



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment
Finland

Ohjeita ikääntyneiden asumisen kehittämiseen ja yhteistyöhön hyvinvointialueilla ja kunnissa

Marika Koramo ja Pirjo Haukkapää-Haara

6/2025



Sisällys

1 Tausta.....	2
2 Ikääntyneiden asumisen kehittämisen tarpeet	3
3 Hyvinvointialueiden ja kuntien tehtäviä ikääntyneiden asumisessa lainsäädännön perusteella	4
3.1 Yhteinen vastuu ikääntyneiden asumisesta	4
3.2 Asumispalvelut ja neuvonta asumisratkaisuissa	5
3.3 Kuntien vuokratoyhtiöiden tehtäviä.....	6
3.4 Yhteistyö ja yhteiset suunnitelmat	7
4. Asumistarpeisiin varautuminen ja ikääntyneiden asumisen kehittäminen	8
4.1 Hyvinvointialueen ja kuntien ikääntyneiden asumisen suunnittelu.....	8
4.2 Tilannekuva ennakkoinnin ja varautumisen lähtökohtana	9
4.3 Ikääntyneiden neuvonta osana ennakkointia ja varautumista	10
4.4 Kuntien ja muiden toimijoiden omistamat kiinteistöt.....	11
5 Esimerkkejä ja kokemuksia ikääntyneiden asumisen kehittämisestä ja yhteistyöstä	13
5.1 Keskeisiä oppeja verkostohankkeen alueellisesta yhteistyöstä	13
5.2 Yhteistyötä tukevat toimintamallit alueellisessa kehitystyössä.....	13
5.3 Tiedonvaihto osapuolten tavoitteista ja suunnitelmista	14
5.4 Strateginen tiekartta yhteisöllisen asumisen jäsentäjänä.....	16
5.5 Sisäinen organisoituminen ja tiedonkulku	17
5.6 Esimerkkejä kuntien ennakkointi- ja varautumistoimista.....	18
6 Hyvinvointialueen ja kuntien haasteet kehitystyössä	20
6.1 Hyvinvointialueiden esiin nostamat haasteet ikääntyneiden asumisen kehittämisessä.....	20
6.2 Kuntien esiin nostamat haasteet ikääntyneiden asumisen kehittämisessä	20
7. Yhteenveto ja suosituksia hyvinvointialueille ja kunnille	22
Liite. Keskeiset käsitteet	24
Lähteet.....	26



1 Tausta

Tämä ohjeisto tarjoaa hyvinvointialueille ja kunnille käytännönläheisen ohjeistuksen ikääntyneiden asumistarpeiden ennakointiin ja varautumiseen sekä yhteistyön toteuttamiseen. Tavoitteena on edistää ennakoivaa asuntopolitiikkaa ja asumisratkaisuja väestön ikääntymiseen vastaamiseksi sekä tukea suunnitelmallista yhteistyötä ja tietoon perustuvaa päätöksentekoa.

Ohjeiston sisältö pohjautuu hyvinvointialueiden verkostohankkeen toteutukseen ja kokemuksiin sekä eri alueiden kehittämistoimiin ja esimerkkeihin. Verkostohanke toteutettiin vuosina 2024–2025. Siinä olivat mukana Kymenlaakson, Etelä-Pohjanmaan, Kanta-Hämeen ja Pohjois-Savon hyvinvointialueet ja sitä fasilitoi ja koordinoi FCG Oy. Hanketta rahoittivat ympäristöministeriö ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA (nykyinen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus/Varke) sekä mukana olevat hyvinvointialueet.

Ohjeistuksessa esitellään keskeiset opit ja suositukset erityisesti hyvinvointialueiden ja kuntien yhteistyön vahvistamiseksi, yhteisöllisen asumisen kehittämiseksi ja asumisen suunnitelman valmisteluksi sekä toimenpiteiden suunnitteluun. Tiekartta painottaa erityisesti kuntien ja hyvinvointialueiden yhteistyötä, alueen kiinteistökannan tehokasta hyödyntämistä sekä kumppanuuksien rakentamista. Väestön ikääntyminen ja muuttuvat asumistarpeet tekevät kehitystyöstä yhä tärkeämpää tulevaisuudessa.

Ohjeistuksessa tavoitteena on esitellä hankkeessa kehitettyjä ja opittuja asioita ja alueellisen kehittämistyön kokemuksia. Tämä raportti on suunnattu hyvinvointialueille, kunnille, palveluntuottajille ja muille ikääntyneiden asumiseen liittyville tahoille. Esimerkkien kautta hyvinvointialueet ja kunnat voivat hyödyntää toistensa kokemuksia ja soveltaa niitä omassa toiminnassaan.



2 Ikääntyneiden asumisen kehittämisen tarpeet

Väestön ikääntyminen lisää painetta kehittää asumisratkaisuja, jotka tukevat ikääntyneiden itsenäistä, turvallista ja mielekästä arkea ja kotona asumista. Tulevaisuudessa yhä useampi ikääntynyt asuu kotona, ja samalla palvelurakenteet muuttuvat. Tämän vuoksi asumisen ennakointi ja suunnittelu ovat kuntien ja hyvinvointialueiden keskeisiä tehtäviä.

Ikääntyneiden asuminen ei ole vain rakennuksia ja tiloja koskeva kysymys, vaan se liittyy laajemmin palveluihin, saavutettavuuteen, viihtyisyyteen ja asuinympäristön esteettömyyteen. Ikääntyneiden näkökulman huomioiminen on välttämätöntä ja heidän omat toiveensa ja tarpeensa on nostettava kehittämistyön keskiöön. Asumisen kehittäminen vaikuttaa suoraan elämänlaatuun ja kotona asumisen mahdollisuuksiin.

Asumisen ennakointi edellyttää pitkäjänteistä ja tietoon perustuvaa suunnittelua. Kunnilla on paikallistason tieto esimerkiksi kaavoituksesta, tonttivarauksista ja rakennuskannasta. Hyvinvointialueilla taas on kokonaiskuvaa ikääntyneiden palvelutarpeista ja hoivan tarpeen kehittymisestä. Yhteinen suunnittelu ja tiedonvaihto mahdollistavat ennakoivan ja vaikuttavan kehittämisen.

Ennakointi ei ole vain hallinnon työtä, myös ikääntyneillä itsellään tulee olla mahdollisuus suunnitella omaa asumistaan ja tehdä ajoissa siihen liittyviä ratkaisuja. Asumisvaihtoehtojen monipuolistaminen, esteettömyyden parantaminen sekä yhteisöllisten asumisratkaisujen kehittäminen tukevat tätä tavoitetta.



3 Hyvinvointialueiden ja kuntien tehtäviä ikääntyneiden asumisessa lainsäädännön perusteella

3.1 Yhteinen vastuu ikääntyneiden asumisesta

Hyvinvointialueilla ja kunnilla on jaettu ja osin yhteinen vastuu ikääntyneiden asumisesta ja sen kehittämisestä. Tehtävien jakoa ohjaa lainsäädäntö, kuten vanhuspalvelulaki (980/2012), sosiaalihuoltolaki (1301/2014), kuntalaki (410/2015), laki hyvinvointialueesta (611/2021) ja sote-järjestämislaki (612/2021).

Vanhuspalvelulain 5 §¹ velvoittaa kuntia ja hyvinvointialueita laatimaan suunnitelman ikääntyneen väestön hyvinvoinnin, terveyden, toimintakyvyn ja itsenäisen suoriutumisen tukemiseksi. Hyvinvointialueiden ja kuntien tulee sisällyttää suunnitelmaan ikääntyneen väestön tukemiseksi myös ikääntyneen väestön asumista koskevien tarpeiden ennakointi sekä niitä vastaavan asumisen kehittäminen. Alle on koottu eri toimijoiden vastuualueita ja tehtäviä.

Hyvinvointialueiden tehtäviin kuuluu erityisesti:

- Yhteisöllisen asumisen ja ympärivuorokautisen palveluasumisen järjestäminen
- Kotiin vietävien palvelujen, kuten kotihoidon ja tuki- ja liikkuvien palvelujen järjestäminen ja kehittäminen
- Teknologisten ratkaisujen hyödyntäminen (esim. turvapuhelimet ja etähoivapalvelut)
- Itsenäistä asumista tukevien neuvontapalveluiden järjestäminen
- Kuntien hyte-työn tukeminen palvelujen ja asumisratkaisujen sekä muiden ikäystävällisyyttä edistävien keinojen kautta.
- Vanhuspalvelulain velvoittaman suunnitelman laadinta ikääntyneen väestön tukemiseksi ja ikääntyneen väestön asumista koskevien tarpeiden ennakointi sekä niitä vastaavan asumisen kehittäminen sisällyttäminen suunnitelmaan

¹ <http://data.finlex.fi/eli/sd/2012/980/ajantasa/2024-12-05/fin>



Kuntien tehtäviin kuuluu:

- Asuinympäristöjen ja ikäystävällisen asumisen kehittäminen kaavoituksen ja yhdyskuntasuunnittelun keinoin
- Tonttitarjonnan ohjaaminen ikääntyneiden asumiseen palveluiden lähellä
- Suunnitelman tekeminen ikääntyneen väestön tukemiseksi sisältäen asumista koskevien tarpeiden ennakoinnin sekä niitä vastaavan asumisen kehittäminen (suunnitelma voi olla osa hyvinvointisuunnitelmaa/-kertomusta)
- Ikääntyneiden asumisen tilannekuvan ylläpitäminen, tarpeiden ennakointi ja viestiminen muille toimijoille, kuten vuokranantajille ja hyvinvointialueelle
- Yhteistyö asuntojen omistajien, rakennuttajien sekä hyvinvointialueen kanssa
- Hyvinvoinnin ja terveyden edistäminen (hyte-toiminta): asuinalueiden ikäystävällisyyden ja yhteisöllisyyden parantaminen sekä ikääntyneiden osallisuuden tukeminen

3.2 Asumispalvelut ja neuvonta asumisratkaisuisissa

Sosiaalihuoltolain² (790/2022) mukaan henkilöille, jotka tarvitsevat erityisestä syystä apua tai tukea asumisessa tai asumisensa järjestämisessä, on järjestettävä asumispalveluja. Hyvinvointialueet voivat järjestää yhteisöllistä asumista (sosiaalihuoltolaki 21a §), mikä tarkoittaa asumista esteettömässä ja turvallisessa asumisyksikössä, jossa henkilön hallinnassa on hänen tarpeitaan vastaava asunto ja jossa asukkaille on tarjolla sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa. Yhteisöllistä asumista järjestetään henkilölle, joka tarvitsee sitä, koska hänen toimintakykynsä on alentunut ja hoidon ja huolenpidon tarpeensa kohonnut korkean iän, sairauden, vamman tai muun vastaavaan syyn vuoksi. Lisäksi laissa säädetään, että yhteisöllistä asumista ja ympärivuorokautista palveluasumista voidaan toteuttaa samaan rakennuskokonaisuuteen kuuluvissa tiloissa.

Ympärivuorokautinen palveluasuminen (vanhuspalvelulaki 21 c §) on tarkoitettu henkilöille, jotka tarvitsevat jatkuvaa hoitoa ja huolenpitoa vuorokauden ympäri. Ympärivuorokautinen palveluasuminen vastaa aiempaa tehostettua palveluasumista.

Vanhuspalvelulain 12 § mukaan hyvinvointialueiden on järjestettävä neuvontapalveluja, joiden tarkoituksena on tukea ikääntyneen väestön hyvinvointia, terveyttä, toimintakykyä

² <http://data.finlex.fi/eli/sd/2014/1301/ajantasa/2024-12-30/fin>



ja itsenäistä suoriutumista. Neuvonnassa on kannustettava asumisen ennakointiin ja itsenäistä asumista tukevien ratkaisujen toteuttamiseen.

3.3 Kuntien vuokrataloyhtiöiden tehtäviä

Useissa kunnissa kuntien vuokrataloyhtiöt keskittyvät korjausrakentamiseen ja niiden tärkein tehtävä on ylläpitää nykyistä asuntokantaa. Vuokrataloyhtiöillä voi olla myös merkittävä rooli ikääntyneiden asumisen kehittämisessä. Ne voivat tarjota kuntalaisille kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja, jotka on suunniteltu tai peruskorjattu erityisesti ikääntyneiden tarpeisiin. Vuokrataloyhtiöiden kehittämistoimenpiteet voivat sisältää esimerkiksi esteettömyyskorjauksia, hissien jälkiasennuksia ja muita korjauksia, jotka parantavat asuin ympäristön turvallisuutta ja mukavuutta.

Kuntien vuokrataloyhtiöt rakennuttavat myös uusia, ikääntyneille soveltuvia vuokra-asuntoja sekä voivat vuokrata kiinteistökantaa hyvinvointialueille yhteisölliseen asumiseen. Ne myös tukevat ikääntyneiden kotona asumista tarjoamalla palveluja, kuten asumisneuvontaa. Tämä on erityisen tärkeää väestöltään vähenevissä kunnissa, joissa ikääntyneiden osuus asukkaista on suuri.³

Kuntien vuokrataloyhtiöt hoitavat seuraavia tehtäviä:

- Asuntokannan kehittäminen ja ylläpitäminen, jotta sopivaa asuntotarjontaa on riittävästi.
- Asuntojen peruskorjaaminen esteettömiksi toimiviksi (esim. kynnyksettömät sisäänkäynnit, toimivat kylpyhuoneet ja leveät oviaukot).
- Hissien tarpeen selvittäminen, hissirakentaminen ja muu esteettömyyden parantaminen.

³ Ympäristöministeriö (2019): Kuntien ARA-vuokra-asuntojen korjaaminen ikääntyneiden asumiseen sopivaksi ja Valtioneuvoston kanslia (2023) Kuntien ja hyvinvointi alueiden toiminta ikääntyneiden asumisessa ja asumispalveluissa



3.4 Yhteistyö ja yhteiset suunnitelmat

Kunnilla ja hyvinvointialueilla on yhteinen vastuu hyvinvoinnin ja terveyden edistämisestä. Lainsäädäntö (esim. kuntalaki, laki hyvinvointialueista⁴) edellyttää neuvotteluja ja yhteistä suunnittelua hyvinvoinnin ja terveyden edistämiseksi. Ikääntyneiden asuminen on keskeinen osa tätä kokonaisuutta. Ikääntyneiden asumistarpeiden näkökulmasta tarvitaan yhteisiä tavoitteita, suunnitelmia ja toimenpiteitä, joiden avulla ennakointi ja varautuminen voidaan juurruttaa osaksi arjen päätöksentekoa.

Kuntalain (2015/410) 1 § mukaan kunnan tehtävänä on edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa sekä järjestää palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestävällä tavalla. Kaavoitusmonopolin ansiosta kunnilla on merkittävä rooli ikääntyneiden asumisen kehittämisessä, sillä niiden päätökset määrittävät asuntorakentamisen sijainnit ja tyypit sekä kunnat voivat vaikuttaa myös julkisten ja yksityisten palveluiden saavutettavuuteen.

Seuraavassa luvussa tarkastellaan tarkemmin hyvinvointialueiden ja kuntien toimia ja yhteistyötä vanhuspalvelulain 5 § mukaisessa asumiseen liittyvässä suunnittelussa.

⁴ **Kuntalaki:** <http://data.finlex.fi/eli/sd/2015/410/ajantasa/2025-01-01/fin> 1

Laki hyvinvointialueista: <http://data.finlex.fi/eli/sd/2021/611/ajantasa/2025-01-01/fin>



4. Asumistarpeisiin varautuminen ja ikääntyneiden asumisen kehittäminen

4.1 Hyvinvointialueen ja kuntien ikääntyneiden asumisen suunnittelu

Vanhuspalvelulain (5 §) mukaiseen hyvinvointialueen ja kuntien laatimaan suunnitelmaan on sisällytettävä toimenpiteitä, joilla ne tukevat ikääntyneen väestön itsenäistä suoriutumista ja kotona asumista. Hyvinvointialueiden ja kuntien tulee sisällyttää suunnitelmaan ikääntyneen väestön tukemiseksi myös ikääntyneen väestön asumista koskevien tarpeiden ennakointi sekä niitä vastaavan asumisen kehittäminen. Ennakoiva suunnittelu tarkoittaa ikääntyneiden asumisen osalta esimerkiksi sitä, että kunnat ja hyvinvointialueet tunnistavat ajoissa väestörakenteen muutokset, asumis- ja palvelutarpeet sekä asumisen kehityssuunnat sekä vastaavat niihin ennakoivasti.

Hyvinvointialueilla ja kunnilla on mahdollisuus toteuttaa suunnitelmavelvoite omalla tavallaan, mutta keskeistä on kokonaisvaltainen ja pitkäjänteinen ennakointi ja toimenpiteiden kohdentaminen todettuihin tarpeisiin. Kunnat tuovat suunnitteluun paikallistason tietoa (esim. kaavoitus, kiinteistöt), hyvinvointialueet palvelutarpeita koskevaa tietoa. Yhteinen strateginen suunnittelu tukee monipuolisten asumisratkaisujen ja ikäystävällisten ja kaikille sopivien ympäristöjen (Design for All) toteuttamista.

Asumisen osalta suunnitelmassa kannattaa huomioida seuraavia tekijöitä:

- Määritellä toimenpiteet kotona asumista tukevien palvelujen kehittämiseksi.
- Arvioida palvelujen määrä ja riittävyys sekä palvelutarpeisiin vaikuttavia tekijöitä.
- Arvioida ikääntyvän väestön tulevien vuosien asumistarpeita.
- Suunnitella toimenpiteitä asuntokannan ja asuinympäristöjen parantamiseksi esteettömyyttä ja turvallisuutta sekä ikäystävällistä asumista edistämällä.
- Tukea ikääntyneiden varautumista ja omaa ennakointia: Esimerkiksi erilaisten viestintäkanavien kehittäminen ja käyttäminen tiedon jakamiseksi ikääntyneille korjaus- ja asumisratkaisuista.

Laki ei velvoita kuntia ja hyvinvointialueita laatimaan yhteistä suunnitelmaa, käytännön toteutuksen kannalta yhteistyötä suositellaan kuitenkin vahvasti. Yhteissuunnittelussa kuntien rooli painottuu asuinympäristön kehittämiseen ja hyvinvoinnin edistämiseen, kun hyvinvointialue keskittyy asumispalveluiden järjestämiseen ja kotiin vietävien palvelujen kehittämiseen. Kunnissa asuntokannan ja asuinympäristöjen kehittäminen edellyttää myös ajantasaista tietoa väestökehityksestä ja keskipitkän aikavälin asumis- ja palvelutarpeista.



Verkostohankkeessa mukana olevilla hyvinvointialueilla ikääntyneiden asumisen teemat liittyivät ennakointiin, asumispalveluiden palvelurakenteen keventämiseen, terveyden ja hyvinvoinnin edistämiseen, yhteisöllisen asumisen suunnitteluun sekä asuntopoliittisiin linjauksiin. Kuntien osallistuminen suunnitelmien laadintaan vaihteli. Vaikka laki velvoittaa laatimaan ennakoivan suunnitelman, käytännössä ikääntyneiden asumisen kehittäminen ei ole vielä kunnissa osa niiden toimintaa. Kunnat voivat tukea ikääntyneitä myös suoraan tarjoamalla tietoa ja ohjausta oman asumistarpeen ennakointiin ja muutoksiin varautumiseen. Aiemmin ikääntyneiden asumiseen ja palveluihin liittyviä teemoja on käsitelty hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelmissa sekä palveluverkkosuunnitelmissa. Jatkossa kokonaisvaltaisen suunnittelun tarve korostuu sekä kuntien että hyvinvointialueiden toiminnassa esimerkiksi osana hyvinvointisuunnitelmaa.

4.2 Tilannekuva ennakkoinnin ja varautumisen lähtökohtana

Kuntien ja hyvinvointialueiden ennakointi- ja suunnittelutyö perustuu tietoon. Asumista koskevat tilastot, väestöennusteet ja alueelliset kartoitukset muodostavat perustan, jolle suunnittelu rakennetaan. Verkostohankkeen aikana kehitettiin alueellisia tilannekuva-analyyskejä, joiden avulla kunnat ja hyvinvointialueet saivat vertailukelpoista tietoa päätöksenteon tueksi.

Tilannekuvassa on tärkeää tarkastella esimerkiksi ikääntyneiden määrän kehitystä ja alueellisia eroja, jotka vaikuttavat sekä asuntopoliittikkaan että palveluverkon mitoittamiseen. Myös realistinen arvio tulevasta asumispalveluiden tarpeesta on tärkeä. Tällöin voidaan kohdentaa resursseja tehokkaasti ja varmistaa, että yksityinen ja julkinen sektori pystyy sovittamaan toimintansa alueellisiin tarpeisiin.

Ikääntyneiden nykyiset asumismuodot, asuntokannan ja asuinympäristöjen esteettömyys tila ja toiveet tulevaisuuden asumisesta ovat myös olennainen osa tietopohjaa. Näiden lisäksi tarvitaan tietoa esteettömien asuntojen ja sopivien tonttien tarjonnasta, jotta kunnissa voidaan suunnitella tarvittavia toimia ikäystävällisten asuinympäristöjen ja asumisen turvaamiseksi.

Senioriasumisen tilan ja tarjonnan seuranta on tärkeää erityisesti siksi, että esteettömät ja palvelujen saavutettavuuden mahdollistavat senioriasunnot tukevat kotona asumista ja voivat vähentää raskaampien palvelujen tarvetta. Senioriasuntoihin kuuluvat senioritalot, ikääntyneiden vuokratalot ja muut ikääntyneiden asuntokohteet. Hyvinvointialueilla ja kunnissa on kannattaa seurata esimerkiksi seuraavia tietoja ikääntyneiden asumisen kehittämiseksi:

- **Väestöennusteet** – Ikääntyneiden määrän muutokset ja alueelliset erot ennusteissa auttavat varautumaan palveluiden ja asumisen tarpeisiin. Ikääntyneiden määrän muutokset huomioidaan kuntien asuntopoliittisessa suunnittelussa ja



hyvinvointialueiden asumispalveluiden mitoituksessa, koska ikääntyneiden määrä vaikuttaa molempiin toimijoihin tulevina vuosina.

- **Realistinen arvio asumispalveluiden tarpeesta** – Tavoitteiden tulee olla todellisia (esim. tulevaisuudessa tarvittavat paikkamäärät eri kunnissa). Tarpeen ennakointi ja palvelurakenteen suunnittelu edellyttävät yhteistyötä, jotta resurssit kohdennetaan oikein ja yksityisen sektorin toiminta sovitetaan alueellisiin tarpeisiin.
- **Ikääntyneiden asumismuodot ja tarpeet** – Kunnissa ja hyvinvointialueella tulee koota tietoa asukkaiden nykyisistä asumismuodoista ja asuntojen esteettömyydestä (mm. hissien tilanne) sekä tulevaisuuden asumistarpeista ja -toiveista. Tietoa tarvitaan asuntopoliittisen työn ja suunnitelmallisen asumisen kehittämiseksi.
- **Esteettömien asuntojen ja sopivien tonttien tarjonta** – Kunnan tehtävä on varmistaa, että ikääntyneille soveltuvia asuntoja on riittävästi lähellä palveluita.
- **Senioriasuminen** – On hyödyllistä kartoittaa myös senioriasumisen tilaa, edistää esteettömiä senioriasuntoja ja varmistaa niiden riittävä tarjonta lähellä palveluita. Kunnissa tulisi olla asumisvaihtoehtoja, jotka tukevat itsenäistä asumista, mutta mahdollistavat tarvittaessa kotihoidon ja tukipalvelut.

4.3 Ikääntyneiden neuvonta osana ennakointia ja varautumista

Kunnilla että hyvinvointialueilla on ikääntyneiden asumisessa vastuuta asumistarpeiden ennakoinnissa asumiseen liittyvässä neuvonnassa. Verkostohankkeen alueista muutamat kunnat tarjoavat asumisneuvontaa, ja joissakin kunnissa neuvonnan käynnistäminen oli suunnitteilla. Toisaalta työpajoissa todettiin, että hyvinvointialueilla on usein kattavampi käsitys ikääntyneiden asumistarpeista, sillä kotihoito käy säännöllisesti asiakkaiden kodeissa. Kunnissa tieto asumistarpeista voi olla hajanaisempaa.

Hyvinvointialueilla järjestetään ikääntyneiden palveluihin liittyvää neuvontaa. Hyvinvointialueet jakavat ja kokoavat tietoa asumispalveluissa ja neuvonnassa eri tavoin. Ne järjestävät tapahtumia ja infotilaisuuksia ikääntyneille. Neuvonnassa voidaan kertoa myös korjausavustuksista, asumisvaihtoehtoista (mm. senioriasuminen) ja muista kotona asumista tukevista ratkaisuista, jotka eivät ole hyvinvointialueiden vastuulla tai tiedossakaan. Toisaalta hyvinvointialueiden asiakastyöstä saatava tieto on tärkeää viestiä myös kunnille ja vuokratyöyhtiöille. Tieto ja arviot asumistarpeista ovat tärkeitä kuntien asuntopoliittisessa työssä.

Hyvinvointialueiden ja kuntien on hyödyllistä tietää eri toimijoiden neuvontatyöstä. Neuvonnassa tulisi olla tietoa asumisen vaihtoehtoista, tukimahdollisuuksista ja yhteyshenkilöistä sekä kunnissa että hyvinvointialueilla. Työpajoissa ikääntyneiden



asumisen nykytilanteen analysointi ja tulevien tarpeiden ennakointi nähtiin tärkeänä. Asumistarpeiden kartoituksia ja selvityksiä pidettiin myös tärkeänä.

4.4 Kuntien ja muiden toimijoiden omistamat kiinteistöt

Useimmilla hyvinvointialueilla yhteisöllisen asumisen lisääminen edellyttää huomattavia investointeja kiinteistökantaan. Näitä investointeja tarvitaan niin kuntien vuokratilayhtiöiltä kuin myös yksityisiltä toimijoilta. Erityisesti suurissa ja keskisuurissa kaupungeissa tavoitteiden saavuttaminen edellyttää sekä korjausrakentamista että uudisrakentamista. Yleisenä linjauksena näyttää olevan⁵, että hyvinvointialueet eivät jatkossa aio omistaa yhteisöllisen asumisen rakennuksia, vaan ne aikovat hyödyntää olemassa olevaa rakennuskantaa, kuten entisiä palveluasumisen tiloja ja senioritaloja sekä muiden toimijoiden uudiskohteita. Noin 40 prosenttia hyvinvointialueista suunnittelee hyödyntävänsä myös ARA-rahoitteista asuntokantaa. Joillakin alueilla tarkastellaan myös ympärivuorokautisen (entisen tehostetun) palveluasumisen rakennusten uusiokäyttöä. Usein näiden kohteiden hyödyntäminen edellyttää kuitenkin laajoja korjaustoimenpiteitä.

Koska kuntien omistuksessa on merkittävä määrä sote-kiinteistöjä ja muuta rakennuskantaa, niillä on keskeinen rooli ja mahdollisuus yhteisöllisen asumisen kehittämisessä. Kaikki hyvinvointialueet ovat ilmaisseet tavoitteekseen lisätä sosiaalihuoltolain mukaista yhteisöllistä asumista tulevana vuosina. Tehdyn kyselyn⁶ mukaan hyvinvointialueiden keskimääräisenä tavoitteena on, että vuoteen 2030 mennessä yli 74-vuotiaiden yhteisöllisen asumisen peittävyys olisi 2,4 prosenttia, alueellisen vaihtelun ollessa 2–4 prosenttia. Tämä tarkoittaa käytännössä tuhansia uusia asukaspaikkoja eri puolilla maata. Kiinteistökannan soveltuvuuden arviointi on tärkeä osa varautumista ja edellyttää yhteistyötä kuntien ja hyvinvointialueiden välillä. Kiinteistöjen kartoittaminen ja arvioiminen tulee toteuttaa yhteisesti, jotta asumistarpeisiin voidaan vastata oikea-aikaisesti ja suunnitelmallisesti.

Verkostohankkeessa korostui, että kiinteistöihin liittyvien kumppanuusmallien kehittäminen on alueilla ajankohtaista. Useat hyvinvointialueet ovat edenneet sote-kiinteistöjen soveltuvuuden kartoittamisessa, mutta kuntien muun rakennuskannan tilannekuva on useilla alueilla vielä puutteellinen. Kaavoitus- ja maankäyttöratkaisujen kannalta on olennaista, että kunnilla on ajantasaista tietoa hyvinvointialueiden asumispalvelulinjauksista. Kunnat saavat runsaasti yhteydenottoja myös yksityisiltä rakennuttajilta, mutta niillä ei aina ole käytettävissään tarkkaa tietoa siitä, millaisiin asumisratkaisuihin hyvinvointialueet ovat sitoutuneet. Tällaisissa tilanteissa yhteisen

⁵ Koramo, M. & Ilmola, J. Kysely yhteisöllisestä asumisesta. 2024.

⁶ Koramo, M. & Ilmola, J. Kysely yhteisöllisestä asumisesta. 2024.



työryhmän tai foorumin perustaminen ja yhteyshenkilöiden nimeäminen molemmilta organisaatiotasoilta helpottaa yhteistyötä ja tiedonkulkua. Kiinteistösuunnittelun näkökulmasta on tärkeää huomioida myös yksityisen puolen eli yritysten ja järjestöjen omistamat rakennukset, jotka voivat soveltua yhteisölliseen asumiseen.

Senioriasumisen kehittäminen on pääsääntöisesti kuntien, yritysten ja kolmannen sektorin vastuulla. Seniorikohteet tarjoavat itsenäistä asumista tukevia vaihtoehtoja ja voivat hillitsee asumispalvelujen tarvetta. Tämän vuoksi senioriasumisen kartoittaminen ja kehittäminen kannattaa nostaa esiin myös alueellisena tavoitteena. Osalla alueista senioriasumisen kohteiden kartoituksia ja koonteja on tehty hyvinvointialueen toimesta, mutta yleisesti vastuu toteutuksesta ja suunnittelusta on kunnilla ja niiden yhteistyötahoilla.



5 Esimerkkejä ja kokemuksia ikääntyneiden asumisen kehittämisestä ja yhteistyöstä

5.1 Keskeisiä oppeja verkostohankkeen alueellisesta yhteistyöstä

Ikääntyneiden asumisen kehittäminen ei ole yksittäinen toimenpide, vaan kokonaisuus, joka koostuu useista ratkaisuksista. Hyvinvointialueet ja kunnat eivät voi kehittää ikääntyneiden asumista yksin, vaan tarvitaan yhteistyöprosesseja ja -tapoja, joissa myös vuokrataloyhtiöt, järjestöt, yritykset ja ikääntyneet itse ovat mukana. Yhteistyö on ennakkoinnin ja varautumisen perusta. Toimiva yhteistyö pohjaa tiedonvaihtoon ja yhteisiin tavoitteisiin. Alueellinen yhteissuunnittelu varmistaa, että osapuolet ovat ajan tasalla ja voivat vaikuttaa ratkaisuihin. Toisaalta yhteinen keskustelu vie aikaa ja vaatii myös työpanosta yhteistyötä koordinoivalta taholta.

Verkostohankkeen aikana tunnistettiin useita keskeisiä toimintamalleja ja yhteistyökäytäntöjä, jotka tukevat alueellista kehittämistyötä. Näitä voidaan hyödyntää hyvinvointialueiden ja kuntien yhteistyön vahvistamisessa.

Yhteistyökäytäntöjä esimerkiksi:

- **Säännölliset yhteistyöfoorumit** tarjoavat rakenteen jatkuvalle yhteissuunnittelulle.
- **Roolien ja vastuiden selkeyttäminen** edistää johdonmukaista toimintaa ja ehkäisee päällekkäisyyksiä.
- **Vastinparimalli**, jossa nimetään molemmista organisaatioista yhteyshenkilöt, helpottaa tiedonkulkua ja yhteistyön koordinaatiota.
- **Alueelliset suunnitelmat ja tiekartat** antavat suunnan kehittämistyölle.

5.2 Yhteistyötä tukevat toimintamallit alueellisessa kehitystyössä

Pysyvät ja toimivat yhteistyömuodot ovat keskeisiä ikääntyneiden asumisen pitkäjänteisessä kehittämisessä. Verkostohankkeessa kävi ilmi, että kuntien ja hyvinvointialueiden yhteistyötä edistäisi forumi, jossa asumiseen liittyviä ratkaisuja voidaan käsitellä yhdessä.

Hankkeessa luotiin pohjaa tällaisen yhteistyöfoorumin toiminnalle, ja sen jatkamista suositellaan joko omana ryhmänä tai osana hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen (HYTE) yhteistyötä. Vaikka HYTE-rakenteita on jo olemassa, erityisesti ikääntyneiden asumiseen keskittyviä foorumeita on ollut vähän. Alueilla voidaan harkita foorumin sisällyttämistä HYTE-foorumin alatyöryhmäksi, mutta ratkaisu tulisi tehdä alueelliset olosuhteet huomioiden.



Kokemusten perusteella yhteistyö ikääntyneiden asumisen kysymyksissä on monin paikoin vielä kehittymässä. Toiminta saattaa olla satunnaista tai henkilöriippuvaista, eikä se ole vielä vakiintunut osaksi alueellista kehittämistä.

Vaikuttavan ja jatkuvan yhteistyön aikaansaamiseksi tulisi kiinnittää huomiota seuraaviin tekijöihin ja näkökulmiin:

- **Selkeä toimintamalli ja vastuunjako** tukevat säännöllistä ja tavoitteellista yhteistyötä.
- **Koordinoitu tapa toimia (ilman hallinnollista raskautta)** mahdollistaa kevyen mutta vaikuttavan yhteistyön. Foorumin kokoontuminen esimerkiksi 2–4 kertaa vuodessa voi riittää.
- **Hyvinvointialueen vetovastuu** yhteistyön kokoajana tukee osaamisen jakamista ja rakentavaa vuorovaikutusta.

Yhteistyöfoorumi toimii tiedonvaihdon ja suunnittelun välineenä, hyvinvointialueen, kuntien ja muiden toimijoiden välillä. Tapaamisissa voidaan käsitellä esimerkiksi asumispalveluiden järjestämistä, kaavoitusta, tonttipolitiikkaa sekä uudis- ja korjausrakentamisen tarpeita. Mukaan kannattaa kutsua myös vuokratotalyhtiöitä, kolmannen sektorin toimijoita ja yksityisiä palveluntuottajia.

Foorumi voi edistää laajempaa asumisen suunnittelua sisällyttämällä keskusteluun myös vammaisten ja päihde- ja mielenterveyskuntoutujien asumiseen liittyviä kysymyksiä. Tavoitteena on luoda pysyvä vuoropuhelu, joka mahdollistaa suunnitelmien yhteensovittamisen ja kehittämistyön jalkauttamisen.

5.3 Tiedonvaihto osapuolten tavoitteista ja suunnitelmista

Alkuvaiheessa on hyödyllistä käydä keskustelua tavoitteista ja eri osapuolten strategioista, jotta osapuolet voivat sitoutua yhteisiin suunnitelmiin ja huomioida ne omassa työssä. Ikääntyneiden asumisessa tämä voi tarkoittaa tiedonjakamista hyvinvointialueen asettamista tavoitteista palveluverkon ja asumispalveluiden suhteen.

Verkostohankkeessa työpajojen tarkoituksena oli selkeyttää hyvinvointialueen tavoitteita ja linjauksia lähivuosien osalta ja käydä kuntien kanssa keskustelua näistä. Niitä käsiteltiin kuntien kanssa pidetyissä työpajoissa. Keskustelun tueksi tulee käydä läpi myös kuntakohtaisia laskelmia yhteisöllisen asumisen tarpeesta. Työn alussa käsitteiden määrittely (mitä on senioriasuminen, tavallinen asuminen ja yhteisöllinen asuminen) oli jokaisella alueella keskeinen tehtävä ja tämä vei myös aikaa.

Alla esitellään tiiviisti Kymenlaakson hyvinvointialueen linjauksia, tavoitteita sekä toimenpiteitä, joista kannattaa keskustella hyvinvointialueiden ja kuntien välillä.

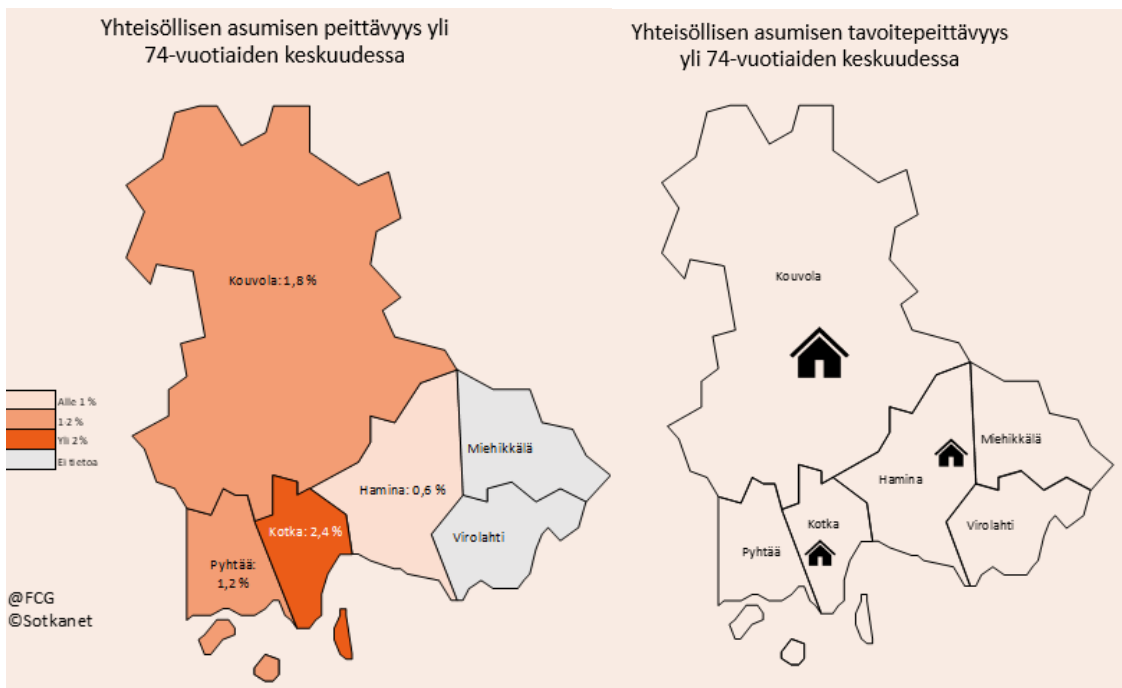


Case Kymenlaakso - Yhteisöllisen asumisen nykytilanne ja tavoitteet

Vuonna 2023 Kymenlaaksossa oli kansallisesti vertailtuna eniten yhteisöllistä asumista, jolloin 1,8 % yli 74-vuotiaista asui tällaisessa asumismuodossa. (kuva 1) Palvelua tarjottiin Kouvolassa, Kotkassa, Haminassa ja Pyhtäällä. Kymenlaakson hyvinvointialueella on tunnistettu selkeä tarve lisätä yhteisöllistä asumista, mikä edellyttää useita toimenpiteitä seuraavien vuosien aikana. Kymenlaakson hyvinvointialueella tavoitellaan, että 2,5 % yli 75-vuotiaista asuu yhteisöllisessä asumisessa vuoteen 2030 mennessä.

Peittävyystavoitteisiin pääsemiseksi tarvitaan noin 220 uutta asuntoa yhteisölliseen asumiseen vuoteen 2028 mennessä. Lähtökohtana on monipuolistaa palveluita ja siirtää ydinpalveluita enemmän hyvinvointialueen omaksi toiminnaksi, erityisesti ikääntyneiden yhteisöllisen asumisen osalta.

Hyvinvointialueen investointisuunnitelmaan on merkitty uudet kohteet Kouvolaan, Kotkaan ja Haminaan. Kuntien ja hyvinvointialueen välisissä keskusteluissa on tarpeen avata kuntakohtaisia suunnitelmia ja tavoitteita, jotta kunnat voivat tarkastella ajoissa esimerkiksi omaa kiinteistökantaa sekä ovat kaavoituksen näkökulmasta tietoisia tulevasta tarpeesta.



Kuva 1. Yhteisöllisen asumisen peittävyystavoitteet

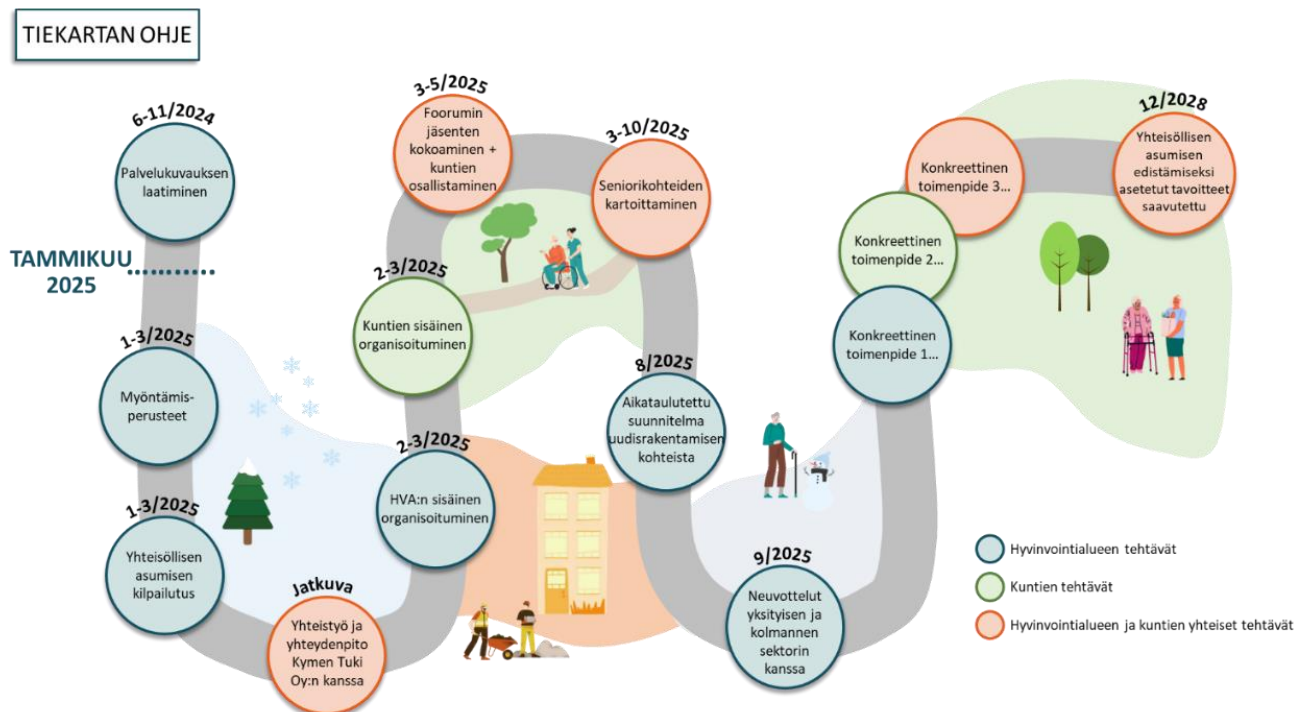


5.4 Strateginen tiekartta yhteisöllisen asumisen jäsentäjänä

Kun tavoitteet ovat selkiytyneet hyvinvointialueilla, yhteisessä keskustelussa käsitellään myös keskeisiä toimenpiteitä, joita tavoitteiden saavuttaminen edellyttää lähivuosina. Toimenpiteiden avaaminen on tarpeellista eri toimijoille. Esimerkiksi alueen kuntien on tärkeää tietää, mihin kuntiin ja millä tavoilla esimerkiksi sosiaalihoitolain yhteisöllistä asumista suunnitellaan toteutettavan lähivuosina.

Toimenpiteitä kannattaa jäsentää alueelliseen strategiaa tukevaan toimenpidesuunnitelmaan, jonka työtä hyvinvointialue koordinoi. Suunnitelman laadintaan tulee osallistaa myös kuntia ja vuokrataloyhtiöitä, ja lopputuotos tulee olla eri toimijoiden nähtävillä. Verkostohankkeessa laadittiin jokaisella alueella strateginen tiekartta yhteisöllisen asumisen edistämiseksi ja selkeyttämään lähivuosien toimenpiteitä. Keskeisiä toimenpiteitä käsiteltiin yhteisissä tapaamisissa.

Kymenlaakson hyvinvointialueen yhteisöllisen asumisen strateginen tiekartta (kuva 2) laadittiin osana verkostohanketta. Siinä esitellään keskeiset toimenpidekokonaisuudet, joilla pyritään saavuttamaan yhteisöllisen asumisen tavoitteet. Tiekartta sisältää sekä hyvinvointialueiden (siniset pallot) että kuntien (vihreät pallot) tehtäviä sekä molempien yhteisiä tehtäviä lähivuosille. Tiekartta on dynaaminen ja sitä päivitetään säännöllisesti.



Kuva 2. Kymenlaakson hyvinvointialueen strateginen tiekartta



Tiekartan voisi laatia myös laajemmin ikääntyneiden asumisen kehittämiseksi, esimerkiksi vanhuspalvelulain suunnitelmavelvoitteen näkökulmasta toimintaa ohjaavaksi asiakirjaksi. Työn edetessä huomattiin, että ikääntyneiden asumisen laaja kokonaisuus oli haasteellista ottaa haltuun muutamassa yhteisessä työpajassa ja aikaa kului erityisesti yhteisöllisen asumisen tavoitteen ja toimenpiteiden pohdintaan. Tästä syystä työn rajaaminen on myös tärkeää, koska muuten yhteinen työskentely jää helposti liian ylätasolle. Suunnitelmien ja tiekarttojen laatiminen auttaa joka tapauksessa jäsentämään moniulotteista kokonaisuutta. Verkostohankkeen aikana havaittiin, että kokemusten jakaminen muiden alueiden käytännöistä ja toteutusmalleista tukee myös kehitystyötä.

Ikääntyneiden asumisen suunnittelussa tulee käsitellä myös tavallisen asumisen kehittämistä ja osallistaa sitä koskevaan keskusteluun eri toimijoita. Yhteisen suunnittelun avulla voidaan varmistaa, että kaikki osapuolet jakavat saman käsityksen tulevista tarpeista.

5.5 Sisäinen organisoituminen ja tiedonkulku

Hyvinvointialueiden ja kuntien sisäinen organisointi on olennainen osa ikääntyneiden asumisen kehittämistä. Verkostohankkeen havaintojen mukaan vastuiden ja roolien määrittely on useilla hyvinvointialueilla vielä kesken, erityisesti yhteisöllisen asumisen kehittämisen osalta. Osa alueista onkin sisällyttänyt sisäisen organisoinnin ja vastuunjaon selkeyttämisen omiin tiekarttatoimiinsa, erityisesti tilanteissa, joissa organisaatiouudistukset ovat olleet käynnissä.

Yhteistyön koordinaatio ja alueellisten suunnitelmien toteuttaminen edellyttävät selkeää vastuunjakoa myös hyvinvointialueen sisällä. On tärkeää määritellä, mikä yksikkö tai ketkä viranhaltijat vastaavat kuntayhteistyön organisoinnista ikääntyneiden asumisen kysymyksissä. Samalla kunnissa on tarpeen nimetä vastuuhenkilö(t), jotka vastaavat ikääntyneiden asumiseen liittyvistä asioista ja toimivat yhteyshenkilöinä hyvinvointialueelle. Tämä niin kutsuttu *vastinparimalli* tukee tiedonkulkua ja yhteistyötä molempiin suuntiin.

Sekä kunnilla että hyvinvointialueilla on tietoa ikääntyneiden asumistarpeista, mutta niiden näkökulmat painottuvat eri tavoin. Kunnilla on ymmärrys esimerkiksi kaavoituksesta, tonttivarauksista ja kiinteistökannasta, kun taas hyvinvointialueilla korostuu asumispalvelujen kysynnän ja hoivan tarpeen seuranta. Jotta kehittämistoimet perustuvat ajantasaiseen ja yhteismitalliseen tietoon, tarvitaan järjestelmällisiä toimintatapoja tiedon kokoamiseen, analysointiin ja jakamiseen. Hyvinvointialueet voivat tukea kuntia tarjoamalla ennakointitietoa ja osallistumalla alueelliseen tietopohjaiseen suunnitteluun. Siksi tarvitaan yhteisiä vuorovaikutuskäytäntöjä, jotka mahdollistavat tiedon kulkemisen toimijoiden välillä suunnitelmallisesti ja ajantasaisesti.



Investointien suunnittelu ja taloudellinen sitoutuminen

Sosiaalihuoltolain mukaisen yhteisöllisen asumisen toteuttaminen edellyttää pitkäjänteistä investointisuunnittelua sekä hyvinvointialueiden, kuntien, valtion että yksityisten toimijoiden osallistumista rahoitukseen. Kunnat ovat toivoneet valtion jatkavan erityisryhmien investointiavustuksia, jotta uusia kohteita voidaan toteuttaa riittävällä laajuudella.

Vaikka hyvinvointialueet eivät useimmiten rakenna yhteisöllisen asumisen kiinteistöjä omaan omistukseensa, ne voivat mahdollistaa kohteiden toteutumisen sitoutumalla pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin tai kumppanuussopimuksiin sekä osallistumalla suunnitteluun. Hyvinvointialueiden vaikea taloustilanne ja investointikatot muodostavat kuitenkin merkittävän esteen uusien hankkeiden etenemiselle. 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 todettu olevan vielä vähän.⁷

Verkostohankkeen kokemusten mukaan monilla hyvinvointialueilla ei vielä ole yhteisöllistä asumista koskevia tarkkoja suunnitelmia osana investointiohjelmiaan. Taloudellinen sitoutuminen on kuitenkin keskeinen edellytys sille, että uusia kohteita voidaan toteuttaa. Ratkaisuna voidaan hyödyntää esimerkiksi perusrahoitusta, välivuokrausmalleja tai yhteistyötä yksityisten kumppaneiden kanssa, jotka vastaavat rakentamisesta ja omistuksesta. Eri alueilla hyödynnetyt rahoitusmallit ja sopimuskäytännöt tulisi tuoda kansalliseen keskusteluun, jotta hyvät käytännöt leviäisivät laajemmin.

5.6 Esimerkkejä kuntien ennakointi- ja varautumistoimista

Kunnat ja kuntien vuokrataloyhtiöt voivat varautua ikääntyneiden asumisen tuleviin tarpeisiin useilla tavoilla yhdistämällä strategisen suunnittelun, kaavoituksen, rakennuttamisen, asukaslähtöisen tiedon keruun ja yhteistyön hyvinvointialueiden kanssa. Ennakointia tukevat käytännön toimet, kuten esteettömien asuntojen lisääminen, senioriasumisen kehittäminen, ikäystävällisten asuinympäristöjen suunnittelu, asiantuntija- ja neuvontatyö sekä aktiivinen vuoropuhelu eri toimijoiden välillä. Näin voidaan parantaa asumisratkaisujen saatavuutta ja vähentää raskaampien palvelujen tarvetta tulevaisuudessa.

Tähän alalukuun on koottu tiiviisti verkostohankkeen kuntien esimerkkejä siitä, miten kunnat voivat toteuttaa ennakointi- ja varautumistyötä ikääntyneiden asumisessa.

⁷ Kortelainen, J. ym. Ikääntyneiden asumisen kehittäminen kunnissa – tarpeista toimenpiteisiin, 2025



Kunnat voivat edistää varautumista ikääntyneiden asumistarpeisiin seuraavilla tavoilla.

Strateginen suunnittelu ja kehittämisryhmät

- Useissa kunnissa toimii asuntopoliittisia työryhmiä tai esteettömyystyöryhmiä (esim. Seinäjoki, Kotka), jotka tukevat asumisen kehittämistä ja ikääntyneiden asumistarpeiden ennakointia.
- Uusia asumisen asiantuntijatehtäviä on perustettu tukemaan kokonaisvaltaista suunnittelua (esim. Hämeenlinna).

Kaavoitus ja tonttipolitiikka

- Kunnat varaavat tontteja ja kaavoittavat alueita, joille voidaan toteuttaa seniori- tai yhteisöllistä asumista (esim. Seinäjoki, Kurikka, Kuopio, Hämeenlinna).
- Esteettömyys ja ikäystävällisyys huomioidaan vahvemmin kaavoituksessa (esim. Kotka, Varkaus).

Rakentaminen ja peruskorjaukset

- Uusia kohteita suunnitellaan ja rakennetaan yhteistyössä hyvinvointialueiden ja rakennuttajien kanssa (esim. Kanta-Häme, Kouvola). Kunnat suunnittelevat investointeja omaan kiinteistökantaan peruskorjausten avulla.
- Kuntien vuokratalojen hissittömien kerrostalojen korjaaminen ja jälkiasennushissit ovat keskeisiä kehittämiskohteita. Kuntien vuokrataloyhtiöiden esteettömyyttä lisääviä peruskorjauksia on toteutettu useissa kunnissa.
- Valtion korjausavustuksia hyödynnetään asunnon esteettömyyskorjauksiin (esim. Kanta-Häme, Hamina).

Asukaslähtöisyys ja kysyntätiedon keruu

- Useilla alueilla on toteutettu kyselyjä ja kartoituksia ikääntyneiden asumistarpeista ja tulevaisuuden odotuksista asumisen kehittämiseksi (esim. Janakkala, Kymenlaakso).
- Asumisneuvonta tukee ikääntyneitä sopivien asumisratkaisujen löytämisessä (esim. Kotka, Tuusula) sekä mm. korjausavustusten hakemisessa.

Yhteisölliset ja monisukupolviset ratkaisut

- Kunnissa kehitetään monisukupolvisia asuntokohteita ja kortteleita, jotka tukevat sosiaalista osallisuutta ja yhteisöllisyyttä sekä tukevat kotona asumista (esim. Kurikka, Karijoki, Kuopio)



6 Hyvinvointialueen ja kuntien haasteet kehitystyössä

6.1 Hyvinvointialueiden esiin nostamat haasteet ikääntyneiden asumisen kehittämisessä

Kyselyjen mukaan kaikki hyvinvointialueet aikovat lisätä yhteisöllistä asumista lähivuosina samalla kun puolet (50 %) hyvinvointialueista aikoo vähentää ympärivuorokautisen palveluasumisen paikkamääriä jatkossa. Suurimmalla osalla (70 %) hyvinvointialueita enemmistö yhteisöllisestä asumisesta järjestetään tällä hetkellä omana tuotantona. Viidellä hyvinvointialueella enemmistö palveluista ostetaan ulkopuolelta.⁸

Yhteisöllisen asumisen rahoitukseen liittyy useita haasteita. Taloudelliset haasteet hidastavat tai jopa estävät yhteisöllisen asumisen toteuttamista tällä hetkellä. Investointisuunnitelmien hyväksyminen (esim. valtiovarainministeriössä) ei ole varmaa, mikä viivästyttää uusien hankkeiden käynnistämistä. Käytännössä hyvinvointialueiden lainanoton rajoitukset estävät monia hankkeita. Ne vaikeuttavat uusien kiinteistöjen rakentamista tai nykyisten kunnostamista. Lainanottovaltuudet rajoittavat myös pitkäaikaisten vuokrasopimusten tekemistä, mikä hankaloittaa joustavien tilaratkaisujen hyödyntämistä. Nämä tekijät ovat hidastaneet investointien etenemistä ja päätösten tekemistä.⁹

Markkinatilanne tekee uudisrakentamisesta ja korjaamisesta kallista, mikä vaikeuttaa kiinteistökannan uudistamista. Hyvinvointialueet ovat tuoneet esiin haasteita, jotka liittyvät kuntien vähäiseen kiinnostukseen kiinteistöjen kehittämiseen. Monilla hyvinvointialueilla on käynnissä yhteisöllisen asumisen kilpailutus. Aiemmillä kilpailutuskiirroksilla suurena haasteena on useilla alueilla ollut tarjoajien vähäinen määrä.

Hyvinvointialueet ovat korostaneet myös tiedon jakamisen merkitystä kumppanuusmalleista ja eri toimijoiden välisistä sopimuksista. Ikääntyneiden asumisen suunnittelussa tarvitaan pitkäjänteisyyttä, joustavuutta ja monikäyttöisiä ratkaisuja, jotka palvelevat erilaisia asukasryhmiä.

6.2 Kuntien esiin nostamat haasteet ikääntyneiden asumisen kehittämisessä

Verkostohankkeen työpajoissa kunnissa nousi esiin useita kehittämistyön haasteita. Yleisesti kuntia huolettavat rakentamisen ja peruskorjauksen korkeat kustannukset, tonttien rajallinen saatavuus erityisesti keskusta-alueilla, sekä vaikeus sovittaa yhteen palvelut ja asumisratkaisut.

⁸ Ympäristöministeriö ja ARA: Kysely yhteisöllisestä asumisesta. 2024

⁹ Ympäristöministeriö ja ARA: Kysely yhteisöllisestä asumisesta. 2024



Monilla kunnilla on tyhjillään kiinteistöjä, joita voitaisiin hyödyntää yhteisölliseen asumiseen, mutta rakennukset vaativat usein mittavia korjauksia. Samaan aikaan hyvinvointialueiden tilavaatimukset ovat vielä osin määrittelemättä, mikä vaikeuttaa yhteisten suunnitteluperiaatteiden rakentamista. Uusien hankkeiden käynnistämistä hidastaa myös se, että kuntien vuokratoyhtiöillä ei ole mahdollisuutta lähteä investointeihin ilman pitkäaikaisia vuokrasopimuksia ja riittävää valtion rahoitustukea.

Monissa kunnissa ikääntyneiden asumiseen soveltuvien tonttien löytäminen erityisesti palvelujen läheisyydestä on haasteellista. Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja palveluiden saavutettavuus ovat tavoitteita, mutta eivät aina johda siihen, että ikääntyneiden asuntokohteisiin löytyisi sopivia rakennuspaikkoja. Tämän vuoksi kaavoituksen ja maankäytön suunnittelussa tarvitaan entistä tiiviimpää yhteistyötä hyvinvointialueiden kanssa.

Kunnat pitävät tärkeänä, että ikääntyneiden tarpeet huomioidaan kehittämissä, mutta myös heidän osallistamisessaan on haasteita. Vanhusneuvostojen roolia tulisi vahvistaa, ja kunnissa on tarve lisätä tietoisuutta siitä, millä tavoin ikääntyneet voivat vaikuttaa omaan asumiseensa ja ennakoida tulevaa.

Lisäksi kunnissa kaivataan selkeämpiä linjauksia hyvinvointialueilta asumispalvelujen kehittämiseen liittyen. Epäselvä vastuunjako ja puutteellinen tiedonkulku voivat johtaa ristiriitaisiin ratkaisuihin. Kunnat toivovat säännöllisiä yhteistyöfoorumeita ja ajantasaista, alueellista tietopohjaa tukemaan päätöksentekoa.



7. Yhteenveto ja suosituksia hyvinvointialueille ja kunnille

Väestön ikääntyminen tuo mukanaan uusia tarpeita asumiselle. Tämä ohjeistus tarjoaa esimerkkejä ja oppeja siitä, miten kunnissa ja hyvinvointialueilla on jo ryhdytty ennakoimaan muutosta ja kehittämään ratkaisuja, jotka tukevat ikääntyneiden hyvinvointia, itsenäistä asumista ja yhteisöllisyyttä. Tuloksellista kehittämistä tukevat yhteinen tilannekuva ja pitkäjänteinen suunnittelu.

Seuraavat suositukset on tarkoitettu tukemaan hyvinvointialueita ja kuntia niiden kehitystyössä. Ne tarjoavat suuntaa ja ratkaisuja, joita voidaan soveltaa paikallisiin tarpeisiin ja resursseihin sopivalla tavalla.

Suosituksia:

1 Hyvinvointialueiden ja kuntien yhteistyön vahvistaminen kannattaa.

- Yhteinen tilannekuva, roolien selkeyttäminen ja säännöllinen vuoropuhelu auttavat suuntaamaan työtä samaan päämäärään.
- Kuntien ja hyvinvointialueiden sisällä tulee määritellä roolit ja vastuut ikääntyneiden asumisen suunnittelussa ja toteutuksessa. Eri osapuolten yhteyshenkilöt tulee olla selvillä.
- Yhteisen työryhmän tai foorumin perustaminen hyvinvointialueittain on suositeltavaa. Yhteiset työryhmät tai alueelliset verkostot edistävät suunnittelun jatkuvuutta.

2 Tiedolla johtaminen tukee oikea-aikaisia ratkaisuja.

- Hyvinvointialueilla ja kunnissa tulee seurata keskeisiä tilastoja ja koota tietoa tarpeista. Väestöennusteet, asukkaiden toiveet ja palvelutarpeet muodostavat perustan asumisen kehittämiselle.
- Kunnissa kannattaa seurata ikääntyneiden asumista hissittömissä kerrostaloissa ja edistää hissien rakentamista niihin.
- Kyselyitä ja osallistavia menetelmiä asukkaiden tarpeiden kartoittamiseksi tulee hyödyntää sekä kunnissa, vuokrataloyhtiöissä että hyvinvointialueilla.

3 Ikäystävälliset ja monimuotoiset ratkaisut lisäävät valinnan mahdollisuuksia.

- Kaavoituksella ja suunnittelulla voidaan luoda mahdollisuuksia erilaisiin asumismuotoihin. Kunnissa tulee suunnitella ja kehittää esteettömiä ja ikä- ja muistiystävällisiä asuinalueita lähelle palveluja ja julkista liikennettä. Esteettömyys ja turvallisuus ovat osa hyvää asumista.



- Kuntien vuokrataloyhtiöiden sopivien rakennusten hyödyntäminen on sekä taloudellista että kestävää esimerkiksi yhteisöllisen asumisen aikaansaamiseksi. Tämä vaatii tiedonvaihtoa hyvinvointialueiden tavoitteista, yhteistyötä ja eri osapuolten sitoutumista taloudellisen riskin kantamiseen.
- Varken (entinen ARA:n) avustuksia voidaan hyödyntää perusparannuksiin ja esteettömyystoimiin.

4 Yhteistyö jäsentää ikääntyneiden asumisen alueellisen kehittämissuunnitelman tai tiekartan laadintaa

- Tieto kuntien ja hyvinvointialueiden asumisen tavoitteista tulee jakaa eri osapuolille.
- Tavoitteita ja toimenpiteitä kannattaa jäsentää esimerkiksi alueelliseen strategiaa tukevaan toimenpidesuunnitelmaan tai tiekarttaan.

5 Viestintä ja neuvonta auttavat sopivissa valinnoissa.

- Avoin viestintä ja helposti saavutettava neuvonta tukevat ikääntyneiden ja heidän läheistensä päätöksentekoa. Ikääntyneille ja heidän läheisilleen tulee jakaa ajantasaista tietoa asumisvaihtoehtoista.
- Kunnissa ja hyvinvointialueilla tulee tarjota asumisneuvontapalveluja, jotka tukevat ikääntyneiden omia asumisratkaisuja.

6 Kumppanuudet mahdollistavat tarpeisiin vastaavaa asumista ja sosiaalihuoltolain yhteisöllistä asumista.

- Tieto erilaisista kumppanuusmalleista ja kumppaneiden välisistä sopimuksista on hyödyllistä jakaa kansallisesti.
- Tarpeisiin vastaavan asumisen kehittäminen vaatii taloudellista sitoutumista ja riskien jakamista eri osapuolilta.

Yhteinen suunta ja jatkuva vuoropuhelu mahdollistavat sen, että asuminen tukee ikääntyneiden hyvää elämää myös tulevana vuosina. Jokainen alue voi edetä askel kerrallaan omista lähtökohdistaan – tärkeintä on, että työhön tartutaan yhdessä ja suunnitelmallisesti.



Liite. Keskeiset käsitteet

Tavanomainen kotona asuminen

Tavanomaisella kotona asumisella tarkoitetaan sitä, että henkilö asuu omassa kodissaan kaiken ikäisten joukossa ja saa tarvittaessa tukea ja palveluita, jotka auttavat häntä selviytymään arjessa mahdollisimman itsenäisesti. Tämä voi sisältää esimerkiksi kotihoitoa, ateriapalveluita, kauppapalveluita ja turvapalveluita. Kotona asumista tukevat palvelut voivat olla säännöllisiä tai tilapäisiä, ja ne suunnitellaan yksilöllisesti henkilön tarpeiden mukaan. Tavoitteena on, että henkilö voi elää turvallisesti ja mukavasti omassa kodissaan mahdollisimman pitkään.

Senioriasuminen

Senioriasuminen on ikäystävällistä ja esteetöntä asumista ikääntyneille tarkoitetuissa omistus-, asumisoikeus- tai vuokra-asunnoissa. Senioriasumisesta vastaavat pääasiassa kunnat, yhdistykset ja yritykset. Senioritaloissa asutaan joko ilman palveluita tai tukipalveluiden turvin. Senioriasunnoissa on erilaisia asumista helpottavia ratkaisuja ja usein niihin on liitetty myös mahdollisuus yhteisölliseen toimintaan. Senioriasuminen koostuu esimerkiksi senioritaloista, senioriasumisoikeustaloista ja ikääntyneiden vuokrataloista.

Hyvinvointialueella voi olla senioriasumisen kehittämisen suhteen keskustelun avaajan ja ylläpitäjän rooli. Asumispalvelun asiantuntijana hyvinvointialue voi ohjata ja neuvoa mihin senioriasumista tulisi kohdentaa ja missä sille on tarvetta. Ikääntyneiden asumispalvelujen, kuten ympärivuorokautisen palveluasumisen ja yhteisöllisen asumisen tarvetta voidaan osaltaan vähentää esteettömällä senioriasumisella. Iäkkään itsenäinen asuminen mahdollisimman omatoimisesti on kaikkien toimijoiden tahtotila ja tällä on laaja yhteiskunnallinen merkitys. Itsenäisyyden säilyttäminen on jokaisen iäkkään toive ja sitä tukevaksi asuntokantaakin tulee kehittää.

Sosiaalihuoltolain mukainen asuminen

Asumispalvelut ovat sosiaalihuoltolain mukaisia sosiaalipalveluja, joiden järjestämisestä vastaa hyvinvointialue. Asumispalveluja ovat tilapäinen asuminen, tuettu asuminen, yhteisöllinen asuminen ja ympärivuorokautinen palveluasuminen. Ne ovat tarkoitettu henkilöille, jotka tarvitsevat eri syistä tukea ja palveluja asumisensa järjestämiseen. Tavoitteena on, etteivät puutteelliset asumisolot aiheuta laitos- tai muiden palvelujen tarvetta. Asumispalveluja koskevan lainsäädännön valmistelusta ohjauksesta vastaa sosiaali- ja terveysministeriö. Asumispalveluja tarjoavat hyvinvointialueiden omien asumisyksiköiden lisäksi kuntien, yritysten ja järjestöjen omistamat kohteet. Hyvinvointialueet tekevät kilpailutuksen perusteella ostopalvelu- ja palvelusetelisopimuksia em. toimijoiden kanssa.



Yhteisöllinen asuminen

Sosiaalihuoltolain yhteisöllisellä asumisella tarkoitetaan esteettömässä ja turvallisessa asumisyksikössä tapahtuvaa vuokra-asumista, jossa henkilön hallinnassa on hänen tarpeitaan vastaava vuokra-asunto. Hyvinvointialueet ovat voineet järjestää sitä vuoden 2023 alusta lähtien henkilöille, jotka tarvitsevat sitä sillä perusteella, että heidän toimintakykynsä on alentunut ja hoidon sekä huolenpidon tarve on kohonnut korkean iän, sairauden, vamman tai muun vastaavan syyn vuoksi. Palvelut yhteisölliseen asumiseen järjestetään asiakkaan yksilöllisen tarpeen mukaan kotihoitona tai tukipalveluna. Yhteisölliseen asumiseen kuuluu oleellisena osana yksikössä järjestettävä sosiaalista kanssakäymistä edistävä toiminta (yhteisöllinen toiminta).

Ympäri vuorokautinen palveluasuminen

Ympäri vuorokautinen palveluasuminen on tarkoitettu henkilöille, jotka tarvitsevat päivittäin vuorokaudenajasta riippumatta jatkuvaa hoitoa ja huolenpitoa tai vaativaa ammatillista hoitoa. Ympäri vuorokautinen palveluasuminen sisältää hoidon ja huolenpidon lisäksi täyden yöspidon ja myös yhteisöllistä toimintaa. Henkilöstöä on paikalla ympäri vuorokauden iäkkäiden lakisääteisten henkilöstömitoitusten mukaisesti. Yhteisöllinen asuminen ja ympäri vuorokautinen palveluasuminen voivat olla samassa rakennuskokonaisuudessa.



Lähteet

Kuntalaki (410/2015) (2015).

Koramo, M. & Ilmola, J. Kysely yhteisöllisestä asumisesta. 2024. Ympäristöministeriö.

Kortelainen, J. Selvitys ikääntyneiden asumisen nykytilasta ja kehittämistarpeista kuntien ja niiden vuokratoyhtiöiden näkökulmasta. 1.11.2024.

Kortelainen, J. Koivula, N. Sinkkonen, R. Aihinen, T. 2025. Ikääntyneiden asumisen kehittäminen kunnissa – tarpeista toimenpiteisiin. Ympäristöministeriö.

Laki hyvinvointialueista (611/2021) (2021).

Laki ikääntyneen väestön toimintakyvyn tukemisesta sekä iäkkäiden sosiaali- ja terveyspalveluista (Vanhuspalvelulaki) 5 § (2023).

Sosiaalihuoltolaki (790/2022) (2022).

Verkostohankkeen asiakirjat ja hyvinvointialueiden ja kuntien suunnitelmat.

Valtioneuvoston kanslia. Kuntien ja hyvinvointialueiden toiminta ikääntyneiden asumisessa ja asumispalveluissa (2023).