

Palvelukortteli

Konseptin kuvaus ja soveltaminen erilaisiin taajamiin

Ira Verma (toim.), Teemu Kurkela, Pirjo Sanaksenaho,
Jarmo Suominen, Jonna Taegen, Erkki Vauramo



Ympäristöministeriön raportteja 3/2017

Palvelukortteli

Konseptin kuvaus ja soveltaminen erilaisiin taajamiin

Ira Verma (toim.), Teemu Kurkela, Pirjo Sanaksenaho, Jarmo Suominen,
Jonna Taegen, Erkki Vauramo



Ympäristöministeriö

ISBN: 978-952-11-4725-8

Kansikuva: Ira Verma

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö, Julkaisutuotanto, Marianne Laune

Helsinki 2017

Kuvailulehti

Julkaisija	Ympäristöministeriö		Helmikuu 2017
Tekijät	Ira Verma (toim.), Teemu Kurkela, Pirjo Sanaksenaho, Jarmo Suominen, Jonna Taegen, Erkki Vauramo		
Julkaisun nimi	Palvelukortteli Konseptin kuvaus ja soveltaminen erilaisiin taajamiin		
Julkaisusarjan nimi ja numero	Ympäristöministeriön raportteja 3/2017		
ISBN PDF	978-952-11-4725-8	ISSN PDF	1796-170X
URN-osoite	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-11-4725-8		
Sivumäärä	82	Kieli	suomi
Asiasanat	ikäntyneet, asuminen, palvelukortteli, palveluasuminen, asumisratkaisut		
Tiivistelmä	<p>Reportissa tarkastellaan ikääntyneiden tarpeisiin vastaavaa palvelukortteli -konseptia. Siinä esitellään olemassa olevia ikääntyneille suunnattuja palvelu- ja asumiskohteita Ruotsissa, Hollannissa ja Saksassa sekä hyviä käytäntöjä Suomessa. Meneillään olevaa kehitystyötä liittyen ikääntyneiden asumiseen Suomessa tarkastellaan Aalto-yliopiston arkkitehtuurin laitoksen Sotera-instituutin koordinoiman <i>Muuttuva yhteiskunta – Muuttuvat palvelut</i> -hankkeen tulosten kautta.</p> <p>Palvelukortteliä käsitellään sekä uudisrakentamisen avulla toteutettavana erillishankkeena että täydennys- ja korjausrakentamisen kautta toteutuvana palvelukeskittymänä. Palvelukortteli on hybridirakennus, joka sijaitsee julkisen liikenteen solmukohdassa. Se voi olla matala kylämäinen tilojen verkosto tai tornimainen yksittäinen rakennus. Palvelukorttelin tarkoituksena on täydentää ikääntyneille suunnattua palvelutarjontaa sekä tukea alueellisesti ikääntyneiden itsenäistä asumista. Se voi tarjota palveluasumista tai muistisairaiden ryhmämuotoista asumista. Olemassa olevien resurssien tehokas hyödyntäminen ja paikallisuus ovat lähtökohtana palvelukorttelin toteutukselle. Julkisen, yksityisen ja kolmannen sektorin verkostoituminen ja resurssien jaettu käyttö tuottavat synergiaetua palveluntuottajille ja monipuolisia palveluita asukkaalle.</p> <p>Palvelukorttelin toteutuksen lähtökohtana on yhdyskunta- ja väestörakenteen tarkastelu. Tarkastelun avulla tunnistetaan asumispalveluiden tarve. Palvelukorttelin avulla voidaan täydentää asumisratkaisuja ja samalla tukea itsenäisesti asuvia ikääntyneitä. Sen palveluita käyttävät kaikki alueen asukkaat. Keskeinen sijainti on saavutettavuuden ja toiminnan kannalta edellytys. Palvelukortteli tarjoaa palveluille alustan, jossa tilat ovat useiden toimijoiden käytössä. Palvelukorttelin toteutus ja hallinnointi edellyttävät verkostojohtamista ja koordinoitua. Jaettujen tilojen käyttö perustuu vuokra- tai käyttösopimuksiin sekä toimijoiden sitoutumiseen. Palvelukorttelin tulee olla mitoitettu paikallisiin olosuhteisiin, kunnan asukasluokan ja väestön ikärakenteeseen. Resurssien tehokas hyödyntäminen tukee kaikkia alueen asukkaita sekä paikallisia palveluiden tuottajia. Palvelukortteli tukee ennaltaehkäisevää toimintaa sekä ikääntyneiden sosiaalista ja fyysistä kuntoutusta.</p>		
Kustantaja	Ympäristöministeriö		
Julkaisun myynti/ jakaja	Sähköinen versio: julkaisut.valtioneuvosto.fi Julkaisumyynti: julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi		

Presentationsblad

Utgivare	Miljöministeriet	Februari 2017	
Författare	Ira Verma (red.), Teemu Kurkela, Pirjo Sanaksenaho, Jarmo Suominen, Jonna Taegen, Erkki Vauramo		
Publikationens titel	Servicekvarter Beskrivning av konceptet och tillämpning av det på olika tätorter		
Publikationsseriens namn och nummer	Miljöministeriets rapporter 3/2017		
ISBN PDF	978-952-11-4725-8	ISSN PDF	1796-170X
URN-adress	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-11-4725-8		
Sidantal	82	Språk	finska
Nyckelord	äldre personer, boende, servicekvarter, serviceboende, boendelösningar		
Referat	<p>I rapporten granskas servicekvarterkoncept för äldre personer. Där presenteras befintliga service- och boendelösningar för äldre personer i Sverige, Holland och Tyskland samt god praxis i Finland. I anslutning till det pågående utvecklingsarbetet granskas äldre personers boende i Finland via resultaten av projektet <i>Muuttuva yhteiskunta – Muuttuvat palvelut</i> som samordnas av arkitekturinstitutionens Sotera-institut vid Aalto-universitetet.</p> <p>Servicekvarterkonceptet behandlas både som ett separat projekt som genomförs som nybygge och som ett servicekluster som genomförs som kompletterings- och reparationsbyggande. Ett servicekvarter är en hybridbyggnad belägen vid en kollektivtrafiknod. Det kan bestå av ett lågt nätverk av lokaler som påminner om en by eller en enskild tornbyggnad. Syftet med servicekvarter är att komplettera serviceutbudet för äldre personer och stödja ett självständigt boende i regionerna. Det kan erbjuda serviceboende eller gruppboende för personer med minnessjukdomar. Servicekvarteren utgår från ett effektivt och lokalt utnyttjande av befintliga resurser. Nätverkande mellan den offentliga, privata och tredje sektorn samt resursdelning medför synergier för serviceproducenter och ger invånarna mångsidig service.</p> <p>Servicekvarter bygger på en analys av samhälls- och befolkningsstrukturen. Med hjälp av analysen identifieras behovet av boendeservice. Servicekvarter kan komplettera utbudet av boendelösningar och samtidigt stödja äldre personer som bor självständigt. Alla invånare på orten anlitar dess tjänster. Ett centralt läge är en förutsättning för tillgängligheten och verksamheten. Servicekvarteren erbjuder tjänsterna en plattform, och lokalerna används av flera aktörer. Genomförandet och administrationen av servicekvarter kräver ledning av nätverk och samordning. Användningen av delade lokaler baserar sig på hyres- eller driftsavtal samt på aktörernas engagemang. Servicekvarter ska anpassas till lokala förhållanden, antalet invånare i kommunen och befolkningens åldersstruktur. Ett effektivt utnyttjande av resurser stöder alla invånare på orten och lokala serviceproducenter. Servicekvarter stöder förebyggande verksamhet och social och fysisk rehabilitering av äldre personer.</p>		
Förläggare	Miljöministeriet		
Beställningar/distribution	Elektronisk version: julkaisut.valtioneuvosto.fi Beställningar: julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi		

Description sheet

Published by	Ministry of the Environment		February 2017
Authors	Ira Verma (ed.), Teemu Kurkela, Pirjo Sanaksenaho, Jarmo Suominen, Jonna Taegen, Erkki Vauramo		
Title of publication	Service block as a concept and its application to different types of population centres		
Series and publication number	Reports of the Ministry of the Environment 3/2017		
ISBN PDF	978-952-11-4725-8	ISSN (PDF)	1796-170X
Website address (URN)	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-11-4725-8		
Pages	82	Language	finnish
Keywords	the older population, housing, service block, service housing, housing solutions		
<p>Abstract</p> <p>This report examines the service block concept that responds to the needs of the ageing population. It presents services and housing facilities for the older population in Sweden, the Netherlands and Germany and good practices in the field in Finland. Relating to the ongoing development work, housing for older persons is examined on the basis of the results of the <i>Muuttuva yhteiskunta – Muuttuvat palvelut</i> project coordinated by the Sotera Institute of the Department of Architecture of the Aalto University.</p> <p>Service block is considered both as a separate project to be implemented by new building and service centres created through complementary and renovation building. A service block is a hybrid building located close to a public transportation node. It may resemble a village composed of network of spaces or be a single tower-like building. The purpose of a service block is to complement the services available for the older population or support independent living in certain locations. It may comprise service housing or group housing for the people with dementia. The implementation of the service block is based on making efficient use of the available resources and a local approach. Networking between the public, private and third sector and shared use of resources produce synergies to service providers and diverse services for the residents.</p> <p>The implementation of a service block starts from a study of the community and population structure to identify the need for housing services. A service block may complement other housing solutions while supporting independent living of older persons. The services may be used by all the residents in the area. Central location is a key condition in terms of accessibility and functionality. A service block offers a platform for services where the spaces may be used by various actors. The implementation and management requires networking and coordination. The shared use of the spaces is based on lease or use contracts and commitment by the actors. A service block must be adjusted to the local conditions, population in the municipality concerned and age structure. Efficient use of resources benefits all residents in the area and local service providers. A service block supports preventive healthcare and social welfare work and social and physical rehabilitation of the older population.</p>			
Publisher	Ministry of the Environment		
Publication sales/ Distributed by	Distribution by: julkaisut.valtioneuvosto.fi Publication sales: julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi		

Sisältö

Esipuhe	9
1 Selvityksen lähtökohdat	11
2 Taustaa	14
2.1 Sosiaali- ja terveydenhuollon integraatio	16
2.2 Väestöennuste ja kaupunkialueet	18
2.3 Kuntoutusta tukevien asuintilojen puute	18
3 Vanhuspalvelurakennusten ongelmien kartoitus, Siun sote	19
3.1 Inventaarion toteuttaminen	20
3.2 Inventaarion tuloksia.....	22
3.3 Olemassa olevien palvelutalojen kehitystarpeet	26
4 Hyviä käytäntöjä ja kokemuksia muualta Euroopasta	27
4.1 Etelä-Ruotsin vanhustenhuolto.....	27
4.2 Hollannin vanhustenhuolto	32
4.3 Saksalaisia konsepteja.....	39
5 Toteutuneet uudistukset Suomessa	45
5.1 Olemassa olevia ja valmistella olevia palvelukortteleita	45
5.2 Kokonaisvaltainen kuntoutus	48
6 Palvelukorttelin sijainti ja tilasuunnittelu	51
6.1 Palvelukorttelin sijainti taajamassa ja liittyminen palvelurakenteeseen.....	52
6.2 Palvelukortteli erillishankkeena tai osana tavallista asuntorakentamista.....	52
6.3 Palvelukorttelin asunnot	54
6.4 Palvelukorttelin yhteistilat.....	54
6.5 Palvelukortteli, luonto ja liikkuminen	56
6.6 Hybridirakentamisen arkkitehtuuri	57
7 Palvelukorttelin toimintamalli	60
7.1 Rakennus palveluna -ajattelutapa.....	60
7.2 Rakennus palveluna -ajattelun soveltaminen palvelukortteliin.....	63
7.3 Palvelukortteli toiminnan alustana	64
7.4 Palvelukorttelin toteutus.....	65
7.5 Palvelukorttelin hallinta	67

8	Esimerkkejä kehitystyöstä Suomessa	68
8.1	Asumispalvelut osana palveluverkkoa.....	68
8.2	Olemassa olevan rakennuskannan peruskorjaus ja täydennysrakentaminen...	71
8.3	Jalankuystävällinen kaupunkirakenne	73
8.4	Palvelukortteli uudisrakentamisella.....	76
8.5	Täydentäen toimivaa -hanke.....	78
9	Johtopäätökset	80
	Lähteet	82

ESIPUHE

Tämän selvityksen tavoitteena on tarkastella palvelukorttelien nykytilannetta, kehitystä muualla Euroopassa sekä hahmotella Suomeen soveltuvia ratkaisuja lähinnä rakennetun ympäristön kannalta. Raportti on suunnattu erityisesti asunto- ja rakennusalan toimijoille, päättäjiille sekä kuntien kaavoituksen ja asumisen suunnittelun tueksi, mutta myös sosiaali- ja terveysalan toimijoille ja palveluntuottajille.

Palvelukorttelia käsitellään sekä uudisrakentamisen avulla toteutettavana erillishankkeena että täydennys- ja korjausrakentamisen kautta toteutuvana palvelukeskittymänä. Palvelukorttelin tarkoituksena on täydentää ikääntyneille suunnattua palvelutarjontaa sekä tukea alueellisesti ikääntyneiden itsenäistä asumista. Se voi tarjota palveluasumista tai muistisairaiden ryhmämuotoista asumista ja muita asumisratkaisuja. Olemassa olevien resurssien tehokas hyödyntäminen ja paikallisuus ovat lähtökohtana palvelukorttelin toteutukselle. Julkisen, yksityisen ja järjestösektorin verkostoituminen ja resurssien jaettu käyttö tuottavat hyötyä palveluntuottajille ja monipuolisia palveluja asukkaille.

Ympäristöministeriö on rahoittanut tämän selvityksen. Sen ovat tehneet Ira Verma (toim.), Teemu Kurkela, Pirjo Sanaksenaho, Jarmo Suominen, Jonna Taegen ja Erkki Vauramo Aalto-yliopiston Sotera-instituutista.

Helmikuu 2017

Raija Hynynen
Asuntoneuvos

1 Selvityksen lähtökohdat

Selvityksen tavoitteena on tukea ympäristöministeriön Ikääntyneiden asumisen kehittämissohjelman (YM, 2013) toimenpiteitä, jotka tähtäävät ikääntyneille soveltuvan asuntokannan turvaamiseen. Toimenpiteet koskevat uudisrakentamista, sekä olemassa olevan asuntokannan korjaamista ja asuinalueiden kehittämistä ikäystävälliseksi. Ikäihmisten palveluiden laatusuosituksen (STM, 2013) tavoitteena on ikääntyneiden osallisuuden, hyvän elämänlaadun ja toimivan arjen turvaaminen. Oma koti nähdään asukkaan ensisijaisena asuinpaikkana. Vuonna 2016 alkaneen sosiaali- ja terveysministeriön kärkihankkeen (STM, 2016) toimenpiteet tähtäävät ennaltaehkäisevien ja toimintakykyä lisäävien palveluiden kehittämiseen poikkihallinnollisesti. Tavoitteena on ikääntyneiden osallisuuden lisääminen. Tämä on tarpeellista, sillä väestöennusteen mukaan vuonna 2030 joka neljäs suomalainen on yli 65-vuotias ja erityisesti hyvin iäkkäiden määrä kasvaa. Heidän tarpeisiinsa tarvitaan asumisen ja palveluiden yhdistäviä ratkaisuja, kun omassa kodissa asuminen muistisairauden tai toimintakyvyn heikkenemisen takia ei enää ole mahdollista. Monituottaja-mallissa palveluntuottajat ovat julkisia ja yksityisiä palveluntuottajia, järjestöjä, seurakuntia sekä erilaisia vapaaehtoistoimijoita. Tämä edellyttää nykyisten palvelurakenteiden ja -rakennusten sekä toimintatapojen muuttamista. Kärkihankkeen yhtenä tavoiteltuna lopputuloksena on, että kotona asumista tukevat palvelut ovat ensisijainen palvelumuoto ja asumisvaihtoehtojen kirjo on monipuolistunut. Kotona asumisen kehittäminen edellyttää tiivistä yhteistyötä ympäristöministeriön Ikääntyneiden asumisen kehittämissohjelman kanssa.

Kehittämissohjelman ja kärkihankkeiden yhteisenä tavoitteena on huomioida väestön ikääntyminen ja mahdollistaa omassa kodissa asuminen mahdollisimman pitkään kotihoidon ja omaishoidon tuella. Kotona asumisen edellytyksenä on turvallinen asunto ja asuinympäristö, joka tukee asukkaan fyysistä, henkistä ja sosiaalista toimintakykyä. Palvelukorttelin lähtökohtana on tukea itsenäisesti asuvien asukkaiden voimavaroja ja itsenäistä elämää sekä samalla tarjota sosiaalisia verkostoja ja asukkaan tarvitsemia palveluita kaikissa elämän vaiheissa. Palvelurakenteen uudistus edellyttää erilaisten asumismuotojen ja palvelutarpeiden tunnistamista toimintakyvyltään erilaisille henkilöille: esteettömiä asuntoja hyväkuntoisille senioreille, palveluasuntoja hauraille vanhuksille sekä ryhmämuotoista asumista muistisairaille. Palvelukortteli on yksi ratkaisu, jolla asumisen ja palveluiden

yhdistäminen voidaan ratkaista. Se voi yhdistää eri asumismuotoja ja täydentää nykyisiä asuinalueita sekä taajamien keskustoja tarjoamalla hoivapalveluita ja yhteisöllisyyttä alueen asukkaille.

Tämä selvitys koskee palvelukortteli -konseptia. Siinä tarkastellaan nykytilannetta, palvelukorttelikehitystä muualla Euroopassa sekä hahmotellaan maahamme soveltuvia ratkaisuja lähinnä rakennetun ympäristön kannalta. Pyrkimyksenä on, että julkisista, yksityisistä ja kolmannen sektorin tuottamista palveluista ja asumisratkaisuksista muotoutuu kokonaisuus, josta asiakkaan tarpeisiin voidaan räätälöidä erilaisiin elämäntilanteisiin sopivat palvelut ja asumismuoto.

Tarkastelussa hyödynnetään Aalto yliopiston Sotera-instituutissa käynnissä olevaa *Muuttuva yhteiskunta – Muuttuvat palvelut* -hankkeen aiemmin julkaisematonta aineistoa.

Tässä raportissa käytetyt käsitteet viittaavat seuraaviin asumismuotoihin:

Senioritalot ja ikääntyneiden vuokra-asunnot ovat normaalia asuntokantaa. Asunnot on suunnattu omatoimisille, itsenäisesti asuville hyväkuntoisille ikääntyneille, jotka eivät tarvitse säännöllisiä palveluita. Senioritalot ovat tietyn ikärajan ylittäneille henkilöille tarkoitettuja asuintaloja, jotka ovat yleensä esteettömiä ja sisältävät yhteistiloja. Senioritaloihin ja ikääntyneiden vuokra-asuntoihin saa tarvittaessa kotipalveluja.

Palveluasuminen on asumispalvelua, jossa palveluntuottaja järjestää asiakkaalle hoitoa ja palveluja sovitulla tavalla, henkilökuntaa ympärivuorokautisesti (tehostettu palveluasuminen) tai henkilökuntaa osa-aikaisesti (tavallinen palveluasuminen). Palveluasunnot on tarkoitettu esimerkiksi muistisairaille ikääntyneille tai henkilöille, joiden fyysinen toimintakyky on heikko. Tehostettu palveluasuminen voi olla myös ryhmämuotoista asumista. Palveluntuottaja voi olla yksityinen tai julkinen taho. Asukkaat maksavat asunnosta vuokraa ja sekä palveluista erillistä kuukausimaksua.

Laitoshoido on puolestaan THL:n määritelmän mukaan palvelu, jossa annetaan hoitoa, kuntoutusta ja ylläpitoa erityistä huolenpitoa vaativille henkilöille, jotka eivät tarvitse sairaalahoitoa, mutta jotka eivät selviä kotona tai muussa avohoidossa säännöllisten sosiaali- ja terveydenhuollon palvelujen järjestämisestä huolimatta (Väyrynen ja Kuronen, 2014). Vanhainkodit ja terveyskeskusten vuodeosastot kuuluvat laitoshoidon. Laitoshoidon paikkojen määrää pyritään aktiivisesti vähentämään ja laitoshoidossa vietettyä aikaa lyhentämään. Asukasmaksuun sisältyvät sekä asumisen kulut että hoitokulut, sisältäen myös asukkaan tarvitsemat lääkkeet. Pitkäaikaisessa laitoshoidossa asiakasmaksu riippuu asukkaan tuloista. Maksu voi olla enintään 85 prosenttia hoidossa olevan nettokuukausituloista.

Palvelukorttelit ovat palvelukeskittyviä, joissa edellä mainitut asumismuodot lukuun ottamatta laitoshoidon sijoitetaan lähemmäs toisia, että sekä asukkaat että palveluntuottajat hyötyvät tilanteesta ja sen tuomista synergiaeduista. Palvelukorttelin avulla ikääntyvät asukkaat saavat lähiympäristöstään tarvitsemiaan palveluja ja palveluntuottajat pystyvät tuottamaan palvelut kustannustehokkaasti suurelle joukolle asiakkaita. STM:n *Kehitetään ikäihmisten kotihoitoa ja vahvistetaan kaikenikäisten omaishoitoa* -hankesuunnitelma tähtää palveluiden alueelliseen kehittämiseen siten, että julkisista, yksityisistä ja kolmannen sektorin tuottamista palveluista muotoutuu alueellinen palvelukokonaisuus. Asuminen, liikkuminen ja kulttuuripalvelut ovat osa palvelukokonaisuutta. (STM, 2016). Palvelukokonaisuus takaa yksilöllisemmät ja monipuolisemmat palvelut henkilön tarpeisiin kussakin elämäntilanteessa.

2 Taustaa

Vuoden 2015 lopussa kotona asuvien yli 75-vuotiaiden osuus oli 90,6 %. Tästä ikäluokasta tehostetun palveluasumisen piirissä ja laitoshoidossa oli yhteensä 9,2 % (THL, Sotkanet.fi, 2017). Vanhuspalveluiden laatusuositus vuodelta 2013 asetti tavoitteeksi, että vuonna 2017 yli 75-vuotiaista 91 %–92 % asuu kotonaan itsenäisesti tai tuettuna (STM, 2013). Tilastossa kodiksi lasketaan myös tavalliset palveluasunnot. Tavoitetta ei vielä ole saavutettu valtakunnan tasolla, mutta esimerkiksi Helsingissä kaupungin tilastojen mukaan vuonna 2015 yli 75-vuotiaista asui kotona 92 %. Etelä-Karjalan sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymän (Eksoten) alueella 93 % yli 75-vuotiaista asui omassa kodissa vuoden 2015 lopussa. Kotona asuvien määrä vaihtelee eri sairaanhoitopiirien alueella (taulukko 1) ja tilanne on erilainen kaupunki- ja maaseututaajamissa. Määrällisesti eniten yli 75-vuotiaita asuu HUS:in, Varsinais-Suomen ja Pirkanmaan sairaanhoitopiirien alueella, eli suurimpien kaupunkien ympärillä. Myöhemmin tässä raportissa tarkastellaan esimerkkinä yksityiskohdaisemmin Pohjois-Karjalan Siun sote-alueen palvelutarjontaa, jossa asumispalveluiden tarjonta tavoitetasoon nähden on erittäin suuri. Pohjois-Karjalan alueella yli 75-vuotiaista laitoshoidon ja tehostetun palveluasumisen kohteissa asui 11,1 % vuoden 2015 lopussa (THL, Sotkanet.fi).

Asumisen ja palveluiden kokonaisvaltainen kehittäminen on kansantalouden kannalta kestävää toimintaa. Vuoden 2016 alussa maassamme oli yli 75-vuotiaita henkilöitä lähes 500 000. Ikääntyneiden palveluiden laatusuosituksen (2013) tavoitetasoon nähden laitoshoidon sekä tehostetun palveluasumisen piirissä oli jokseenkin tavoitetason mukaisesti asiakkaita valtakunnallisesti, mutta maakuntakohtaiset erot olivat suuria, kuten myös kuntien väliset erot. Esimerkiksi Kymenlaaksossa, Pohjois-Karjalassa ja Satakunnassa oli huomattavasti liikaa paikkoja. Tavoitetasovertailun mukaan tuolloin oli yhteensä yli 1 100 paikkaa liikaa. Tavallisen palveluasumisen paikat, joita oli vuoden 2015 lopussa yhteensä 4 929 Manner-Suomessa, lisäävät myös tuetun asumisen määrää.

Taulukko 1. Yli 75-vuotiaiden asiakkaiden määrä laitoshoidossa ja palveluasumisessa maakunnittain vuoden 2015 lopussa (THL, 2015).

Maakunta	Yli 75-v. määrä	Laitoshoidon ja teh. palveluasumisen paikat	Tavoite 2017: 92% asuu kotona	Erotus Paikkoja tavoitteen nähdessä	Tavallisen palveluasumisen paikat*)
Etelä-Karjala	14 848	908	1 188	280	261
Etelä-Pohjanmaa	20 153	1694	1 612	-82	195
Etelä-Savo	18 730	1491	1 498	7	156
Kainuu	8 509	648	681	33	146
Kanta-Häme	17 059	1 407	1 365	-42	103
Keski-Pohjanmaa	6 215	484	497	13	21
Keski-Suomi	25 646	2 102	2 052	-50	226
Kymenlaakso	19 678	1 904	1 574	-330	359
Lappi	18 179	1 491	1 454	-37	216
Pirkanmaa	44 345	3 398	3 548	150	459
Pohjanmaa	17 797	1 513	1 424	-89	102
Pohjois-Karjala	16 998	1 587	1 360	-227	143
Pohjois-Pohjanmaa	30 704	2 445	2 456	11	194
Pohjois-Savo	25 143	1 872	2 011	139	345
Päijät-Häme	19 961	1 471	1 597	126	52
Satakunta	24 669	2 246	1 974	-272	163
Uusimaa	104 869	7 876	8 390	514	1329
Varsinais-Suomi	44 648	3 518	3 572	54	459
Manner-Suomi	478 151	38 055	38 252	197	4 929

*) Tässä luvussa ovat kaikki yli 65 vuotta täyttäneille tarkoitettut paikat.

Asukaslähtöinen monialainen alueellinen yhteistyö palveluiden ja asumisen monipuolistamiseksi vahvistaa paikallisia toimijoita. Paikalliset toimijoiden ja asukkaiden verkostot tulee nähdä osana sosiaalista tukijärjestelmää, joka vähentää eristyneisyyttä ja lisää hyvinvointia (Aaltonen & Vauramo, 2016). Samalla on tärkeää, että yksilön voimavarat ja mahdollisuudet vaikuttaa hänen saamiinsa palveluihin tunnustetaan. Ikäystävällisen kaupungin malli (WHO) perustuu ikääntyneiden omien voimavarojen tunnistamiseen, heidän yksilöllisen elämäntapansa tukemiseen sekä ikääntyneiden osallisuuden vahvistamiseen yhteiskunnassa. Asuminen, julkinen liikenne ja palveluiden saavutettavuus ovat keskeisiä tekijöitä itsenäisen asumisen tukemisessa ja ikäystävällisten asuinalueiden kehittämisessä. Ikäystävällisen kaupungin kehittämiseen kuuluu kiinteästi myös ikääntyvän väestön huomioiminen ympäristön ja julkisten rakennusten, asumisen, liikenteen sekä sosiaali- ja terveyspalveluiden toteuttamisessa. Lisäksi tiedonsaannin saavutettavuus,

yhteiskunnallinen osallisuus sekä arvostaminen ovat osa ikäystävällistä yhteiskuntaa (Hynynen, 2015).

Ikääntyneen kokonaisvaltaisen fyysisen, henkisen ja sosiaalisen toimintakyvyn tukeminen on tärkeää elämänlaadun ja hyvinvoinnin kannalta. Kuntouttava ja ennaltaehkäisevä toiminta tulee olla tavoitteellista kaikissa ikäryhmissä. Osallisuus ja sosiaaliset verkostot ovat tärkeä hyvinvoinnin lähde. Yhteisöllisyyden tukeminen asuinalueella on tärkeää yksinasumisen yleistyessä kaikissa ikäluokissa, myös vanhemmissa ikäluokissa. Erityisesti pienet taajamat ikääntyvät nopeasti ja niissä yksinasuminen on yleisempää kuin kaupungeissa (Norden, 2013). Myös yli puolet omaishoitajista ovat itse seniori-ikäisiä tai ikääntyneitä. Vuoden 2012 alkupuolella omaishoidon kyselyyn vastanneissa kunnissa ja kuntayhtymissä omaishoitajista 54,5 prosenttia oli yli 64-vuotiaita (Linnosmaa et al., 2014). Ikääntyneiden omaishoitajien osuus oli kasvussa. Samaan aikaan myös kaikkein iäkkäimpien, yli 84-vuotiaiden osuus omaishoitajista oli kasvanut jo lähes viiteen prosenttiin. Heidän voimavarojensa tukeminen on tärkeää.

Kotiin tuotavat palvelut ovat tällä vuosituhannella muuttuneet kotiaskareissa avustamisesta kotihoitoon. Vain kaikkein iäkkäimmät ja huonokuntoisemmat ovat säännöllisen kotihoidon piirissä (Kröger & Leinonen, 2012). Asuntojen esteettömyys ja palveluiden hyvä saavutettavuus onkin noussut keskeiseksi asiaksi ikääntyneen itsenäisen pärjäämisen kannalta. Yksi STM:n kärkihankkeen indikaattoreista on muun muassa kotihoidon asiakkaiden kaatumistapaturmien määrän väheneminen. Asuntojen ja lähiympäristön esteettömyys liittyvät myös turvallisuuteen ja kaatumistapaturmien ehkäisyyn.

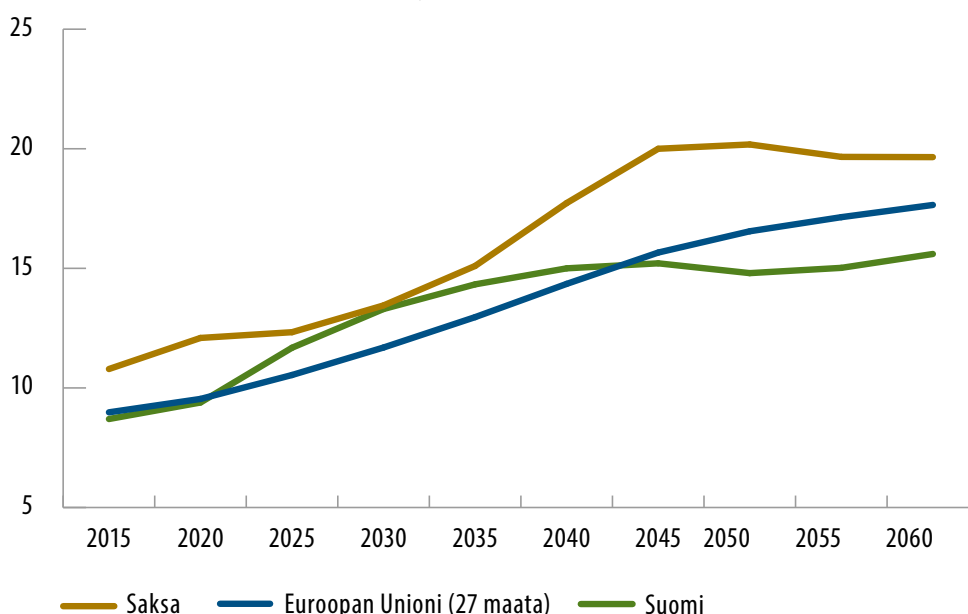
2.1 Sosiaali- ja terveydenhuollon integraatio

Suomen tilannetta voidaan verrata muun Euroopan tilanteeseen väestöennusteita koskevien tilastojen kautta (kuvio 1). Yli 75-vuotiaiden osuuden arvioidaan nousevan vuoteen 2030 asti ja tasaantuvan sen jälkeen suhteellisen nopeasti. Suomen yli 75-vuotiaiden väestöosuus on tällä hetkellä EU:n keskitasoa, Saksan ikääntyneiden osuuden ollessa suurin. Yli 75-vuotiaiden määrä taittuu vuoden 2040 jälkeen, jolloin Suomen väestörakenne tulee olemaan EU:n edullisimpia. Nykyisten palvelukortteleiden ja asuntokohteiden uudistustannossa tuleekin huomioida rakennuksen joustava käyttö koko niiden elinkaaren aikana. Tulevien asukasryhmien liian suppea profilointi voi vaikuttaa asuntojen houkuttelevuuteen. Uusien asuinrakennusten tulee soveltua kaikenikäisten asukkaiden käyttöön.

Nuorimmat ikääntyneet ovat aktiivisia eläkeläisiä, joiden toimintakyky on yleisesti hyvä, lukuun ottamatta ruumiillisen työn tai sairauden aiheuttamia fyysisiä ongelmia. Hyvä lähiympäristö ja -palvelut, ennaltaehkäisevä sosiaali- ja terveydenhuolto sekä terveellisen ruo-

kailun ja liikunnan edistäminen tukevat asukkaiden hyvinvointia. Omaan ikääntymiseen varautuminen ja vastuu omasta terveydestä tulevat kasvamaan. Terveiden edistäminen ja kuntouttava toiminta lisäävät terveiden ikävuosien määrää. Yhteisöllisyyden ja sosiaalisten verkostojen vahvistaminen tukee osaltaan ikääntyneiden hyvinvointia, aktiivisuutta ja ehkäisee toimintakyvyn ennenaikaista laskua.

Kuvio 1. Yli 75-vuotiaiden määrän kehitys 2015–2060 EU-maissa (Eurostat, 2012).



Muistisairaudet ja itsensä huolehtimisen vaikeudet olivat THL:n selvityksen mukaan palveluun tulossyy yhteensä 76 % asumispalvelujen piirissä olevilla henkilöillä (2012). Tavalliseen palveluasuntoon siirrytään yleensä silloin, kun kotona ei enää pärjätä. Tavallinen palveluasuminen on vähentynyt viime vuosina. Tarvitaan kotipalveluita ja hoivaa, jotka ennaltaehkäisevät toimintakyvyn ennen aikaista laskua ja siirtymistä tehostettuun asumispalveluun. Yksinäisyys ja vähäiset sosiaaliset kontaktit aiheuttavat turvattomuuden tunnetta ikääntyvissä asukkaissa. Yksinäisyys ja turvattomuus ovat merkittäviä palveluasumiseen johtavista tekijöistä. Terveiden ja hyvinvointilaitoksen toteuttaman Koettu hoidon laatu asiakkaan näkökulmasta ASLA-tutkimuksen (THL, 2016) alustavien tulosten perusteella joka kolmas kotihoidon asiakkaista kokee viettävänsä yksin enemmän aikaa kuin haluaisi ja joka viides kokee itsensä yksinäiseksi. Tehostetussa palveluasumisessa olevat asukkaat kokivat itsensä hieman vähemmän yksinäiseksi kuin kotihoidon asiakkaat. Toisaalta suurin osa kotihoidon asiakkaista (52 %) koki, että kotihoidon palvelut auttavat heitä elämään haluamalla tavalla. Palvelukortteli tukee asukkaiden omia voimavaroja ja itsenäistä elämää omissa kodissa, mutta samalla voi tarjota sosiaalisia verkostoja ja asukkaan tarvitsemia palveluita kaikissa elämän vaiheissa.

2.2 Väestöennuste ja kaupunkialueet

Sote-palvelurakenteen uudistaminen lähtee ikääntyvän väestön tarpeesta. Seuraavina vuosikymmeninä väestön huoltosuhde kasvaa. Väestön ikärakenne ei ole sama koko maassa, vaan erot maan sisällä kasvavat kaupunkien ja maaseututaajamien välillä. Kehityksen taustatekijänä on kasvava kaupungistuminen. Uudessa väestöennusteessa nähdään tulevaisuuden Suomessa neljä kasvavaa kaupunkialuetta: 1) Pääkaupunkiseutu–Turku–Tampere-kolmio, 2) Itä-Suomen Jyväskylä–Kuopio–Joensuu-alue, 3) Pohjanmaan Seinäjoki–Vaasa–Kokkola-alue sekä 4) Oulun seutu. Työikäinen väestö ja nuoret tulevat tulevaisuudessa keskittymään näihin työpaikka- ja opiskelualueisiin. Koko maan työpaikoista jo puolet sijaitsee neljällä suurimmalla kaupunkiseudulla (Aro, 2016). Myös suuret ikäluokat asuvat kaupungeissa, mikä tulee ottaa huomioon tulevassa asunto- ja kaupunkisuunnittelussa. Palvelukortteleiden tarve on suurin alueilla, joissa ikääntyneiden väestötiheys on korkein. Kaupunkialueiden ulkopuolella tulee olemaan työvoimapula, joka koskee erityisesti sosiaali- ja terveyssektoria. Nykyinen palvelurakenne on taloudellisesti kestävä ja paljon henkilökuntaa vaativa. Hoiva- ja palveluasumisen rinnalle tarvitaan uusia asumismuotoja ikääntyneiden asukkaiden kokonaisvaltaisen fyysisen, psyykkisen ja sosiaalisen kuntoutuksen sekä hyvinvoinnin tukemiseksi.

2.3 Kuntoutusta tukevien asuintilojen puute

Nykyinen sosiaali- ja terveydenhuollon rakennuskanta vanhenee, eivätkä olemassa olevien palveluasuntojen tilasuunnittelu ja mitoitus vastaa nykyisten asukkaiden tarpeita. Palvelurakennukset eivät tue asukkaiden toimintakykyä tai työntekijöiden työtä. Tilojen toimimattomuus sekä tilan ahtaus voivat lisäksi johtaa asukkaiden liikkumattomuuteen ja tarpeettomaan vuodelepoon. Vuodelepo puolestaan lisää terveydellisiä riskejä. Jo viikon vuodelevolla on todettu alentava vaikutus lihaskuntoon, erityisesti yli 70-vuotiailla. Vuodelepo johtaa nopeasti ikääntyneen henkilön lihasvoiman vähenemiseen ja sitä kautta edelleen toimintakyvyn alenemiseen. Näin henkilön toimintakyky saattaa olla hoitajakson jälkeen alhaisempi kuin hoitoon tullessa. Tilanahtauden lisäksi, kuntouttavat tilat puuttuvat monesta nykyisestä palvelutalosta. Siksi asukkaan kokonaisvaltaisen kuntoutuksen tarvitsee uusia tiloja ja toimintatapoja.

3 Vanhuspalvelurakennusten ongelmien kartoitus, Siun sote

Siun sote -alueen vanhustenpalveluyksiköiden inventaario toteutettiin osana Aalto-yliopiston arkkitehtuurin laitoksen Sotera-instituutin Muuttuva yhteiskunta – Muuttuvat palvelut -tutkimushanketta keväällä 2016 (Kekäläinen et al., 2016). Vuoden 2014 lopussa Pohjois-Karjalassa oli laitoshoidon ja tehostetun palveluasumisen piirissä noin 11,1 % yli 75-vuotiaista (THL, Sotkanet.fi), kun taas ikääntyneiden palveluiden laatusuosituksen (2013) tavoitetaso on 8-10 %. Lisäksi tavallisessa palveluasumisessa ja ikääntyneille suunnatuissa vuokra-asunnoissa asui yli 75-vuotiaita henkilöitä. Taulukossa 1. on tarkasteltu kaikkien kodin ulkopuolella asuvien osuutta väestöstä. Asumispäivien lukumäärät asukasta kohden olivat myös suuria, verrattuna tavoiteltavaan asumisjakson pituuteen. Keskimääräinen kuntakohtainen asumisjakson pituus vaihteli noin 10 kuukaudesta lähes kolmeen vuoteen. Kertyneet kustannukset yli 75-vuotiasta asukasta kohti vaihtelivat myös suuresti kunnittain: noin 5 500 eurosta (Kontiolahti) lähes 27 500 euroon (Rääkkylä) (Taulukko 2). Palvelurakenteen muutostavoitteet ovat siis alueella merkittävät. Ikääntyneiden palveluiden laatusuosituksen asettama tavoite merkitsee, että runsaasti laitoshoidon ja palveluasumisen paikkoja poistuu vähitellen käytöstä. Paikkoja vähenee ikääntyneiden laitoksesta kotiin kuntouttamisen kautta sekä siten, ettei osaa näistä paikoista enää täytetä nykyisten asukkaiden jälkeen. Saatua kustannussäästö tulee olemaan arviolta noin 62 M€ vuodessa.

Taulukko 2. Pohjois-Karjalan laitoshoidon ja palveluasumisen paikat suhteessa 75-vuotiaiden määrään kunnittain vuoden 2014 lopussa (THL,2016; Kekäläinen et al., 2016).

Kunta	Yli 75-v. asukkaita	Kodin ulkopuolisten paikkojen määrä*)	Yli 75-v. osuus kodin ulkopuolella jos ed. paikoilla % **)	Keski-ikä	Jakson kesto alusta (päiviä)	Kertynyt kustannus yli 75-vuotiasta asukasta kohti €
Heinävesi	582	93	16	83	740	15 020
Ilomantsi	900	161	18	80	623	14 143
Joensuu	6 501	1 068	16	81	792	16 519
Juuka	757	155	20	82	604	15 701
Kitee	1 529	284	19	82	501	11 829
Kontiolahti	785	111	14	81	308	5 525
Lieksa	1 736	267	15	82	707	13 802
Liperi	1 001	203	20	82	410	10 553
Nurmes	1 164	219	19	82	481	11 487
Outokumpu	861	131	15	82	301	5 822
Polvijärvi	522	93	18	82	1 073	24 276
Rääkkylä	356	74	21	81	1 040	27 444
Tohmajärvi	581	121	21	80	465	12 288
Valtimo	347	74	21	80	377	10 214
YHT.	17 622	3 054	17		643	14 141

*) Tässä luvussa on pitkä- tai lyhytaikaispaikoilla olleiden henkilöiden lukumäärä ikääntyneiden ja vammaisten palveluasumisessa, tehostetussa palveluasumisessa, vanhainkodeissa ja terveyskeskusten vuodeosastoilla vuoden 2014 lopussa.

**) Tässä luvussa on yli 75-vuotiaiden teoreettinen %-osuus kodin ulkopuolisissa paikoissa, jos kaikilla näillä paikoilla olisi vähintään 75-vuotias henkilö. Pieni osa palveluasumisen ja tehostetun palveluasumisen paikoista on kuitenkin tarkoitettu nuoremmille vammaisille henkilöille heille tarkoitetuissa omissa kohteissa.

3.1 Inventaarion toteuttaminen

Siun sote -alueella on Sosiaali- ja terveydenhuollon toimipaikkarekisterin (TOPI) koodilla lähes 200 erilaista vanhustenpalveluyksikköä. Inventaarioon valittiin 56 kohdetta, jotka sijoitettiin tasaisesti Pohjois-Karjalan 13 kuntaan sekä Heinäveden kuntaan. Kohteisiin valikoitui sekä laitospalveluita (terveyskeskusten vuodeosastoja, vanhainkoteja) että palvelutaloja (tehostettu ja tavallinen palveluasuminen, ryhmäkodit) sekä vanhusten vuokra-asuntokohdetta. Rakennukset pisteytettiin asteikolla -2, -1, 0, +1, +2, toiminnallisten, taloudellisten ja teknisten ominaisuuksiensa perusteella, ottaen huomioon tilojen laatu ja kodikkuus. Suurin osa kohteista oli kunnan omistamia, mutta joukosta löytyi myös kymmenkunta yksityisten yritysten rakennuttamaa ja ylläpitämää kohdetta (Kekäläinen et al., 2016.).

Palveluiden tuottamisen palvelurakennuksia, voidaan arvioida sekä niiden tuotearvon (ratkaisun tekninen arvo) että niiden asiakasarvon (ratkaisun arvo toiminnan kannalta) näkökulmista. Asiakasarvon näkökulmasta onnistuneissa palvelurakennuksissa toteutuvat seuraavat ominaispiirteet:

- Symbolinen arvo: ”rakennus tuntuu kodinomaiselta ja turvalliselta”
- Emotionaalinen arvo: ”olosuhteet ja palvelut koetaan miellyttävänä”
- Toiminnallinen arvo: ”asiakkaan ja palveluntarjoajan toiminta on loogista ja helppoa”
- Taloudellinen arvo: ”ratkaisussa on keskitytty kustannusten kannalta olennaiseen”
- Tekninen arvo: ”tekniset ratkaisut tukevat tavoitteita”.

	Asumisen tilat ja piha-alueet			Toimintakykyä tukevat tilat			Palvelutuotannon sujuvuus	
Asiakasarvo	Kodinomaisuus joustavuus	Toiminta liikkuminen	Ulkoilu virkistys	Ruokailu oleskelu	Kuntoutus aktivointi	Yhteisöllisyys harrasteet	Käytettävyys hallittavuus	Sijainti yhteydet
+2 symbolinen emotionaalinen toiminnallinen taloudellinen tekninen	Personoitavissa, tilallisesti muunneltavissa, yhdisteltävissä ja hyvin käytettävissä. Omien kalusteiden sijoitus mahdollista	Huoneet avautuvat yhteistiloihin, liikkuminen loogista, turvallista ja houkuttelevaa	Kävelymahdollisuus sisäpihalla, suojattu oleskelumahdollisuus pihalla. Aktivoiva piha, esim puutarha Oleskelutilat liittyvät pihatiloihin	Hyvin kaikkien saavutettavissa oleva yleisölle avoin ruokailu/kahvila, yhdistyy oleskelutiloihin	Kuntosali avoimena ympäristön asukkaille, liittyy muihin harrastetiloihin, kuntosali aukeaa hyvin ympäristöönsä	Yhteistilat houkuttelevat liittyvät ruokailuun ja aukeavat harrastetiloihin. Harrastetilat myös ympäristön asukkaiden käytössä	Palvelut ovat hyvin saavutettavissa ja sijoitettu asiakkaiden liikkumisen kannalta loogisesti, houkuttelevasti ja käytettävästi	Kävelymatka julkisen liikenteen pysäkeille sekä lähiympäristöjen palveluihin. Tarjoutuu ympäristön asukkaille hyvin
+1 symbolinen toiminnallinen taloudellinen tekninen	Personoitavissa, tilallisesti muunneltavissa, ja hyvin käytettävissä	Huoneet avautuvat houkuttelevasti yhteistiloihin	Kävelymahdollisuus sisäpihalla, suojattu oleskelumahdollisuus pihalla. Aktivoiva piha	Saavutettavissa oleva yleisölle avoin kahvila	Kuntosali avoimena ympäristön asukkaille, , kuntosali aukeaa hyvin ympäristöönsä	Yhteistilat liittyvät ruokailuun ja kuntoutukseen, käyttömahdollisuus muillakin	Toiminnallisesti selkeä ja käytettävä ratkaisu	Kävelymatka julkisen liikenteen pysäkeille sekä lähiympäristöjen palveluihin.
0 toiminnallinen taloudellinen tekninen	Personoitavissa mutta ei muunneltavissa	Huoneet lyhyiden käytävien varrella	Pihalla oleskelualue ja kävelymahdollisuus	Erillinen kahvio, passiivinen sijainti joka ei houkuttele käyttämään muuten	Kuntosali toiminnallisesti looginen	Erilliset yhteistilat, vain asukkaille	Palveluntarjoajan kannalta looginen ratkaisu mutta käyttäjä ei huomioitu	Sijaintia passiivinen suhteessa ympäristöön
-1 taloudellinen tekninen	Standardi huone joka ei personoitavissa	Laitosmaiset käytävät	Pihalla oleskelualue parkkipaikan keskellä	Kahvio huonosti saavutettavissa	Kuntosali huonosti saavutettavissa	Erilliset yhteistilat, vain asukkaille, saavutettavissa huonosti	Kustannustehokas tekninen ratkaisu, toiminnot eivät käytön kannalta loogisia	Lähipalveluihin ei loogista reitistöä
-2 tekninen	Ei vapaata tilaa huoneessa, ei mahdollisuutta personointiin, kalustus jäykkä ja kaikille sama standardikalusteilla	Sokkeloiset käytävät, epälooginen liikkuminen	Piha ainoastaan parkkipaikkana ja huoltopihana	Kahvio huonosti saavutettavissa (eikä käytössä kuin ruoka-aihana)	Kuntosali laitosmainen , erillään muista harrastetiloista	Yhteistilat erillisiä toisistaan, eivät aukea ulos , huonosti saavutettavissa	Teknisesti vaikeasti hallittavissa	Lähipalvelut vaikeasti saavutettavissa

Kuva 1. Asiakasarviointikriteerit asuintilojen, yhteistilojen ja palveluiden saavutettavuuden kannalta

Näiden edellä mainittujen kriteereiden pohjalta vanhustenpalvelurakennusten tiloja ja toimintaa arvioitiin taulukossa 3. esitetyn skaalan mukaan:

- +2 lisää asiakasarvoa huomattavasti, toteuttaa kaikki asiakasarvon kriteerit, symbolisen, emotionaalisen, toiminnallisen, taloudellisen ja teknisen
- +1 lisää asiakasarvoa, asiakasarvon positiivinen muodostuminen tunnistettavissa
- 0 passiivinen, ratkaisussa voidaan tulkita lähinnä teknistaloudellisten ja toiminnallisten perusominaisuuksien toteutuminen
- 1 vähentää asiakasarvoa, ratkaisu on painottunut ainoastaan teknistaloudellisiin seikkoihin
- 2 vähentää asiakasarvoa huomattavasti, ratkaisut eivät tue arvonluontia.

Arviointikriteereitä sovellettiin Pohjois-Karjalan Siun soten vanhuspalvelurakennusten arvioinnissa. Yhtenäisen arviointikriteereiden avulla yksittäisiä rakennuksia ja niissä esiintyviä ratkaisuja verrattiin keskenään alueellisesti. Näin muodostettiin kokonaiskuva siitä, missä kohteissa on kehitettävää ja mitkä ovat hyvin onnistuneita toteutuksia. Kuitenkin paikalliset olosuhteet sekä asiakasprofiili vaikuttavat siihen, miten hyvin kohde sijoittuu arvioinnissa.

3.2 Inventaarion tuloksia

Inventaario aloitettiin aineiston keruulla, jossa selvitettiin kohteiden asukasprofiilit (asukasmäärä, ikäjakauma ja asumisaika) sekä kiinteistöjä koskevat tekniset tiedot (rakentamisvuosi, tehdyt peruskorjaukset ja laajuus). Kohdekäyntien yhteydessä rakennus dokumentoitiin valokuvien ja muistiinpanojen avulla. Pohjois-Karjalassa kevään 2016 aikana tehdyn vanhuspalvelurakennusten inventoinnin perusteella saatiin seuraavia tuloksia.

Kohteet, jotka saivat erityisen paljon pisteitä (18 kohdetta), erottuivat joukosta omaperäisellä, innovatiivisella otteellaan. Näissä yhteys luontoon ja arjen askareiden merkitys korostuivat. Asukkaat pysyivät virkeinä ja aktiivisina. Näissä kohteissa lämminhenkinen ilmapiiri oli aistittavissa jo heti ulko-ovelta. Tilat ja toimintatavat tukivat asukkaiden osallistumista, toimintakyvyn ylläpitoa sekä hyvinvointia.

Keskitasoon sijoittuvissa kohteissa (22 kohdetta) voidaan pienillä muutostöillä lisätä asukkaiden myönteistä kokemusta tiloista ja palvelusta (asiakasarvo) vielä merkittävästi. Asukas kokee myönteiseksi asiat, jotka hän kokee itselle merkityksellisiksi ja hyödyllisiksi. Näissä kohteissa tilojen käyttötarkoituksen muutos on teknisesti suhteellisen helppo toteuttaa. Luopumalla esimerkiksi muutamasta asuinhuoneesta voidaan kuntoutuksen ja muiden yhteistilojen määrää lisätä. Poistamalla väliseiniä saadaan käytäville lisää valoa ja avaruutta. Piha-alueiden houkuttelevuutta voidaan lisätä esimerkiksi marjapensaiden, katosten ja terassien avulla. Avaamalla toimintaa myös ulkopuolisille saadaan rakennuksesta aktiivinen osa taajaman keskustaa ja kohtaamispaikka lähiympäristön asukkaille.



Kuva 2. Yhteys luontoon vaikuttaa hyvinvointiin ja elämänlaatuun.

Kuva 3. Luonto tarjoaa sekä virkistys- että harrastusmahdollisuuksia.



Kuva 4. Kuntoilutilat auttavat pitämään toimintakykyä yllä.

Kuva 5. Pihatilat mahdollistavat ulkoilun ja kävelyreitit ulkona.

Yleisesti ottaen kohteissa, jotka sijoittuivat kokonaispisteetyksessä alle 0 tason (16 kohdetta), oli jo rakennuksen perusratkaisu usein ongelmallinen. Vanhat terveyskeskusten tai sairaaloiden vuodeosastot, jotka oli muutettu palveluasumiskäyttöön, eivät tilallisesti luoneet kodikasta ilmapiiriä. Alle 0 pistettä saivat lisäksi myös kohteet, joiden käyttötarkoitus on aiemmin ollut jokin toinen, esimerkiksi virasto. Näissä kohteissa kantavien seinien sijainti, matala kerroskorkeus ja rakennuksen runkosyvyys toivat haasteita tilajärjestelyissä: syntyi pimeitä käytäviä ja sokkeloisia ratkaisuja. Tiloja ei saatu optimoitua toiminnan mukaan. Sama koski uudisrakennuksia, joissa oli keskikäytävämallinen pohjaratkaisu. Rakennuksen kokonaisvaikutelma jäi usein laitosmaiseksi, koska tilasarja, liikuttaessa tilasta toiseen, ei tuonut riittävästi vaihtelua.



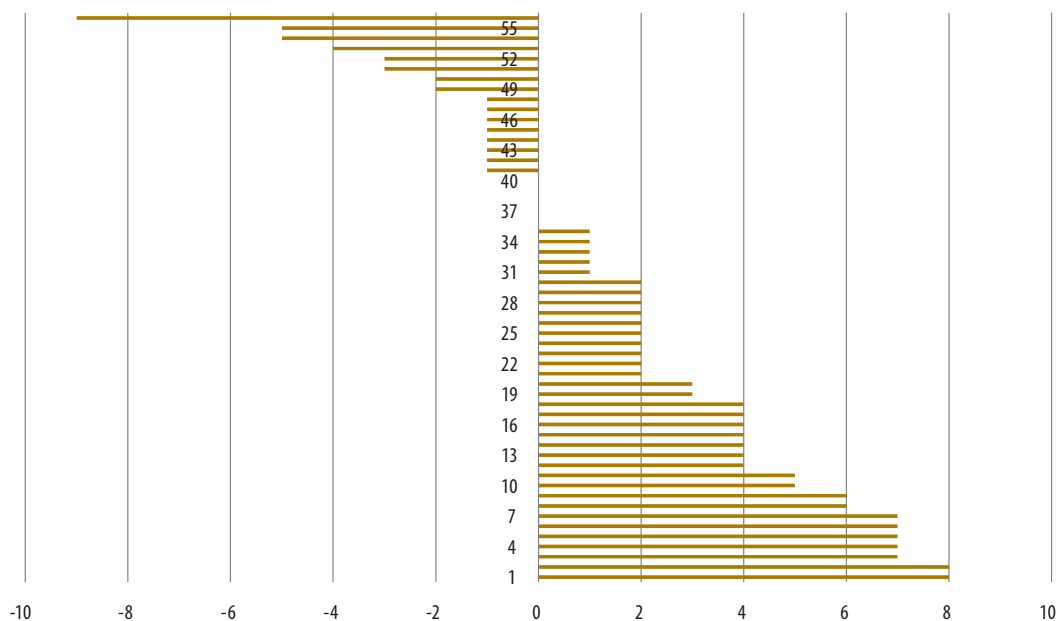
Kuva 6. Pimeät, laitospaisemat käytävät lisäävät laitospaisaisuutta.



Kuva 7. Pienet asukashuoneet laskevat asukkaiden kokemaa viihtyisyyttä.

Myös monet ikääntyneille suunnatut vuokra-asuntokohteet osoittautuivat asiakasarvon kannalta negatiivisiksi. Yksi syy tähän oli rakennusten syrjäinen sijainti kaukana taajaman keskustasta ja palveluista. Sijainnin vuoksi harraste- ja kuntoutustilat sekä kohtaamispaikat muiden väestöryhmien kanssa puuttuivat. Rakennusten yhteistilat eivät myöskään olleet riittävät yhteisöllisyyden tukemiseen ja piha-alueet ovat usein virikkeettömiä. Inventaarioreportissa jokainen kohde käsitellään omana kokonaisuutena (Kekäläinen et al., 2016). Kohteiden arvioinnissa painotetaan tilojen ja toiminnan lisäksi asiakasarvon ja palvelukokemuksen merkitystä.

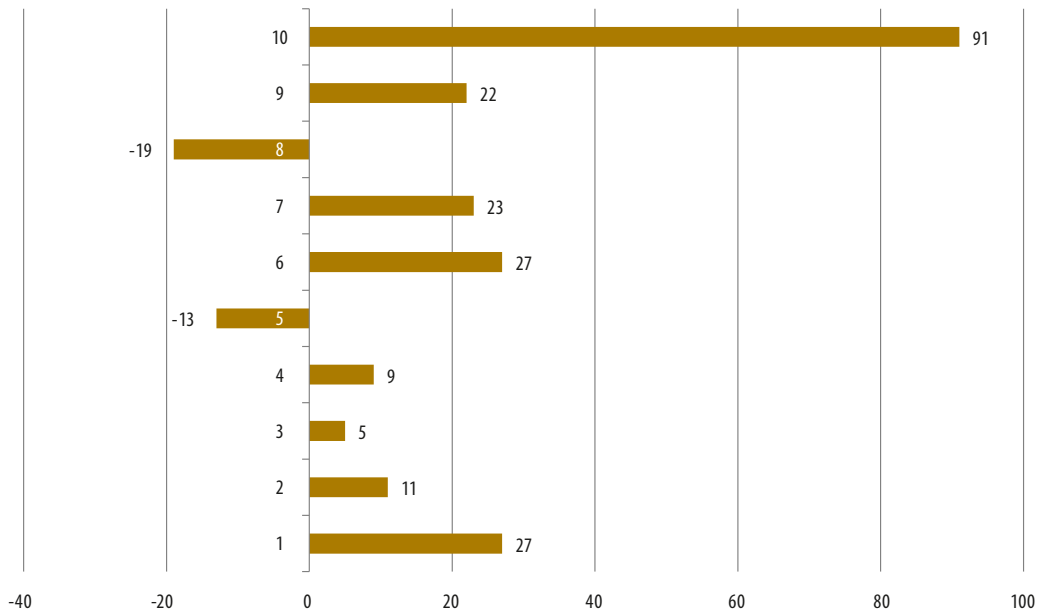
Taulukko 3. Siun sote -alueen inventaariokohteiden kokonaispisteitys.



Inventaarikohteiden kokonaispisteitys jakautui siten, että 18 kohdetta yli 3 pistettä, 22 kohdetta 0-3 pistettä ja 16 kohdetta alle 0 pistettä.

Siun sote -alueen inventaariossa rakennusten yleisimpiä ongelmakohtia olivat kuntoutustilojen puute, kolkot tai laitospöytäkäytävät sekä ahtaus asuinhuoneiden ja sisääntuloaulan tilajärjestelyissä. Myös rakennuksen sijainti saattoi olla syrjäinen.

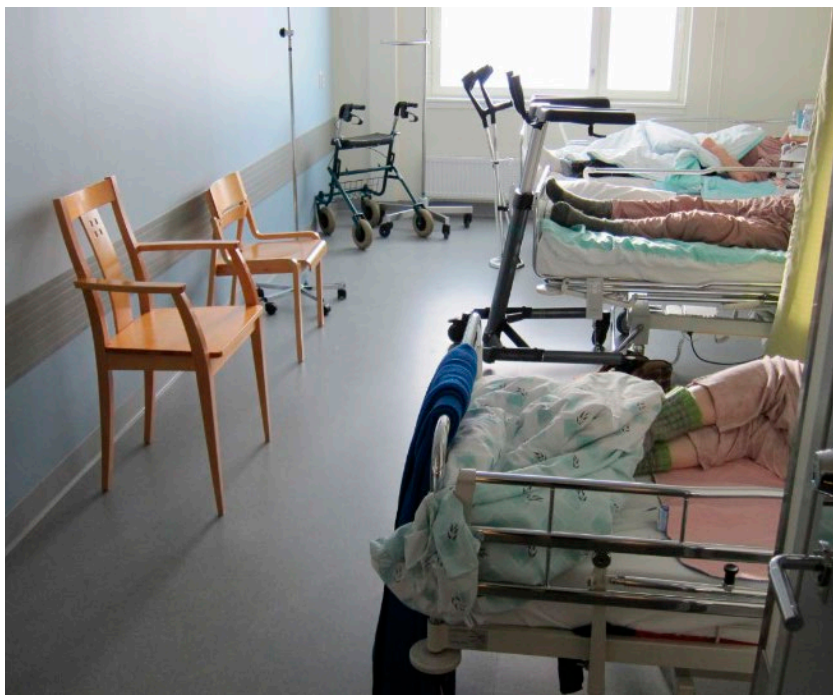
Taulukko 4. Yleisimmät ongelmakohteet asiakasarviokriteereiden mukaan.



Aalto-yliopiston Sotera-instituutti on tehnyt vastaavia sairaanhoitopiirien, kuntien ja kaupunkien vanhustaluiden ja asumispalveluiden inventaarioita vuodesta 2009. Niitä on tehty mm. Etelä-Karjalan sosiaali- ja terveystieteiden, Kainuun sosiaali- ja kuntayhtymän, Keski-Suomen sairaanhoitopiirin ja Vaasan kaupungin alueella. Rakennusten sisä- ja ulkotiloihin on aina tutustuttu paikallisen yhteyshenkilön johdolla. Kohdekäynneillä on ollut mukana tutkijoiden lisäksi myös esim. lääkäri, hoitaja tai muu terveydenhuollon ammattihenkilö, useimmiten kuntoutuksen ammattilainen. Inventaarioiden perusteella on saatu vastaavia tuloksia: noin kolmasosa rakennuksista täyttää nykyiset vaatimukset, kolmasosa on muunneltavissa nykyisiin vaatimuksiin sopivaksi ja kolmasosa on tilaratkaisuiltaan soveltumattomia ikääntyneiden asumispalveluihin myös peruskorjauksen jälkeen.

3.3 Olemassa olevien palvelutalojen kehitystarpeet

On monia laitoshoidon ja asumispalveluiden kohteita, joissa asuinhuoneet on pääosin suunniteltu minimimitoituksella ja vuodepotilaan lähtökohdista. Asukkaan kunnon ylläpitäminen omatoimisen arkiliikunnan avulla sekä kuntouttava toiminta ovat vaikeita toteuttaa tilassa, jonka suunnittelulähtökohdista on ollut vuodepotilas. Nykyinen näkemys palveluasumisen kuntouttavasta ja asukkaita aktivoivasta toimintatavasta vaatiikin asuntoja, jotka tukevat asukkaan toimintakykyä. Väljemmin kuin nykyisellä minimimitoituksella toteutetut huoneet mahdollistavat ikääntyneen omatoimisen liikkumisen apuvälineiden turvin myös omassa huoneessaan. Kun huoneet ovat pieniä, sisustus asukkaan omilla huonekaluilla ei ole mahdollista tilanpuutteen takia. Sänky voidaan sijoittaa huoneeseen vain yhdellä määrättyllä tavalla ja esimerkiksi oman nojatuolin sijoittaminen pieneen huoneeseen saattaa olla mahdotonta.



Kuva 8. Asukkaiden kuntoutuminen ei ole mahdollista ahtaissa tiloissa.

Tavoitteena on myös luoda virikkeellisiä yhteistiloja, jotka tukevat yhteisöllisyyttä ja houkuttelevat asukkaat osallistumaan. Saattaa myös olla, ettei yhteistiloja ole, ne ovat sijoitettu väärin tai asukkaille mielekästä toimintaa ei ole järjestetty. Tilojen ja asuntojen minimimitoitus tekee rakennuksen muuntojoustavuuden vaikeaksi tai lähes mahdottomaksi. Tällaisessa palvelutalossa liikkuminen ja sosiaaliset kontaktit jäävät hyvin vähäiseksi. Myös ulkoilumahdollisuudet ovat monessa kohteessa huonosti järjestettyjä.

4 Hyviä käytäntöjä ja kokemuksia muualta Euroopasta

4.1 Etelä-Ruotsin vanhustenhuolto

Ruotsi ikärakenne on jonkin verran vanhuspainotteisempi kuin Suomen. Vanhustenhuolto toimii porrastetusti. Ikääntyminen omassa kodissa on ensisijainen ratkaisu. Kotihoito ja muut kotiin tuotavat palvelut ovat Ruotsissa pääasiallinen tukimuoto. Ikääntyneen luona käydään useita kertoja päivässä ja tarvittaessa myös yöllä. Lisäksi käytettävissä on tehostetun palvelun asumispalvelujärjestelmä (särskilt boende), mikä käsittää hoivakotijärjestelmän (vårdboende) sekä muistioireisten ryhmämuotoisen asumisen (gruppboende). Tehostetussa asumispalvelussa ollaan keskimäärin noin yksi vuosi, joten asumisaika on vain puolet Suomen noin kahdesta vuodesta. On kuitenkin havaittu, että kotona asumisen ja tehostetun palveluasumisen väliin tarvitaan uusi asumisratkaisu. Viimeisen kymmenen vuoden aikana tähän tarpeeseen on kehittynyt asumismuoto, joka tukee itsenäistä asumista ja asukkaiden turvallisuuden tunnetta, Trygghetsboende.

Senioriasuminen

Kaikki uudet asuinkerrostalot rakennetaan Ruotsissa esteettömiksi. Tämä tukee ikääntyneiden itsenäistä asumista tavallisissa asunnoissa. Lisäksi on erityisesti senioreille suunnattuja asumiskohteita. Esimerkiksi Bovieran on yksityinen asumiskonsepti, joka on suunnattu +55-vuotiaille senioreille. Asunnot ovat tilavia kaksioita (67 m²) ja kolmen huoneen asuntoja (83m²–87m²). Ne on ryhmitelty luhtikäytävän varrelle talvipuutarhan ympärille kolmeen kerrokseen. Suljettu viherpiha toimii asukkaiden yhteisenä oleskelutilana, jossa on istuskelualueita sekä muun muassa petankkikenttä. Pihan lämpötila on säädelty, eikä se laske alle 10 asteen talvellakaan, joten siellä voi oleskella ympäri vuoden. Talossa on myös yhteistila, jossa asukkaat voivat järjestää juhlia tai erilaisia tapahtumia. Kustannustehokkuutta on pyritty kehittämään tekemällä kaikki toteutetut asumiskohteet ympäri Ruotsia saman suunnitelman mukaan samoilla materiaaleilla.



Kuva 9. Asuntojen sisäänkäynnit avautuvat vihreälle oleskelupihalle.

Kuva 10. Katettu piha-alue toimii yhteisenä oleskelutilana.

Kotihoito

Kotiin vietäviä hoivapalveluita on kehitetty ja moniammatillisten hoitotiimien avulla ja kotona asuminen pyritään järjestämään niin pitkään kuin mahdollista. Tiimien tiivis moniammatillinen yhteistyö, säännölliset yhteistyöpalaverit ja asiakaskohtaiset suunnittelupalaverit ovat vakiintuneita toimintatapoja asiakkaan elämän eri vaiheissa. Asiakkaan hyvä hoito-/palvelusuunnitelma, kitkaton yhteistyö toimijoiden kesken ja kotiin vietävät palvelut ovat kotihoidon pohjana ja näihin panostetaan. Lääkäripalvelujen vieminen kotiin on erittäin tärkeää. Vuonna 2015 lähes 32 prosenttia yli 80-vuotiaista oli saanut päätöksen kotihoidosta (Socialstyrelse, 2015).

Asukkaan kannalta asumisen kokemus kuitenkin muuttuu, kun kodista tulee kotihoidon työpaikka. Se muuttaa oman yksityisen tilan luonnetta ja pahimmassa tapauksessa esimerkiksi makuuhuoneesta voi tulla varastotila hoitotarvikkeille ja apuvälineille. Koti voikin muuttua epäviihtyisäksi. Kotihoidon henkilökunnan tulee myös tiedostaa, että he ovat vieraina asukkaan kotona ja toimia sen mukaan.

Trygghetsboende

Ruotsissa kehitetty asumismuoto Trygghetsboende muistuttaa palvelukortteli -mallia ja on suunnattu itsenäisesti asuville ikääntyneille. Asuntoja on toteutettu peruskorjaamalla vanhaa asuntokantaa sekä uudistuotantona. Perusedellytyksenä on tarjota yhteisiä oleskelutiloja sekä esteettömiä asuntoja ikääntyneille. Kohteita on erikokoisia. Esimerkiksi Fridhem on kerrostalo Trollhättanissa, jonka 173 asunnosta 30 on varattu ikääntyneille yli 70-vuotiaille. Brunnbo-kohteessa, Alingsåsissa, 8 asunnoista on varattu ikääntyneille. Trygghetsboende on tarkoitettu yleensä yli 70-vuotiaille henkilöille, jotka kokevat kotona asumisen turvattomaksi sairauden tai yksinäisyyden takia. Asuntojen hallintamuoto vaihtelee. Suuri osa on vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.



Kuva 11. Trygghetsboende Fridhem (Eidar), Trollhättan (kuva Lisbeth Lindahl).



Kuva 12. Asuinrakennuksessa on asukkaiden yhteiskäyttöisiä tiloja (kuva Lisbeth Lindahl).

Asukkaat asuvat itsenäisesti omissa asunnoissaan, mutta rakennuksessa on yhteistiloja ja mahdollisuus ruokailla yhdessä. Henkilökuntaa on paikalla määrättyinä aikoina päivästä ja heille on rakennuksessa omat sosiaalitytöt sekä toimisto. Asunnot sijaitsevat palveluiden ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Asukkaille tehdyn haastattelututkimuksen mukaan pääasialliset syyt tällaiseen asuntoon muuttamiseen olivat koettu toimintakyvyn lasku, yksinäisyys sekä varautuminen omaan vanhuuteen ja halu vapautua oman asunnon ylläpidon ja huollon velvoitteista. Asukkaiden turvallisuuden tunnetta lisäsi hoivahenkilökunnan ja saman ikäisten naapureiden läsnäolo. Henkilökunnalla oli tärkeä rooli uusien asukkaiden kotiuttamisessa ja asukkaiden välisen sosiaalisen kanssakäymisen edistämässä.



Kuva 13. Trygghetsboende Brunnbo, Alingsåshem (kuva Lisbeth Lindahl).



Kuva 14. Lähiympäristö ja pihatilat ovat sosiaalisen kanssakäymisen paikkoja (kuva Lisbeth Lindahl).

Asukkaiden haastatteluissa tuli esille, ettei turvallinen asuinrakennus välttämättä kuitenkaan takaa turvallisuuden tunnetta rakennuksen ulkopuolella. Osa asukkaista koki asuin ympäristön turvattomana, erityisesti iltaisin pimeään aikaan. Jotkut asukkaista pitivät asuimista myös kalliina. Näin kokivat erityisesti ne henkilöt, joiden vuokra oli noussut, kun vanha vuokra-asunto oli muutettu Trygghetsboende-asunnoiksi. (Lindahl, 2016).

Tehostettu palveluasuminen

Tehostettu palveluasuminen on suunnattu erityisesti muistisairaille asukkaille. Toisin kuin Suomessa, asiakkaiden määrä on laskenut jatkuvasti. Palveluasuntojen sijaan on kehitetty päivätoimintaa. Kuitenkin, esimerkiksi Boråsissa on kunnostettu vanhoja vuokra-asuntoja muistisairaiden ryhmämuotoiseen asumiseen. Palveluasunnot on jaettu kahdeksaan yksikköön, joissa jokaisessa on kymmenen asuntoa. Etelä-Ruotsissa on paljon suomalaisia maahanmuuttajia ja Boråsissa heille on oma muistisairaiden asuinyksikkö. Myös henkilökunta on suomenkielentaitoista, mikä helpottaa hoivaa, kun muistisairauden edetessä opittu kieli unohtuu.

Asukkailla on oma asunto, joka käsittää makuuhuoneen ja oleskelutilan. Jokaisessa kerroksessa on lisäksi yhteistilat, joissa on toimintaa ja joissa asukkaat viettävät aikaansa. Sisään-tulokerroksessa on ravintola ja harrastetiloja sekä viihtyisä piha-alue. Mobiilia turvateknologiaa käytetään hyväksi esimerkiksi kulunvalvonnassa. Hoivahenkilökunta saa tiedon, kun asukas poistuu huoneestaan.



Kuva 15. Muistisairaiden ryhmämuotoinen asumiskohde Boråsissa.



Kuva 16. Yhteistiloissa järjestetään toimintaa ja asukkaat viihtyvät niissä.

4.2 Hollannin vanhustenhuolto

Hollannissa ikääntyneitä tuetaan mahdollisimman pitkään asumaan omassa kodissaan. Väestön itsemääräämisoikeutta ja valinnan vapautta kunnioitetaan ikään katsomatta. Hollannissa tehostettuja palveluasuntoja (ympäri vuorokautinen hoiva) on 10 % ja tavallisia palveluasuntoja (hoivahenkilökuntaa paikalla päivällä) 18 % yli 80-vuotiaita kohden.

Hollannin vanhustenhuollon haasteet ovat samat kuin Suomessakin: ikääntyvän väestön määrän nopea kasvu, väestön keski-ikä nouseminen, rajalliset taloudelliset ja henkilöstöresurssit, soveltuvien asumismuotojen ja vetovoimaisten elinympäristön tarve. Hollannin vanhustenhuolto perustuu vakuutus pohjaiseen malliin ja asukkaiden maksut ovat tulosi-donnaisia. Asumispalveluiden määrää Hollannissa ei suunnitella lisättäväksi, vaikka väestö vanhenee.

Vanhuspalveluiden lainsäädäntö on Hollannissa nopeassa muutoksessa. Meneillään on kaksi vuotta sitten käynnistynyt palvelujärjestelmän uudistus, jossa tavoitteena on ikääntyneille suunnatun kotihoidon ja päivätoiminnan huomattava lisääminen. Toisaalta palvelujen määrä vähenee varsin nopeasti. Avustavat tehtävät, kuten siivous, eivät enää kuulu sosiaali- ja terveydenhuollon tehtäviin. Uudistuksen pitäisi olla valmis vuoteen 2018 mennessä. Samaan aikaan tarvitaan yhä enemmän koulutettua henkilökuntaa, jota on vaikea löytää riittävästi vanhuspalveluihin. Omaiset ovat tärkeä voimavara ikäihmisten elämässä ja asumispalveluissa. Myös vapaaehtoistyötä ja vertaisapua, kuten naapuriapua, tarvitaan

lisää. Hollannin vanhustenhuollossa toimii Suomeen verrattuna paljon vapaaehtoistyöntekijöitä ja heitä tarvitaan edelleen lisää. Tilojen merkitys asukkaiden, omaisten, vapaaehtoisten ja henkilökunnan kannalta korostuu. Viihtyisät tilat lisäävät työtyytyväisyyttä sekä omaisten ja vapaaehtoisten halukkuutta viettää aikaa tiloissa.

Tehostettu palveluasuminen ja muistisairaiden ryhmämuotoinen asuminen ovat Hollannissa sijoitettu usein taajaman keskelle tai kaupunginosan keskukseen, joukkoliikenteen solmukohtiin, jossa on palveluja ja asumista kaikenikäisille. Joissakin kortteleissa on myös erityisesti ikääntyneille tarkoitettuja omistus- ja vuokra-asuntoja. Tavoitteena on kompakti kaupunkirakenne, joissa huomioidaan ikääntyvien tarpeet. Ikääntyneille suunnattu asuin-kortteli tarjoaa palveluita ja yhteisen olohuoneen alueen asukkaille. Palvelut käsittävät erilaisia harrastusmahdollisuuksia, kulttuuri-, liikunta- ja kauneudenhoitopalveluja sekä kauppoja ja ravintoloita. Hollannin palveluasuntokohteet ovat melko suuria, yleensä yli sadan, jopa yli 140 asukkaan kokonaisuuksia. Palveluasunnot on kuitenkin jaettu pienempiin ryhmiin, jotka ovat kodikkaita ja pienimittakaavaisia, usein vain kuuden asukkaan koteja. Poikkeuksen muodostavat perhekodit, joissa on kaikkiaan noin 16 huonetta, ja jossa isäntäperhe asuu samassa rakennuksessa.



Kuva 17. Humanitas Bergweg -palvelutalo Rotterdamissa.

Humanitas järjestö ylläpitää noin kolmeakymmentä palvelukotia eri puolilla Hollantia. Rotterdamissa sijaitsevassa Humanitas Bergweg -palvelukeskuksessa on asuntoja ja erita-soista hoivaa ikääntyneille yli 65-vuotiaille elinkaaren loppuun asti. Humanitas Bergweg sisältää 195 tavallista vuokra-asuntoa, jotka ovat kooltaan 68 m²–75 m². Asunnot sijaitsevat katetun sisäpihan ympärillä kahdessa kerroksessa sekä viereisessä kerrostalossa, johon pääsee siirtymään rakennuksen sisäkautta.

Asuntojen sisäkäynnit hahmottuvat selkeästi käytävillä värityksensä ansiosta. Kaikkiin asuntoihin kuuluu olo- ja makuuhuone, keittiö sekä läpikuljettava wc-tila eteisen ja makuuhuoneen välissä. Asuntoihin kuuluu myös tilava vaatehuone, jossa on tilaa liikkumisen apuvälineiden säilytykseen.

Palvelukodin asumis- ja hoivapalvelut on eritelty toisistaan. Palvelukeskuksen pohjakerroksessa on "toritila", jossa on yksityisiä ravintolapalveluita sekä kauneudenhoito- ja terveyspalveluita. Osa tiloista on vuokrattu palveluntuottajille ja osa on järjestöjen ja vapaaehtoisten käytettävissä. Vanhana siirtomaana Hollannissa on paljon myös ikääntyneitä maahanmuuttajia, palvelukeskuksessa on heille omia esimerkiksi uskonnollisiin kokoontumisiin tarkoitettuja yhteistiloja. Palvelukeskuksen pohjakerroksessa sijaitsee myös kuntosali ja asukkaiden yhteiset pesulatilat. Asukkaat voivat käydä pesemässä pyykkinsä tai saada pyykkinsä pesettyä niin halutessaan, mikäli asukkaalla ei ole pesukonetta omassa asunnossaan tai mikäli hän ei kykene huolehtimaan pyykistään.

Yksinasuvat henkilöt sekä pariskunnat voivat asua yhdessä elämänsä loppuun asti näin halutessaan. Myös lemmikkieläimet ovat tervetulleita palvelutaloon.

Rakennuksessa on käytössä myös laajalti turvateknologiaa ja esimerkiksi sähköinen turvajärjestelmä, joka hälyttää henkilökunnan paikalle ja sulkee ulko-oven, kun turvaranneketta käyttävä muistioireinen henkilö lähestyy sitä.



Kuva 18. Palvelukeskuksessa on vuokra-asuntoja ikääntyneille.

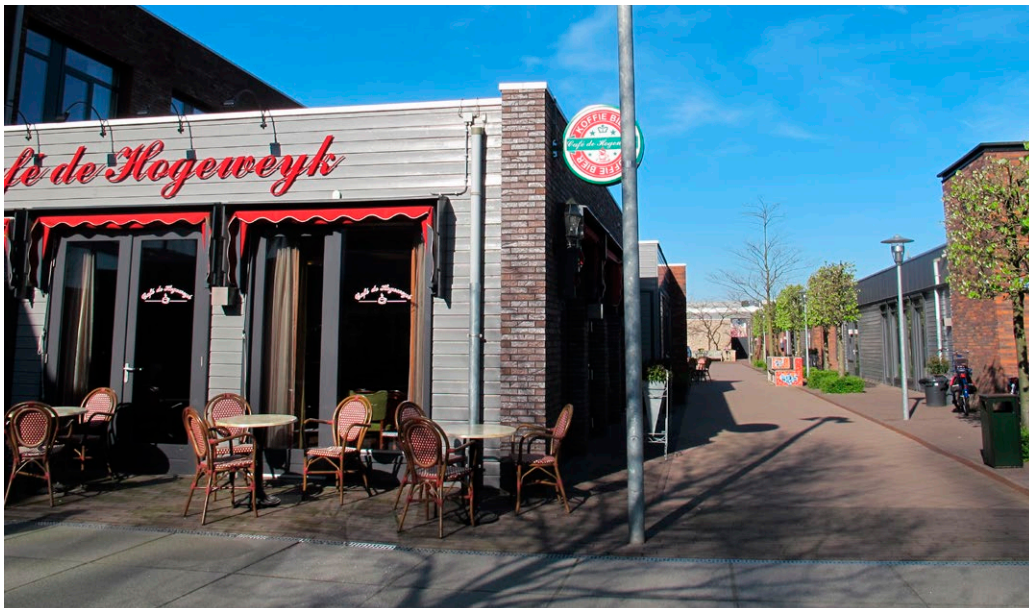
Kuva 19. Asukkaat sisustavat asunnot omilla huonekaluillaan ja henkilökohtaisilla esineillään.

De Hogeweyk

De Hogeweyk -muistikylässä on asuntoja 153 muistisairaalle asukkaalle. Asunnot on jaettu 23 yksikköön, joista 16 sijaitsee katutasossa ja 7 ensimmäisessä kerroksessa. Pohjakerroksessa ovat myös ravintola, teatteri ja kaupalliset palvelut. Muistikylän kokonaispinta-ala on noin 12 000 m².



Kuva 20. De Hogeweyk muistikylässä on omat palvelut, joissa asukkaat asioivat.



Kuva 21. Asukkaat voivat viettää aikaa ja kulkea vapaasti muistikylän ulkotiloissa.

Asukkaiden huoneet ja yksiköiden yhteistilat ovat pääosin varsin tilavia suomalaisiin kohteisiin verrattuna. Visuaaliseen ilmeeseen, taiteeseen, aistiympäristöön ja kodikkuuteen on panostettu paljon. Viherkasveja on kaikissa yksiköissä ja oleskelutilat avautuvat sisäpihalle. Ulkoilumahdollisuudet ja liikkuminen on pyritty tekemään houkuttelevaksi ja vaivattomaksi. Lähtökohtana on tavallinen asuminen ja keskeisenä tavoitteena on, että muistisairas voi jatkaa elämäänsä mahdollisimman samanlaisena kuin aikaisemminkin. Alueelle kuljetaan valvotun sisäänkäyntiaulan läpi, jossa on henkilökuntaa paikalla.

On tärkeää, että kodit ja huoneet ovat sellaisia, että ne saavat asukkaat tuntemaan olonsa kotoisaksi. Kysymys on heidän kodeistaan, ja työntekijät ovat vierailijoita, joiden tarkoitus on auttaa ja tukea asukkaita kunkin yksilöllisen tarpeen mukaan. Asukkailla on omat huonekalut ja erilaisia rakkaita esineitä tai muistoja aikaisemmasta kodistaan. Yhteistilojen sisustuksessa on huomioitu, että ihmiset tulevat erilaisista ympäristöistä. Näin on muodostettu koteja eri asukasryhmille. Olohuoneiden sisustuksessa löytyy esimerkiksi kosmopoliittien, maanviljelijöiden ja kaupunkilaisten kodit tai vastaavasti keskiluokkaisten tai virkamiesten koti. Ryhmillä voi myös olla erilaisia ruokailutottumuksia tai tapoja viettää aikaa. Asukkaiden mieltymykset huomioidaan niin musiikin kuin aterioiden suhteen. Asumisyksiköissä voidaan tehdä juuri sellaista ruokaa, mikä miellyttää siellä asuvia asukkaita.

Kodikkuuden tunnetta korostetaan kaikkialla: asunnoissa, yhteistiloissa sekä toiminnassa. Olennaista on asukkaiden elämänlaatu, vuorovaikutus sekä normaali tekeminen ja osallistuminen. Asukkaan hyvinvointi ja elämän laatu nähdään hoivan tärkeimpänä tavoitteena. Ympäristöä katsotaan asukkaan, ei hoitajan silmin. Muistisairaiden ja iäkkäiden erityistarpeet huomioidaan myös yleisten tilojen sisustuksessa ja valaistuksessa sekä ulkotiloissa.

Hoitohenkilökunta osallistuu kaikkiin kodin töihin ja ruoka valmistetaan paikan päällä yhdessä asukkaiden kanssa. Asukkaat osallistuvat kykyjensä mukaan ruoan valmistukseen vaikkapa kuorimalla perunoita tai pilkkomalla vihanneksia. Tilojen suunnittelussa on huomioitu asukkaiden ja hoitohenkilökunnan yhteistoiminta kaikessa päivittäisessä toiminnassa. Hoitajien lisäksi myös hoitoapulaisia tai avustavaa henkilökuntaa on läsnä. Henkilöstömitoitus on sama tai pienempi kuin Suomessa. Hoitoideologiassa sekä tilasuunnittelussa on keskiössä yksityisyys, yksilöllisyys, normalisuus, voimavarakeskeisyys, osallisuus, rohkeus, elämänlaatu ja hyvinvointi. Kunnioittava asenne näkyy kaikkialla tiloissa ja toiminnassa.

Het Gebouw -palvelukortteli

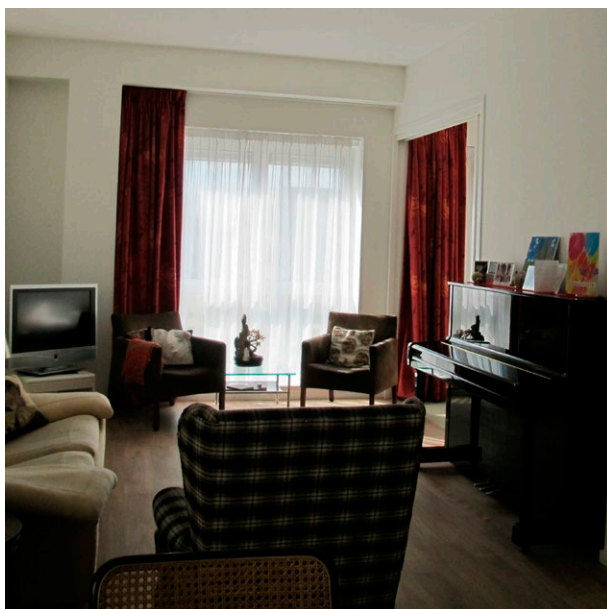
Het Gebouw muodostaa kaupunginosaan toteutetun uuden keskustan palvelukorttelin, jossa on ikääntyneiden palveluasumisen lisäksi normaalia vuokra-asuntokantaa. Korttelissa on myös asukkaiden kohtaamispaikka, joka yhdistää sosiaali- ja terveyspalvelut, kirjaston, koulun, päiväkodin, kahvilan sekä kotihoidon toimiston. Palvelukorttelia on rakennettu vuosina 2006–2013. Kaupunginosan keskustan vuokra-asunnoista 50 on esteettömiä elämäntaivasuonoja. Het Gebouw -palvelukorttelissa on lisäksi 20 asuntoa muistisairaille asukkaille (Libertas-säätiö) sekä 14 asuntoa ikääntyneille, joilla on mielenterveysongelmia (Haardstee-säätiö). Muistisairaille suunnatut asunnot sijaitsevat korttelissa katutasan yläpuolella. Asukkaille on oma turvallinen piha-alue rakennuksen 1. kerroksessa. Asunnot eivät erotu korttelin muusta arkkitehtuurista tai katukuvasta.



Kuva 22. Muistisairaiden asunnot ovat osa palvelukorttelia Het Gebouwissa.



Kuva 23. Asuntojen läheisyydessä on asuinalueen yhteisiä palveluja.



Kuva 24. Muistisairaille suunnatut asunnot ovat pieniä kaksioita.



Kuva 25. Yhteistilat ovat kodikkaita.

Verrattaessa Hollannin palveluasuntojen määrää Suomeen voidaan todeta, että palveluasuntoja on määrällisesti suurilleen saman verran, mutta palvelurakenne on erilainen. Hollannissa pääosa on tavallisia palveluasuntoja, kun taas Suomessa on enemmän ympärivuorokautista hoivaa (laitoshoito ja tehostettu palveluasuminen). Hollannissa keskimääräinen aika kaikissa asumispalveluissa (n. 432 vrk) on myös merkittävästi lyhempi kuin Suomessa (n. 687 vrk). Palvelujärjestelmä hoitaa 1,6-kertaisen määrän ikääntyneitä Suomen järjestelmään verrattuna. Vaikuttaa siltä, että hollantilainen kuntoutukseen perustuva palvelujärjestelmä pystyy paremmin ehkäisemään ennen aikaista toimintakyvyn heikkenemistä ja myös kuntouttamaan ikääntyneet sairaalasta takaisin kotiin.

4.3 Saksalaisia konsepteja

Wohnen im Viertel -konsepti

Münchenin kaupungin asunnonvälitysyritys GEWOFAG on Münchenin suurin vuokranantaja ja sen hallinnassa on yli 30 000 asuntoa ympäri kaupunkia. Asuntojen vuokraamisen lisäksi GEWOFAG tarjoaa erilaisia asumispalveluita kaikenikäisille ihmisille erilaisiin tarpeisiin. GEWOFAG on kehittänyt Wohnen im Viertel -konseptin, jonka kautta he tarjoavat asukkaiden tarvitsemia palveluja heidän lähiympäristössään. Matalan kynnyksen palveluja ja palveluneuvontaa on tarjolla kaikille asukasryhmille. Tyypillisimpiin avustaviin palveluihin kuuluvat kotitöissä ja kaupassa käynnissä avustaminen, lastenhoitopalvelut, apu erilaisten hakemusten täyttämässä sekä hoiva- ja lääkäripalvelut. Hoiva- ja lääkäripalveluiden järjestämisessä yritys tekee yhteistyötä usein paikallisten toimijoiden kanssa. Tavoitteena on, että ikääntyneet voivat elää mahdollisimman pitkään omassa kodissaan ja toimintakyvyn heikkenemisestä huolimatta säilyttää mahdollisuuden itsenäiseen elämään.

Wohnen im Viertel -kortteleista on mahdollista vuokrata asunto myös lyhytaikaisempaa käyttöä varten. Se voi tulla tarpeeseen esimerkiksi hoitajakson jälkeen toipilasaikana, jolloin asuminen omassa kodissa saattaa olla haastavaa. Asukkaiden yhteiseen käyttöön on usein suunniteltu korttelin yhteinen olohuone tai asuinrakennuksen pohjakerroksessa toimiva korttelikahvila, joka houkuttelee ihmisiä koko lähialueelta.

Wohnen im Viertel - Berg am Laim

Vuonna 2007 rakennetussa asuinkerrostalossa on 34 esteetöntä asuntoa sekä kahdeksan asuntoa, jotka soveltuvat mitoituksensa puolesta pyörätuolinkäyttäjälle. Asunnot vaihtelevat yksioista (35 m²–45 m²) neljän huoneen asuntoihin (95m²). Yksi huoneistosta rakennuksen pohjakerroksessa on varattu lyhytaikaiseen asumiseen, tilapäistä avuntarvetta varten. Rakennuksen pohjakerroksessa on toimisto, jossa on henkilökunnan edustaja paikalla. Asukkaiden käytössä on ympärivuorokautiset kotihoivapalvelut. Palvelut ovat myös mui-

den kuin talon asukkaiden käytettävissä. Henkilökunnalla on valmius hätätilanteessa tarjota apua 500 m–800 m säteellä rakennuksesta. Pohjakerroksessa sijaitseva yhteinen keittiö ja ruokailutila on avoinna lähiseudun asukkaille. Yhteiskeittiössä tarjoillaan ruoka päivittäin ja ikääntyneet asukkaat tulevat muutaman kerran viikossa ruokailemaan.



Kuva 26. Yhteistilat avautuvat pihalle. Berg am Laim -kortteli.



Kuva 27. Asuinrakennuksen pohjakerroksessa on yhteinen keittiö ja oleskelutila.

Mehr Generationen Haus -konsepti

Monen sukupolven talot ovat kaiken ikäisten ihmisten kohtaamispaikkoja. Monen sukupolven taloja löytyy Saksasta jo yhteensä 500. Taloista löytyvät tilat alueen asukkaiden ajanviettoon ja harrastamiseen. Järjestöt voivat veloitusetta järjestää toimintaa ja palveluja tiloissa lastenkerhoista ja maahanmuuttajien tapaamisista ikääntyneiden kahvihetkiin. Monen sukupolven talot toimivat asuinalueiden korttelikeskuksina ja talojen tarjoamat palvelut ja toiminta räätälöidään alueella asuvien ihmisten lähtökohdista, heidän toiveidensa ja tarpeidensa mukaan. Yhteisen korttelikeskuksen avulla halutaan lisätä naapuruston asukkaiden yhteenkuuluvuuden tunnetta ja eri asukasryhmien kohtaamista sekä heidän sitoutumistaan asuinympäristöönsä.

Toiminta perustuu pitkälti vapaaehtoistyöhön ja kaikki halukkaat voivat osallistua korttelikeskuksen toimintaan niin asiakkaina kuin työntekijöinä. Esimerkiksi maahanmuuttajat järjestävät keskuksissa omia kulttuuri-iltojaan, ikääntyvät auttavat koululaisia kotitehtävissä ja lukevat satuja maahanmuuttajataustaisille lapsille. Alueella asuva musiikinopettaja voi antaa keskuksessa soittotunteja ja asukkaat pitävät kirpputoreja. Kesukset antavat kaiken ikäisille asukkaille mahdollisuuden olla aktiivisia toimijoita.



Kuva 28. Mehr Generationen Haus, Unter den Arcaden.



Kuva 29. Tiloissa on monikulttuurista toimintaa ja tapahtumia eri ikäisille korttelin asukkaille.

Alten Service Zentrum, Echingen

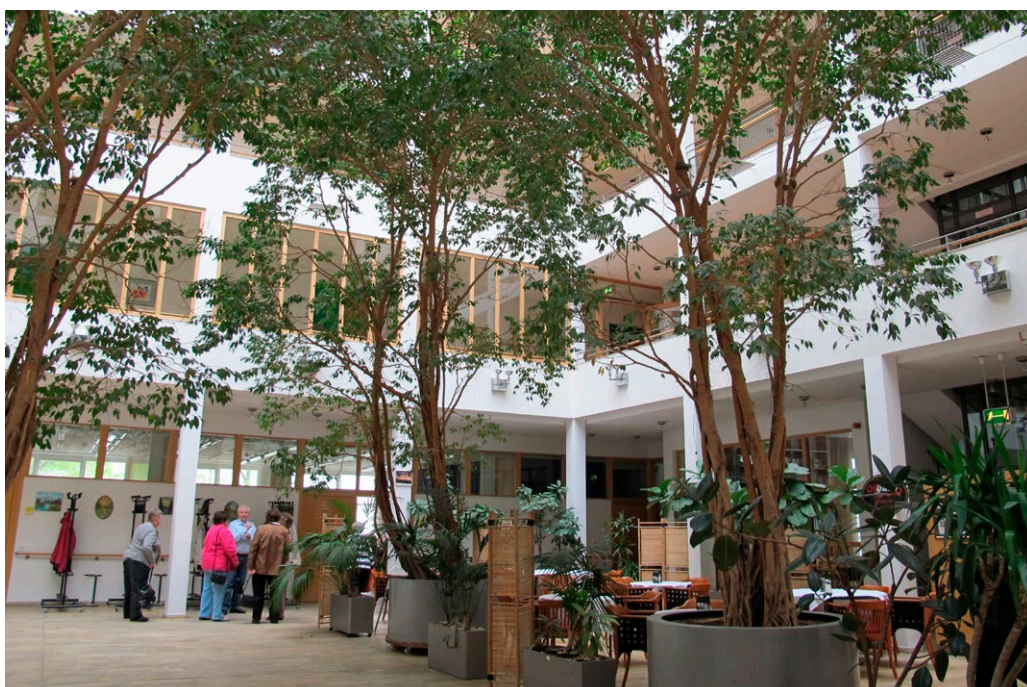
Echingenissä sijaitseva palvelukeskus tarjoaa harrastetiloja, vuokra-asuntoja, lyhytaikaisia hoivaa ja kotipalveluja lähialueen asukkaille. Hoivapalvelut ovat kunnan järjestämiä. Rakennus ja sen yhteistilat ovat suunniteltu tukemaan tilojen käyttäjien sosiaalista kanssakäymistä. Palvelukeskus on suosittu kohtauspaikka eri ikäisten lähiseudun asukkaiden keskuudessa. Yhteistilat ovat asukkaiden käytettävissä myös ohjatun toiminnan ulkopuolella. Lähialueen asukkaat osallistuvat aktiivisesti erilaisten toimintojen ja tapahtumien järjestämiseen.

Rakennuksen pohjakerroksessa sijaitsee suurin osa palvelukeskuksen yhteisistä tiloista, kuten ravintola, kahvila ja harrastustilat. Palvelukeskuksen toisessa ja kolmannessa kerroksessa on 21 tavallista palveluasuntoa, jotka ovat kooltaan 48m²–55 m². Asunnot ovat kaksioita. Ne ryhmittyvät sisäpihaa kiertävän leveän käytävän varrella. Asuinkerroksissa on pienempiä kirjastomaisia olohuonetiloja, jotka ovat asukkaiden ja heidän vieraidensa käytettävissä.

Myöhemmin rakennetun lisärakennuksen katutasossa on ryhmämuotoista asumista muistisairaille. Ryhmäkodin mitoitus on 45m² asukasta kohden, sisältäen yhteistilat. Ryhmäkodin yhteydessä on turvallinen ja viihtyisä piha-alue, jonne on suora yhteys ruokailutilasta sekä osasta asuntoja. Rakennuksen ylimmät kerrokset ovat normaalia vuokra-asuntokantaa, yksiöitä ja kaksioita.



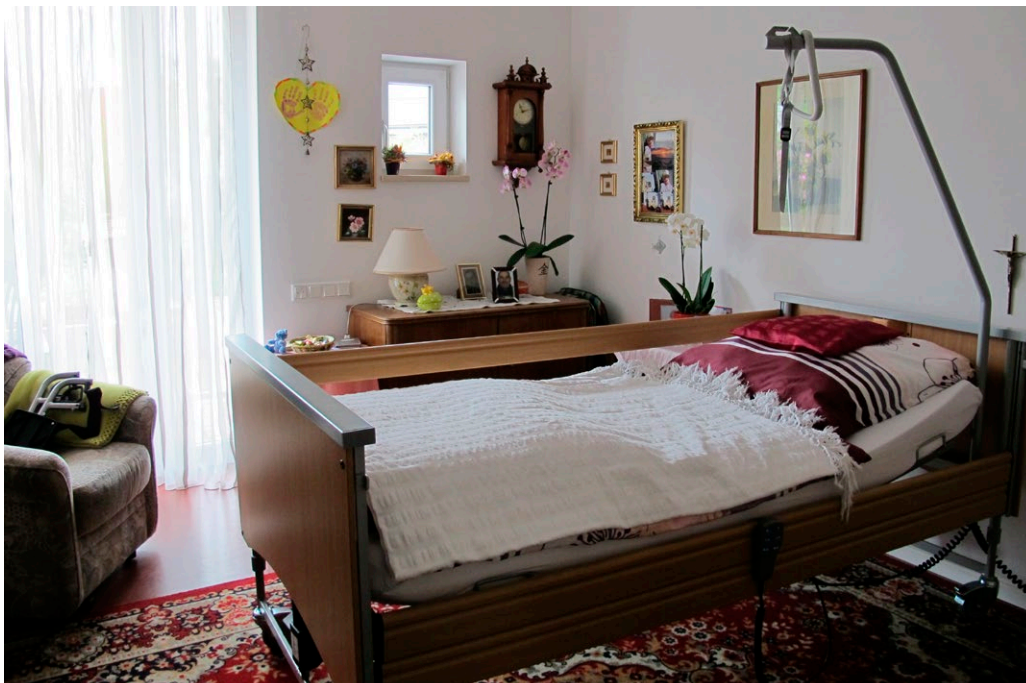
Kuva 30. Rakennuksessa sijaitsevat palveluasunnot avautuvat valoisalle sisäpihalle. Alten Service Zentrum, Eching.



Kuva 31. Sisäpiha toimii ravintolana ja kokoontumispaikkana.



Kuva 32. Muistisairaiden ryhmäasunnot sijaitsevat asuinrakennuksen alakerrassa.



Kuva 33. Jokaisella asukkaalla on henkilökohtaisilla esineillä sisustettu huone.

5 Toteutuneet uudistukset Suomessa

5.1 Olemassa olevia ja valmistella olevia palvelukortteleita

Monet kunnat ovat kehittäneet sosiaali- ja hyvinvointipalveluille ”yhden luukun” palvelutarjontaa, jossa omassa kodissaan asuva ikääntynyt saa ohjausta ja neuvontaa eri toimijoiden palveluista samasta pisteestä. Palvelupiste on virtuaalinen, mutta tarvitsee myös matalan kynnyksen tilat saavuttaakseen mahdollisimman monet ikääntyneet asukkaat. Palvelupisteen paikka on lähellä asiakkaita arjen palveluiden yhteydessä. Tavoitteena on, että myös palveluiden tuottajat, vapaaehtoisjärjestöt ja asiakkaat kohtaavat toisensa palvelupisteessä. Toimiakseen palvelupiste vaatii riittävän laajan toimijaverkon, jotta se pystyy tarjoamaan kattavasti palveluita ja räätälöimään niitä asiakkaalle tarpeen mukaan. Tampereella on onnistuneesti kehitetty Kotitori-toimintamallia. Kotitori kokoo yhteen julkisen, yksityisen ja kolmannen sektorin toimijoita ja tarjoaa neuvontaa. Se välittää itsenäistä asumista tukevia palveluita, kuten siivousta, kodinhoitoa, kotiapua ja seuraa ulkoiluun. Kotitorin kautta voi myös tutustua hyvinvointitekologiaan sekä ikääntyneille suunnattuihin apuvälineisiin. Laitteita saa myös lainata kotona kokeiltavaksi. Toimintamallilla on saatu aikaan merkittäviä taloudellisia säästöjä (Patronen & al., 2015).

littalan Hyvinvointikeskus

Maamme erilaisissa kunnissa on kehitteillä myös palvelut ja asumisen yhdistäviä palvelukortteleita. Rakenteilla oleva littalan Hyvinvointikeskus sisältää ajatuksen palvelutorista ja asukkaiden yhteisöllisyyden tukemisesta. Vuonna 2017 valmistuvaan palvelukortteliin tulee sijoittumaan laaja kirjo virkistys-, terveys- ja hyvinvointipalveluita kaiken ikäisille sekä 52 vuokra-asuntoa ikääntyneille. Vuokra-asunnot ovat yksiöitä, kaksioita ja kolmen huoneen asuntoja, pinta-alaltaan 21 m²–62 m². Osa asunnoista on suunnattu tehostetun palvelun asunnoiksi. Hyvinvointikeskuksesta halutaan muodostaa myös asukkaiden olohuone. Sisääntulokerroksen laajat yleistilat ovat jaettavissa pienempien ryhmien toimintaan. Tiloissa voidaan pitää esimerkiksi päiväkodin liikuntahetkiä, koululaisten ryhmätöitä, lounaskokouksia sekä järjestöjen ja asukasryhmien järjestämää harrastustoimintaa.

littalan Hyvinvointikeskuksen suunnittelussa on huomioitu rakennuksen sijoittuminen muuhun ympäristöön ja lähistön palveluihin. Olemassa olevia arjen palveluita ja esteettömiä kevyen liikenteen reittejä kehitetään keskustan alueella. Asukkaita kannustetaan ulkona liikkumiseen esteettömien opastettujen kävelyreittien avulla. Suunnitteilla on asiointireitti, puutarhareitti, rantareitti ja lasihistoriareitti levähdyspaikkoineen.

Hyvinvointikeskus Onni

Vastaava pienen taajaman palvelukeskus on Hyvinvointikeskus Onni Pukkilassa. Se valmistui vuonna 2007. Hyvinvointikeskuksessa toimii kunnan sosiaali- ja terveystalot, apteekki sekä muistisairaille tarkoitettu ryhmäkoti ja tehostetun palveluasumisen asuntoja. Asunnot ovat yksiöitä tai kaksioita. Asukkaita on yhteensä 23. Rakennuksessa on myös harraste- ja liikuntatiloja sekä kahvila kaikille kuntalaisille. Osa tiloista on vuokrattavissa erilaisiin tapahtumiin. Hyvinvointikeskus muodostaa kaupallisten palvelujen kanssa taajaman uuden keskustan.

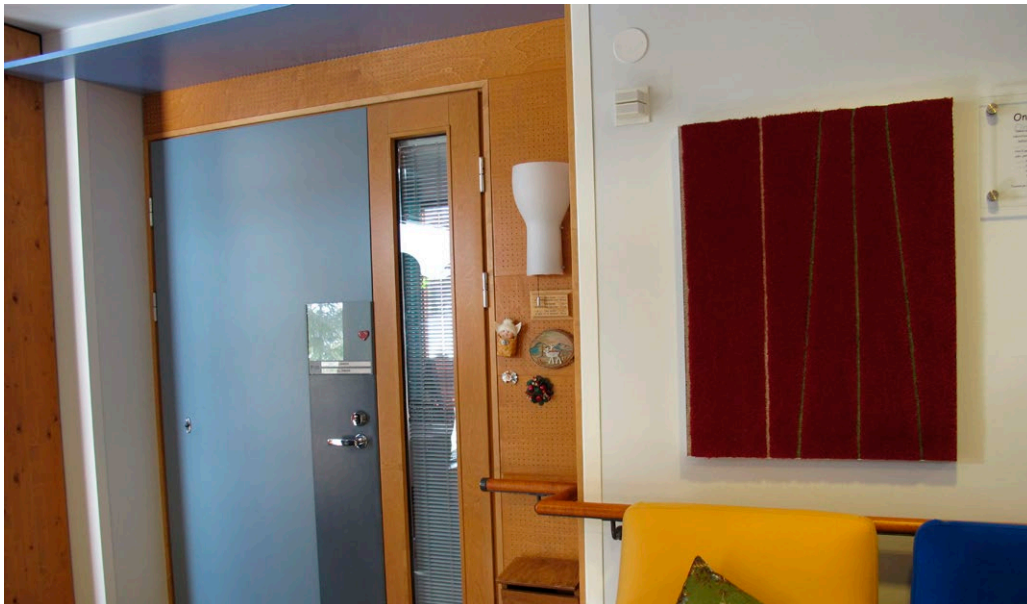
Joensuun Senioripiha

Senioripiha on ikääntyneille suunnattu palvelukortteli Joensuussa. Se kattaa erilaisia asumisratkaisuja sekä hoiva- ja hyvinvointipalveluja. Alueen rakennuskanta on kehittynyt vaihteellen ja sisältää asuntoja, vuokrattavia työtiloja palvelujen tuottajille sekä harrastetiloja järjestöille, vapaaehtoistoiminnalle ja ikääntyneiden itse järjestämälle harrastustoiminnalle. Senioripiha palvelee kaikkia alueella asuvia ikääntyneitä asukkaita. Rakennuksissa on sosiaali- ja neuvontapalveluja sekä runsaasti vapaaehtoisjärjestöjen toimintaa. Siellä on kohtauspaikkoja ikääntyneille ja ikääntyneiden parissa toimiville tahoille.

Palveluasunnot sijaitsevat kolmessa eri rakennuksessa (Matti, Maija ja Martta), asuntoja on yhteensä noin 240. Osa on suunnattu ryhmämuotoiseen asumiseen ja osa on tehostettua palveluasumista. Senioripihan asunnoista osa on omistusasuntoja. Tehostetun palveluasumisen Matti-talossa on yhteensä 80 asuntoa ympärivuorokautista hoivaa tarvitseville asukkailla. Asuntojen pinta-ala on 25 m². Niissä ei ole omaa ruuanvalmistustilaa, vaan ruokailu ja oleskelu tapahtuvat yhteistiloissa. Rakennuksen pohjakerroksessa on ravintola- ja päivätoimintapalveluita. Maija-talossa on 55 vuokra-asuntoa, jotka ovat pinta-alaltaan 38 m²–50,5 m². Rakennuksessa on myös 20 yhteisöllistä pienryhmäasuntoa. Pienryhmäasunnot on sijoitettu neljän asunnon yksiköiksi rakennuksen eri kerroksiin. Jokainen yksikkö sisältää neljä yhden hengen asuntoa (38 m²) sekä yhteisen ryhmätilan. Kolmannessa Martta-talossa on vapaarahoitteisia vuokra- ja omistusasuntoja ikäihmisille sekä toimintatiloja muun muassa kaupungin kotihoidon henkilöstölle. Asunnot ovat yksiöitä, kaksioita tai kolmen huoneen asuntoja, pinta-alaltaan 31 m²–69 m².



Kuva 34. Ensimmäisiä toteutettuja palvelukeskuksia on Pukkilassa sijaitseva Onni.



Kuva 35. Hyvinvointikeskus tarjoaa palveluasumista ikääntyneille sekä terveys- ja hyvinvointipalveluja kaikille kuntalaisille.

Helsingin yhteisölliset korttelit

Jätkäsaaren vuonna 2017 valmistuva sukupolvienkortteli on kortteli, joka tukee erityisesti asukkaiden yhteisöllisyyttä ja eri-ikäisten asukkaiden kohtaamista. Kortteliin tulee 102 opiskelija-asuntoa, 47 Hitas-asuntoa sekä Settlementiasuntojen 113 vuokra-asuntoa yhteisen piha-alueen ympärille. Vuokra-asunnoista 20 on vammaisten henkilöiden palveluasuntoja. Vuokra-asunnot ovat yksiöitä, kaksioita ja kolmioita, pinta-alaltaan 33,5 m²–77 m². Korttelissa on myös yhteinen ravintola-kahvila, kuntosali sekä useita monitoimitiloja, joita myös ulkopuoliset voivat vuokrata. Sijainti on julkisen liikenteen läheisyydessä. Vastaava kortteli löytyy myös Kalasatamassa. Kortteli sijaitsee kävelyetäisyydellä rakenteilla olevasta kauppakeskuksesta sekä sosiaali- ja terveystieteiden keskuksesta.

5.2 Kokonaisvaltainen kuntoutus

Kotihoidon asiakkaan toimintakykyä voidaan tukea ja häntä voidaan ohjata päivittäisissä arjen toiminnoissa, esimerkiksi ruokailussa, henkilökohtaisessa hygieniassa ja pukeutumisessa. Eksoten alueella moniammatilliset tiimit on koulutettu asiakkaiden toimintakyvyn ja liikkumisen tukemiseen sekä kuntoutuksen merkityksen ymmärtämiseen. Myös Kuntayhtymä Kaksineuvoinen on toteuttanut vuosien 2014–2016 välillä nopeita rakenteellisia muutoksia perusterveydenhuollossa ja ikäihmisten palveluissa. Kotihoito on ollut uudistuksen keskiössä ja sitä on kehitetty kuntoutuksen näkökulmasta.

Mahdollisen lyhytaikaisen hoitojakson jälkeen tavoitteena on kuntouttaa asiakas omaan kotiin mahdollisimman pian. Tuttu ympäristö lisää turvallisuuden tunnetta ja vähentää kaatumispelkoa, mikä usein estää liikkumisen. Kuntouttava toiminta voidaan suorittaa asukkaan kotona, mikäli asunto on turvallinen. Fysioterapialla ja toimintaterapialla on tärkeä rooli kuntoutumista tukevan hoitotyön rinnalla. Asiakkaan kuntoutusta ja toimintakykyä voidaan edistää esimerkiksi Helsingissä käytössä olevan liikkumissopimuksen mukaisilla harjoitteilla. Kuntoutuksen tavoitteet asetetaan asiakkaan lähtökohdista. Hoitojakson jälkeinen kuntoutus voi jatkua kotikuntoutuksena kunnes ikääntynyt pärjää kotona itsenäisesti. Käynti asiakkaan kotona ja tarvittavien pienimuotoisten asunnonmuutostöiden toteuttaminen on osa kotiutusta.

Kaksineuvoisessa kotikuntoutustiimin avulla on kehitetty hoitopolkuja. Palveluihin on luotu yhteiset kriteerit, joiden avulla asiakkaat on profiloitu ja ohjattu kotihoidon piiriin. Eriyisesti nopeat kotiutukset hoito-osastoilta kotiin, arjen kuntoutus ja kotisaattohoito ovat olleet kehittämisen kohteena. Kaikille kotihoidon asiakkaille on tehty kuntoutussuunnitelmat, jossa arkikuntoutus on osa kotikäyntien sisältöä. Kotihoitoon on kehitetty myös muita uusia toimintatapoja, kuten teknologiaa hyödyntävä Videovisiti-pilotointi päivystävään lääkäriin sekä yöpartio toiminnan aloittaminen. Myös ravitsemushoito on osa asiakkaan kokonaisvaltaista hoitoa.

Kustannustehokkuus

Kuntouttavalla toiminnalla parannetaan ikääntyneiden elämänlaatua ja saavutetaan kustannussäästöjä. Kaksineuvoisessa kotihoidon palveluihin on saatu lisää resursseja lopettamalla laitoshoidon ja vähentämällä tehostetun palveluasumisen paikkoja. Muutoksilla myös palvelun laatu ja hoivatyön tuottavuus ovat lisääntyneet. Osa tehostetun palveluasumisen paikoista on muutettu lyhytaikaishoidon paikoiksi. Kotihoidon kustannukset asiakasta kohti ovat Kaksineuvoisen alueella huomattavasti tehostettua palveluasumista pienemmät (taulukko 5). Muutokset vaikuttavat hoivan kustannuksiin sekä henkilöstön välittömän työntekijän lisääntymiseen. Toteutetut muutokset näkyivät 3,6 miljoonan euron säästöinä kuntien taloudessa tilinpäätös vuosina 2014–2015.

Taulukko 5. Asiakkaan palvelujen kokonaiskustannukset Kaksineuvoisessa (Kaksineuvoinen, 2014–2015).

Asiakkuus	Kustannukset vuonna 2015 (€)
Kotihoidon asiakas	7 500
Tehostetun palveluasumisen asiakas	35 000
Laitoshoidon asiakas	46 000

Eksoten uusi kuntouttava malli otettiin käyttöön vuonna 2014. Sen vaikutukset ovat merkittävät. Kuntoutusjakson jälkeen 95 % kuntoutetuista asui kotonaan. Pieni osa ikääntyneistä jopa luopui kuntoutuksen jälkeen heille aikaisemmin myönnettyistä kotipalveluista. Vuosi kuntouttavan mallin käyttöön oton jälkeen 93 % yli 75-vuotiaista Eksoten alueella asuvista henkilöistä asui kotona. (Vrt. 2013 vanhuspalvelujen laatusuosituksen tavoitetasoon 91–92 %). Eksoten asettama uusi tavoitetaso on, että 97 % yli 75-vuotiaista asuu vuonna 2020 tuettuna ja toimintakykyisenä kotonaan.

Palvelukortteli tukee itsenäistä asumista

Kuntoutus tulee nähdä ennaltaehkäisevänä ja tavoitteellisena toimintatapana kaikissa ikäihmistien palveluissa. Palvelukortteli tarjoaa ennaltaehkäisevää kuntouttavaa toimintaa ja tukee itsenäistä asumista. Se tuo synergiaetuja erilaisen toiminnan ja palvelujen järjestämiseen. Olemassa olevan vanhan asuntokannan korjaus esteettömäksi on osa haastetta. Koti ja lähiympäristö eivät aina sovellu ikääntyneille asukkaille ja tarvitaan uusia ratkaisuja. Asuntojen tilamitoituksen tulee tukea liikkumista. Kokonaisvaltainen kuntoutus ottaa huomioon ikääntyneen fyysisen, sosiaalisen ja henkisen kuntoutuksen. Tällainen on mahdollista järjestää palvelukorttelissa. Tavoitteena on asiakkaiden arkiliikunnan sekä sosiaalisen aktiviteetin tukeminen ja siihen kannustaminen.

Arjen kuntoutuksen tehokas järjestäminen edellyttää helposti saavutettavia liikunta- ja kuntoutustiloja, ulkoilureittejä ja harrastusmahdollisuuksia lähellä asukkaita sekä esteettömiä asuntoja ikääntyneille. Kaupunkien ja taajamien asuinrakennukset on toteutettu eri vuosikymmenillä ja niiden rakennustekniset ominaisuudet vaikuttavat asuntojen soveltuvuuteen ikääntyneille asukkaille sekä vaadittavien esteettömyyskorjausten toteutukseen ja kustannuksiin. Vuokra-asuntoyhtiöissä on usein helpompaa tehdä päätös ja toteuttaa laajempia korjaustöitä koskien koko kiinteistöä kuin omistuspohjaisessa yhtiössä (Verma et al., 2012). Vanhan rakennuskannan lisäksi tarvitaan uusia esteettömiä asuntoja palvelukorttelin ympärille. Asunnot voivat olla sekä valtion tukemaa asuntotuotantoa että vapaa-rahoitteisia vuokra- ja omistusasuntoja.

6 Palvelukorttelin sijainti ja tilasuunnittelu

Toimiva palvelukortteli sijaitsee taajaman keskustassa, muiden palvelujen lähellä. Näin ikääntyneet voivat käyttää samoja palveluja kuin muutkin asukkaat. Suurin osa palveluista tuotetaan markkinavetoisesti parhailla paikoilla kaikkia asukkaita varten. Kun palvelukortteli sijaitsee keskustassa, se on helposti saavutettavissa ja suuri määrä asiakkaita voi asua lyhyen kävelymatkan päässä. Palvelukorttelin oikea paikka ei siis ole syrjässä terveyskeskuksen vieressä. Syrjäinen sijainti johtaa siihen, että ikääntyneille täytyy järjestää erilliset palvelut tai heidät pitää kuljettaa palveluiden äärelle. Palvelukorttelin väärä sijoitus puolestaan johtaa siihen, että palvelut ovat huonosti saavutettavissa.

Palvelukorttelin ajatuksena on, että matalan kynnyksen palvelut ovat lähellä ikääntyneitä asukkaita. Ristimäki et al. (2013) on todennut, että yli 75-vuotiaiden asukkaiden osuus on kasvanut erityisesti jalankulkuvyöhykkeellä pienten kaupunkien keskustoissa ja suurempien kaupunkien alakeskustoissa. Kaupunki- ja maaseututaajamien keskustoissa löytyvät kattavat arjen palvelut ja joukkoliikenneyhteydet. Näihin keskuksiin tarvitaan lisäksi ikääntyneille suunnattuja palveluja ja vaihtoehtoisia asumismuotoja asukkaille, jotka eivät enää pärjää omassa kodissaan. Palvelukorttelin palveluja, esim. ravintola- ja harrastustiloja voivat käyttää kaiken ikäiset alueen asukkaat. Tällä voidaan välttää väestön ikäryhmiin liittyvää eriytymistä. Tukea ja palveluja voidaan näin tarjota kustannustehokkaasti ikääntyneille, joiden toimintakyky on laskenut. Palvelukorttelissa voi olla myös tehostettua palveluasumista esimerkiksi muistisairaille.

6.1 Palvelukorttelin sijainti taajamassa ja liittyminen palvelurakenteeseen

Päivittäin käytettävissä palveluissa on niiden fyysinen sijainti oltava kohtuullisen lähellä asiakkaita. Palveluiden saavutettavuus voi olla järjestetty siten, että myös palveluntuottajan näkökulmasta palvelupiste on lähellä. Ikääntyneen asukkaan lähiympäristö on yleensä noin kilometrin halkaisijaltaan oleva alue (säde 500m). Tällainen alue voi parhaimmillaan muodostaa toiminnallisen kokonaisuuden, jossa vuorovaikutus eri toimijoiden sisällä sekä niiden välissä on tiivistä (Eagle & Pentland, 2006). Tämä lähiympäristön rajaus kuitenkin vaihtelee ratkaisun kontekstista riippuen: haja-asutusalueella se kattaa mahdollisesti laajemman alueen ja vastaavasti kaupunkirakenteessa lähialueen määrittely voi olla kortteli-tasolla pienempikin.

Tiivis taajamarakenne on taloudellisesti kestävä, kun suuri määrä palveluiden käyttäjiä asuu palvelun lähistöllä jalankulkuvyöhykkeellä. Palvelukorttelin paikka on taajaman keskustassa. Mikäli se sijaitsee taajaman laidalla, pitkät etäisyydet keskustasta johtavat siihen, että ikääntyneitä varten täytyy järjestää erilliset palvelut sekä rakentaa niihin liittyvät tilat tai tarjota kuljetuspalvelut. Huonosta sijainnista johtuen palvelut ovat huonosti saavutettavissa ja erityishankkeena tuotetusta palveluasumisesta tulee kallista. Keskeisellä paikalla sijaitseva palvelukortteli toimii esimerkiksi kotihoidon keskuksena, josta on mahdollisuus tuottaa palveluita laajalle alueelle. Palvelukortteleita voidaan saada aikaan ainakin kahdella eri tavalla: erillishankkeena tai tekemällä tavallisista asuinkortteleista palvelukortteleita. Seuraavassa on kuvattu näiden kahden lähestymistavan periaatteet.

6.2 Palvelukortteli erillishankkeena tai osana tavallista asuntorakentamista

Palvelukortteli erillishankkeena on kokonaisuus, joka on kooltaan isompi ja palveluiltaan monipuolisempi kuin yksittäinen rakennus. Palvelukortteli sisältää ajatuksen palveluiden monituottajamallista. Palvelukortteleita erillishankkeena voidaan sijoittaa sekä uusille alueille että täydentämään olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Molemmissa tapauksissa palvelukorttelien sijoitus, koko ja paikka on hyvä määritellä jo strategisessa kaupunkisuunnittelussa ja asemakaavoituksessa. Niiden synnyttäminen ja koordinointi vaativat poikkihallinnollista yhteistyötä. Tarvitaan prosessien muuttamista sekä sektoreiden välistä yhteistyötä kunnan sisällä.

Palvelukortteleita ei voida rakentaa ainoastaan erillishankkeina, koska riittävän monen toteuttamiseen ei ole riittävästi resursseja. On tarpeen kehittää toteuttamismalleja, joiden avulla tavallista asuntorakennuskantaa voidaan täydentää palvelukorttelilla. Näin syntyvät palvelukorttelit ovat osa normaalia asuntotuotantoa. Palvelukortteleiden synnyttämistä ja koordinointia ei vielä ole järjestetty näin kokonaisvaltaisesti ja tavoitteellisesti.

Uuden tyyppisen ”tavallisen asuinkorttelin” tulisi täyttää ainakin seuraavat vaatimukset, että sitä voitaisiin käyttää palvelukorttelina:

- Asuinkorttelin tulee sijaita taajaman keskustassa palvelujen vieressä.
- Asuinkorttelin koko tulee olla riittävän suuri, jotta se mahdollistaa palveluiden kustannustehokkaan tuottamisen.
- Asuntojen sisäiset järjestelyt tulee tehdä siten, että ainakin osa soveltuu palveluasumiseen. Kaikki asunnot voivat soveltua normaaliin vuokra-asumiseen tai omistusasumiseen.
- Yhteiskäyttöisten tilojen määrä, koko ja hallinnointi tulee määritellä siten, että ne mahdollistavat palvelujen tarjoamisen. Yhteistilojen tarve on siis erilainen kuin asuinrakentamisessa tänä päivänä.
- Ulkoalueiden (parvekkeiden, terassien ja pihatilojen) tulee olla esteettömästi saavutettavissa, virikkeellisiä ja käytettävissä myös talviaikaan.

Palvelukorttelin koon selvittämien on yksi keskeinen kysymys. Palvelukorttelin tulee olla mitoitettu paikallisiin olosuhteisiin, kunnan asukasmäärään ja väestön ikärakenteeseen. Erityisesti uusien palvelurakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon jo olemassa olevien tilojen tehokas hyödyntäminen, joihin korttelin toiminta voi tukeutua. Palvelukorttelin asukkaat ovat samalla lähipalvelujen käyttäjiä. Toisaalta palvelukortteli voi tarjota uusia palveluja, jotka ovat aiemmin puuttuneet. Julkinen, yksityisen ja kolmannen sektorin palvelut sekä asuminen muodostavat palvelukorttelissa toiminnallisen ja elinvoimaisen palveluekosysteemin. Olemassa olevien resurssien tehokas hyödyntäminen tukee kaikkia alueen asukkaita sekä paikallisia palveluiden tuottajia. Monet palveluista, kuten esimerkiksi ruokailu tai harrastustoiminta, voidaan tarjota palvelukorttelin ja sen lähistöllä asuville ikääntyneille. Palveluiden tulee olla avoinna myös lähiympäristössä asuville seniori-ikäisille. Yhteiskäyttöisistä palveluista voi muodostua yksi reunaehto kustannustehokkaalle tilamitoitukselle.

6.3 Palvelukorttelin asunnot

Palvelukorttelin asunnot ovat pääosin normaaleja yksiöitä, kaksioita ja kolmioita, yleensä noin 40 m²–90 m². Asunnot tulee suunnitella siten, että niissä voidaan tarvittaessa järjestää myös ryhmämuotoista asumista ja kotisairaanhoidon. Asunnot voivat olla sekärahoitteisia: osa valtion tukemaa asuntotuotantoa ja osa yksityisten rakennuttajien tuottamia. Muistisairaiden asunnot ryhmitellään yhteisen tupakeittiön ja oleskelutilan ympärille. Huonetilaratkaisujen peruseriaatteenä on, että jokaisella asukkaalla on riittävän kokoinen oma huone, jossa on tilaa myös oleskeluun. Vain erityistilanteissa perustelluista syistä voidaan hyväksyä kahden hengen huone (esimerkiksi avioparit). Lisäksi on hyvä huomioida riittävien säilytystilojen tarve ja se, että asukkailla on mahdollisuus sisustaa huoneensa omilla huonekaluilla ja muilla henkilökohtaisilla esineillä kodinomaisuuden ja viihtyvyyden lisäämiseksi.

ARAn Rakennuttamis- ja suunnitteluoppaan (2016) mukaan ryhmämuotoisessa asumisessa henkilökohtaisen asunnon minimikoko on 25 m² sisältäen kylpyhuoneen. Tämä koskee tehostettua palveluasumista ml. muistisairaille tarkoitettuja ryhmäkodit. Nykyisten ryhmäkotien pienen huonemitoituksen takia omia kalusteita ja tavaroita voidaan ottaa mukaan vain rajatusti. Mitoitusohjeistuksen muuttaminen tuleekin ottaa harkittavaksi. Väljemmällä huonemitoituksella asukkaan omatoimisuutta ja liikkumista voidaan tukea ja siten paremmin ylläpitää hänen toimintakykyään. Yhteistilojen suunnittelussa tulee myös ottaa huomioon, että asukkaat osallistuvat kodin päivittäisiin toimintoihin esim. pyykinpesuun, ruokailuun ja siivoamiseen oman toimintakykynsä mukaan. Myös omaisten ja vapaaehtoisten toiminta helpottuu, kun tilaa on riittävästi.

Suuremmissa kaupungissa tai taajamassa muistisairaiden asunnot voivat muodostaa kylämäisen asuin ympäristön omine palveluineen. Tämä vaatii riittävää asukas pohjaa.

6.4 Palvelukorttelin yhteistilat

Palvelukortteliin kuuluvat yhteistilat, jotka ovat laajemmat kuin normaaleissa asuin kortteleissa. Yhteistiloja ovat muun muassa kahvila tai lounasravintola sekä kokoontumis-, kuntoilu- ja harrastetilat. Näiden tilojen tehtävänä on toimia myös lähiympäristön asukkaiden olohuoneena. Monikäyttöiset yhteistilat tarjoavat mahdollisuuden erilaisille harrasteryhmille ja asukkaiden järjestämille tapahtumille (kokoukset, juhlat). Kolmannen sektorin toimijat voivat hyödyntää tiloja kokoontumisiin ja yhteisölliseen toimintaan. Näin palvelukorttelit edistävät terveellistä yhteisöllistä ja sosiaalisesti aktiivista elämäntapaa. Kuntoilu-tilat mahdollistavat terveyttä edistävän liikunnan. Liikuntatilojen osalta voidaan tukeutua

myös lähialueen palveluihin. Kotipalvelupiste tai neuvontapiste voi sijaita myös palvelukorttelissa. Se tarjoaa tietoa ja välittää muun muassa tarvittavia siivouspalveluita palvelukorttelin ja lähialueen asukkaille. Henkilökunnan on myös pystyttävä tukemaan asukkaita arjessa.

Palvelukorttelin yhteistilat ja palvelut tulisi koota yhteen paikkaan maantasokerrokseen. Yhteisiä oleskelutiloja tai kahviloita ei pidä hajottaa eri puolille rakennuksia, koska yhtäältä pyritään yhteisöllisyyden muodostumiseen ja toisaalta tilojen hajauttaminen lisää rakennuskustannuksia. Palvelukorttelissa järjestettävillä erilaisilla harrastustoiminnoilla on tärkeä merkitys vanhusten virkistystoiminnassa. Muutaman tuhannen asukkaan taajamassa voi palvelukorttelin yhteisten tilojen käyttö olla päivittäin 150–200 käyttäjää. Toisaalta esimerkiksi Helsingin kaupungin Kampin palvelukeskus sisältää yhteistiloja. Keskuksessa on noin 1100–1500 käyttäjää päivittäin. Palvelukeskuksessa toimii säännöllisesti 220 vapaaehtoista (Nenonen & Verma, 2014). Tilankäyttö on mitoitettava kohdeväestölle sopivaksi.



- ▶ Kuva 36. Harrastustiloissa järjestetään ohjattua toimintaa.
- ▲ Kuva 37. Oleskelutiloissa on erilaisia vapaa-ajan viettomahdollisuuksia.
- ◀ Kuva 38. Asiakkaiden käytössä on tietokoneet, joiden käyttöön annetaan opastusta.

6.5 Palvelukortteli, luonto ja liikkuminen

Palvelukorttelin tulee tarjota puitteet liikkumiseen ja ulkoiluun. Tilasuunnittelun ja toimintatapojen tulee motivoida ja ohjata asukkaita liikkumaan, etteivät ihmiset jää yksin asuintoihinsa. Kaikista asunnoista tulee olla välittömät yhteydet ulkotiloihin: parvekkeelle, korttelipihalle ja lähialueen puistoon. Korttelin sisäisten tilajärjestelyiden avulla voidaan luoda erityyppisiä ja kiinnostavia yhtenäisiä kävelyreittejä. Muistisairaat tarvitsevat turvalliset suljetut sisäpiha-alueet, joissa on myös luontoa ja kasveja.

Liikkumisesteisen henkilön elinpiiri voi olla hyvin rajoittunut. Liikkumisesteisen näkökulmasta arkkitehtuurin tulisi kannustaa liikkumaan ja laajentamaan elinpiiriä: ihmisellä tulisi olla motivaatio ja mahdollisuus nousta ensin vuoteesta ikkunan ääreen, siirtyä parvekkeelle ja kulkea yhteistiloihin istumaan. Hänen tulisi päästä liikkumaan korttelin sisätiloissa yhteistiloihin sekä ulos korttelipihalle, ympäröiville kaduille ja luontoon.

Luonto muodostaa virikkeellisen ympäristön, joka tukee asukkaan hyvinvointia. Siksi palvelukorttelin tulisi tarjota korkealuokkaista asuinympäristöä, jossa luonnon kokeminen on mahdollista. Piha toimii terapeuttisena ympäristönä, se tarjoaa ärsykeitä näkö-, kuulo-, tunto-, maku- ja hajuaistille. Ulkona oleskelu, luonnonvalo ja vuodenaikojen vaihtelu tukevat muistisairaana aikakäsitystä.

Taulukko 6. Vanhainkodin ja palvelukorttelin erot.

Vanhainkoti ja tehostettu palveluasuminen, suljettu	Palvelukortteli, avoin taajaman asukkaille
50000 e/ vuosi / asiakas	10000 e / vuosi / asiakas
Potilaan huone	Asukkaan yksiö tai kaksio
Päivähuone	Korttelin virkistys- ja harrastustilat
Kuntoilutila, vajaakäyttöinen	Kuntosali myös alueen asukkaille
Ruokasali	Ravintola ja kahvila
Hoitajien kanslia	Kotihoidon palvelupiste, ikääntyneiden neuvontapiste
Ohjattua viriketoimintaa	Harrasteryhmät, kuorot, jne.
Erilliskakennus	Taajaman lähipalvelut, kauppa ja apteekki

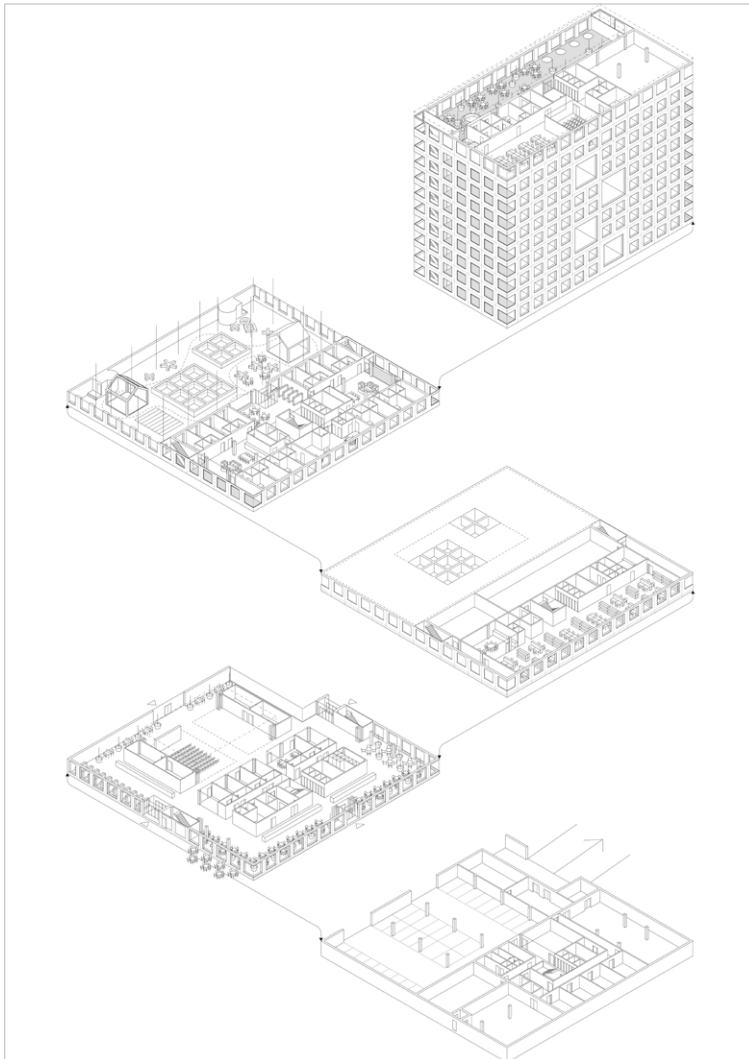
6.6 Hybridirakentamisen arkkitehtuuri

Kun useita toimintoja, kuten asumista, toimistoja ja palveluja yhdistetään samaan rakennuskompleksiin, puhutaan hybridirakentamisesta. Hybrideissä voi olla sekä julkisia että yksityisiä palveluita, niin sosiaali-, terveys- ja kulttuuri- kuin kaupallisiakin palveluja. Hybridirakennukset sijaitsevat tyypillisesti liikenteellisissä solmukohtissa, ihmisvirtojen ja julkisen liikenteen risteyspaikoissa. Hybridirakennus eroaa erityisasumiskohteesta (esim. palvelutalo) siinä, että sen taustalla on useita toimijoita. Asuntorakennuttaja, kaupallinen sijoittaja ja mahdollinen julkisyhteisö, kun taas palvelutalot ovat yhden rakennuttajan toteuttamia ja sijaitsevat usein erillään taajaman ytimeistä. Hybridirakennuksen palveluja käyttävät kaikki kaupungin asukkaat, rakennuksella on useita käyttäjiä ja vuokralaisia, kun taas palvelutalon palvelut on suunnattu yleensä vain talon asukkaille. Ikääntyville soveltuvat esteettömät asunnot lähellä palveluja ja vilkasta elämää on hyvä sijoittaa hybridirakennukseen. Luontevat julkiset ja puolijulkiset tilat eri ikäisten ihmisten kohtaamisille lisäävät yhteisöllisyyttä ja voivat vähentää yksinäisyyden tunnetta.

Palvelukortteli voi olla hybridirakennus. Suunniteltaessa palvelukorttelin sijaintia, tulee tutkia, miten muodostuu hyvä saavutettavuus ja palvelujen läheisyys sekä kuinka integroituminen laajemmin asuin ympäristön ja lähiympäristön toimintaan mahdollistetaan. Hybridikorttelissa tulee selvittää, mikä on toimiva operointimalli yhteistilojen laajaan hyödyntämiseen, palveluntuottajien löytymiseen ja yhteisöllisyyden vahvistamiseen, ja mikä on kunnan ja yksityisen palveluntarjoajan rooli operoinnissa.

Hybridirakentamisen typologioissa on erotettavissa korkeat ja matalat hybridit tontin koosta ja alueen rakentamistehokkuudesta riippuen. Korkean hybridirakentamisen urbaaneimmat esimerkit ovat torneja tai torniryhmiä, tai maantasolta yläkerroksiin keveneviä vuorimaisia rakennusvolyymeja, joissa alakerroksissa leveämmän runkosyvyyden tiloissa sijaitsevat palvelut ja liiketilat, sen päällä toimistotilat ja ylimpänä asunnot.

Matalat hybridit ovat puolestaan jaettavissa laattamaisiin umpikortteliratkaisuihin tai kaupunkirakenteessa pujotteleviin puikkomaisiin rakennusvolyymeihin. Matalat hybridit voivat olla myös kylämaisia hybridejä, joissa toiminnot sijoittuva erillisiin, toisiinsa yhteydessä oleviin rakennuksiin. Keskeinen kaupunkirakenteellinen paikka ja tontin koko määräävät myös asuntojen ja asumisyksiköiden kokoa. Erityisesti muistisairaiden ryhmäkotien maksimikokoa tulisi tarkastella myös suhteessa tontin pinta-alaan. Kaikille tonteille ei ole mahdollista sijoittaa niin isoja ryhmämuotoisia asumisyksiköitä samaan kerrokseen, kuin palvelun tarjoajan näkökulmasta pidetään tehokkaimpana. Ryhmämuotoista asumista tulee voida jakaa myös pienempiin yksiköihin päällekkäisiin kerroksiin. Suunnittelussa on tarkasteltava kokonaisuutta ja viihtyvyyttä, ei vain vallitsevia hoitokäytäntöjä.



Kuva 39. Ehdotus muistisairaiden ryhmämuotoiseen asumiseen Vuosaaren kauppakeskuksen yhteyteen edustaa korkeaa hybridirakentamista (Rasilainen, 2016 luonnos).

Korkean hybridirakentamisen haasteet liittyvät jalankulkijan mittakaavan huomioimiseen, rakenteellisiin ratkaisuihin ja paikan hengen, "genius locin" säilyttämiseen. Kävely-ympäristöön tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusratkaisut ja kantavien rakenteiden linjojen löytäminen hybridirakennuksessa ovat vaativampia, koska pohjaratkaisu muuttuu päällekkäisissä kerroksissa pysäköintikellarista liiketiloihin, mahdollisiin toimistoihin ja asuntoihin siirryttäessä. Muunneltavuus tulee pitää mielessä rakennusta suunniteltaessa. Toisaalta hybridirakentamisella saavutetaan elävää, julkista kaupunkitilaa, jossa eri toiminnot ja eri-ikäiset ihmiset kohtaavat. Hybridirakennus tiiviissä kaupunkirakenteessa tai taajaman keskustassa on ekologinen rakennus. Hybridirakentaminen vähentää yhdyskuntarakenteen hajautumista ja parhaimmillaan tarjoaa uusia asumiskonsepteja ja arkkitehtuuria.

Yksi esimerkki hybridirakentamisesta on Wienissä sijaitsevassa Sargfabrik -rakennus. Rakennus on voittoavoittelemattoman järjestön rakennuttama ja ylläpitämä. Rakennuksen lähtökohtana on tarjota kohtuuhintaista ja yhteisöllisyyttä tukevaa asumista. Rakennuksessa on muun muassa kahvila, teatteri, lasten päiväkotit ja kylpylätilat. Kaikki palvelut ovat myös ulkopuolisten käytettävissä. Asukkailla on lisäksi omia yhteisöllisiä tiloja kuten keittiö, pesula ja kirjasto. Asuntoja on yhteensä 73. Rakennuksessa on lisäksi seitsemän tavallista palveluasuntoa vammaisille sekä kuusi asuntoa lyhytaikaiseen vuokraukseen. Rakennuksen kaikki yhteistilat ja asunnot ovat esteettömiä. Kotihoidon palvelut tuottaa tarvittaessa Wienin kaupunki.



Kuva 40. Sargfabrik-rakennuksessa on runsaasti palvelu- ja toimistotiloja.

Kuva 41. Rakennus sijoittuu kaupunkirakenteen keskelle.



Kuva 42. Rakennuksen asunnot, ulko- ja yhteistilat ovat esteettömiä.

7 Palvelukorttelin toimintamalli

Palvelukorttelilla tarkoitetaan ratkaisua, jossa palvelutarjoama syntyy laajemmassa kontekstissa kuin perinteisessä palvelutaloratkaisussa. Palvelukorttelissa voi olla asumista, palveluita ja niitä tukevia elementtejä erilaisissa kokonaisuuksissa. Keski-Euroopan nykyinen palvelukorttelimalli perustuu *mixed-use* ratkaisuille palveluintensiivisessä väestöltään suuressa (yli 15 000 asukasta) taajamassa ja toteutuu pääosin uudisrakentamisella. Suomalaiset olosuhteet edellyttävät joustavampaa ratkaisua, joka sopii maamme pieniin taajamiin ja jonka suunnittelu- ja investointiriskit on hallittu verkostomaisen toteuttamisen keinoin.

Verkostomaisen toteuttamisen ja ylläpidon etuja ovat esimerkiksi ratkaisun joustavuus ja taloudellisten riskien hallinta. Ratkaisu myös parhaimmillaan tukee lähialueen elinkeinotoimintaa. Se mahdollistaa uusien, aiempaa verkottuneempien liiketoimintamallien kehittymisen sosiaali- ja terveystalouden ja palvelutuotannon alueille. Tämä tarkoittaa sekä toimijoiden kilpailukykyyn paranemista että asiakkaille lisääntyneitä palvelutarjontaa ja palveluiden kustannustehokasta saavutettavuutta.

Seuraavassa on esitetty *rakennus palveluna* -malliin perustuva suomalaisiin taajamiin sovellettava palvelukortteli. Tämänlainen ratkaisu tukee myös kestävästä kehityksestä, hyödyntäen olemassa olevia resursseja aiempaa tehokkaammin ja mukautuen joustavasti muuttuviin tarpeisiin.

7.1 Rakennus palveluna -ajattelutapa

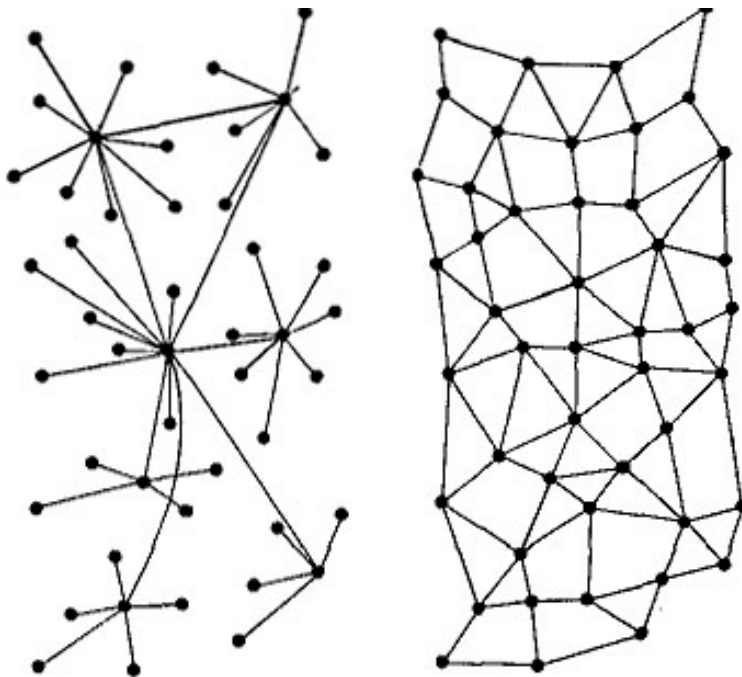
Palvelukortteli-mallissa erottavana tekijänä perinteiseen kiinteistölähtöiseen malliin on sen verkostomaisuus. Verkostomainen rakenne edellyttää palveluoperointia, kun taas kiinteistölähtöinen malli toimii jo pelkän kiinteistöoperoinnin avulla. *Rakennus palveluna* -ajattelu eroaa *rakennus tuotteena* -ajattelusta erityisesti siinä tavoitteiden asettelun näkökulmasta. Rakennus tuotteena perustuu tuotelähtöiseen logiikkaan, jossa arvo on itse tuotteessa (rakennuksessa), sen kestävydessä tai käytettävyydessä. Rakennus palveluna tuotteella on ainoastaan välinearvo (operoitavana resurssina) ja ratkaisu ei ole näin sidottu yhteen erilliseen

tuotekokonaisuuteen (rakennukseen). Rakennus palveluna voi muodostua tilojen verkostosta, joka jakaantuu erillisiin rakennuksiin. Verkostomainen kokonaisuus hyödyntää taajaman tiloja ja taloja. Toimiakseen tällainen verkosto edellyttää käytännössä tiettyjä suunnitteluratkaisuja, joita kutsutaan tässä ratkaisun palveluarkkitehtuuriksi.

Palveluarkkitehtuuri kytkee yhteen palveluverkoston eri toimijat, toiminnot ja osaamisen. Näiden muodostama kokonaisuus luo alustan palvelukorttelille ja ihmisten toiminnolle sekä niiden tarkasteluille. Palveluarkkitehtuuri mahdollistaa toimintaympäristöjen suunnittelun ja tuottamisen siten, että ne toimivat ekologisesti, tehokkaasti ja samalla täyttävät käyttäjän tarpeet. Palvelukorttelin ytimessä on teknisen, taloudellisen ja toiminnallisen arvon kytkeminen asiakkaan kokemaan tyytyväisyyteen ja emotionaaliseen arvoon. Ratkaisun keskeinen lähtökohta on asiakasarvo, asiakkaan palvelukokemus ja koettu hyödyllisyys, ja sen tehokas tuottaminen.

Rakennus palveluna ratkaisumalli vaikuttaa rakennuksen typologiaan. Tilojen tulee olla toisiinsa palveluiden sujuvuuden kannalta helposti kytkeytyneitä. Näin tilat ja palvelut ovat saavutettavissa ja havaittavissa mahdollisimman helposti. Palveluarkkitehtuurin huomioiminen vaikuttaa rakennussuunnittelussa siihen, miten määritellään toimintojen sijoittumista, niiden toiminnallisia yhteyksiä toisiinsa ja rakennuksen ulkopuolelle.

Kuvio 2. Klusteroitunut ja avoin verkstorakenne (Baran, 1964).



Tilojen identiteetti (symbolinen arvo) tulee olla kutsuva. Tilojen saavutettavuus tulee olla hyvä myös muiden kuin palvelukorttelin omistajien ja pääkäyttäjien näkökulmasta. Identiteetin tulee viestiä avoimuudesta. Jaetut tilat avautuvat käyttäjälle mahdollisimman vähillä linkeillä (esim. tiloja yhdistävillä käytävillä). Tilojen identiteetti muodostuu enemmän käyttäjäkokemuksen, asiakkaan kokeman inspiraation, vuorovaikutuksen tai itseilmaisun kautta, kuin organisaation rakentaman identiteetin ympärille.

Tilojen tarjoutuminen (emotionaalinen arvo) on käyttäjäkokemuksen kannalta ratkaisevaa. Tilojen tulee tarjoutua niin, että niitä voidaan hyödyntää vuorovaikutuksessa eri osapuolten kesken, jotka osallistuvat palvelukokemukseen ja asiakkaan kokeman arvon luontiin. Eri osapuolten tulee kokea, että heillä on yhtäläinen mahdollisuus käyttää niitä resursseja, jotka he tunnistavat tärkeiksi.

Tilojen toiminta (toiminnallinen arvo) tulee olla selkeää. Tilan toiminnalliset ratkaisut tulee olla selkeitä ja määritelty siten, ettei synny epäselvyyttä siitä, mikä on käyttäjän ja mikä ylläpitäjän vastuulla. Tilojen keskinäiset suhteet pitää olla hyvin toiminnallisesti kuvattu ja niiden käyttö osana koko järjestelmää myös määritelty. Suunnittelun tulee ohjata tilojen luonnollista ja vaistomaista käyttöä eri toimijoiden kesken, jotka ovat mukana luomassa asiakasarvoa.

Tilojen taloudellisuus (taloudellinen arvo) muodostuu olemassa olevien tilojen jakamisesta ja niiden saavutettavuudesta eri arvonluonnin osapuolten kesken. Yhteen käyttötarjoitukseen määriteltyjä omistamiseen perustuvia tilaratkaisuja on syytä välttää.

Tilojen tekniset ratkaisut (tekninen arvo) tukevat asiakasarvon luontia. Valittujen teknisten ja teknologisten ratkaisujen tulee tukea palvelun arvon yhteisluontia ja tilojen käyttökokemusta. Teknologian tulee olla tarpeellisin osin käyttäjiensä säädeltävissä ja sen tulee mahdollistaa tilankäytön joustavuus erityisesti systeemisissä, verkostomaisissa ratkaisuissa.

Sijoittumisstrategia edistää saavutettavuutta. Tiloja tarvitaan asiakasnäkökulmasta siellä, missä ne tukevat asiakkaan arkea ja mahdollistavat lisäarvoa luovan vuorovaikutuksen. On olennaista tunnistaa asiakkaan prosessit ja linkittää tarjoutuva toiminta näihin prosesseihin.

7.2 Rakennus palveluna -ajattelun soveltaminen palvelukortteliin

Rakennus palveluna -ajattelussa rakennuksesta muodostuu palvelualusta, jonka resurssit tarjoutuvat sekä rakennuksen sisäisille että ulkoisille käyttäjille, luoden positiivista asiakas-arvoa. Rakennuksen ollessa palvelualustana muuttuu myös rakennuksen sisäinen logiikka suljetusta avoimeksi, lähiympäristön toimintoja tukevaksi. Rakennuksen resurssit ja palvelut avautuvat mahdollisuuksien mukaan suoraan ympäristöön ilman rakennuksen sisäisiä välittäviä puolijulkisia tiloja.

Palvelukorttelin kehittämisen edellytykset rakennus palveluna -ajattelun näkökulmasta ovat seuraavat:

- Tarvitaan uusi toimintamalli, joka huomioi alueen tarpeet ja siellä olevat kokonaisresurssit eli olemassa olevat tilat ja palveluntuottajat. Palvelukorttelit muodostavat palveluverkon operoinnin alustan ja olosuhteet.
- Huomioidaan mahdollisesti tarvittavat lisäresurssit ja lisärakentaminen. Tavoitteena on saada palveluverkko, jossa laatu on kaikissa pisteissä sama. Palveluverkon ydintoiminnot voivat edellyttää uudisrakentamista.
- Alueen palveluasunnot sekä kuntoutus- ja palvelujärjestelmä inventoidaan. Arvioidaan itsenäisen ja ryhmämuotoisen asumisen tarve sekä sen muutos perustuen väestöennusteeseen.
- Tehdään suositus asuntojen ja muun uudisrakentamisen tilaratkaisuista.
- Ajatuksena on, että ikääntyvät asukkaat voivat löytää taajaman keskustasta palvelukorttelista tai sen välittömästä läheisyydestä asunnon, joka vastaa heidän toimintakykyään ja tulevia tarpeitaan.

Sovellettaessa palveluiden logiikkaa palvelukorttelin toimintamalliin jakautuu ratkaisu kahteen osa-alueeseen. Fyysinen ympäristö toisena osa-alueena muodostuu *operoitavista resursseista*, jotka tyypillisesti ovat konkreettisia ympäristöjä kuten tilat, talot ja taajamat. Toisen osa-alueen muodostavat *operoivat resurssit*, jotka muodostuvat osaamisesta ja aktiiviteeteista, kuten palveluprosesseista. Operoitavia ja operoivia resursseja koordinoi palvelukorttelin pääoperaattori.

Operoitavan resurssin kannalta on huomioitava:

- Mistä muodostuu hyvä palveluiden saavutettavuus ja kuinka tunnistetaan keskeinen sijainti sekä palvelujen läheisyys sijoittumiselle?
- Miten integroituminen laajemmin asuinympäristöön ja lähiyhteisön toimintaan mahdollistetaan?

- Millaisia asumisvaihtoehtoja tarvitaan ikääntyneiden tarpeisiin, siten että asuminen mahdollistuu elämän loppuun asti?
- Millaisella uudistuotannon, peruskorjaus- ja täydennysrakentamisen yhdistelmällä voidaan tuottaa tarvittava tarjoama (asiakkaalle toteutetut palvelut ja tuotteet)?
- Miten tällainen tarjoama hankitaan?

Operoivan resurssin kannalta tärkeää on esimerkiksi:

- Kuinka sovitetaan sekä palveluntuotanto että asiakastarpeet toisiinsa asiakaslähtöisesti?
- Kuinka ratkaisua hoidetaan taloudellisesti ja kestävästi kunnan, yksityisen ja järjestösektorin muodostamassa verkostossa?
- Millainen on toimiva toiminta- ja hallintomalli yhteistilojen laajaan hyödyntämiseen ja yhteisöllisyyden vahvistamiseen eri toimijoiden kesken?
- Mikä on kunnan ja mikä yksityisen palveluntarjoajan rooli operoinnissa?

Hyvä palvelujen saavutettavuus syntyy sekä ratkaisun sijoittumisesta olemassa olevien palveluiden ulottuville että ratkaisun sisäisestä logiikasta, jossa palvelut tarjoutuvat käyttäjilleen vaivattomasti saavutettaviksi. Ratkaisun sijoittumisen kannalta on olennaista, että se integroituu sekä toiminnallisesti että fyysisesti laajemmin asuinympäristöön ja lähiyhteisön toimintaan. Ratkaisun synnyttämän tarjoaman tulisi muodostua niin, että siinä on vaihtoehtoisia asumisratkaisuja ikääntyneiden tarpeisiin ja että asuminen mahdollistuu elämän loppuun asti. Tämä edellyttää erilaisten asumismuotojen variaatiota sekä palvelu- että hintatason mukaan. Parhaiten palvelukortteli voidaan tuottaa uudistuotannon, peruskorjaus- ja täydennysrakentamisen yhdistelmällä. Tällaisen monipuolisen kokonaisuuden hankinta poikkeaa perinteisesti investointilähtöisestä mallista.

7.3 Palvelukortteli toiminnan alustana

Palvelukorttelin arkkitehtuuri luo olosuhteet palveluiden tuottamiselle ja tiloissa tapahtuvalle toiminnalle. Palvelukorttelia voidaan tarkastella sekä operoitavien että operoivien resurssien kokonaisuutena. Operoitavat resurssit voivat sijaita yhdessä rakennuskokonaisuudessa. Palvelukortteli voidaan suunnitella myös resurssien verkostona, joka mahdollistaa sekä olemassa olevien että uusien tilojen ja palveluiden jaetun käytön. Ratkaisun edut ovat tilojen ja palveluiden käyttöasteen kasvattaminen, palveluiden saatavuuden parantaminen sekä investointiriskin pieneminen. Ratkaisu edellyttää sekä sote-toimintamallin kehittämistä että operoitavien resurssien (uudis- ja täydennysrakentaminen) suunnittelun ja hankintaosaamisen kehittämistä.

Palvelukorttelin operoitavat resurssit voivat koostua yhdestä tai useammasta rakennuksesta. Näiden rakennusten omistus- ja hallintasuhde voi vaihdella nykyään yleiseen kiinteistön hallinnointimalliin verrattuna. Yksittäisen rakennuksen sijaan suunnittelun ensisijainen kohde on kokonaisvaltainen palveluympäristön suunnittelu, joka määrittelee ratkaisun palveluarkkitehtuurin. Seuraavassa vaiheessa uudis- ja täydentämISRakentamisella voidaan kehittää palvelukorttelia, määrittellä tilantarve (toimitilat ja asunnot) ja ohjata sinne sekä toimijoita että asiakkaita.

Palvelukortteli toimii toiminnan ja arvon yhteisluonnin alustana silloin, kun sen suunnittelun lähtökohdina ovat tunnistettu palvelutarve, sen palveluiden tuottamisen edellyttämät olosuhteet. Palvelukortteliratkaisu edellyttää eri osapuolten tunnistamista osana yhteistä arvonluontia. Osapuolina voivat olla palvelujen tuottajat, asiakkaat sekä näiden viite-ryhmät. Osapuolten edellytykset olla aktiivisesti mukana luomassa arvoa huomioidaan. Käytännössä tämä tarkoittaa, että palvelukortteli mahdollistaa aktiivisen elämän, jossa asiakkaasta tulee toiminnan kohteen sijasta oman terveytensä osapuoli ja oman kykynsä mukaan aktiivinen toimija.

Seuraavassa tarkastellaan palvelukorttelin kehittämistä palvelualustaksi, sen hankintaa, hallinnointia ja kehittämistä.

7.4 Palvelukorttelin toteutus

Palvelukorttelin hankintamalli poikkeaa jossain määrin nykyisestä yksittäisen palvelurakennuksen hankinnasta. Palvelurakennuksen hankinta on investointi, joka perustuu kiinteistöliiketoiminnan nykyisiin hankintamalleihin. Tarvekartoituksen perusteella arvioidaan laajuustiedot sekä muut ominaisuudet, tehdään hinta arvio suunnittelun tueksi ja hankitaan kohde, joka pyrkii näin kattamaan alkuperäisen tarveselvityksen edellyttämät resurssit talomaisena kokonaisuutena.

Palvelukorttelin hankintamallissa puolestaan tulee ottaa huomioon useampi toimija, osapuolten erilaiset tilatarpeet ja toiminnan olosuhteet sekä niiden omistus- ja hallintasuhdet. Palvelukorttelin hankinnassa on kaksi pääkategoriaa: operoitavien resurssien hankinta (esim. asunnot, yhteistilat ja niitä tukevat teknologiat) sekä operoivien resurssien hankinta (esim. julkisen, yksityisen ja kolmannen sektorin osaaminen ja palvelut).

Operoitavat resurssit muodostavat toiminnalle perustan. Palvelukortteli muodostaa verkostomaisen korttelin, jossa operoitavia resursseja voidaan yhdistellä vaihtelevasti. Perinteisen kiinteistön hankintaan verrattuna verkostomaisen korttelin hankinta koostuu investointien lisäksi erilaisista käyttöön oikeuttavista sopimuksista, jotka tulee nähdä osana ko-

konaisratkaisua. Tällaisessa hankintamallissa investointiriskiä voidaan pienentää tunnistamalla ydintoiminnot, jotka ehdottomasti vaativat uutta rakentamista sekä toiminnot, jotka voivat sijoittua olemassa oleviin tiloihin esimerkiksi jaettuja resursseja hyödyntämällä.

Operoivat resurssit ovat luonteeltaan aineettomia, kuten osaamista, prosesseja ja tietotaitoa. Palvelukorttelissa ne ovat esimerkiksi kiinteistönpitoon ja käyttöön liittyviä, sekä toisaalta terveydenhoitoon ja hoivapalveluihin liittyviä. Ne mahdollistavat tilojen jaetun käytön. Palvelutarjonta koostuu niin julkisten, yksityisten kuin kolmannen sektorin toimijoiden palveluista. Palvelukortteli mallissa pääoperaattori mahdollistaa sen, että eri osapuolet vastaavat yhdessä kokonaisuuden palvelutarjoamasta. Palvelukortteli tarjoaa näille operoiville palveluille operoitavan alustan.

Käytännössä tällaisen verkoston toteutus edellyttää palvelukorttelitoiminnan tunnistamista uutena hankintamuotona. Palvelukorttelin koordinaattori, ”pääoperaattori”, kokoaa eri toimijat yhteen ja laatii hankintasuunnitelman, jolla tavoiteltu palvelukyky voidaan tuottaa ja ylläpitää. Operaattori myös huolehtii tilojen tehokkaasta käytöstä, isännöinnistä ja niiden välittämisestä eri palvelutarjoajille. Samaa jaettua tilaa voivat käyttää eri toimijat. Tällainen palvelukorttelin operaattori voi olla yksityinen tai julkinen taho, myös kunta. Operaattorin osaamiseen kuuluu erityisesti palvelu(liike)toiminnan osaaminen ja kehittäminen.

Palvelukorttelin hankinnan jälkeen sen palvelukykyä voidaan aktiivisesti seurata, mitata ja kasvattaa, sekä sitä kautta joustavasti kehittää. Koska palvelukortteli muodostuu verkostomaisena ratkaisuna mahdollistaa tämä myös palvelutarjoaman joustavan kehittämisen sekä mukauttamisen kulloinkin olemassa oleviin vaatimuksiin.

Palvelukorttelin hankintaa tukee markkinavuoropuhelun aloittaminen sekä paikallisten etä laajemminkin operoivien toimijoiden kanssa jo hankintaprosessin varhaisessa vaiheessa. Vuoropuhelu auttaa selvittämään palvelutarjoajien tarpeet ja heidän olemassa olevan tarjonnan. Sen kautta voidaan tunnistaa myös erilaisia paikallisia resursseja (tiloja, toimijoita ja osaamista) sekä tarvittaessa suorittaa suorahankintaa tunnistettujen yhteistyön osapuolten kanssa. Vuoropuhelua tarvitaan muun muassa yhteisten toimintatapojen ja hinnoittelun perusteiden sopimisesta.

7.5 Palvelukorttelin hallinta

Palvelukorttelin hallinta edellyttää verkostojohtamista ja -koordinoointia sekä operaattoria, joka kokoaa yhteen julkisia, yksityisiä ja kolmannen sektorin toimijoita. Operaattori vastaa kiinteistönpidon ja palveluiden yhdistämisestä ja tarjoaman laadusta sekä palveluiden räätälöinnistä asiakkaan tarpeeseen hankkimalla palvelut eri osapuolilta. Kokonaispalvelun kehittyminen saattaa edellyttää kuntien toimimista operaattorina palvelukorttelin alkuvaiheessa. Markkinoiden kehittyessä voidaan tunnistaa kiinteistönpidon, terveys- ja hyvinvointipalveluiden ja resurssioperoinnin yhdistelmiä uusina liiketoimintamalleina. Osaamisen ja tietotaidon kannalta tarvitaan sekä pitkäjänteisiä strategisia kumppanuuksia että sopimuksia, jotka voivat perustua yksittäisiin tapahtumiin tai määräaikaisiin suhteisiin. Palvelukorttelin erityisosaamisen hallinta edellyttää tällöin verkostojohtamisen näkökulmaa ja osaamista.

Palvelukorttelikokonaisuus voi sisältää olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä uudessa tarkoituksessa sekä sen täydentämistä uudella rakentamisella. Palvelukorttelin toteuttaminen voi edellyttää olemassa olevien tilojen ja tekniikan omistamista, vuokrausta tai näiden käyttöperustaiseen korvaukseen liittyvää käyttöä. Tällaisen verkoston hallinta ja ylläpito saattavat myös edellyttää uudenlaisia sopimusmalleja, joissa tiloja ja osaamista voidaan hallita verkostona yksittäisen investoinnin sijasta tai lisäksi.

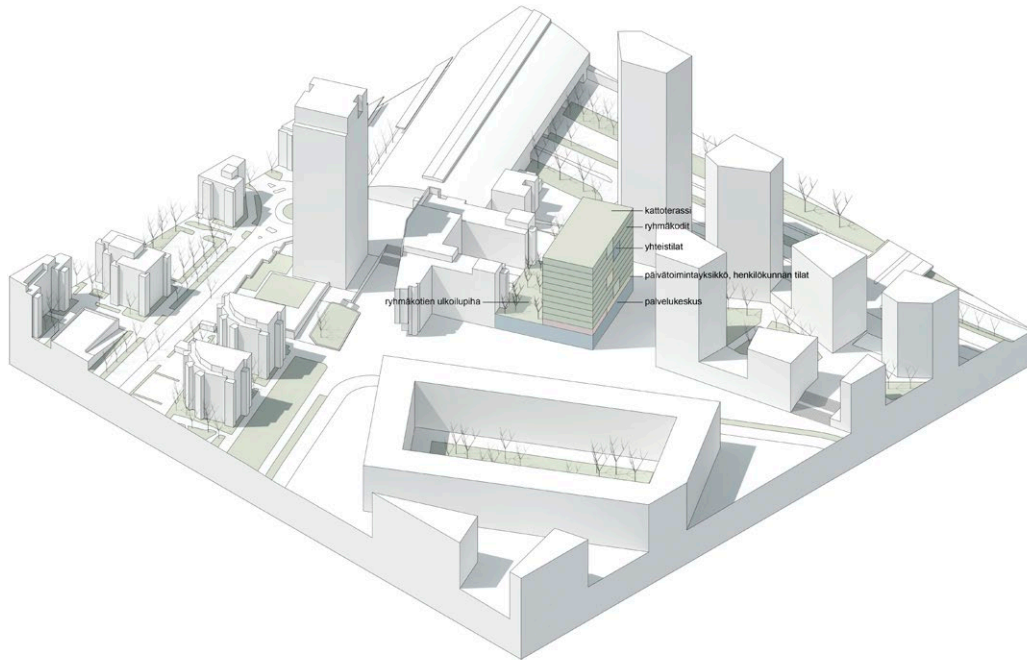
Palvelukorttelin onnistunut toteuttaminen edellyttää kykyä tunnistaa ja yhdistää kustannustehokkaasti sekä joustavasti erilaisia palveluntarjoajia ja palvelutapahtumia. Asiakaskokemusta ja palvelukokemuksen saumattomuutta voidaan kehittää esimerkiksi palvelumuotoilun keinoin. Palvelumuotoilun avulla voidaan tunnistaa asiakaskohtaukset ja kehittää palveluita asiakasarvon, eli asiakkaan palvelukokemuksen ja asiakkaan kokeman hyödyn näkökulmasta. Näin sekä palvelutuotannon tehokkuutta että asiakasarvoa voidaan parantaa samanaikaisesti ja kehittää ratkaisu, joka tuottaa parempaa palvelua kustannustehokkaammin kuin perinteiset mallit.

8 Esimerkkejä kehitystyöstä Suomessa

Muuttuva yhteiskunta – muuttuvat palvelut -konsortiohankkeessa (2015–2017) on ollut mukana noin 20 osapuolta, jotka kehittävät ikääntyneiden asumista käytännön kohteissa. Tutkimus- ja kehitystoiminnan rinnalla yhdeksän arkkitehtipiskelijää tekevät opinnäytetyönsä liittyen ikääntyneiden asumiseen kuntien kanssa yhdessä valituille tonteille. Osa hankkeista on kaupunkisuunnitteluun ja osa rakennussuunnitteluun liittyviä. Mukana on sekä uudis- että korjausrakennuskohteita ja näiden yhdistämistä. Konsortion yhteisten tapaamisten, tutustumismatkojen ja hyvien käytäntöjen jakamisen kautta on osaaminen kasvanut. Kehitettävät teemat liittyvät mm. ikäystävälliseen taajamarakenteeseen, palvelukorttelin sijoittumiseen muihin palveluihin nähden sekä olemassa olevan palvelu- ja rakennuskannan täydentämiseen.

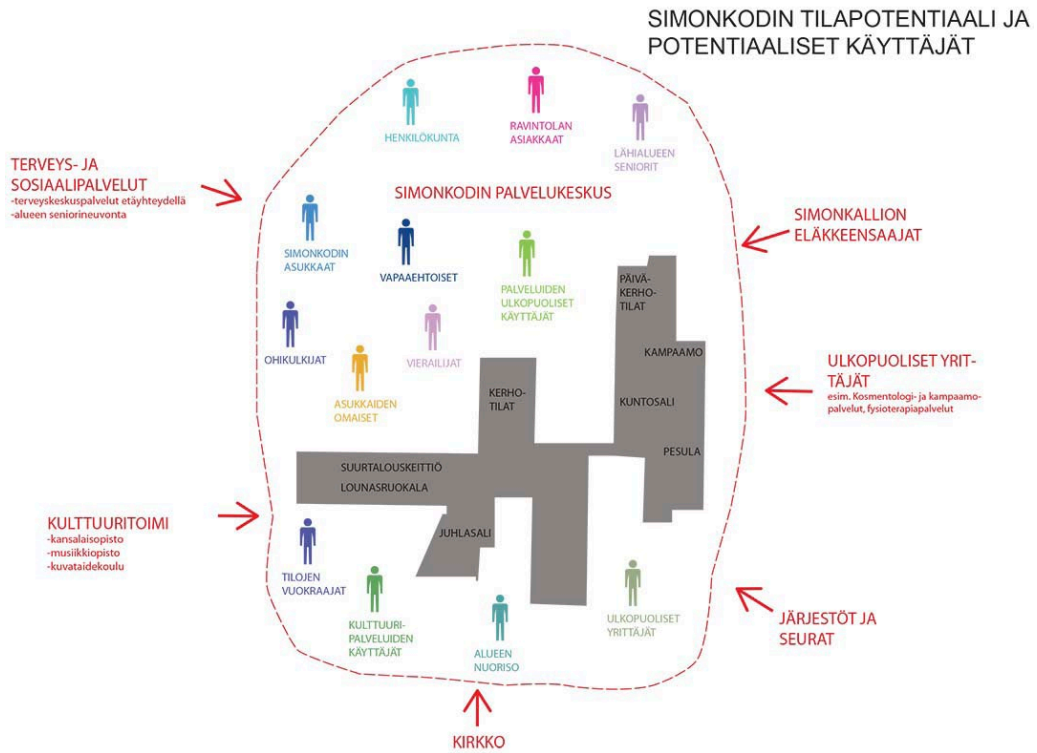
8.1 Asumispalvelut osana palveluverkkoa

Helsinki kehittää ikääntyneiden palveluasumista ja muistisairaiden asumista osana kaupungin Monipuolisia palvelukeskuksia. Palvelukeskukset tarjoavat asumispalveluita ja päivä- ja harrastustoimintaa sekä asukkaille että lähistöllä asuville ikääntyneille. Koskelan sairaala-alueen viereen suunnitellaan Hollannin mallin mukaista muistikorttelia. Kortteli tarjoaa turvallisen asuin ympäristön ja tukee muistisairaiden osallisuutta tuomalla palveluita lähelle asukkaita. Vuosaaren keskustan kauppakeskuksen yhteyteen, täydentämään alueen terveys- ja sosiaalipalveluita, rakennetaan asumispalveluita muistisairaille ikääntyneille. Hyvät liikenne yhteydet, olemassa oleva terveyskeskus, kaupalliset palvelut ja virkistyspalvelut lisäävät muodostuvan palvelukorttelin saavutettavuutta ja asukkaiden osallistumista. Esimerkiksi omaisten ja ystävien on helppo vieraille muun asioinnin yhteydessä muistisairaana luona. Hyvät liikenne yhteydet ja keskeinen sijainti ovat myös henkilöstön kannalta tärkeä asia. Synergiaetua syntyy viereisen terveysaseman kanssa.



Kuva 43. Vuosaaren palvelukeskus ja asumispalvelut (Rasilainen, 2016 luonnos).

Myös Vantaan kaupunki kehittää senioriasumista sekä muistisairaiden asumista ja palveluja erityisesti Myyrmäen keskusta, kauppakeskus Myyrmannin läheisyyteen. Tuleva tehostetun palveluasumisen kohde liittyy alueella jo olevaan palvelutarjontaan sekä palvelukotiin. Uuteen rakennukseen tulee pääosin asumista, koska muut tarvittavat palvelut ja harrastetilat ovat jo olemassa. Myös Vantaan Simonkylän alueella kehitetään ikääntyneiden palveluita ja asumista. Tarkasteltavana olevalla alueella on tarkoitus edistää palvelutarjontaa Simonmetsän kerrostaloalueen ikääntyneille asukkaille sekä tarjota tiloja alueen toimijoille.



Kuva 44. Simonkylän palvelukeskuksen potentiaaliset käyttäjäryhmät (Ryhänen, 2016 luonnos).



Kuva 45. Simonkylän palvelukeskuksen uusi aulatila tekee sisäänkäynnin esteettömäksi ja korjausrakentamalla ajanmukaistetut harrastetilat ovat hyvin saavutettavissa. (Ryhänen, 2016 luonnos).

8.2 Olemassa olevan rakennuskannan peruskorjaus ja täydennysrakentaminen

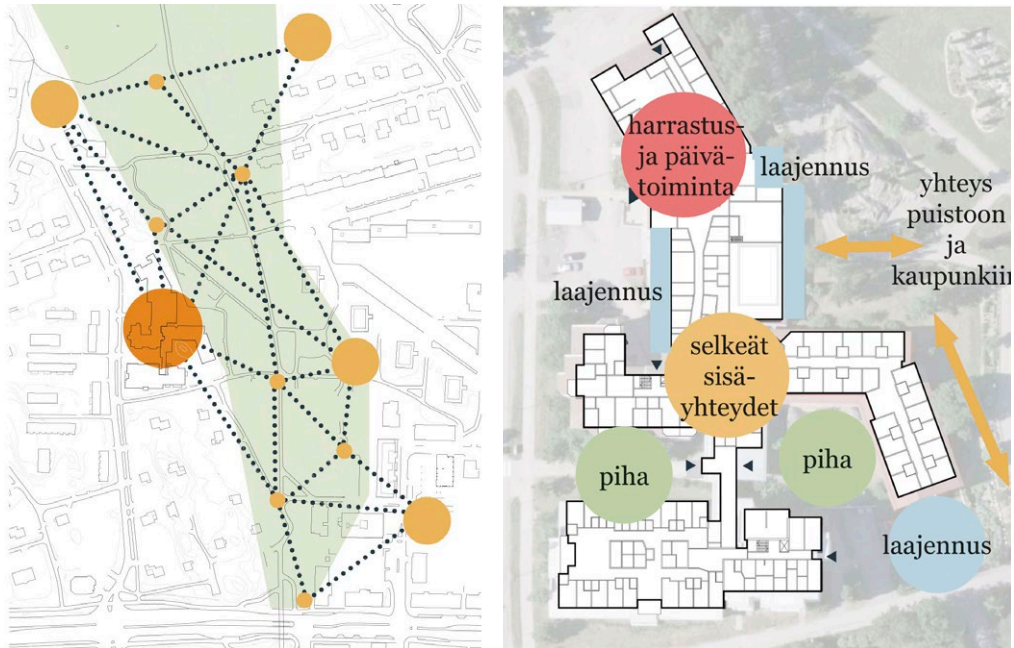
Vantaan Myyrmäessä sijaitsevat Betesda-säätiön kiinteistö on peruskorjaussuunnittelun kohteena. Kaksi tontilla sijaitsevaa rakennusta on tarkoitus yhdistää uuden tyyppiseksi toiminnalliseksi kokonaisuudeksi. Rakennusten säilyttäminen tai purkaminen osittain tai kokonaan on arvioinnin kohteena. Korjauksen ja purkamisen vaiheistaminen on osa suunnitelmaa. Tavoitteena on, ettei ikääntyneiden muistisairaiden asukkaiden tarvitse muuttaa rakennustyön aikana väistötiloihin. Rakennusten peruskorjauksen ja toiminnallisuuden kehittämisen pohjana ovat havainnot ympäröivästä kaupunkirakenteesta sekä julkisen liikenteen ja palvelujen tarjonnasta alueella.



Kuva 46. Betesda-säätiö kehittää palveluasumista kävelymatkan etäisyydellä kauppakeskuksesta (Virtanen, 2016 luonnos).

Kuva 47. Rakennuksen tilojen peruskorjaus ja osittainen purkaminen tarkastelun kohteena (Virtanen, 2016 luonnos).

Raision kaupunki on asettanut haasteeksi Hulvelan-palvelukeskuksen kehittämisen koko kaupunkia palvelevaksi kokonaisuudeksi. Palvelukeskus sijaitsee kävelyetäisyydellä keskustasta ja tarjoaa monipuolisia palveluja ikääntyneille. Keskukseen pääsee myös julkisilla liikennevälineillä. Rakennuksen peruskorjaus sekä tilojen hierarkia, yksityisen ja julkisen tilan tarkastelu on kehityksen kohteena. Rakennuksen yhteistilojen avaaminen viereiseen puistoon lisää rakennuksen houkuttelevuutta ja saavutettavuutta. Myös asukkaille varattu- ja turvallisia ulkotiloja tulee tarjota. Kulkuyhteydet keskustan olemassa oleviin palveluihin sekä viereiseen liikunta- ja viheralueeseen lisää palveluiden vaikuttavuutta ja saavutettavuutta.



Kuva 48. Hulvelan-palvelukeskuksen liittyminen osaksi jalankulkuverkkoa ja palvelurakennetta. (Tarkkanen, 2016 luonnos).

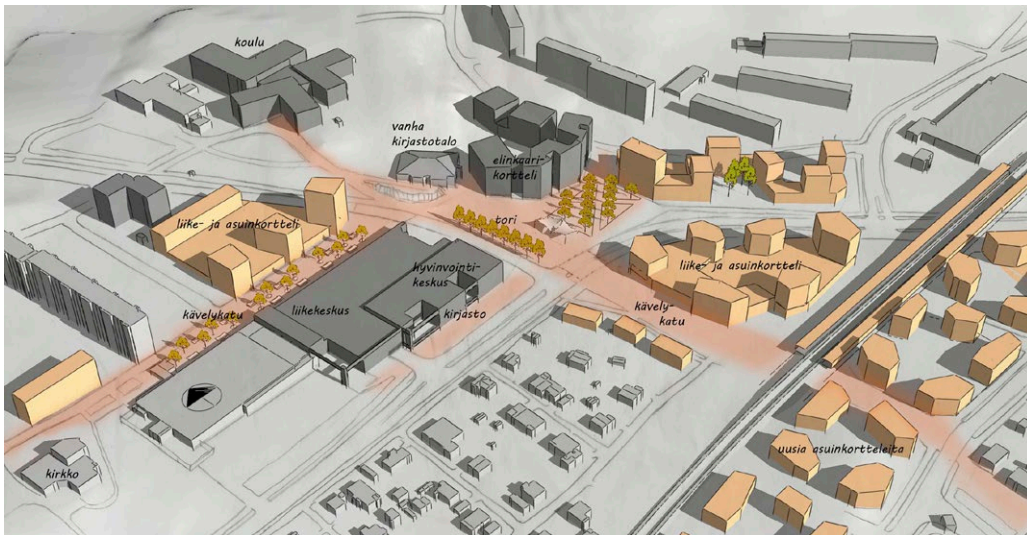
Kuva 49. Palvelukeskuksen kehittäminen korjaus- ja uudisrakentamisen kautta. (Tarkkanen, 2016 luonnos).



Kuva 50. Uudistuksen jälkeen palvelurakennus avautuu viereiselle viheralueelle jalankulkureittien varrelle (Tarkkanen, 2016 luonnos).

8.3 Jalankuystävällinen kaupunkirakenne

Tampereelle Tesoman kaupunginosaan on kehittymässä palvelukeskittymä, johon kuuluvat kaupalliset palvelut, arkkitehtikilpailun kautta toteutuva elinkaarikortteli sekä hyvinvointikeskus. Ympäristön jalankuystävällisyyden kehittäminen on osa kaupunginosan kehittämistä ikäystävälliseksi. Alueen kaupallisten ja hyvinvointipalvelujen sekä kirjaston ja kirkon liittäminen yhteen viihtyisäksi jalankulkuverkoston kokonaisuudeksi tukee palvelujen saavutettavuutta. Katualueen muuttaminen osittain kävelykaduksi ja rakennuksissa sijaitsevien palveluiden avaaminen kävelykadulle elävöittävät koko aluetta ja tekee siitä houkuttelevan oleskelualueen kaikille asukkaille.

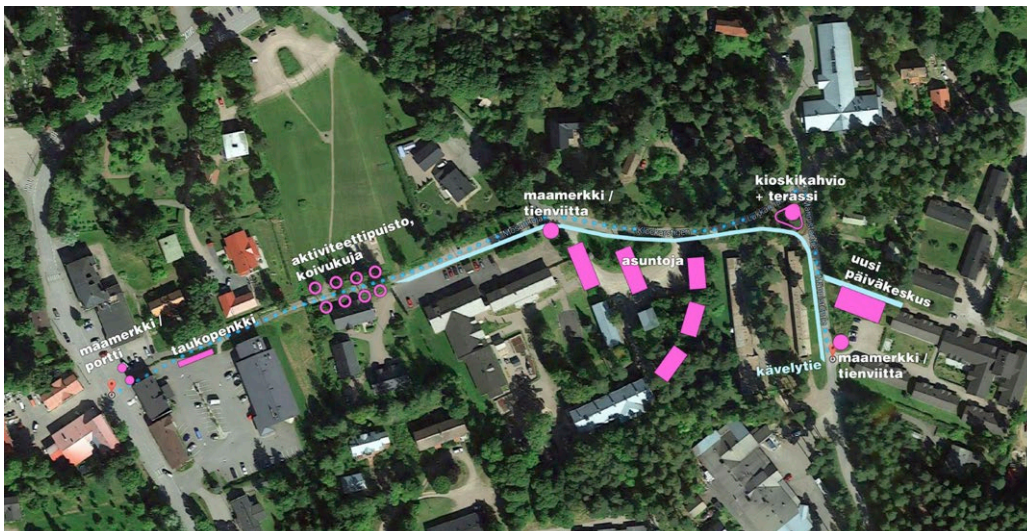


Kuva 51. Tesoman alueen jalankuystävällinen hyvinvointikeskusta (Ala-Aho, 2016 luonnos).



Kuva 52. Kävelykadusta voi muodostua asukkaiden yhteinen oleskelutila (Ala-Aho, 2016 luonnos).

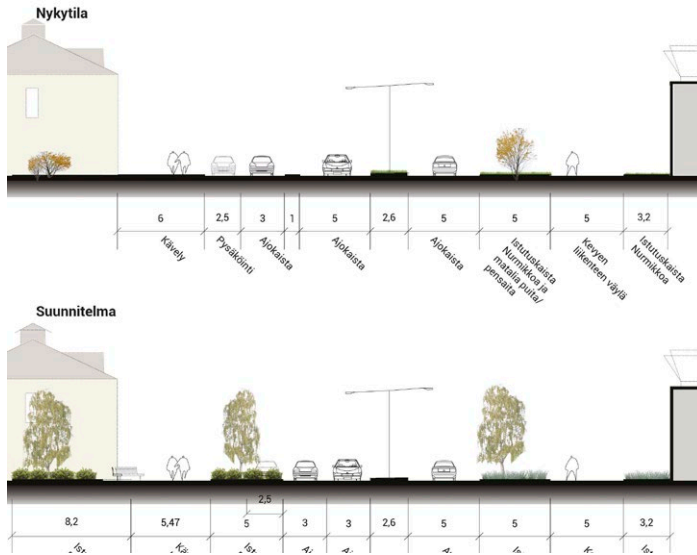
Lapinjärven kunta on lähtenyt toiminnassaan toteuttamaan "Ihmislähtöinen kunta" -toimintamallia. Tavoitteena on kunnan kaikkien palveluiden saavutettavuuden ja asukaslähtöisyyden kehittäminen. Yksi tavoitteista on taajaman keskustan kehittäminen ikääntyvälle väestölle sopivaksi. Kunnan keskusta on elinvoimainen, sen alueella on päivittäistavara- ja erikoiskauppoja, terveyspalveluita sekä kirjasto ja kahvila. Kunnan ylläpitämä palvelukoti sijaitsee taajaman keskustan reunalla, kävelyetäisyydellä palveluista. Senioreille suunnatun vuokra- ja omistusasumisen lisääminen sekä ikääntyneiden palveluasumisen kehittäminen ovat osa taajaman kehittämistä. Diplomityössä Yhteisöllinen päiväkeskus Lapinjärvelle (Ala-Karvia, 2016) käsitellään myös jalankulkureittien esteettömyyden, virikkeellisuuden ja orientoivuuden lisäämistä. Samalla tavoitteena on kehittää kuntalaisten fyysistä ja virtuaalista "palvelutoria" käyttäjäystävälliseksi.



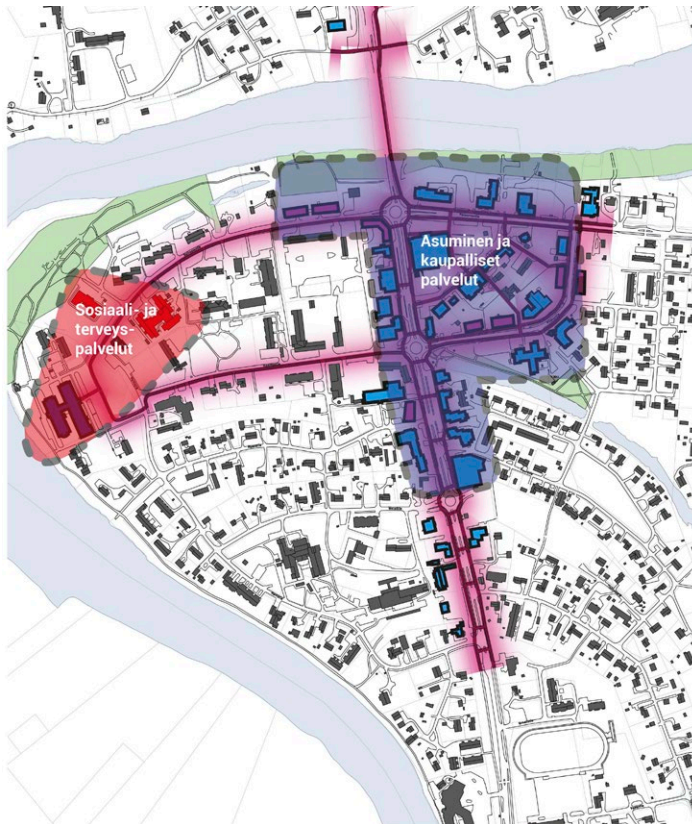
Kuva 53. Jalankulkureitti palveluasunnoista keskustaan, 450m, kehitetään houkuttelevaksi ja ikäystävälliseksi Lapinjärven keskustassa (Ala-Karvia, 2016).

Ivalon taajaman kehittäminen vanhusystävälliseksi oli yksi Muuttuva yhteiskunta – muutuvat palvelut -hankkeen aiheista. Pienen taajaman vuokra-asuntokannan lisääminen ja keskustan jalankulkuystävällisyys tukevat ikääntyvän väestön tarpeita. Ivalossa on tällä hetkellä pulaa sekä ikääntyneille suunnatuista asunnoista että ylipäätänsä pienistä asunnoista taajaman keskustassa (Tenkanen, 2016). Jalankulkuystävällinen keskusta elävöittää keskustan katuja.

Nykyinen palvelutalo sijaitsee luonnonkauniilla alueella, kilometrien päässä palveluista. Uutta ikääntyneille suunnattua asumista on ehdotettu terveyskeskuksen yhteyteen, joka myös on taajaman laidalla. Toisaalta keskustan rakennuskannan tiivistäminen sekä seniori-ikäisille tarkoitettujen vuokra-asuntojen ja palveluasuntojen sijoittaminen taajaman keskustaan eheyttää taajaman keskustan rakennetta ja lisää ikääntyneiden asukkaiden osallisuutta.

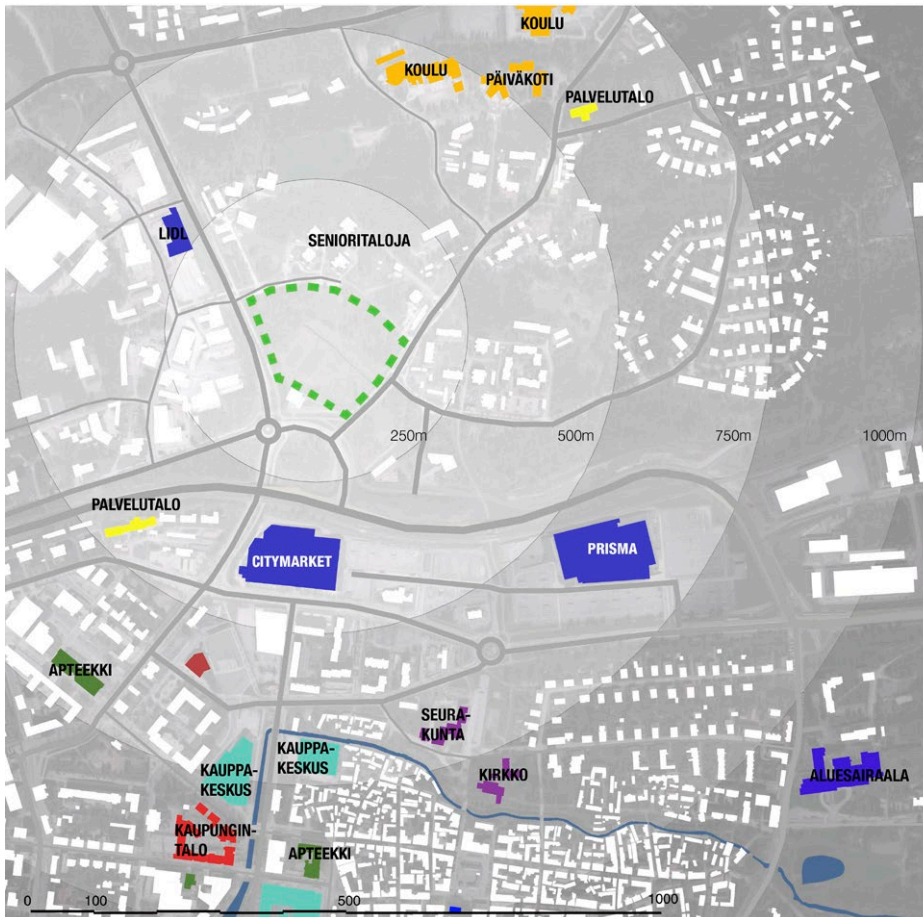


Kuva 54. Ivalon keskustan jalankulkuverkoston kehittäminen jalankulkuystävälliseksi (Tenkanen, 2016).



Kuva 55. Ivalon taajaman palveluvyöhyke jakaantuu sosiaali- ja terveyspalveluiden alueeseen sekä asumisen ja kaupallisten palveluiden alueeseen (Tenkanen, 2016).

Pienessä taajamassa on rajalliset resurssit ympäristön kehittämiseen. Ratkaisut täytyy toteuttaa vaiheittain. Toisaalta yksittäisillä toimenpiteillä voi olla suuri merkitys. Toimenpiteillä on myös suhteessa suuri vaikutus taajamakuvaan ja taajaman viihtyisyyteen. Yhden senioritalon rakentaminen voi käytännössä muuttaa asuntotarjontaa oleellisesti.



Kuva 56. Raumalle suunniteltava palvelukortteli sijaitsee kilometrin etäisyydellä keskustasta (Jusslin, 2017).

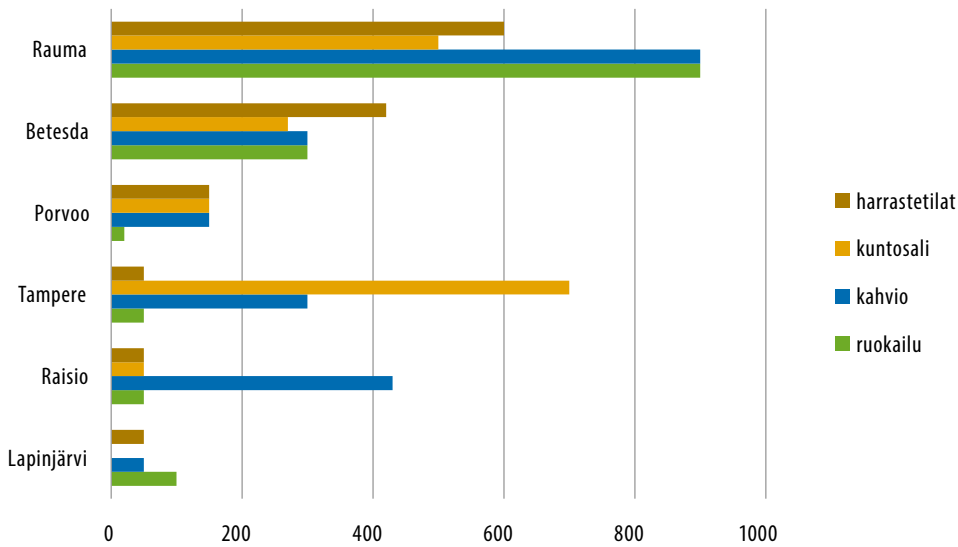
8.4 Palvelukortteli uudisrakentamisella

Rauman kaupunki haluaa toteuttaa ikääntyneiden vanhusten palvelukorttelin uudisrakentamisen avulla. Muistikortteli ja ikääntyneiden palvelukorttelit sijaitsevat noin kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta. Palvelukorttelin avulla voidaan kuitenkin täydentää olemassa olevia palveluita ja tarjota alueella asuvien asukkaiden käyttöön. Raisiossa palvelukortteliin on suunnitteilla ikääntyneiden asumisen lisäksi päiväkotia, ravintola sekä viheralue alueen asukkaille (Jusslin, 2017).

Palvelukorttelin sijoittumista kaupunkirakenteeseen ja muuhun palvelutarjontaan nähden voidaan tarkastella esimerkiksi palvelukorttelikohteiden etäisyyksien ja matka-ajan kautta. *Muuttuva yhteiskunta – Muuttuvat palvelut* -hankkeen opinnäytetöiden kohteissa on suuria eroja olemassa olevassa palvelutarjonnassa. Alueella, jossa etäisyydet palveluihin ovat pitkät (esim. Rauman kohde) palvelukorttelin toteuttaminen edellyttää paljon lisärakentamista: asuntoja sekä uusia tiloja palveluntarjoajille. Alkuinvestointi rakentamiseen voi olla suuri. Kun palvelut ovat kävelyetäisyydellä (esim. Lapinjärven kohde) uuden rakentamisen tarve on pienempi ja palvelut muodostavat monitoimijaverkoston.



Kuva 57. Palvelukortteli tarjoaa palveluja täydentämään alueen palveluvalikoimaa (Jusslin, 2017).

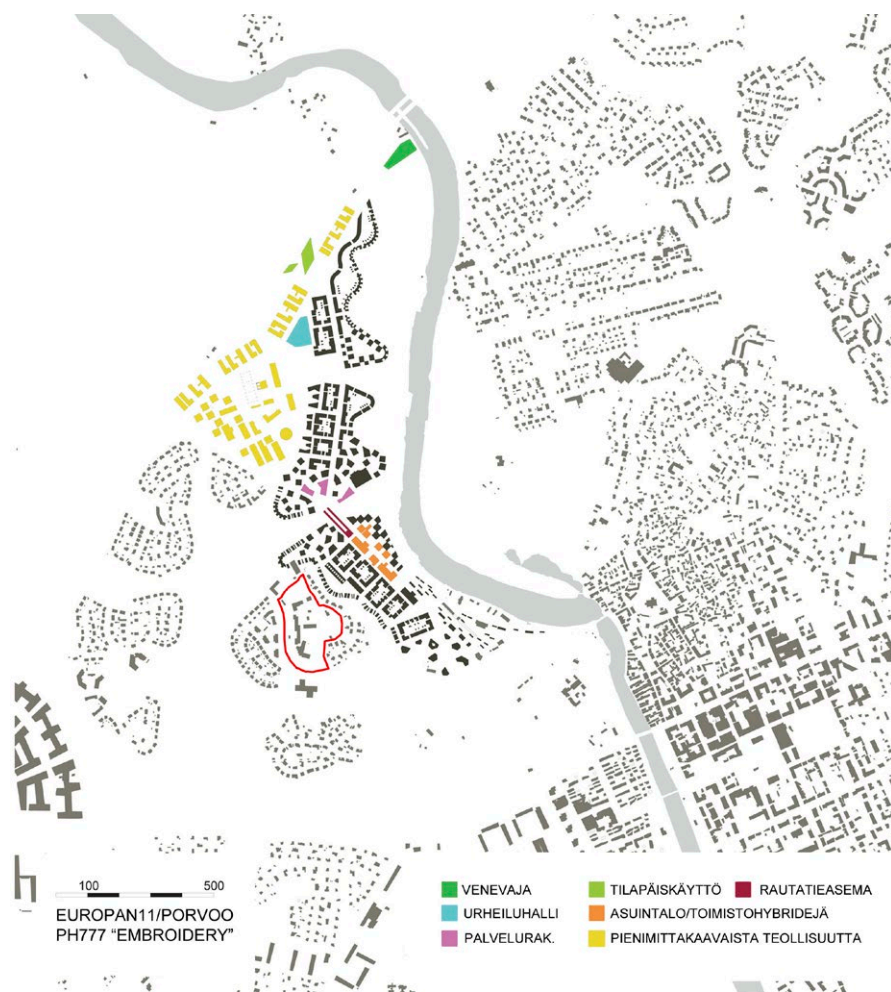


Kuvio 3. Etäisyydet muihin palveluihin vaikuttavat palvelukorttelin palvelukykyyn sekä uusien tilojen ja palveluntuottajien tarpeeseen (*Muuttuva yhteiskunta Muuttuvat palvelut* –hanke).

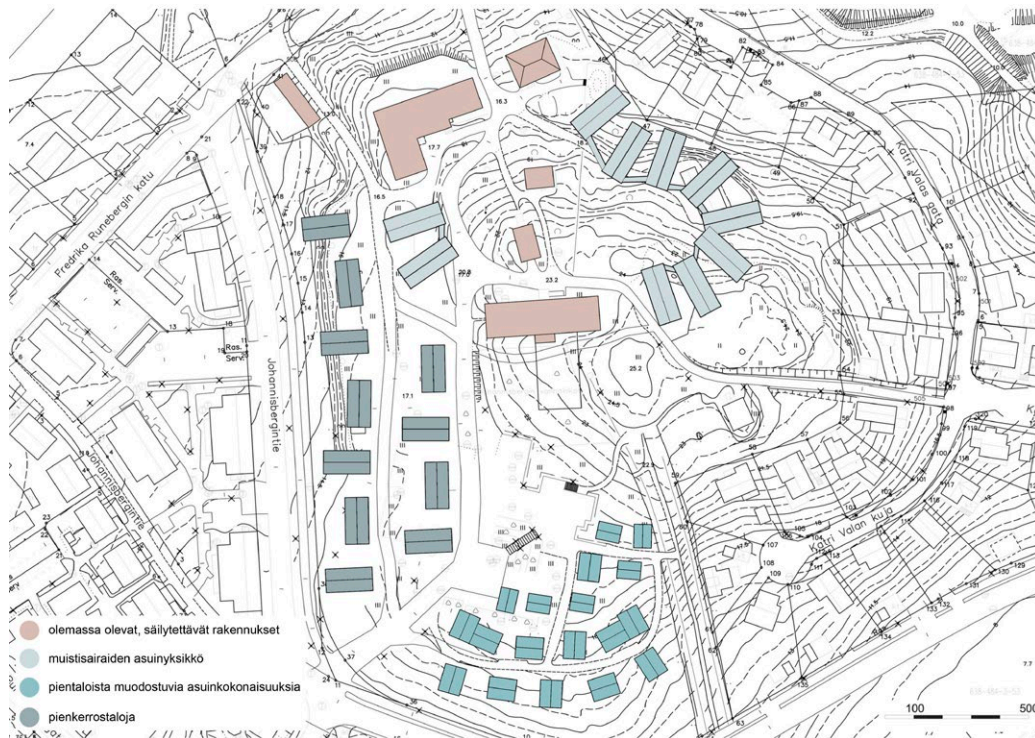
8.5 Täydentäen toimivaa -hanke

Porvoon kaupunki, Lapinjärven kunta, Etelä-Karjalan sosiaali- ja terveydenhuollon ky, Eksote sekä Aalto-yliopiston Arkkitehtuurin laitoksen Sotera-instituutti toteuttavat vuosina 2016–2018 osana STM:n *Kehitetään ikäihmisten kotihoitoa ja vahvistetaan kaikenikäisten omaishoitoa* kärkihanketta yhteisen kokeiluhankkeen. *Täydentäen toimivaa* -hankkeen osapuolet kehittävät ikääntyneiden asumista omissa kohteissaan.

Porvoon Johannesbergin alueen keskellä sijaitsee vanhainkodin tontti, jonka rakennuskanta on rakentunut vuosien 1899 ja 1983 välisenä aikana. Osa rakennuksista on suojeltu rakennushistoriallisesti arvokkaina, osa on kuntonsa vuoksi vajaakäytössä. Tontille suunnitellaan uutta palvelukorttelia. Johannesbergin ja keskustan väliin jäävä alue on kehittyvää asuntoaluetta, jonka asukkaat voivat hyödyntää palvelukorttelissa tuotettavia palveluja. Alueen asukasmäärä noin yhden kilometrin säteellä Johannesbergin tontista on noin 3 200.



Kuva 58. Porvoon Johannesbergin alue kehitystyön kohteena (Pfeifer, 2016 luonnos).



Kuva 59. Alueelle kehitetään pienimittakaavaisia asumismuotoja ja palveluja ikääntyneille (Pfeifer, 2016 luonnos).

Tontti halutaan kehittää alueen väestöä palvelevaksi monimuotoiseksi palveluin tuetuksi eri-ikäisten ihmisten asuinalueeksi. Pääpaino on ikääntyneen väestön erilaisissa asumisratkaisuisissa ja niihin kytkettävissä, koko alueen käytössä olevissa palveluissa. Kehittämissuunnitelmat ulotetaan myös tontin lähiympäristöön: hankkeessa selvitettäviä asioita ovat kaupungin vuokratilayhtiön asuntojen kehittäminen paremmin ikääntyneitä palvelevaksi, läheisen pientaloalueen täydennysrakentaminen mm. omaishoidon paremmin mahdollistavaksi alueeksi. Alueesta tahdotaan kehittää ihmisenarvoisen elämän mahdollistava yhteisö, siten ettei ihminen ikääntyessään joudu muuttamaan asuinalueeltaan.

Eksoten osuudessa Savitaipaleelle on tavoitteena kehittää uusi verkostomainen muistitystävällinen, perhehoidon mahdollistava kyläpiha-alue. Kehittämisen alustana toimivat olemassa olevat toimintakeskus Suvanto, muut tehostetun palveluasumisen yksiköt sekä sosiaali- ja terveysasema. Lapinjärven tavoitteena puolestaan on kehittää ihmislähtöinen keskusta-alue, joka toimii palvelukorttelina hyödyntäen olemassa olevia toimintoja ja palveluja. Tavoitteena on turvata ikäihmisten itsenäinen toimijuus mahdollisimman pitkään ja mahdollistaa asuminen omassa kodissa elämän loppuun saakka. Ihmislähtöisen asumisen konseptin avulla voidaan luopua laitoshoidosta.

9 Johtopäätökset

Ikääntyneille suunnatun asumispalvelujen määrää ja toteutustapaa suunniteltaessa, tulisi vanhuspalvelurakenteeseen kohdistuvia muutoksia tarkastella alueellisena palvelukokonaisuutena. Palvelukortteli on ratkaisu, joka on mitoitettu ja suunniteltu paikallisiin olosuhteisiin, asukaslukuun ja väestön ikärakenteeseen. Toteutuksen kannalta on tärkeä harakita, mikä on yhdyskuntarakenteen kannalta oikea paikka palvelukorttelille, siten että siitä syntyy synergiaetu olemassa olevan palvelu- ja asuntotarjonnan kanssa. Asumismuotojen monimuotoisuutta voidaan täydentää palvelukorttelin avulla alueellisesti. Asumispalvelujen tarvetta tulee tarkastella väestön ikärakenteeseen suhteutettuna ja arvioida, millaisia asumismuotoja tarvitaan ja missä suhteessa: kuinka paljon tarvitaan tehostettua palveluasumista ja minkälainen muistisairaiden ryhmämuotoinen asumisratkaisu on paras paikallisiin olosuhteisiin. Lähtökohtana ovat vähintään Ikääntyneiden palveluiden laatusuosituksen (2013) asettamat tavoitteet.

Palvelukortteli voi olla yhtenäinen rakennus tai verkostomainen kortteli, joka sisältää sekä uudiskohteita sekä olemassa olevaa rakennuskantaa. Uudisrakentamisen avulla toteutettava palvelukortteli tarjoaa erilaisia palveluja sekä asuntoja ikääntyneille keskitetysti. Uudisrakentamisessa tulee huomioida väestörakenteen muutoksen lisäksi myös rakennuksen elinkaari. Toteutettavat asumisratkaisut tulee olla muunneltavissa myös tulevien asukasryhmien tarpeisiin. Palvelukortteli voi olla myös verkostomainen ratkaisu, jossa hyödynnetään paikallisten toimijoiden palveluita ja olemassa olevaa asuntokantaa. Olemassa olevien resurssien tehokas hyödyntäminen tukee kaikkia alueen asukkaita sekä paikallisia palveluiden tuottajia.

Palvelukorttelissa julkisen, yksityisen ja kolmannen sektorin toimijoiden verkostoituminen ja resurssien jaettu käyttö edellyttävät palvelukokonaisuutta koordinoivaa tahoja sekä jaettujen tilojen ja teknologisten ratkaisuiden käyttöön liittyviä uudenlaisia sopimuksia. Tällaisen verkoston ja palvelukorttelin operointi vaatii vuoropuhelua sekä toimijoiden vahvaa sitouttamista. Korttelin palvelutarjonta ja harrastustoiminta tulee olla avointa alueen kaikille asukkaille ja ne voidaan toteuttaa usean eri toimijan yhteistyönä. Jaetut resurssit ja laaja asiakaspohja takaavat palvelukorttelin toiminnalle kestävän pohjan. Arkkitehtuuriltaan palvelukortteli on hybridirakennus, joka voi olla matala kylämainen tai korkea torni-

mainen palvelukeskittymä, jossa asuminen ja palvelut sijoittuvat eri kerroksiin. Hybridirakennukset sijaitsevat tyypillisesti liikenteen solmukohdissa. Kaupunkisuunnittelun avulla voidaan tarkastella, missä tavallinen ikääntyneille suunnattu vuokra-asuminen ja palveluasumisen muodot saadaan liitettyä luontevaksi osaksi taajaman keskustaa.

Uusilla palvelukortteleilla, niihin tukeutuvilla asumismuodoilla sekä hyvinvointia ja kuntoutusta tukevalla toiminnalla voidaan saavuttaa kunnissa miljoonien eurojen vuotuisia säästöjä. Palvelukorttelin liittäminen osaksi keskustan toimintaa saadaan synergiaetua kaikkien palveluntuottajien kesken. Palvelukorttelissa voi olla niin sosiaali-, terveys- ja kulttuuri- kuin kaupallisiakin palveluita. Asukaan hyvinvointi ja asiakkaiden kokema palvelun laatu ovat kehittämisen keskiössä. Palvelukortteli voi tukea ikääntyneiden itsenäistä elämää sekä samalla tarjoaa sosiaalisia verkostoja ja asukkaan tarvitsemia palveluita kaikissa elämän vaiheissa. Se on yksi ratkaisumalli palvelujen ja asumisen yhdistämiseen. Palvelukortteli hyödyntää olemassa olevia resursseja, tuo synergiaetua palveluntarjoajille ja mahdollistaa taloudellisesti kestäväen palvelurakenteen toteuttamisen.

LÄHTEET

- Aaltonen, M. & Vauramo, E. 2016. Sote ja Suomi 2040. Kohti taloudellisesti, sosiaalisesti ja moraalisesti kestävää Suomea. Kuntaliitto.
- Ala-Karvia, J. 2016. Yhteisöllinen päiväkeskus Lapinjärvelle. Arkkitehtuurin laitos, Aalto-yliopisto. Diplomityö.
- Aro, T. 2016. Kaupunkien ja kaupunkiseutujen merkitys itsehallintoalueita muodostettaessa. http://www.tampere.fi/material/attachments/uutiskeskus/tampere/k/XeSEs6LTX/aro_raportti.pdf
- Chodos, A.H., Kushel, M.B., Greysen, S.R. et al. 2015. Hospitalization-Associated Disability in Adults Admitted to a Safety-Net Hospital. *J Gen Intern Med* (2015) 30: 1765.
- Eagle, N. & Pentland, A. 2006. Reality mining: sensing complex social systems. *Personal and Ubiquitous Computing*. Volume 10, Issue 4, pp 255–268
- Jusslin, E. 2017. Papinpellon seniorikylä. Monimuotoinen asumisen ja palveluiden kortteli Raumalle. Arkkitehtuurin laitos, Aalto-yliopisto. Diplomityö
- Helsingin Sanomat 14.11.2016. Mielonen, M. Ylös vuoteesta potilas! Vuodelepo on pahasta liki kaikista vaivoista toipuville.
- Hynynen, R. (toim.) 2015. Palvelualueen ja ikäystävällisen asuinalueen kehittäminen. Ympäristöministeriön raportteja 5/2015.
- Kekäläinen, R., Taegen J. & Vauramo, E. 2016. Miun Sote – Kuinka asua vanhana? Aalto-yliopiston havaintoja Pohjois-Karjalan vanhusten palvelurakennuksista. Aalto-yliopiston julkaisusarja Taide + Muotoilu + Arkkitehtuuri 4/2016.
- Kröger, T. & Leinonen, A. 2012. Transformation by stealth: the retargeting of home care services in Finland. *Health and Social Care in Community*. 20(3), 319 – 327.
- Lindahl, L. 2016. Tryggt i trygghetsboenden? Exempel från Alingsås, Göteborg och Trollhättan. FoU i Väst, Göteborgsregionens kommunalförbund.
- Linnosmaa, I., Jokinen, S., Vilkkö, A., Noro, A. & Siljander, E. 2014. Omaishoidon tuki. Selvitys omaishoidon tuen palkkioista ja palveluista kunnissa vuonna 2012. THL
- Nenonen, L. & Verma I. (toim.) 2014. Ikääntyneen arjen ympäristöt ja palveluverkko. Aalto-yliopiston julkaisusarja Taide+Muotoilu+Arkkitehtuuri, 7/2015. 978-952-60-6273-0 (electronic). <https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/17619>
- Norden. 2013. Så bor + 80 i Norden. Nordens Välfärdscenter. <http://www.nordicwelfare.org/Publications/Sabor-80-i-Norden/>
- Patronen, M., Hämäläinen, J., Sola, J., Leisio, J., Koistinen, T. & Holja, T. 2015. Palvelutori - Ohjaus- ja neuvontapalvelu ikäihmisille. Sitran selvityksiä 82/ 2015.
- Ristimäki, M., Tiitu, M., Kalenoja, H., Helminen, V. & Söderström P. 2013. Yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet Suomessa. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 32/2013. (PDF)
- Socialstyrelsen. 2015. Äldreomsorg, Andel, Personer som har beslut om hemtjänst i ordinärt boende, Riket, båda könen, Ålder 80+, 2015 <http://www.socialstyrelsen.se/statistik/statistikdatabas/aldreomsorg>
- STM. 2008. Ikäihmistien palveluiden laatusuositus. 2008. Sosiaali- ja terveysministeriön julkaisuja 3/2008. http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/soster/sosiaalipalvelut/ikaantyneet/laatusuositus/Documents/02_ikaihmistien_laatusuositus_2008.pdf
- STM. 2013. Laatusuositus hyvän ikääntymisen turvaamiseksi ja palvelujen parantamiseksi. Sosiaali- ja terveysministeriön julkaisuja 2013:11. http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/soster/sosiaalipalvelut/ikaantyneet/laatusuositus/Documents/01_Laatusuositus_hyvän_ikääntymisen_turvaamiseksi_ja_palvelujen_parantamiseksi_2013.pdf
- STM. 2016. Kärkihanke: Kehitetään ikäihmistien kotihoitoa ja vahvistetaan kaikenikäisten omaishoitoa – hankesuunnitelma. ISBN 978-952-00-3823-6. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-00-3823-6>
- Tarkkanen, N. 2016. Ivalon taajaman kehittäminen vanhusystävälliseksi. Arkkitehtuurin laitos, Aalto-yliopisto. Diplomityö.
- Verma, I. Kilpelä, N. & Hätönen, J. 2012. Asuinrakennusten ja pihojen esteettömyyden tila. Ympäristöministeriön raportteja 13/2012. <http://hdl.handle.net/10138/41403>
- Väyrynen, R. & Kuronen, R. 2015. Sosiaalihuollon laitos- ja asumispalvelut 2014. THL ja SVT. Tilastoraportti 21/2015. https://www.julkari.fi/bitstream/handle/10024/127104/Tr21_15.pdf?sequence=4
- YM. 2013. Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelma vuosille 2013–2017. Valtioneuvoston periaatepäätös 18.4.2013.

Palvelukortteita on rakennettu maassamme viime aikoina ja kiinnostus niitä kohtaan on kasvanut. Raportissa tarkastellaan palvelukorttelien nykytilannetta, kehitystä muualla Euroopassa sekä hahmotellaan maahamme soveltuvia ratkaisuja lähinnä rakennetun ympäristön kannalta.

Palvelukorttelia käsitellään sekä uudisrakentamisen avulla toteutettavana erillishankkeena että täydennys- ja korjausrakentamisen kautta toteutuvana palvelukeskittymänä. Palvelukorttelin tarkoituksena on täydentää ikääntyneille suunnattua palvelutarjontaa sekä tukea alueellisesti ikääntyneiden itsenäistä asumista. Se voi tarjota palveluasumista tai muistisairaiden ryhmämuotoista asumista sekä itsenäistä yhteisöllistä asumista sekä muita asumisratkaisuja. Olemassa olevien resurssien tehokas hyödyntäminen ja paikallisuus ovat lähtökohtana palvelukorttelin toteutukselle. Julkisen, yksityisen ja järjestösektorin verkostoituminen ja resurssien jaettu käyttö tuottavat hyötyä palveluntuottajille ja monipuolisia palveluja asukkaille.

Raportti on suunnattu asunto- ja rakennusalan toimijoille, päättäjille sekä kuntien kaavoituksen ja asumisen suunnittelun tueksi sekä myös sosiaali- ja terveysalan toimijoille ja palveluntuottajille.



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

ISBN 978-952-11-4725-8 (PDF)
ISSN 1796-170X (verkkoj.)