavan asumisen kehittäminen. Suunnitelma voidaan myös tehdä yhteistyössä kuntien ja hyvinvointialueen kesken. Suunnitelmassa tulee olla vahva tulevaisuuden näkökulma, jossa arvioidaan kyseisen kunnan osalta sekä nykyisiä että tulevia ikääntyneiden tarpeita. Tämän jälkeen suunnitellaan kunnan asuntotarjontaa ja muuta asumisen kehittämistä, jotta kunta pystyisi vastaamaan esiin tulleisiin ikääntyneiden asumistarpeisiin yhdessä ikääntyneiden, hyvinvointialueen ja muiden toimijoiden kanssa.

Tämän toimeksiannon tavoitteena on vahvistaa ikääntyneiden asumisen kehittämistä hyödyntämällä neljän kunnan, Järvenpään, Lappeenrannan, Kuhmon ja Sodankylän toimintaa ja kokemuksia. Selvitykseen valittiin erilaisia kuntia ja hyvinvointialueita, joilla on jo aiemmin tehty kehittämistyötä ikääntyneiden asumisessa. Tässä työssä suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitu myös muut käynnissä olleet kansalliset tai alueelliset ikääntyneiden asumisen kehittämishankkeet.

Selvityksen ovat toteuttaneet Jeremias Kortelainen, Nella Koivula, Ruska Sinkkonen ja Taru Aihinen Owl Group Oy:stä yhteistyössä Heli Kotilaisen (Alusta Consulting) kanssa ympäristöministeriön rahoituksella vuoden 2024 aikana.

1.2. Selvityksen toteutus

Työ jakautui kolmeen työpakettiin: 1) Nykytila-analyysi ikääntyneiden asumisen kehittämisestä, 2) Yhteiskehittämistyöpajat case-kuntien kanssa ja 3) Tulosten ja ratkaisujen raportointi.

Ensimmäisessä työpaketissa koottiin kirjallinen ja tilastoaineisto ikääntyneiden asumisen nykytilasta sekä haastateltiin case-kuntien ja hyvinvointialueiden keskeiset asiantuntijat. Työvaiheessa kuultiin yhteensä 24 henkilöä, jotka edustivat kunnan eri toimialoja, vuokrataloyhtiötä¹, muita asuntojen omistajia sekä hyvinvointialueita. Työpaketin havainnot koottiin yhteenvedoksi, jota käsiteltiin kuntien asumisen kehittämisestä vastaavien henkilöiden kesken yhteisessä webinaarissa kesäkuussa 2024. Tämän keskustelun pohjalta tunnistettiin keskeisimmät teemat, joita tulisi käsitellä kuntakohtaisissa työpajoissa.

¹ Vuokrataloyhtiöllä tarkoitamme tässä selvityksessä ARA-omakustannusperiaatteella toimivaa kunnan vuokrataloyhtiötä, ellei toisin ole mainittu.



Työpaketissa 2 toteutettiin neljä kuntakohtaista yhteiskehittämistyöpajaa, joihin osallistuivat kunnan eri toimialat, vuokrataloyhtiö sekä hyvinvointialue. Tavoitteena oli tarkentaa tilannekuvaa, mutta ennen kaikkea tunnistaa toimivia ratkaisuja, joita myös muilla alueilla olisi mahdollista hyödyntää.

Lisäksi selvityksessä toteutettiin taustoittavia asiantuntijahaastatteluja ikääntyneiden asumisen kehittämisen ajankohtaisista teemoista (STM, VM, ARA).

Tässä raportissa on kuvattu tiedonkeruun havainnot. Raportti on jäsennelty tukemaan Vanhuspalvelulain 5 §:n mukaisen suunnitelman toteuttamista. Luvussa 2 kuvataan ikääntyneiden asumisen tarpeita lyhyellä ja pitkällä aikavälillä sekä ikääntyneiden asumisen kehittämisen tilannekuvaa. Tämän jälkeen luvussa 3 kuvataan case-kuntien esimerkkien kautta ratkaisuja vastata suunnitelmassa tunnistettuihin tarpeisiin.

Hyvinvointialueiden aloitettua toimintansa huomio ikääntyneiden asumisen kehittämisessä on kohdentunut toimintaympäristön muuttumisesta johtuviin haasteisiin. Myös tässä julkaisussa on kuvattu keskeisimmät haasteet, jotka tulisi pystyä ratkaisemaan. Päähuomio on kuitenkin kaikessa siinä, mitä kunta, kunnan vuokrataloyhtiöt ja muut asuntojen omistajat tekevät ja voivat tehdä kunnassaan asuvien nykyisten ja tulevien ikääntyneiden asuin ympäristöjen ja asuinolojen kehittämiseksi. Vaikka yhteistyötä hyvinvointialueen kanssa tarkastellaan, pääpaino on kunnan roolissa ja tehtävissä.



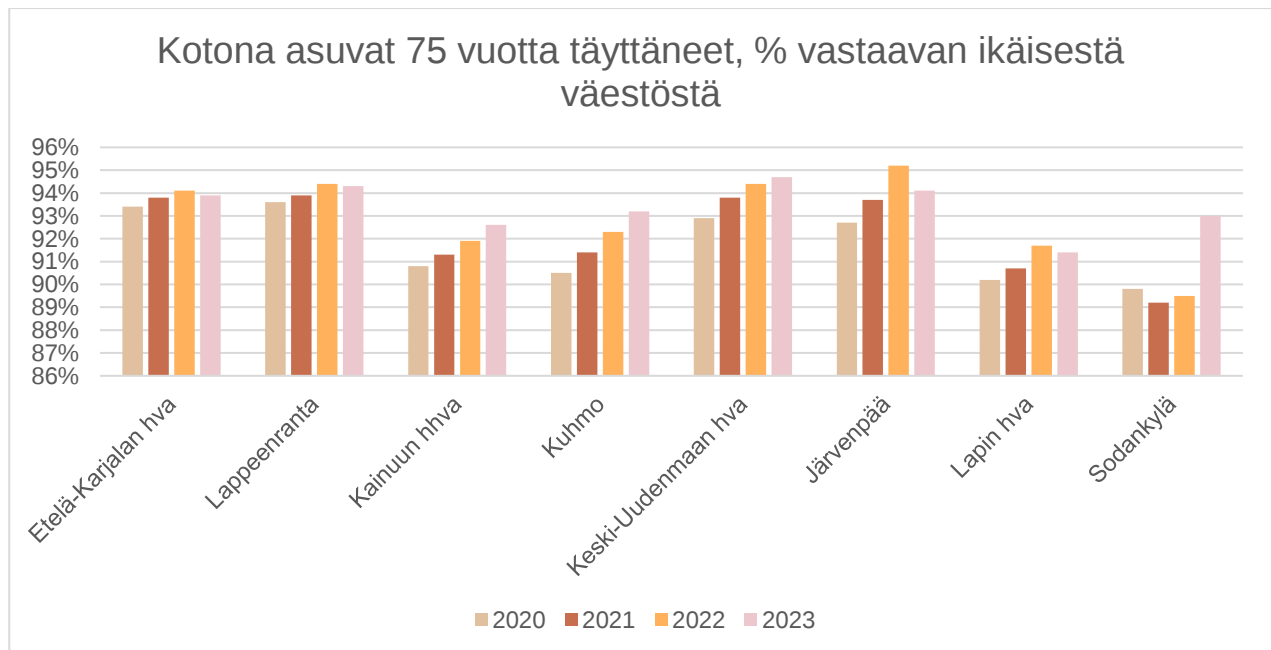
2. Ikääntyneiden asumisen kehittämisen nykytila ja kehittämistarpeet

Tässä luvussa kuvataan ikääntyneiden asumisen kehittämisen tilannekuvaa, kohdattuina haasteita ja kehittämistarpeita.

2.1. Ikääntyneiden asumisen tilannekuva

Yli 75-vuotiaan väestön määrä kasvaa koko maassa. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan yli 75-vuotiaiden osuus on vuonna 2033 lopussa lähes 15 prosenttia². Järvenpäästä lukuun ottamatta ikääntyneen väestön osuus on maan keskiarvoa korkeampi kaikilla tarkasteluilla case-alueilla. Erityisen suureksi yli 75-vuotiaiden osuus kasvaa Kuhmossa, jossa ikäluokan ennustetaan muodostavan neljänneksen koko kunnan väestöstä 2030-luvun alkuun mennessä.

Koko maassa 93 prosenttia 75-vuotta täyttäneistä asuu omassa kodissaan tavallisessa asuntokannassa. Osuus on kasvanut voimakkaasti 2000-luvulla. Case-kunnista kotona asuvien osuus on hieman koko maan keskitasoa korkeampi (kuvio 2). Tavallisen asuntokannan soveltuvuuden ja kotona asumista tukevien palveluiden ja lähipalveluiden merkitys ikääntyneiden asumisen kehittämisessä on siis suuri.



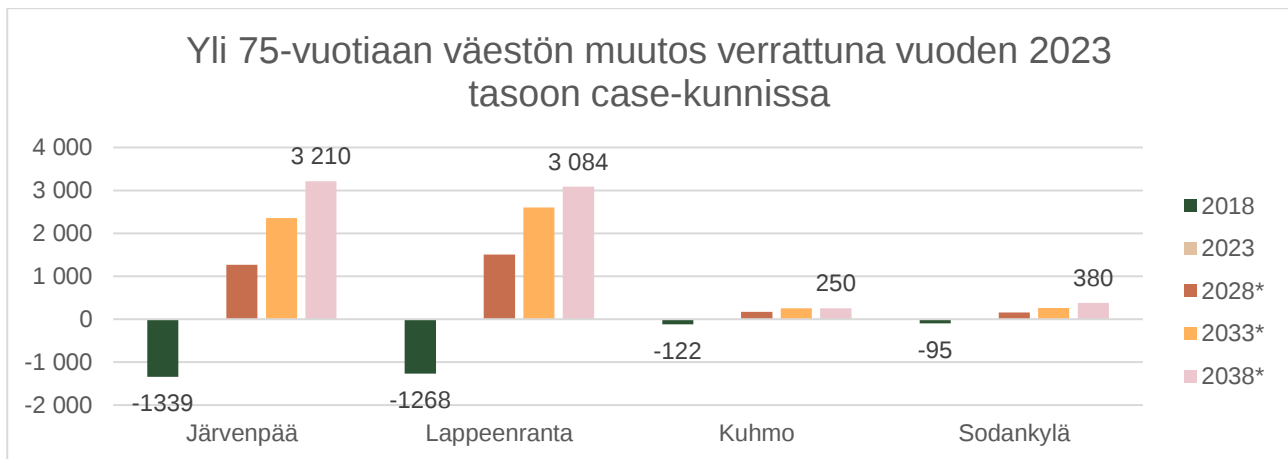
Kuvio 1. Kotona asuvat 75-vuotiaat, osuus vastaavan ikäisestä väestöstä (THL).³

² Tilastokeskus, Väestörakenne.

³ Kotona asuviksi lasketaan muut kuin terveyskeskuksissa pitkäaikaipaikoilla, vanhainkodeissa ja ympärivuorokautisessa palveluasumisessa olleet. (Lähde: THL. Sotkanet, Kotona asuvat 75 vuotta täyttäneet, % vastaavan ikäisestä väestöstä)



Ikääntyneiden asumisen kysyntä tulee kasvamaan merkittävästi lähivuosina. Järvenpäässä ja Lappeenrannassa yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa vuoteen 2038 mennessä yli 3 000 asukkaalla. Myös Kuhmossa ja Sodankylässä ikärakenteen muutos tarkoittaa satoja ikääntyneitä nykyistä enemmän.



Kuvio 2. Yli 75-vuotiaan väestön määrän muutos case-kunnissa verrattuna vuoteen 2023 (Tilastokeskus, *ennuste).

Case-alueilla merkittävän haasteen ikääntyneiden asumiselle asettaa asuntojen kunto ja sijainti. Suuri osa ikääntyneistä asuu omissa kodeissaan, myös omakotitaloissa haja-asutusalueilla, kaukana alueen tai hyvinvointialueen palveluista. Ikääntyneillä saattaa olla tarve ja halu muuttaa lähemmäs palveluita, jolloin esteeksi tulee sopivien asuntojen puute.

- Järvenpäässä suurin osa väestöstä asuu kaupunkimaisissa olosuhteissa, ja myös ikääntyneistä suurin osa asuu kerrostalossa. Kaupunkiin on rakennettu paljon myös ikääntyneille soveltuvaa asumista.
- Lappeenrannassa ikääntyneiden asumista ja palveluita, kuten yhteisöllisen asumisen yksiköitä ja senioritaloja, on pyritty keskittämään keskusta-alueelle lähemmäs palveluita. Vuokra-asuntoja ikääntyneille tarjoaa kaupungin vuokra-asuntoyhtiön lisäksi Lappeenrannan palvelukeskussäätiö. Tällä hetkellä Lappeenrannan tarjonta vastaa kysyntää, mutta olemassa olevissa kohteissa on tarvetta peruskorjaukselle.
- Kuhmossa asumispalveluita ikääntyneille tarjoavat Kuhmon Vanhustentaloyhdistys ja Kuhmon Invalidien Taloyhdistys ja Hyvinvointi Sampo. Lisäksi alueella on yksityisen toimijan tuottamaa yhteisöllistä asumista. Kaupungin vuokrataloyhtiö tarjoaa tavallisia vuokra-asuntoja, joissa tehdään esteettömyyskorjauksia mahdollisuuksien mukaan.
- Sodankylässä haasteena on vuokra-asuntojen suuri kysyntä. Kunnan vuokrataloyhtiö keskittyy tarjoamaan asuntoja pääasiassa muille kuin ikääntyneelle väestölle. Ikääntyneiden asumisen kannalta haasteena on olemassa olevien vuokra-asuntojen heikko kunto sekä sijainti. Näistä syistä kysyntään vastataan uudisrakentamisella.



2.2. Ikääntyneiden asumisen kehittämistarpeet

2.2.1. Kunnan ja hyvinvointialueen roolit ikääntyneiden asumisen kehittämisessä

Kunnan, hyvinvointialueen ja vuokrataloyhtiöiden roolit ikääntyneiden asumisen kehittämisessä ja tukemisessa voidaan tiivistää seuraavasti:

Kunta

- Ikääntyneille soveltuvan asuntotarjonnan edistäminen yhdyskuntasuunnittelun ja kaavoituksen keinoin.
- Tonttitarjonta: ikääntyneille soveltuvien asuntojen sijoittaminen lähelle palveluita ja hyviä kulkuyhteyksiä.
- Ylläpitää ja kehittää asuntokantaa, jossa on riittävästi ikääntyneille soveltuvia, esteettömiä asuntoja.
- Ikääntyneiden asumisen tilannekuvan ylläpitäminen, tarpeiden ennakointi ja viestiminen muille toimijoille, kuten vuokranantajille ja hyvinvointialueelle.
- Tiedon jakaminen ikääntyneille ennakkoinnista ja varautumisesta.
- Yhteistyö asunnon omistajien, rakennuttajien sekä hyvinvointialueen kanssa.
- Hyvinvoinnin ja terveyden edistäminen (hyte-toiminta): asuinalueiden ikäystävällisyyden ja yhteisöllisyyden parantaminen sekä ikääntyneiden osallisuuden tukeminen.

Kunnan vuokrataloyhtiö

- Edullisten ikääntyneille soveltuvien asuntojen tarjoaminen sekä mahdollisesti uusien ikääntyneille soveltuvien vuokra-asuntojen rakennuttaminen.
- Vuokrataloyhtiöt keskittyvät korjausrakentamiseen ja niiden tärkein rooli on ylläpitää nykyistä asuntokantaa ja kehittää sen esteettömyyttä ja soveltuvuutta ikääntyneille.

Hyvinvointialue

- Sosiaalihuoltolain mukaisen yhteisöllisen asumisen ja ympärivuorokautisen palveluasumisen sekä kotipalvelujen tarjonta järjestäminen, palvelutarpeen arviointi ja asumispalvelujen asukasvalinnat.
- Yhteisöllisen asumisen suunnittelu ja järjestäminen, yhteistyötä kunnan, rakennuttajien ja muiden toimijoiden kanssa.
- Neuvonta ikääntyneille asumisen ennakkoinnista ja varautumisesta.
- Kunnan hyte-toiminnan tukeminen.

Laki ikääntyneen väestön toimintakyvyn tukemisesta sekä iäkkäiden sosiaali- ja terveystalvetaista (Vanhuspalvelulaki 5 §) edellyttää, että sekä hyvinvointialueet että kunnat laativat suunnitelman ikääntyneen väestön hyvinvoinnin, terveyden, toimintakyvyn ja itsenäisen suoriutumisen tukemiseksi.



Suunnitelmiin on sisällytettävä myös ikääntyneen väestön asumista koskevien tarpeiden ennakointi sekä tarpeita vastaavan asumisen kehittäminen.

Ennakoinnin ja tulevaisuuden näkökulman tulisi olla suunnitelmien lähtökohta, johon vastataan kunnan ja alueen tarpeet huomioivalla asumisen kehittämisellä. Ennakointi edellyttää riittävää tietopohjaa alueen väestöstä ja sen muutoksista pitkällä aikavälillä. Tämän pohjalta voidaan varautua riittävällä tavalla kunnissa muutoksiin asukkaiden asumistarpeissa.

Kunnan tulee edistää ikääntyneiden mahdollisuutta asua turvallisesti ja itsenäisesti omissa kodeissaan tai muissa asunnoissa, jotka vastaavat heidän tarpeitaan ja toiveitaan. Tämä edellyttää toteutuakseen riittävää määrää tarpeita vastaavia ikääntyneille soveltuvia asuntoja. Hyvinvointialueen on järjestettävä ikääntyneen väestön hyvinvointia, terveyttä, toimintakykyä ja itsenäistä suoriutumista tukevia neuvontapalveluja (Vanhuspalvelulaki 12 §). Neuvonnassa on kannustettava ikääntynyttä väestöä oman asumisensa ennakointiin ja itsenäistä asumista tukevien ratkaisujen toteuttamiseen.

Suunnitelman tulee lähteä nykytilasta ja tarpeiden ennakkoinnista sekä kuvata, millä toimenpiteillä näihin vastataan. Tämä edellyttää myös yhteistyön ja voimavarojen arviointia.

1. Tarpeiden ennakointi

- **Suunnitelmassa on arvioitava ikääntyneen väestön asumistarpeita ja ennakoitava tulevia muutoksia.** Tämä sisältää alueen ikääntyneiden asumisen tilanteiden ja väestöennusteiden tarkastelun esimerkiksi paikkatietoaineistoja hyödyntäen sekä asumispreferenssien kartoittamisen ikääntyneiltä. Hyvinvointialueen ennakointiin sisältyy palvelutarpeen arviointi ja alueen asumispalveluihin soveltuvan kiinteistökannan kartoittaminen.

2. Tarpeita vastaavan asumisen kehittäminen

- **Kotona asumisen tukeminen:** Suunnitelmassa on korostettava kotona asumista ja kuntoutumista edistäviä toimenpiteitä, jotta ikääntyneet voivat asua omissa kodeissaan mahdollisimman pitkään. Hyvinvointialueen vastuulle kuuluvat koti- ja tukipalvelut sekä neuvonta, ja kunnalle puolestaan hyte-toiminta sekä kuntalaisten oman ennakkoinnin ja varautumisen tukeminen, kuten korjauksista neuvominen.
- **Ikäystävällisten asuntojen ja asuinalueiden tarjonta:** Kunnan tulee edistää kaavoituksella esteettömiä ja ikäystävällisiä asumisratkaisujen ja asuinalueita niin korjausrakentamisen kuin uudistuotannonkin osalta.
- **Yhteistyö eri toimijoiden kanssa:** Kunnan tulee tehdä yhteistyötä eri toimialojen, julkisten tahojen, yritysten sekä järjestöjen ja muiden yleishyödyllisten yhteisöjen kanssa ikääntyneiden asumisen tukemiseksi. Tämä yhteistyö voi koskea esimerkiksi palveluasumisen järjestämistä tai ikäystävällisten asuinympäristöjen toteuttamista.
- **Voimavarojen arviointi:** Suunnitelmassa on arvioitava tarvittavat voimavarat, kuten taloudelliset resurssit ja henkilöstö, jotka mahdollistavat ikääntyneiden asumista tukevien toimenpiteiden toteuttamisen.



Vaikka kunnilla on velvoite ennakoida ja tulevaisuuteen katsovan suunnitelman laatimisesta ikääntyneiden asumisen kehittämiseksi, käytännössä tämän merkitys kunnan toiminnassa on koko maan tasolla vielä melko vähäinen.

Tarkastelluissa case-kunnissa on tehty toimia ikääntyneiden asumisen ennakoimiseksi ja järjestämiseksi. Kunnissa on jo osin käytössä rakenteita ja toimintamalleja toimijoiden väliseen yhteistyöhön ja roolien selkeyttämiseen. Yhteistyö hyvinvointialueiden kanssa on kuitenkin vasta kehittymässä. Case-kunnat edustavat monilta hyviä esimerkkejä kunnan ja hyvinvointialueen yhteistyöstä, mutta silti yhteistyö vielä osin satunnaista tai henkilöriippuvaista. Vuokrataloyhtiöllä on usein selkeä ja toimiva rooli kunnan sisäisessä yhteistyössä kunnan omistajaohjauksessa, mutta yhteistyö hyvinvointialueen kanssa on kuitenkin vielä vähäistä.

Haasteita ikääntyneiden asumisen ja palveluiden suunnittelulle tuovat sopivien alueiden ja tonttien tunnistaminen sekä rakentamisen kustannukset. Aluesuunnittelun ja kaavoituksen näkökulmasta tarvitaan yhteistyötä hyvinvointialueen ja kunnan välillä, jotta ikääntyneen väestön tarpeet osataan ottaa huomioon jo suunnitteluvaiheessa. Kuntien aluesuunnittelun tavoitteena on löytää ikääntyneille soveltuvia tontteja keskusta-alueilta. Tämä tukee tiivistä yhdyskuntasuunnittelua sekä palveluiden saavutettavuutta. Uudisrakentamisen haasteena on sopivien tonttien puutteen lisäksi rakentamisen kalleus ja rahoituksen epävarmuus. Hyvinvointialueilla kaivataan linjauksia siihen, millaisia vaatimuksia uudisrakennuksille asetetaan. Yksityisten rakennusliikkeiden ja muiden toimijoiden käsitykset tilojen vaatimuksista saattavat erota toisistaan.

Lisäksi kunnan ja hyvinvointialueen tulee tehdä yhteistyötä palvelurakenteen suunnittelussa, jotta yksityisen palvelutarjonnan kapasiteetti alueella ei ylitä hyvinvointialueen tarvetta. Alueen palvelutarpeen ja -rakenteen ennakointi ja arviointi on myös yksityisten palveluntarjoajien ja rakennuttajien näkökulmasta tärkeää, sillä hyvinvointialueiden taloudelliset haasteet luovat suuren riskin toiminnalle. Tarpeen tunnistaminen ja siihen vastaaminen edellyttää säännöllistä ja pitkäaikaista yhteistyötä.

Kunnalla on keskeinen rooli asukkaiden osallisuuden lisäämisessä sekä tarpeiden ja preferenssien tunnistamisessa. Asumisen kehittämisen tulisi perustua sekä asumisen tarpeisiin että toiveisiin. Lisäksi kunnan tulee lisätä tietoisuutta ikääntyneiden omasta vastuusta ja ennakkoinnin roolista. Ikääntyneiden asumisen suunnittelussa ja tukemisessa oikea-aikainen hakeutuminen tarpeita vastaaviin asumisratkaisuihin on keskeistä. Kunnat ja niiden omistamat vuokrataloyhtiöt voivat myös tukea ikääntyneiden asumista erilaisilla ratkaisulla, kuten senioritaloilla tai lisäämällä yhteisöllisiä tiloja myös tavallisen vuokra-asumisen yhteyteen ja korjaamalla vuokrataloja ikäystävällisiksi.

Lisäksi vanhusneuvostolla voi olla aktiivinen ja merkittävä rooli ikääntyneiden asumisen kehittämisessä. Vanhusneuvosto voi toimia siltana päättäjien ja ikääntyneen väestön välillä. Sen osallistaminen esimerkiksi työryhmiin tukee asumisen suunnittelun käyttäjälähtöisyyttä. Vanhusneuvostot voivat mm. antaa lausuntoja kaavoituksesta, osallistua asuntopoliittisiin yhteistyöryhmiin ja kehitystyöhön.

2.2.2. Ikääntyneiden oman ennakkoinnin ja varautumisen käytännöt

Valtaosa ikääntyneistä asuu omassa asunnossaan. Toimintakyvyn heikentyessä myös tarpeet asunnon ominaisuuksille voivat muuttua. Toimintakyvyn heikkeneminen saattaa tapahtua nopeastikin.



Asumistarpeiden muutoksia tulisi ennakoida riittävän varhain ja jo ennen toimintakyvyn heikentymistä. Ikääntyneiden oman asumistarpeiden muutosten ennakkoinnin ja niihin varautumisen merkitys on suuri. Kunnalta tarvitaan riittävästi sopivia asuntoja ikääntyneille sekä ikä- ja muistiystävällisiä asuinympäristöjä. Ne yksin eivät kuitenkaan riitä, jos ikääntyneet eivät aktiivisesti siirry niiden piiriin. Kunnan on siksi tarpeellista tuntea alueensa ikääntyneiden toiveet ja tarpeet asumiselleen. Näitä voi selvittää esimerkiksi kyselyillä.

Kunta voi edistää asumistarpeiden ennakkointia herättelemällä ikääntyneitä tunnistamaan ennakkoinnin ja varautumisen tarpeen ja tukemalla siinä. Työkaluja tähän ovat esimerkiksi viestinnälliset materiaalit, infotilaisuudet ja viestintäkampanjat. Hyväksi käytännöksi on tunnistettu paikallisten sanomalehtien hyödyntäminen. Ikääntyneiden osallistaminen asuinympäristöjen kehittämiseen esimerkiksi vanhusneuvostojen kautta tukee myös tavoitetta ennakkoinnin tarpeen tunnistamisesta.

Asumistarpeiden muutoksiin varautumista tukee viestintä mahdollisuuksista nykyisen asunnon korjaus- ja muutostöihin, kuten Aran korjausavustuksesta iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden asuntoihin.

Oman asumisen ennakkoinnin ja varautumisen tarpeet sekä haasteet riippuvat osin myös alueesta. Maaseudulla merkittävimpiä haasteita ovat asuminen kaukana palveluista, mahdollisesti huonokuntoisissakin omakotitaloissa, joissa on usein myös esteettömyyshaasteita. Omakotitalossa lämmitykseen tai lumitöiden hoitamiseen liittyvät tehtävät vaativat hyvää toimintakykyä. Lisäksi liikkuminen palveluihin voi olla haasteellista. Kaupunkimaisilla alueilla ikääntyneitä asuu suuria määriä hissittömissä kerrostaloissa, mikä itsessään muodostaa usein esteen liikkumiselle.

Ikääntyneiden asumisen ennakkoinnin ja varautumisen on tarkoituksenmukaista sisältyä myös vanhuspalvelulain 5 §:n mukaiseen suunnitelmaan ikääntyneen väestön tukemiseksi. Toistaiseksi vaikuttaa siltä, että hyvinvointialueen rooli oman ennakkoinnin ja varautumisen tukemisessa on vasta muotoutumassa, ja toimenpiteitä tehdään enemmän kuntalähtöisesti. Kumpaakin toimijaa tarvitaan tehtävineen, ja tässä hyvä yhteistyö ja työnjako lisäävät tuloksellisuutta.

2.2.3. Olemassa olevan asuntokannan hyödyntäminen

Väestön ikääntyessä esteettömien ja ikääntyneille soveltuvien asuntojen tarve kasvaa. Tähän ei pystytä vastaamaan pelkästään uudisrakentamisella, eikä se olisi tarkoituksenmukaistakaan. Vain osa olemassa olevasta asuntokannasta soveltuu ikääntyneiden asumiseen ominaisuuksiltaan ja sijainniltaan. Myös yhteisölliseen asumiseen soveltuvia asuntoja tarvitaan huomattavasti nykyistä enemmän. Olemassa olevan asuntokannan hyödyntäminen ja korjaaminen soveltuvaksi voi olla ainoa vaihtoehto, mikäli uudisrakentamiseen ei ole resursseja. Se ei muutenkaan ole tarkoituksenmukaista ikärakenteen nopean muutoksen takia väestöltään vähenevillä alueilla, joilla ”ikähuippu” saavutetaan jo 2030-luvulla.

Varsinkin pienillä paikkakunnilla ara-vuokra-asunnoilla on merkittävä rooli ikääntyneiden asumisratkaisujen tarjoamisessa. Olemassa olevan asuntokannan hyödyntäminen ja kehittäminen on perusteltua, sillä tarve on jo nyt suuri ja kasvaa entisestään tulevaisuudessa. Kunnan vuokrataloyhtiöillä voi olla kiinnostusta ja kannustimia kehittää olemassa olevaa asuntokantaa, erityisesti mikäli se auttaa vähentämään asuntokannan vajaakäyttöä.



Valtaosa olemassa asunnoista on muita kuin kunnan vuokra-asuntoja tai palveluasuntoja, mikä korostaa muiden asuntojen omistajien, kuten yksityisten yritysten ja yhdistysten/säätiöiden mukaan ottamisen tärkeyttä ikääntyneiden asumisratkaisuiden kehittämisessä. Väestöltään vähenevissä kunnissa kuntien vuokrataloyhtiöiden merkitys ikääntyneiden asumisessa korostuu⁴.

Kunnan vuokrataloyhtiöiden rooli ja mahdollisuudet ikääntyneiden asumisen kehittämisessä

Kunnan vuokrataloyhtiöt muodostavat asuntokannasta pienen osan, mutta niillä on merkittävä rooli ikääntyneiden asumisen kehittämisessä – varsinkin olemassa olevan asuntokannan hyödyntämisen näkökulmasta. Alla olevassa taulukossa esitetään tämän selvityksen case-kuntien vuokrataloyhtiöt sekä muita kyseisten kuntien ikääntyneiden asumisen merkittäviä vuokranantajia. Kunnat voivat omistajaohjauksen kautta kohdentaa vuokrataloyhtiöiden toimenpiteitä.

Taulukko 1. Case-kuntien vuokrataloyhtiöt ja muut ikääntyneiden asumisen merkittävät vuokranantajat

Järvenpää	Lappeenranta	Kuhmo	Sodankylä
Järvenpään kaupungin vuokrataloyhtiö <u>Järvenpään Mestariasunnot</u> omistaa 2 000 vuokra-asuntoa. Lähes 10 % Järvenpään asukkaista Mestariasuntojen asunnossa.	Lappeenrannan kaupungin ARA-vuokra-asuntokanta on noin 7 500 asuntoa. Suurin osa on kaupungin yhtiön Lappeenrannan Asutopalvelu Oy:n omistuksessa. Lappeenrannan palvelukeskussäätiöllä on noin 500 vuokra-asuntoa erilaisiin tarpeisiin.	Kuhmon kaupungilla on 595 vuokra-asuntoa. Vuokra-asuntoja tarjoaa pääasiassa <u>Kiinteistö Oy Kuhmon Terva-asunnot</u> . Ikääntyneille tarkoitettuja vuokra-asuntoja on myös Kuhmon Vanhustentaloyhdistyksellä, Kuhmon Invalidien Taloyhdistyksellä ja <u>Hyvinvointi Sammolla</u> .	Sodankylän kunnalla on noin 720 vuokra-asuntoa, joita hallinnoi Asentopuulaki Oy.

Vuokrataloyhtiöiden mukaan nykyisen asuntokannan muuttaminen ikääntyville soveltuvaksi on ollut osin haasteellista. Vanhan asuntokannan korjaaminen voi olla kallista verrattuna uudistuotantoon. Toisaalta myös helposti korjattavia kohteita on mahdollista löytää, esimerkiksi vanhat rivitalot. Uudet asunnot sopivat hyvin toimintakykyisille ikääntyville. Vanhoja soveltuvia asuntoja vuokrataan ikääntyneille mahdollisuuksien mukaan.

2.2.4. Sosiaalihuoltolain mukainen yhteisöllinen asuminen ja asumispalvelut

Hyvinvointialueen vastuulle kuuluu alueen tarpeisiin vastaavien asumispalveluiden järjestäminen. Yhteisöllinen asuminen on sosiaalihuoltolain (682/2023) mukainen ikääntyneille tarkoitettu asumispalvelu, jonka järjestämisestä, palveluntarpeen arvioinnista ja asukasvalinnoista vastaavat

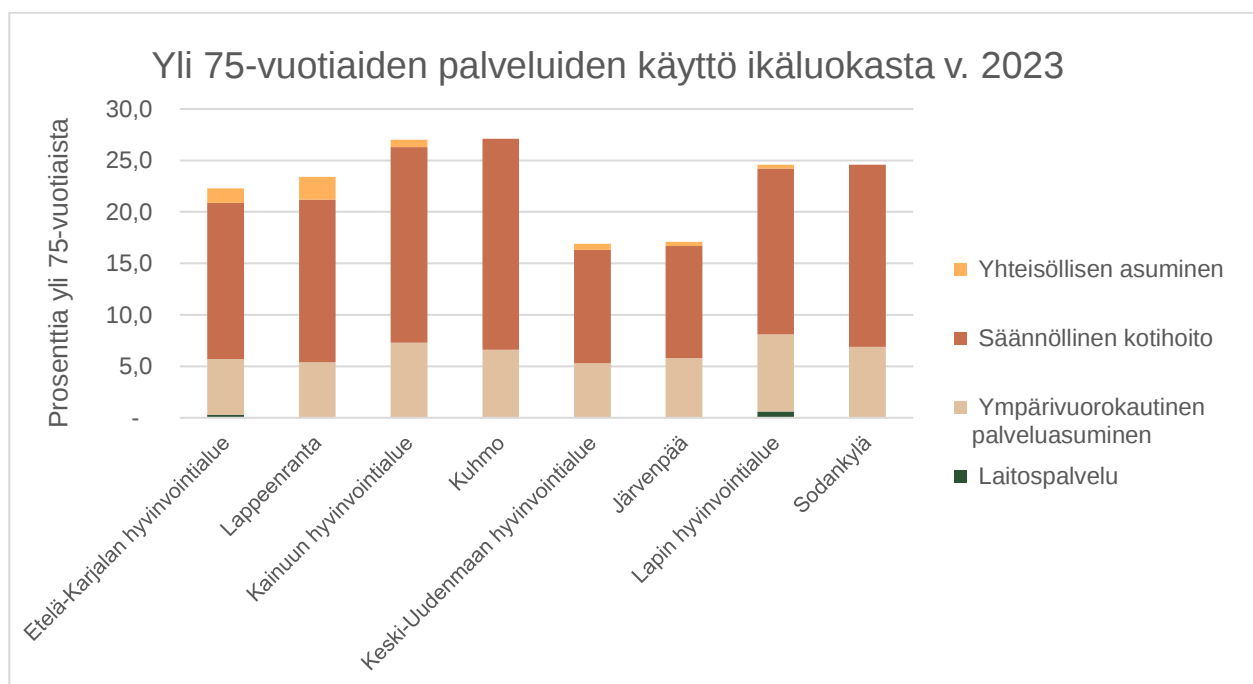
⁴ Riihimäki, M., Laitinen, T., Koskinen, T. & Kenneth, A. (15.2.2019). Kuntien ARA-vuokra-asuntojen korjaaminen ikääntyneiden asumiseen sopivaksi. Ympäristöministeriön julkaisuja 2019:5. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-004-0>



hyvinvointialueet. Yhteisöllinen asuminen sisältää asumista tukevia palveluita sekä sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa. Se toteutetaan esteettömässä ja turvallisessa asumisyksikössä, jossa asukkailla on oma, tarpeita vastaava asunto sekä yhteisiä tiloja yhteisöllistä toimintaa varten. Yhteisöllisen asumisen tavoitteena on edistää ikääntyneiden hyvinvointia ja toimintakykyä, lisätä osallisuutta ja ehkäistä yksinäisyyttä.

Yhteisöllinen asuminen kattaa vasta pienen osan yli 75-vuotiaiden asumispalveluista kansallisella tasolla. Hyvinvointialueet tavoittelevat yhteisöllisessä asumisessa vuoteen 2030 mennessä 2–4 %:n peittävyttä yli 75-vuotiaiden ikäryhmässä⁵.

Huomattavasti yhteisöllistä asumista suuremman osuuden asumisen palveluista muodostavat kotihoito sekä ympärivuorokautinen palveluasuminen. Yli 75-vuotiaista asumispalveluiden tai kotihoidon piirissä oli case-alueilla noin 23 prosenttia vuonna 2023 (THL, Sotkanet). Osuus on selvästi muita alhaisempi Järvenpäässä. Kotihoidon piirissä on keskimäärin 11 prosenttia ja ympärivuorokautisen palveluasumisen piirissä kuusi prosenttia yli 75-vuotiaista. Kuhmossa ja Sodankylässä säännöllisen kotihoidon osuus on muita alueita suurempi ja palvelun piirissä on lähes joka viides yli 75-vuotias.



Kuvio 1. Yli 75-vuotiaiden ikääntyneiden palveluiden käyttö (THL).

Kunnissa on ensisijaisesti tarve lisätä esteettömiä, ikääntyneille sopivia tavallisia asuntoja sekä erilaisia välimuotoisia asunusratkaisuja, sillä yhteisöllinen asuminen on suunnattu vain sellaisille ikääntyneille, jotka toimintakyvyn, terveydentilan tai elämäntilanteen vuoksi tarvitsevat päivittäistä tukea arjen toiminnoissa, turvallisuuden varmistamisessa tai osallisuuden edistämisessä.

Yhteisöllistä asumista toteutetaan kunnissa eri tavoin. Toimintamallit hakevat vielä muotoansa, ja tarkkaan sisältöön sekä kohderyhmiin liittyy epävarmuutta. Hyvinvointialueiden sekä muiden toimijoiden

⁵ FCG 12/2024 kyselyn vastausten yhteenveto.



tulisi ymmärtää vielä paremmin palvelumuodon muutos ja sopeuttaa toteutustavat sen mukaisesti. Myös tietoisuutta ja ymmärrystä sosiaalihuoltolain mukaisen yhteisöllisen asumisen käsitteestä on lisättävä, sillä se sekoitetaan usein muihin asumismuotoihin, kuten senioritaloihin.

Myös tieto olemassa olevan kiinteistökannan tilasta ja hyödyntämismahdollisuuksista yhteisöllisessä asumisessa on puutteellista, eikä suurimmalla osalla hyvinvointialueista ole tarkkaa tietoa soveltuvien kiinteistöjen määrästä. Syksyllä 2024 puolella hyvinvointialueista on tehty tai tehtiin kartoitusta kuntien omistamasta kiinteistökannasta ja sen soveltumisesta yhteisölliseen asumiseen⁶. Alueilla tunnistetaan puutetta yhteisölliseen asumiseen soveltuvista kiinteistöistä. Kyselyn mukaan 65 prosentilla hyvinvointialueista arvioidaan, että yhteisölliseen asumiseen soveltuvia kiinteistöjä ei olevan riittävästi. Kuntien välillä on eroja siinä, kuinka hyvin nykyisen asuntokanta voi vastata yhteisöllisen asumisen tarpeisiin. Osin tämä johtuu erilaisista tulkinnoista vaatimuksissa.

Hyvinvointialueiden vaikea taloustilanne luo haasteita kehittämistyölle ja uusien yksiköiden rahoitusmahdollisuuksille. Myös yhteisöllisen asumisen kohteiden sisällyttäminen alueen investointisuunnitelmaan on hankalaa, sillä suurten investointien takia hyvinvointialueet joutuvat yleensä hakemaan muutosta lainanottovaltuuksiinsa, vaikka kyse olisi vuokrasopimuksesta. Yhteisöllisen asumisen investointeja onkin tällä hetkellä vielä vähän.

⁶ FCG 2024.



3. Ratkaisut ikääntyneiden asumisen kehittämisessä

Luvussa kuvataan case-kuntien esimerkkien kautta ratkaisuja ja toimenpiteitä, joilla vanhuspalvelulain 5 §:n mukaista suunnitelmaa ikääntyneiden asumisen kehittämiseksi voidaan toteuttaa. Toimenpiteet jäsennetään neljän pääotsikon alle: 1) suunnitelma ikääntyneiden asumisen kehittämiseksi, 2) ikääntyneiden oman ennakkoinnin ja varautumisen tukeminen, 3) tietopohjan vahvistaminen ja yhteistyö niin kunnan sisällä ja muiden toimijoiden kanssa ja 4) asuntokannan ja asuinympäristön kehittäminen.

3.1. Suunnitelma ikääntyneiden asumisen kehittämiseksi

Vanhuspalvelulain 5 §:n mukaisesti kuntien on laadittava suunnitelma toimistaan ikääntyneen väestön hyvinvoinnin, terveyden, toimintakyvyn ja itsenäisen suoriutumisen tueksi. Suunnitelmaan on sisällytettävä asumista koskevien tarpeiden ennakointi ja niitä vastaavan asumisen kehittäminen. Suunnitelmavelvoitteen voi täyttää monilla tavoilla. Oleellista on tunnistaa ja ennakoida tarpeet sekä millä toimenpiteillä niihin vastataan.

Case-kunnissa ja hyvinvointialueilla ikääntyneiden asumiseen ja terveyden ja hyvinvoinnin edistämiseen liittyviä sisältöjä on osana hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelmia sekä asuntopoliittisia suunnitelmia. Kunnan ja tilanteesta riippuen ikääntyneiden tarpeita on nostettu omiksi painopisteikseen tai sisällytetty osaksi laajempia tavoitteita, kuten kaikille sopivat esteettömän ympäristön kehittäminen. Hyvinvointialueiden suunnitelmissa painottuvat kotona asumista tukevien palveluiden ja toimenpiteiden kehittäminen. Näitä ovat esimerkiksi turvallisuuskartoitukset. Kuntien suunnitelmissa näkökulmina painottuvat asuinympäristön ja asuntokannan kehittäminen sekä hyvinvoinnin ja terveyden edistäminen osana muuta hyte-työtä. Osallisuutta edistäviä toimenpiteitä sisältyy sekä kuntien että hyvinvointialueiden suunnitelmiin.

Järvenpäässä ikääntyneiden asumisen kehittäminen sisältyy kaupungin hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelman valmisteluun ja sisältöön. Selvityksen toteutushetkellä uusi Järvenpään hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelma 2026–2029 on valmistelussa, ja siinä yhdistyy kymmenen olemassa tai suunnitteilla olevaa ohjelmaa. Suunnitelma koostuu yhdeksästä teemasta ja se kattaa kaikki ikäryhmät. Ikääntyneiden asumisen osalta tunnistetaan tarve enakoiviin ja oikea-aikaisiin ratkaisuihin, ja asumisen vaihtoehtoja monipuolistetaan muun muassa sosiaalihuoltolain yhteisöllisen asumisen ja välimuotoisen asumisen malleilla. Aikaisemmin ikääntyneiden asumisen kehittämiseen ja hyvinvointiin liittyviä sisältöjä on käsitelty hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelman lisäksi palveluverkkosuunnitelmassa. Hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelmaan on sisällytetty tavoitteita ja toimenpiteitä esimerkiksi ikääntyneiden kaatumistapaturmien vähentämiseen sekä hyvinvoinnin ja turvallisuuden näkökulmien huomioimiseen rakennetun ympäristön suunnittelussa ja toteutuksessa. Suunnitelmien valmistelussa on osallistettu laajasti kuntalaisia esimerkiksi erilaisten kyselyiden avulla ja eri sidosryhmiä haastattelu- ja työpajamuotoisesti.



Järvenpää on osallistunut hyvinvointialueen ikääntyneiden alueellisen hyvinvointisuunnitelman⁷ valmisteluun. Hyvinvointialueen suunnitelma kattaa Keski-Uudenmaan kuntien ikääntyneen väestön tilannekuvan ja tarvittavat toimet hyvinvoinnin ja osallisuuden tukemiseksi. Toimenpiteiksi määritelty esimerkiksi monimuotoisten asumismuotojen edistäminen ja ikääntyneiden oman ennakkoinnin ja varautumisen tukeminen asumisasioissa, sisältäen itsearvioinnin, tarpeen tunnistamisen sekä ohjaaminen kotona asumista paremmin tukevaan asumiseen tarvittaessa. Suunnitelman valmisteluun ovat osallistuneet alueen kunnat, vanhusneuvostot, seurakunnat, järjestöjen edustus ja kuntalaiset.

Lappeenrannassa ikääntyneiden asumisen kehittäminen on kytketty asuntopoliittisen ohjelman valmisteluun. Tietopohjaa valmisteluun koottiin ympäristöministeriön rahoittamassa kehittämishankkeessa⁸, jossa muodostettiin nykytilanneanalyysi asumisen eri muodoista, määristä, sijoittumisesta ja näiden kehittämisestä verrattuna alueen ikääntyvän väestön tarpeisiin. Asuinrakennusten esteettömyyttä kaupungin kartoitettiin laskemalla hissittömien kerrostalojen alueellisia määriä, ja paikkatietoanalyysillä tarkasteltiin palveluiden saavutettavuutta eri alueilla. Hankkeessa laadittiin myös teemakohtaiset kehittämiskortit (asuminen, hyvinvointi ja toimintakyky, yhteisöllisyys ja kohtaamispaikat sekä yhteistyö ja vuorovaikutus).

Asuntopoliittisessa ohjelmassa Sosiaalisesti kestävä asuminen -teeman alle ikääntyneiden asumiseen liittyviksi toimenpiteiksi on määritelty:

- Kaavoitetaan monipuolisia, yhteisöllisiä ja esteettömiä asuntoja sekä asuinalueita lähelle palveluita.
- Mahdollistetaan ikääntyneiden erityisasumisen toteutuminen eri puolille kaupunkia.
- Seurataan ikääntyneiden ja heille suunnattujen asuntojen alueellista määrää, yli 80-vuotiaiden sijaintia elintarvikekauppoihin nähden sekä hissittömien kerrostalojen määrää.
- Kehitetään ikääntyneiden asumisen uusia konsepteja yhteistyössä paikallisten palvelutuottajien kanssa.
- Selvitetään mahdollisuutta suunnitella hyvinvointireitti keskustan eteläpuolelle.
- Kehitetään yhteistyötä kaupungin vanhus- ja vammaisneuvostojen, kansalaisjärjestöjen ja haavoittuvassa asemassa olevien ihmisten kanssa.
- Kannustetaan vanhojen taloyhtiöiden yksityisiä omistajia esteettömyysparannuksiin⁹.

Kuhmossa, Sodankylässä ja monissa muissa väestöltään pienissä kunnissa ikääntyneiden asumisen tarpeita tunnistetaan ja niihin vastataan osana erilaisia kehittämishankkeita. Vaikka hankkeen pääasiallinen sisältö olisi esimerkiksi uuden kohteen rakentaminen, siihen tyypillisesti sisältyy alueen ikääntyneiden tarpeiden kartoittamista ja tiedonkeruuta ikääntyneiltä sekä yhteistyötä kunnan, hyvinvointialueen ja muiden toimijoiden välillä. Esimerkiksi ympäristöministeriön kehittämisrahoituksella toteutettujen hankkeiden toimenpiteitä on pidetty tärkeinä alueen yhteistyön kehittymiselle ja tietopohjan

⁷ [Keusote, Alueellinen ikääntyneiden hyvinvointisuunnitelma](#)

⁸ [Lappeenranta: Ikäihmisten asumisen kehittäminen](#)

⁹ [Lappeenranta: Asuntopoliittisen ohjelman teemat](#)



vahvistumiselle. Pienessä kunnassa hankemuotoinen toiminta saattaa riittää ikääntyneiden asumisen kehittämistarpeisiin vastaamiseen. Sodankylässä toteutettu Kylälaakson rivitalot -hanke näkyy asuntopoliittisessa ohjelmassa ikääntyneiden asumisen kehittämistarpeisiin vastaavana toimenpiteenä.

3.2. Ikääntyneiden oman ennakkoinnin ja varautumisen tukeminen

Kunta voi tukea alueensa ikääntyneitä omassa asumistarpeiden ennakkoinnissa ja muutokseen varautumisessa. Tämä edellyttää paitsi viestintää ja opastusta, myös riittävästi soveltuvia asuntoja ja toisaalta toimintamalleja tai tukea esteettömyyden parantamiseen.

Hyvinvointialueet jakavat tietoa erilaisissa infotilaisuuksissa ja kohtaavat ikääntyneitä palveluissa. Osana neuvontaa hyvinvointialue voi ohjata sopivien palveluiden piiriin sekä kertoa esimerkiksi korjausavustuksista ja tarjolla olevista kotona asumista tukevista ratkaisuista. Asiakastyöstä saatava tieto on tärkeää viestiä myös kunnan ja vuokratotalyhtiöiden suuntaan.

Case-kunnat toteuttavat paljon viestintätoimenpiteitä ikääntyneiden oman ennakkoinnin ja varautumisen tueksi. Toistaiseksi toteutuksesta on vastannut pääasiassa kunta, mutta myös hyvinvointialueet ovat mukana osassa toimenpiteistä.

- Lappeenrannassa on toteutettu viestintätoimenpiteitä tapahtumissa ja paikallislehdissä. Erityisesti hyvänä keinona tunnistettiin esimerkkitapausten hyödyntäminen tiedotuksessa. Etelä-Karjalan hyvinvointialue järjestää tapahtumia, joissa se jakaa infoa ikääntyneiden asumisen palveluista ja kuulee ikääntyneiden toiveita ja tarpeita.

Järvenpäässä seurakunnan etsivä vanhustyö lähestyi kortilla ja kirjeellä alueen ikääntyneitä osana Välitämme sinusta -hanketta. Kaupunki ja hyvinvointialue ovat olleet myös mukana toteutuksessa. Myös hyvinvointialueen etsivän ja löytävän vanhustyössä on etsitty toimivia malleja asumisen tukemiseen.

- Järvenpäässä on toteutettu asumisen messutapahtumia, joissa mukana ovat kunta, hyvinvointialue sekä muita asumisen toimijoita. Vuonna 2024 katsastettiin ikääntyneiden kanssa bussilla alueen uudiskohteita. Yleensä esitellään myös tulevaa kaavoitussuunnitelmaa.
- Lappeenrannassa on toteutettu esimerkiksi alueellisia asukasraateja ja foorumeja. Myös vanhusneuvostojen kuuleminen sekä alueen kuntien vanhusneuvostojen keskinäinen yhteydenpito ovat toimivia käytäntöjä. Vanhusneuvosto voisi toimia tiedottajana ikääntyneiden omasta varautumisesta ja ennakkoinnista, ja joissakin kunnissa näin on jo tehtykin.

Myös isännöitsijöille on tarjottu tietoa siitä, miten toimia ikääntyneiden asukkaiden kanssa. Järvenpäässä isännöitsijöiden kanssa on keskusteltu esimerkiksi siitä, mistä asukkaan on mahdollista saada neuvontaa ja ohjausta, jos asuminen ei suju omassa kodissa.

Ikääntyneiden yksilöllisten asumistoiveiden kartoittaminen asukaskyselyjen ja keskustelujen kautta tukee tietopohjan vahvistamisessa. Samalla se auttaa myös ikääntyneitä itseään varautumaan tulevaisuuden tarpeisiin ja ylipäättään tunnistamaan tarpeen ennakkoinnille.

- Lappeenrannassa on tehty kyselyjä ikääntyneille asumisen ennakkoinnin ja tarpeista ja toiveista osana asuntopoliittisen ohjelman valmistelussa.



- Myös Järvenpäässä toteutetaan asukaskyselyjä.
- Sodankylässä toteutettiin kuulemiskierros mm. rivitalohankkeen yhteydessä.

Ikääntyneiden oman asumisen ennakkoinnin ja varautumisen katsotaan tarvitsevan aikaisempaa vahvempia toimenpiteitä jatkossa. Ennakointiin ja varautumiseen kannattaa panostaa, sillä ne helpottavat sopivien asuntojen tarjoamista sekä saattavat vähentää ikääntyneiden palveluntarvetta. Tarve tunnistetaan myös keskitetyille viestintäkanaville. Tapahtumia voidaan hyödyntää nykyistä enemmän viestinnässä, ja ne voivat tukea myös asumisesta ennakkoinnissa. Kohderyhmä kannattaa asettaa ennakkoinnin kannalta tarkoituksenmukaisesti esimerkiksi 50-vuotiaista lähtien, jotta muutoksia ehditään tarvittaessa tehdä.

Sekä kunnan että hyvinvointialueen etu olisi, että järjestöjen toimintaedellytykset turvataan. Järjestötoimijat kohtaavat laajasti ikääntyneitä, ja niillä voisi olla mahdollisuus nykyistä laajempaan viestimiseen oman työnsä ohessa.

Kunnan vuokrataloyhtiöllä on suora yhteys asukkaidensa tilaan ja tarpeisiin: asukaskäynnit, vuokraustoiminta ja asumisneuvojat tuovat tietoa ikääntyvien asumisen tarpeista. Tätä tietoa voitaisiin hyödyntää enemmän.

Korjausavustuksille tai vastaaville tukimuodoille ikääntyneiden oman asunnon korjaamiseen katsotaan kunnissa olevan edelleen tarvetta. Ilman niitä ikääntyneiden omat mahdollisuudet asumisensa parantamiseen voivat jäädä rajallisiksi tai edellyttää muuttoa.

3.3. Tietopohjan vahvistaminen ja yhteistyö

Ikääntyneiden tarpeisiin vastaavan asumisen kehittäminen edellyttää riittävää tietopohjaa alueen väestöstä ja asutokannasta sekä toimivaa yhteistyötä kunnan eri toimialojen, kunnan ja hyvinvointialueen sekä kunnan ja muiden toimijoiden välillä.

3.3.1. Tietopohjan vahvistaminen

Olemassa olevan asutokannan kehittäminen lähtee riittävästä ja ajantasaisesta tietopohjasta siitä, mitä alueen ikääntyneet tarvitsevat ja toivovat, ja miten tähän pystytään vastaamaan. Tämä edellyttää järjestelmällistä seurantatietoa ja yhteistyötä kunnan ja hyvinvointialueen välillä.

- Lappeenrannassa tietopohjaa tukee ikääntyneiden asumisen tarpeiden ja toiveiden kartoittaminen. Esimerkiksi asukkaille suunnatuilla kyselyillä selvitettiin, millaisissa asunnoissa ikääntyneet haluavat asua.
- Järvenpäässä olemassa olevan asutokannan soveltuvuutta kartoitetaan erityyppisillä selvityksillä ja analyyseilla. Tietopohjaa tukevat ikääntyneiden asumisen nykytilan kartoitukset, kuten esimerkiksi karttapalvelu, jossa näkyy, kuinka paljon ikääntyneitä asuu milläkin alueella. Tärkeää on tarkastella myös sitä, missä tulevat ikääntyneet asuvat. Järvenpäässä suuri osa asukkaista on tottunut kaupunkimaiseen ympäristöön ja kerrostaloasumiseen.



- Paikkatietoanalyysillä voidaan tunnistaa alueita, jotka ovat lyhyellä etäisyydellä ruokakaupoista, eivät liian mäkisiä ja joissa on luontoa ja puistoalueita. Lisäksi paikkatietoanalyysillä selvitetty esteettömien rakennusten sijainti sekä hissittömien kerrostalojen kartoittaminen auttaa kohdentamaan korjaus- ja kehittämistoimenpiteitä.
- Aran ja hyvinvointialueiden erityisasumisen selvityksessä kullakin hyvinvointialueella kartoitetaan tarvetta muuntaa ara-asuntokannan kohteiden käyttötarkoitusta.

Hyvinvointialueiden toiveita voidaan kartoittaa yhteistyöryhmissä, ja näin on tehty esimerkiksi Järvenpäässä. Tavoitteena on koota ja tunnistaa kriteereitä siitä, millaisia toiveita ja vaatimuksia asunnoille on ja löytää yhteinen ymmärrys ja näkemys kehittämiseen myös olemassa olevan asuntokannan osalta. Uudisrakentamisen osalta mm. sijainti on hyvinvointialueen kanssa keskusteltava asia.

Tietopohjaa olemassa olevasta asuntokannasta voidaan vahvistaa myös säännöllisellä yhteistyöllä asuntojen omistajien kanssa niin ara- kuin vapaarahoitteistenkin kohteiden osalta.

- Järvenpäässä osana ara-asukasvalvontaa toteutetaan säännönmukaista toimijayhteistyötä, joka tukee ymmärrystä asuntojen kysynnästä ja tarpeista.
- Vuokrataloyhtiön asukasvalintaa tekevien kanssa yhteistyön sekä jatkuvan vuoropuhelun kautta voidaan kartoittaa kysyntää: Onko jonoja vai vajaakäyttöä ikääntyneille soveltuviin asuntoihin?

3.3.2. Yhteistyö kunnan sisällä ja muiden toimijoiden kanssa

Kokonaisuutena yhteistyötä tarvitaan riittävän varhaisessa vaiheessa ja riittävän korkealla tasolla. Käytännön tason hankeyhteistyö hyvinvointialueen kanssa on jo toimivaa, mutta strategisen kehittämisen tason yhteistyötä puuttuu. Vanhuspalvelulain 5 §:n mukainen suunnitelma ikääntyneiden tukemiseksi olisi hyvä mahdollisuus kehittää myös tätä. Yhteinen jaettu tietopohja tukisi yhteistyön toteuttamista. Tiedonvaihtoon on luotava toimivat ja säännölliset rakenteet eri toimijoiden kesken. Nyt tiedonvaihto on usein henkilö- tai tilanneriippuvaista.

Kunnan aikajänne kaavoituksesta valmiiseen kohteeseen on vuosia, mikä pitäisi huomioida hyvinvointialueen palvelurakenteen suunnittelussa. Tähän hyvinvointialueet tarvitsevat kunnalta tietoa kaavoituksen aikataulusta ja prosessista. Hyvinvointialueen taas tulisi määritellä riittävän ajoissa omat ikääntyvien asuntojen tarpeet (asumispalvelujen) ja reunaehdot, mitä vaaditaan ikääntyneille sopivalta alueelta (esimerkiksi kulkuyhteydet, etäisyys kaupungin ja hyvinvointialueen palveluista).

Myös vuokrataloyhtiöt ja muut asuntojen omistajatahot toivovat, että ne saavat ajantasaista tietoa mahdollisista tarpeista, joita kunnalla tai hyvinvointialueella on ikääntyneiden asumisessa. Vuokrataloyhtiölle yhteistyön puute näkyy epäselvyytenä asukasvalinnoissa, jos yhtäältä tulee painetta täyttää asuntoja, mutta toisaalta hyvinvointialueen kriteerit asukasvalinnalle eivät täyty, sekä toisaalta ennakoimattomina asuntojen tarpeina tai vajaa käyttönä.

Vanhusneuvostoja voi osallistaa ikääntyvien asuntojen suunnitteluun ja ideointiin, ja esimerkiksi kutsua mukaan kommentoimaan niin suunnittelu- kuin rakentamisvaiheessakin. Myös monilla oppilaitoksilla on



tietoa ja halua kehittää ikääntyvien asumista. Ne voisikin ottaa tiiviimmin mukaan asuin ympäristöjen ja asuntojen suunnitteluun.

Yhteistyön rakenteet

Yhteistyötä ikääntyneiden asumisessa tukevat pysyvät rakenteet. Tämä voi tarkoittaa erilaisia yhteistyöryhmiä sekä muita vakiintuneita käytäntöjä. Näin mahdollistetaan jatkuvan yhteistyön toteutuminen.

- Järvenpäässä tehdään yhä tiiviimpää poikkihallinnollista yhteistyötä eri palvelualueiden välillä: näitä ovat asumisen kehittäminen, maankäyttö, kaavoitus sekä hyte-palvelualue sekä tarpeen mukaan hyvinvointialue.
- Lappeenrannassa eri osapuolten välistä viestintää ja valmistelua tukevat asuntopoliittiset kehittämisryhmät, johon kuuluu kaupungin toimialojen johtoa, hyvinvointialue ja vanhusneuvosto. Eri toimijoiden suunnitelmien yhteensovittaminen parantaa resurssien tehokasta käyttöä ja ehkäisee päällekkäisyyksiä. Lappeenrannassa ikääntyneiden asumiseen liittyvä yhteistyö toimii kunnan asunto- ja rakennustoimen, hyvinvointialueen, Aran ja muiden rahoitustahojen, rakennuttajien sekä vuokrataloyhtiöiden kesken. Yhteistyö koetaan pääosin luontevaksi ja avoimeksi, mutta ylemmän tason linjaukset ovat osin epäselviä ja kaupungin johdon ja hyvinvointialueen johdon välille tarvitaan vahvempaa yhteistyötä.

Yhteistyö kuntien välillä

Yhteistyötä on hyödyllistä tehdä myös kuntien välillä. Monet ikääntyneiden asumisen kehittämisen sisällöistä koskevat useita samassa tilanteessa olevia kuntia hyvinvointialueella, ja kuntien välinen yhteistyö sekä yhteiset linjaukset tukevat kehittämistä.

- Keski-Uudellamaalla erityisasumisen työryhmä on toiminut jo pitkään. Kuntien ja hyvinvointialueen työryhmässä käsitellään esimerkiksi kaavoituksen ja hyvinvointialueen välisen prosessin toteutumista, kilpailutuskäytäntöjä ja siihen liittyviä laatutekijöitä sekä yhteisöllisen asumisen ja asuin ympäristöjen kehittämistä. Alueen kunnilla on ollut aiemminkin tiivistä johtotason yhteistyötä. Työryhmän työskentelyyn kuuluvia tahoja ovat mm. asumisen palvelut, kaavoitus, suunnittelijoita sekä hyvinvointialueelta pääsääntöisesti tila- ja tukipalveluiden johtaja sekä osittain eri palvelualueet.
- Keski-Uudellamaalla on myös tunnistettu tarveyhteiselle kriteeristölle rakennuttajille, joka käytännön tasolla selkeyttäisi tarpeita ja muodostaisi yhteisen konseptin siitä, millaista asuntokantaa ikääntyneille tarvitaan.

Yhteistyö asuntojen omistajatahojen kanssa

Kunnan vuokrataloyhtiö on case-kunnissa merkittävä asuntojen omistaja, ja sillä on mahdollisuus omilla toimillaan edistää asuntokannan esteettömyyttä. Yhteistyö voi laajentua myös muihin kuin kunnan vuokrataloyhtiön kohteisiin. Mahdollisia yhteistyömuotoja ovat:

- Yhteistyö isännöitsijöiden kanssa: Järvenpäässä kunta tekee vuokrataloyhtiön isännöitsijöiden kanssa tiivistä yhteistyötä, ja myös vapaarahoitteisin asuntokannan isännöitsijäyhteistyötä on vahvistettu. Esimerkkinä tapaaminen, jossa ovat olleet edustettuina Mestariasunnot ja



paikallisia isännöitsijöitä. Tavoitteena on ollut tuottaa isännöitsijöille tietoa siitä, miten toimia, mikäli isännöitsijä havaitsee huoltilanteen asumisessa.

- Järvenpäässä vuokraloyhtiön kanssa on myös toteutettu esimerkiksi turvallisuuskävelyjä.

Rakennusliikkeiden kanssa tehtävällä yhteistyöllä voidaan vahvistaa alueen asuntokannan soveltuvuutta ikääntyneille ja tukea esimerkiksi markkinoinnin suuntaamisessa, jos huomataan, että tietyt kohteet houkuttelevat erityisesti ikääntyneitä.

Yksityisten toimijoiden ja säätiöiden kanssa yhteistyötä tehdään enemmän kahdenvälisesti kuin osana laajempia ryhmiä. Tarve yhteistyön vahvistamiseen on kuitenkin tunnistettu.

Asumisoikeusasuminen on ollut ikääntyviä houkutteleva asumismuoto Järvenpäässä, ja tämän toivotaan säilyvän mahdollisuutena myös tulevaisuudessa.

Jatkossa kehittämistarpeeksi on tunnistettu yhteistyön vahvistaminen yksityisen sektorin toimijoiden kanssa. Tätä tarvitaan erityisesti uudisrakentamisessa ja uusien investointien houkuttelemisessa. Yksityiset toimijat tulee kuitenkin saada mukaan yhteistyöhön yksittäisiä kohteita laajemmin, sillä muuten vaarana ovat epätarkoituksenmukaiset asumisratkaisut, esimerkiksi sijainnin tai ominaisuuksien perusteella. Avointa ja aikaisessa vaiheessa tehtävää tiedonvaihtoa olisi syytä lisätä myös olemassa olevan asuntokannan osalta yksityisten toimijoiden kanssa. Haasteena on tunnistettu saada yksityiset taloyhtiöt mukaan esteettömyystyöhön (mm. hissien rakentaminen kerrostaloihin).

Yhteistyö hyvinvointialueen kanssa

Hyvinvointialueen nimetty yhteyshenkilö asumisasioissa on tunnistettu hyvänä käytäntönä. Vaikka yhteistyörakenne vielä puuttuisikin tai yhteistyömalleja tunnistettuihin tehtäväalueisiin ei olisi valmiina, nimetty yhteyshenkilö hyvinvointialueelta helpottaa kunnan tietotarvetta. Tämä tunnistettiin kaikilla case-alueilla. Yhteyshenkilö tarjoaa kontaktin, jonka kautta voi hakea tietoa muista yhteistyötahoista. Ilman nimettyä yhteyshenkilöä, tiedonvaihto ja yhteistyö olisi hyvin vaikeaa. Osittain haasteeksi on tunnistettu, että myös hyvinvointialueen sisällä eri toimintojen välinen yhteistyö ja rakenteet ovat vasta muotoutumassa. Nimetty yhteyshenkilö tarvitaan myös kuntaan: tämä helpottaa yhteistyötä kunnan ja hyvinvointialueen välillä sekä kuntien keskinäistä yhteistyötä.

Yhteistyötä kunnan ja hyvinvointialueen välillä tehdään paljon myös ruohonjuuritasolla eri toimialoilla. Esimerkiksi Lappeenrannassa yhteistyö hyvinvointialueen ja liikuntatoimen välillä on toimivaa.

Yhteistyön muotoina esiin nostettiin:

- Pysytään pystyssä -kuntosalihjaus: yhteistyössä Ikäinstituutin, hyvinvointialueen ja muiden sidosryhmätoimijoiden kanssa suunniteltiin Senioriliikunnan kurssi, joka on suunnattu suuressa kaatumisvaarassa oleville asiakkaille. Ryhmät toteutuvat Etelä-Karjalan kuntien liikuntatoimien vetämänä, ja ne ovat osa pysyvää kuntien ryhmätarjontaa.
- Kaatumisen ehkäisy malli: Etelä-Karjalan hyvinvointialueen kaatumisen ehkäisy mallin rakentamisessa ovat olleet mukana Maakunnallinen ikäverkosto, Kaatumisen ehkäisy-yhteistyöryhmä sekä verkostojohtamisen koulutukseen osallistuneet. Myös ikäihmisiä on osallistettu toiminnan kehittämisessä. Viestimällä hyvinvointiasemilla, kunnan liikunnanohjaajille,



hyvinvointikoordinaattoreille ja järjestöille on löydetty kaatumisvaarassa olevia. Lisäksi Lappeenrannassa vanhusneuvosto jakaa liukuestesukkia ja nastoja kenkiin ja liikunta- ja pelastustoimi osallistunut kaatumisten estämiseen.

- Erilaiset turvallisuuskävelyt ja esteettömyyselvitykset sekä näiden kohdentaminen erityisesti alueille, joissa asuu jo paljon ikääntyneitä.
- Hyvinvointireitit: Suunnitelmallisesti esteettömien hyvinvointireittien rakentaminen. Reitit tukevat ikääntyneiden aktiivisuutta ja ehkäisevät kaatumisia. Lappeenrannassa on luotu esteettämiä ja helposti havaittavia, värilliseksi maalattuja kevyen liikenteen väyliä, joiden varrelle sijoitetaan penkkejä.

Hyvinvointialueen työntekijöiden jalkautuminen asumisen toimipisteisiin tukee vuokranantajien ja sosiaali- ja terveystalouden välistä yhteistyötä. Esimerkiksi vuokratalojen perus- tai esteettömyyskorjausten kohdalla yhteistyötä hyvinvointialueen ja vuokrataloyhtiön välillä voidaan tehdä niin, että hyvinvointialueen edustaja voi tuoda peruskorjauksen alkuvaiheessa vuokrataloyhtiön tietoon kotihoidon tai yhteisöllisen asumisen toteuttamisen kannalta olennaisia rakennukseen tai sen varusteluun liittyviä tarpeita. Tällaisessa tapauksessa esimerkiksi kotihoidon vastuuhenkilö voi toimia kunnan vuokrataloyhtiön kanssa tehtävän yhteistyön yhteyshenkilönä.

Toimintamallit yhteisöllisen asumisen kehittämiseen

Toistaiseksi case-kunnissa on epäselvyyttä ja haasteita sosiaalihuoltolain mukaisen yhteisöllisen asumisen käytännössä, eikä toimivia ratkaisuja ole vielä laajasti aikaansaatu. Lappeenrannassa on kehitetty yhteisöllisen asumisen kumppanuusmallia, jossa kunnan vuokrataloyhtiö omistaa kiinteistön, ja hyvinvointialue vuokraa tiloja sekä toimii yhteisöllisen/ympäri- vuorokautisen asumisen palveluntuottajana. Oikea-aikainen yhteistyö on tunnistettu tärkeäksi. Lappeenrannassa hyvinvointialue on palveluntuottaja ja vastaa asukasvalinnoista, mutta yhteisöllistä asumista suunnitellaan myös kunnan ja vuokrataloyhtiöiden kanssa. Vuokrataloyhtiö tarjoaa kiinteistöjä, jos hyvinvointialue ilmaisee tälle tarvetta. Yhteistyö on tiivistymässä kumppanuusmallin myötä.

3.4. Asuntokannan ja asuin ympäristöjen kehittäminen

Kunnan tulee edistää monipuolista, erilaiset elämäntilanteet ja taloudelliset tilanteet huomioivaa asumista kunnan ikääntyville. Tavallisen asuntokannan esteettömyyden ja soveltuvuuden edistäminen ikääntyneille pitäisi olla ensisijainen tavoite, sillä moni haluaa asua nykyisessä kodissaan tai yleensä muussa tavallisessa asunnossa mahdollisimman pitkään.

Asunnon omistajia tulisi kannustaa asuntojen korjaamiseen esteettömiksi, erityisesti hissien asentamiseen (esim. peruskorjauksen yhteydessä tai lisärakennusoikeuden yhteydessä). Hissi- ja esteettömyysavustusten hyödyntäminen mahdollistaa olemassa olevan asuntokannan parantamisen ikääntyneille sopivaksi. Aiheesta tulisi tiedottaa enemmän.

Vuokrataloyhtiöt ovat keskeisiä toimijoita kuntien ikääntyneiden asumisessa, ja niiden tulisi olla osallisena erityisesti uuden rakennuttamista ja olemassa olevan korjaamista, rakentamisen kriteeristöä sekä yhteistyömalleja käsittelevässä yhteistyössä. Kunnalla voisi ylipäättään olla mahdollisuuksia



vahvempaan vuokrataloyhtiöiden omistajaohjaukseen ja omistajapolitiikan kirkastamiseen vuokrataloyhtiöidensä osalta.

Toinen väylä kehittää alueen asuntokantaa on houkutella markkinaehtoisia toimijoita toteuttamaan senioriasumista erilaisin kannustimin. Tässä kunnan keinoja ovat mm. kaavoitus, rakennusoikeus, hankekehittäminen tai maanvaihtokaupat. Kolmantena mahdollisuutena on kehittää toimivia ja innovatiivisia (yhteistyö)malleja senioriasumiseen.

3.4.1. Olemassa olevan kannan korjaamisen edistäminen

Olemassa olevan asuntokannan peruskorjauksilla on kehitetty asuntokantaa ikääntyneille sopivaksi. Korjausten yhteydessä tehdään esteettömyysparannuksia. Peruskorjauksia haastaa se, että tavoitteena pitää asunnot kohtuuhintaisina, ja kustannusnäkökulmasta uudisrakentaminen voi olla järkevämpää kuin vanhojen talojen suuret korjaukset.

- Esimerkiksi Kuhmossa on toteutettu vuoden 2025 jälkeen 13 jälkiasennushissiä. Kokonaisuutena jo 40 prosenttia vuokrataloyhtiön asunnoista on tehty liikkumiseesteettömiksi yhtiön aloitteesta. Tämä parantaa käyttöastetta ja helpottaa kysyntään vastaamista.
- Sodankylässä vuokrataloyhtiö oli mukana asunto-ohjelman laadinnassa. Ohjelmalla on ollut ohjaava vaikutus: yhtiölle ja kunnalle on asetettu ohjelmassa tavoitteet (asuntotuotanto).

Vuokrataloyhtiöt voivat kehittää asuntokantaansa, ja kunta voi tukea tässä. Esimerkiksi Järvenpäässä Mestariasunnot korjaa asuntokantaa tulevaisuuden tarpeisiin sekä toteuttaa myös ikääntyneille soveltuvaa uudistuotantoa. Mahdollisuudet tähän riippuvat kuitenkin toimintaympäristöstä. Yhtiöillä on jo toimivia malleja käytössä: yhteisöllinen asuminen hyvinvointialueen kanssa, asunto-osuuskunta, rivitalojen korjaaminen ikääntyville ja asukasvalinnassa huomiointi. Näissä voisi edelleen oppia muiltakin.

- Sodankylä: Vuokrataloyhtiö omistaa kiinteistön, joka on vuokrattu perhekodiksi (5 asukasta). Hyvä malli, johon olisi kiinnostusta tarjota lisää kiinteistöjä, jos löytyy yrittäjiä. Nykyiset kiinteistöt sopivia pienillä muutoksilla.
- Sodankylä: Vuokrataloyhtiölle siirtyi lakkautetulta vanhustentalosäätiöltä esteetön vuokratalo, jonka 26 asuntoa yhtiö vuokraa suoraan asukkaille. Lapin hyvinvointialue vuokraa yhteiset tilat ja sairaanhoitajan tilan yhtiöltä sekä tuottaa palvelun. Yhtiö seuraa asukkaiden vointia asuntokäynneille ja tekee tarvittaessa huoli-ilmoituksen, jos toimintakyky ei riitä tavalliseen asuntoon.
- Sodankylä: 1970-luvun rivitalokohteita valesokkelipohjalle (ei portaita) on tarjottu ikäihmisille tavallisina vuokra-asuntoina, sillä ne ovat helppokulkuisia, tilavia, ja niissä on leveät käytävät. Pesuhuoneet on osin uusittu, mutta ne eivät kuitenkaan täytä uusien rakennusten esteettömyysvaatimuksia.
- Lappeenranta: Asukasvalinnassa huomioidaan ikääntyvät ja osoitetaan heille sopiva asunto.



- Lappeenranta: Yhteisöllistä asumista ikääntyneille järjestetty myös yhdessä tavallisessa aravuokratalossa. Etelä-Karjalan hyvinvointialue, yhtiö ja kunnan rakennustoimi olivat suunnittelussa mukana ja hyvinvointialue palvelun tarjoajana ja asukasvalinnan tekijänä. Asukkaat viihtyivät, vaikka yhteistilat kutistuivat suunnittelun edetessä pienemmiksi. Kohde on palautumassa tavalliseksi vuokrataloksi hyvinvointialueen päätöksellä.

3.4.2. Uudistuotannon ratkaisut

Järvenpään [hyvinvointikampus](#) toimii esimerkkinä onnistuneesta yhteistyöstä monella eri tasolla. Sosiaali- ja terveystieteiden ympärille toteutettiin hyvinvointikampusalue, jossa yhdistyvät esteetön asuminen ja hyvinvointipalvelut. Kampusalueelle on rakennettu vuokra- ja omistusasuntoja ikäihmisille sekä ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikkö. Lisäksi korttelissa sijaitsee ympärivuorokautinen päiväkotikoti sekä perhekeskus. Kampusella mahdollistetaan matalan kynnyksen kohtaamispaikkatoimintaa ympäristössä, johon on helppo päästä, siksi kävijämäärät ovat suuria.

- Myös lähialueen muut talot on huomioitu kokonaisuudessa. Samassa korttelissa sijainnut vanha kerrostalo otettiin huomioon alueen toiminnallisessa suunnittelussa. Lähitalojen (vuokrataloyhtiöitä, omistusasumista) ja isännöitsijöiden kanssa on tehty yhteistyötä mm. pilottikäynneillä taloissa, joissa ikääntyneiden osuus asukkaista on suuri. Asukasaktiiveja on kannustettu mukaan toiminnan kehittämiseen ja säilyttämään jatkuva yhteys alueen ikääntyneisiin. Esimerkiksi Järvenpään Mestariasunnoilla toteutettu palvelupiha tarjoaa yhteisöllisiä tapahtumia, kuten kulttuuri- ja liikunta-aktiviteetteja.
- Kaupungin päiväkodissa lasten nukkumisaikana on jumppaa ikääntyneille. Tämä tukee myös eri ikäisten ihmisten luonnollisia kohtaamisia.

Sodankylässä uudisrakentamishanke on tukenut yhteistyön kehittymistä ja mahdollistanut ikääntyneille sopivan uudiskohteen, vaikka muuten toimintaympäristö uudisrakentamiselle on vaikea. Kunta on käynnistänyt [Kylälaakson rivitalot -hankkeen](#) ikääntyneiden asuntokannan uudistamiseksi. Tavoitteena on saada Kylälaakson nykyisten rivitalojen alueelle 50–60 ikääntyneiden tarpeisiin sopivaa, esteetöntä ja yhteisöllistä asuntoa. Rakennettavat asunnot ovat tavallisia aravuokra-asuntoja, joihin voi hakea asumaan kuka tahansa 65 vuotta täyttänyt. Hankkeen ohjausryhmässä oli mukana ikäihmisten palvelujen esihenkilöitä, tekninen toimi, Asentopuulaki (kunnan vuokrataloyhtiö), vanhusneuvosto ja myös kunnanjohtaja osallistui prosessiin. Hankkeessa toteutettiin kuulemistilaisuuksia ja kierrettiin kuulemassa tarpeita sivukylissä sekä viestittiin paikallislehdessä. Taustalla oli selvitystyö asumisen tilannekuvasta ja siitä, miltä tilannekuva näyttää vuosiin 2030 ja 2040 mennessä, ja mitä ratkaisuvaihtoehtoja sen perusteella tarvitaan.

Järvenpäässä [Asunto-osuuskunta Silkki](#) onnistui erinomaisesti, ja malli erityisesti kiinnosti senioriasukkaita, joita on noin 90 prosenttia asukkaista. Silkkiin pääsee asumaan 6 000 euron alkuinvestoinnilla, jonka jälkeen maksetaan vuokraa. Alkuinvestointi palautetaan osuusmaksua (1 000 euroa) lukuun ottamatta asukkaalle hänen muuttaessaan pois.

Vanhusneuvostojen osallistamista asumisen ja asuinympäristöjen suunnitteluun pidetään tarpeellisenä. Vanhusneuvosto toimii siltana päättäjien ja ikääntyneiden välillä, ja sen osallistaminen työryhmiin ja



kehittämiseen tukee suunnittelun käyttäjälähtöisyyttä. Esimerkiksi Lappeenrannassa vanhusneuvostolla on aktiivinen ja merkittävä rooli. Vanhusneuvostot mm. antavat lausuntoja kaavoituksesta, osallistuvat asuntopoliittisiin yhteistyöryhmiin ja muuhun kehitystyöhön, kuten asuntopoliittisen ohjelmaan.

Case-kunnat korostivat tarvetta monipuolisille asumisratkaisuille ja erilaisten välimuotoisten ja hybridikohteiden toteuttamiseen. Eri asuntotyyppien sijoittamisella samaan kohteeseen vähennetään muuttotarvetta, vaikka asukkaan palveluiden tarve kasvaisi. Myös erilaisten välimuotoisten kohteiden tarvetta pidetään suurena, sillä ne vastaavat monien asukkaiden tarpeisiin.

Esimerkkejä monipuolisista ratkaisuista:

- Kuhmossa HyvinvointiSampo tarjoaa monipuolisia asumispalveluja, kuten ympärivuorokautista palveluasumista ja yhteisöllistä asumista. Sote-keskuksen yhteyteen on suunniteltu kerrostaloa yhteistyössä Vanhustentaloyhdistyksen kanssa.
- Järvenpään Hyvinvointikampus: Terveys- ja sosiaalipalveluiden ohella kampuksen kortteliin on rakennettu vuokra- ja omistusasuntoja ikäihmisille sekä ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikkö. Lisäksi alueelle sijaitsee päiväkotia sekä perhekeskus.
- Sodankylässä Kylälaakson rivitalot -hanke, jossa nykyisten rivitalojen alueelle uudistetaan 50–60 ikääntyneiden tarpeisiin sopivaa, esteetöntä ja yhteisöllisyyttä edistävää asuntoa
- Lappeenrannan palvelukeskussäätiön Wilman koti esimerkkinä hybridikohteesta.

Kunta voi parantaa ikääntyneiden asumisen laatua oman toimintansa kautta. Hyvänä esimerkkinä Järvenpää on vuodesta 2019 lähtien edellyttänyt uudiskannassa minimivaatimuksia suurempaa huoneistokokoa, sillä ikääntyneiden muuttaminen suuntautuu usein omakotitalosta kerrostaloon, eikä liian pieni asunto ole houkutteleva.

3.4.3. Ikä- ja muistiystävällisten asuinympäristöjen kehittäminen

Ikä- ja muistiystävällisten asuinalueiden kehittäminen on kunnille tärkeä keino tukea ikääntyneen väestön arjen sujuvuutta, hyvinvointia ja kotona asumisen mahdollisuuksia. Asuinympäristöjen ikä- ja muistiystävällisyyttä tulisi kehittää kokonaisvaltaisesti esteettömyyden, turvallisuuden, palveluiden saavutettavuuden, viihtyisyyden ja yhteisöllisyyden näkökulmista. Asuinalueiden ikä- ja muistiystävällisyyttä tulisi pohtia koko kunnan tasolla sekä yksittäisiä asuinalueita ja asuinkortteleita kehitettäessä.

Asuinympäristöjen nykytilantilan selvittäminen on lähtökohtana ikä- ja muistiystävällisten ympäristöjen kehittämiselle. Selvityksen case-kunnissa on järjestetty yhdessä asukkaiden tai vanhus- ja vammaisneuvostojen edustajien kanssa esteettömyyskartoituksia tai arviointikävelyjä, joissa on arvioitu asuinympäristöjen ikä- ja muistiystävällisyyttä. Lappeenrannassa on tehty paikkatietoanalyyseja niiden alueiden tunnistamisessa, jotka soveltuvat parhaiten ikääntyneiden asumiseen. Tällaisille alueille on ominaista hyvät lähiluontomahdollisuudet, palveluiden saavutettavuus sekä helppokulkuiset kulkureitit, joiden varrella on riittävästi levähdyspaikkoja.

Lisäksi case-kunnissa on kehitetty asuinympäristöjen ikä- ja muistiystävällisyyttä parantamalla asuinympäristöjen valaistusta, lisäämällä opasteita sekä edistämällä katujen ja kulkureittien



kunnossapitoa. Esimerkiksi Järvenpäässä on toteutettu esteettömiä ja valaistuja reittejä sekä kehitetty saavutettavuutta tukevia liikenneratkaisuja. Etelä-Karjalan hyvinvointialueen Ikäystävällinen asuminen -hankkeessa rakennettiin Savitaipaleelle ikä- ja muistiystävällinen kulkureitti, joka yhdistää ikääntyneiden asumisyksiköt ja ikääntyneille keskeiset palvelut, kuten apteekin, kirjaston, kaupan ja hyvinvointiaseman. Reitille lisättiin levähdyspaikkoja, penkkejä, viheralueita ja istutuslaatikoita.

Myös asuinympäristöjen turvallisuuteen on kiinnitetty case-kunnissa huomiota. Etelä-Karjalan hyvinvointialueella on kaatumisen ehkäisyn toimintamalli, jonka tavoitteena on vähentää kaatumisia ja parantaa asuinympäristöjen turvallisuutta. Lisäksi alueella on jaettu liukuesteita ikääntyneille ja järjestetty liikuntaryhmiä toimintakyvyn tukemiseen ja kaatumisen ennaltaehkäisyyn.

Ikääntyneiden osallistaminen suunnitteluun on keskeinen osa asuinympäristöjen kehittämistä. Kunnat ovat hyödyntäneet esimerkiksi kyselyjä, työpajoja ja alueraateja ikääntyneiden näkemysten kartoittamiseksi. Esimerkiksi Lappeenrannassa vanhusneuvosto on ollut aktiivisesti mukana kehittämässä asuinympäristöjä.

Ikä- ja muistiystävällisyyden kehittämistarpeet tulisi sisällyttää osaksi asumisen ja asuinympäristöjen kehittämissuunnitelmia. Kunnat voivat hyödyntää kansallisia ja muiden kuntien ohjeita sekä oppaita suunnittelunsa tukena. Esimerkiksi Sodankylässä on laadittu jollekin asuinalueille maankäytön suunnitelmia, jotka tukevat ikääntyneiden hyvinvointia ja yhteisöllisyyttä. Lappeenrannassa kehitetään tällä hetkellä asuntopoliittista ohjelmaa, jossa pyritään kiinnittämään huomiota ikääntyneiden asumistarjonnan ohella myös asuinympäristöjen ikäystävällisyyteen.



4. Yhteenveto

Yli 75-vuotiaan väestön määrä kasvaa koko maassa. Laki ikääntyneen väestön toimintakyvyn tukemisesta sekä iäkkäiden sosiaali- ja terveystalvveluista (Vanhuspalvelulaki 5 §) edellyttää, että sekä kunnat että hyvinvointialueet laativat suunnitelman ikääntyneen väestön hyvinvoinnin, terveyden, toimintakyvyn ja itsenäisen suoriutumisen tukemiseksi.

Ennakoinnin ja tulevaisuuden tarpeiden kartoittamisen tulisi olla suunnitelmien lähtökohta, johon vastataan alueen tarpeet huomioivalla asumisen kehittämisellä. Ennakointi edellyttää riittävää tietopohjaa alueen väestöstä ja sen muutoksista pitkällä aikavälillä. Tämän pohjalta voidaan varautua riittävällä tavalla muutoksiin asukkaiden asumistarpeissa ja tehdä tarvittavia toimenpiteitä yhteistyössä hyvinvointialueen ja muiden toimijoiden kanssa. Valtaosa ikääntyneistä asuu nyt ja tulevaisuudessa tavallisessa asutokannassa. Suunnitelmassa onkin korostettava kotona asumista ja kuntoutumista edistäviä toimenpiteitä, jotta ikääntyneet voivat asua omissa kodeissaan mahdollisimman pitkään.

Vaikka kunnilla on velvoite ennakoivan ja tulevaisuuteen katsovan suunnitelman laatimisesta ikääntyneiden asumisen kehittämiseksi, käytännössä tämän merkitys kunnan toiminnan ohjaamisessa on koko maan tasolla vielä melko vähäinen.

Raportissa kuvataan Järvenpään, Lappeenrannan, Kuhmon ja Sodankylän kuntien ja vuokrataloyhtiöiden kautta esimerkkejä toimenpiteistä, joilla ikääntyneiden asumisen eri osa-alueita on kehitetty.

Kunta voi tukea asumistarpeiden muuttumisen ennakointia herättelemällä ikääntyneitä tunnistamaan ennakoinnin ja varautumisen tarpeen ja tukemalla niiden toteuttamisessa. Työkaluja tähän ovat esimerkiksi viestinnälliset materiaalit, infotilaisuudet ja viestintäkampanjat.

Ikääntyneiden tarpeisiin vastaavan asumisen kehittäminen edellyttää yhdyskuntasuunnittelun ja kaavoituksen tueksi riittävää tietopohjaa alueen väestöstä ja asutokannasta sekä toimivaa yhteistyötä kunnan eri toimialojen, kunnan ja hyvinvointialueen sekä kunnan ja muiden toimijoiden välillä. Kaavoituksen tulee tukea myös asuin ympäristöjen ikä- ja muistiystävällisyyttä.

Kunnan tehtävänä on varmistaa, että alueen ikääntyneille on tarjolla riittävästi esteettömiä asuntoja. Olemassa olevan ja uuden asutokannan pitää tarjota riittävän monipuolinen asutotarjonta ikääntyneille. Erilaiset elämäntilanteet, tulotaso sekä erot toiveissa ja toimintakyvyssä vaikuttavat asumistarpeisiin ja -preferensseihin. Asunnon omistajia tulisi kannustaa asuntojen korjaamiseen esteettömiksi. Yhteisöllisyyttä tukevia ratkaisuja tarvitaan asuinalueilla myös tavallisen asutokannan yhteyteen.

Kuntien vuokrataloyhtiöt ovat keskeisiä toimijoita kuntien ikääntyvien asumisessa, ja niiden tulisi olla osallisena erityisesti uuden rakennuttamista ja olemassa olevan korjaamista, rakentamisen kriteeristöä ja laatua sekä yhteistyötapoja koskevassa yhteistyössä.

Kehittämistarpeeksi on tunnistettu ikääntyneiden asumista tukevan yhteistyön vahvistaminen yksityisen sektorin toimijoiden kanssa. Tätä tarvitaan erityisesti uudisrakentamisessa ja uusien investointien houkuttelemisessa.



Kunnan ja hyvinvointialueen välille tarvitaan yhteistyötä riittävän varhaisessa vaiheessa ja riittävän strategisella tasolla. Yhteistyörakenteet ja hyvinvointialueen yhteyshenkilö on tunnistettu hyviksi käytänteiksi. Vaikka yhteistyörakenne vielä puuttuisikin tai yhteistyötä keskeisissä tehtävissä ei vielä olisi, nimetty yhteyshenkilö hyvinvointialueelta auttaa kunnan tietotarpeessa.

Taulukko 2. Esimerkkejä kuntien ja niiden vuokrataloyhtiöiden toimenpiteistä ikääntyneiden asumisessa.

Sisältö	Esimerkkejä toimenpiteistä
Vanhuspalvelulain mukaisen suunnitelman laadinta ikääntyneiden asumisen tueksi ja muu strategiatyö	- Ikääntyneiden asumisen pitkäjänteinen kehittäminen osana kunnan strategista päätöksentekoa. - Asumisen sisällyttäminen vahvemmin osaksi vanhuspalvelulain 5 §:n mukaista suunnitelmaa. Suunnitelman kytkeminen muihin strategisiin suunnitelmiin ja asiakirjoihin. - Poikkihallinnolliset asuntopoliittiset ryhmät, joihin kuuluu edustajia esimerkiksi kunnan eri toimialoilta, hyvinvointialueelta, vuokrataloyhtiöistä ja järjestökentältä. - Ikääntyneiden osallistaminen asumisen ja asuinympäristöjen suunnitteluun (esim. työpajat, kuulemiset, vanhusneuvostot).
Ikääntyneiden asumisen nykytilanteen selvittäminen ja asumistarpeiden ennakointi	- Olemassa olevan asuntokannan hyödyntämisen selvittäminen (esim. kuntien omat väestöennusteet, kyselyt, paikkatietoanalyysit sekä rakennus- ja huoneistorekisterien ja muiden julkisesti saatavien tietojen hyödyntäminen). - Ikääntyneiden asumistarpeiden ja toiveiden selvittäminen (esim. asukaskyselyt, kansalaisraadit). - Ikääntyneiden asumisen nykytilasta ja kehittämistarpeista viestiminen muille toimijoille, kuten kunnan vuokrataloyhtiöille ja hyvinvointialueelle.
Ikääntyneiden oman ennakkoinnin ja varautumisen tukeminen	- Neuvonta asumisen suunnittelussa ja ennakkoinnissa ja tiedottaminen asumiseen vaikuttavista tekijöistä sekä olemassa olevista asuntotarjonnasta ja kotona asumista edistävistä mahdollisuuksista, kuten korjausavustuksista (esim. verkkosivut, oppaat, tilaisuudet). - Yhteistyö järjestöjen kanssa asumisen ennakkoinnin ja varautumisen tukemiseksi (esim. markkinointi ja viestintä, työpajat ja tilaisuudet)



Sisältö	Esimerkkejä toimenpiteistä
Olemassa olevan asuntokannan ylläpito ja korjaus	• Kuntien kiinteistökannan soveltuvuuden kartoittaminen. • ARA-asuntokannan ylläpito ja korjaus (esim. hissien jälkiasennus, esteettömyyden parantaminen). • Korjausneuvonta ml. korjausavustukset kotitalouksille. • Esteettömyyskartoitukset korjaus- ja täydennysrakentamistarpeiden arvioimiseksi.
Ikääntyneille soveltuvan asuntokannan tarjonnan edistäminen kaavoituksen ja uudisrakentamisen keinoin	• Kohtuuhintaisten, ikääntyneen väestön tarpeisiin vastaavien asuntojen kaavoitus ja uudisrakentaminen (esim. välimuotoiset asumisratkaisut). • Yhteistyö ja asiantuntijatuki rakentajille (esim. ikääntyneiden asumisen asiantuntija/vastuuhenkilö) • Markkinakartoitukset ja vuoropuhelut uusien asumisratkaisujen kehittämiseksi.
Ikä- ja muistiystävällisten asuinympäristöjen kehittäminen	• Asuinympäristöjen esteettömyyden parantaminen (esim. esteettömät kulkuväylät ja reitit, penkit reittien varrelle). • Asuinympäristöjen turvallisuuden lisääminen (esim. opasteet, valaistus, kulkuväylien kunnossapito, kaatumisten ennaltaehkäisy). • Ikä- ja muistiystävälliset hyvinvointireitit. • Lähipalveluiden sekä virkistys- ja ulkoilualueiden kehittäminen ikääntyneiden hyvinvointia tukeviksi. • Yhteissuunnittelu julkisen, yksityisen ja kolmannen sektorin sekä asukkaiden kanssa. Asukkaiden kannustaminen osallistumaan asuinalueensa kehittämiseen ja päätöksentekoon. • Ohjeiden ja oppaiden laadinta ja hyödyntäminen kaikille soveltuvan rakennetun ympäristön toteuttamiseksi.
Kunnan ja muiden toimijoiden yhteistyön lisääminen, roolien selkeyttäminen ja kumppanuusmallien kehittäminen	• Yhteistyön vahvistaminen ja roolien selkeyttäminen hyvinvointialueiden, vuokrataloyhtiöiden, yksityisten toimijoiden ja järjestökentän toimijoiden kesken (esim. asuntopoliittiset ryhmät). • Yhteistyö naapurikuntien kanssa asumiseen liittyvissä asioissa. • Yhteisöllisen asumisen kumppanuusmallit (esim. kunnan vuokrataloyhtiö vuokraa kiinteistön hyvinvointialueelle).



Lähteet

FCG (2024). Hyvinvointialueiden yhteisöllisen asumisen kyselyn vastausten yhteenveto. YM ja ARA 12/2024.

Riihimäki, M., Laitinen, T., Koskinen, T. & Kenneth, A. (2019). Kuntien ARA-vuokra-asuntojen korjaaminen ikääntyneiden asumiseen sopivaksi. Ympäristöministeriön julkaisuja 2019:5.

<http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-004-0>

THL. Sotkanet (2024). Kotona asuvat 75 vuotta täyttäneet, % vastaavan ikäisestä väestöstä vuosina 2020–2023 ja Yli 75-vuotiaiden ikääntyneiden palveluiden käyttö vuonna 2023.

Tilastokeskus (2024), Väestörakenne ja väestöennuste vuosina 2018–2038.