

Niina Sonne

# IKÄÄNTYVIEN ASUINKERROSTALO OSANA PALVELUKORTTELIA

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Rakennusarkkitehti (AMK)

Rakennusarkkitehtuuri

Opinnäytetyö

24.4.2019





Kiitos kuuluu rakkaimmille, Antti ja Aapo.

Kuluneet vuodet ovat antaneet, mutta myös ottaneet paljon.

Te olette ne, jotka ovat nähneet ja kärsineet kaiken puurtamisen;  
unettomat yöt, taistelut motivaation, uskonpuutteen ja väsymyksen kanssa.

Ilman teitä en olisi tässä.

Kiitos ja anteeksi!

//Niina

**TIIVISTELMÄ**

Tekijä: Niina Sonne  
Otsikko: Ikääntyvien asuinkerrostalo osana palvelukorttelia  
Sivumäärä: 80 sivua + 2 liitettä  
Aika: 24.4.2019  
Tutkinto: Rakennusarkkitehti (AMK)  
Tutkinto-ohjelma: Rakennusarkkitehtuuri  
Ammatillinen pääaine: Rakennusarkkitehtuuri  
Ohjaajat: Lehtori Timo Vatanen

---

---

Ikääntyvien asuminen on hyvin ajankohtainen aihe Suomessa ja muualla Euroopassa. Väestön ikääntyessä ja keskittyessä kaupunki-alueille, tarvitaan uusia asumisratkaisuja, joissa huomioidaan erityisesti kasvava hoidollisten palvelujen tarve ja esteettömyys. Opinnäytetyössäni tutkin millainen on ikääntyvien asumiseen soveltuva muutuvat hoidontarpeet huomioiva asuinkerrostalo.

Opinnäytetyön tavoitteena oli saada kattava käsitys ikääntyvien asumisratkaisusta ja -ympäristöistä Suomessa. Tutustuin perinteisiin ratkaisuihin ja tutkin millaisia uusia vaihtoehtoja on tehty tai mitä ollaan kehittämässä. Perehdyin myös ikäystävällisessä suunnittelussa huomioitaviin asioihin. Tietoa etsin perehtymällä ammattikirjallisuuteen, määräyksiin ja ohjeisiin, sekä tutkimusraportteihin. Esimerkkien kautta tutustuin myös muualla maailmalla tehtyihin kohteisiin.

Tutkimuksesta käy ilmi, että arkkitehtuurin kautta voidaan lisätä asukkaiden omatoimisuutta ja itsenäisyyttä suunnittelemalla eri asumismuotoja yhdistäviä kokonaisuuksia. Tilasuunnittelussa huomioitavaa on riittävä väljyys, tilojen joustavuus ja monikäyttöisyys. Tuomalla yhteisöllisyys ja aktiivisuus tilojen kautta osaksi arkea ja mahdollistamalla hoidollisten palvelujen käyttö, asumisviihtyvyyden paranee ja koti voi pysyä kotina loppuun asti.

Tutkimusta hyödyntäen laadin luonnostasoiset suunnitelmat ikääntyvien asumiseen soveltuvasta asuinkerrostalosta osana palvelukorttelin rakennetta. Etsin rakennukselle sopivan paikan Helsingin kantakaupungin tuntumasta ja analysoin aluetta ikääntyvien asuin ympäristön kannalta. Suunnitelmat esitellään työn lopussa.

---

Avainsanat: Ikääntyvien asuminen, Palvelukortteli, Asuinkerrostalo

**ABSTRACT**

Author: Niina Sonne  
Title: Age-Friendly Apartment House as Part of Service Block  
Number of Pages: 80 pages + 2 appendices  
Date: 24 April 2019  
Degree: Bachelor of Construction Architecture  
Degree Program: Construction architecture  
Professional Major: Construction architecture  
Supervisor(s): Timo Vatanen, Senior Lecturer

---

---

Housing for ageing people is a very topical theme in Finland and all over the world. When population ages and accumulates to urban areas it is necessary to develop new housing solutions that take notice to accessibility and growing needs for care services. In this thesis, the researcher will study what kind of housing needs to be done to offer ageing people good quality apartments that notice future health care needs.

The aim of the thesis was to get a comprehensive understanding of the housing solutions and housing environment for the ageing people in Finland. This researcher discovered traditional solutions and new solutions that have been done or has been developed. This researcher paid special attention to the service blocks and the opportunities that they bring to age-friendly housing solutions. This researcher also learned how to design in an age-friendly way and what to consider when designing for the elderly.

The thesis shows that architecture can increase the resident's autonomy and independence by designing entities that combine different forms of housing. Spaciousness, flexibility and versatility are important in space planning. Housing comfort improves and the home can stay home until the end, by enabling the use of care services and bringing communality and activity into everyday life through the premises.

This researcher used the investigation to create draft drawings for an age-friendly apartment building that is part of a service block. A suitable place was looked near the Helsinki city centre. This researcher analysed the area by noticing the needs of the living environment of the ageing people. Space solutions and shared spaces were used to create more possibilities for residents to interact with each other. The plans will be presented at the end of the thesis.

---

---

Keywords: Age-Friendly Housing, Service Block, Apartment Building

## Käsitteet

Aging-in-place	Paikallaan ikääntyminen tarkoittaa ajattelumallia, jossa korostetaan vanhojen ihmisten oikeutta asua omassa kodissaan ja tutussa ympäristössä sekä saada palveluja kotiin tarvitsematta muuttaa palvelujen tarpeen kasvaessa. (Kröger, 2015, s. 83)	Palvelukerros	normaalia tervettä elämää. Mahdollisesti nykyinen koti alkaa tuntua suurelta, halutaan varautua tulevaisuuteen ja harkitaan muuttoa lähemmäs palveluita ja aktiviteetteja. Useimmiten asuinkerrostalon/ hybridirakennuksen kerros, johon on sijoitettu kaupallisia palveluita. Nämä palvelut ovat kaikkien lähiympäristön asukkaiden käytössä.
Esteettömyys	Esteettömyydellä mahdollistetaan kaikkien yhtäläinen oikeus käyttää asuinympäristön tiloja ja palveluita. Esteettömyyteen liittyy liikumisen lisäksi havainnoivan ja aistiesteettömyyden edistäminen. (Ympäristöministeriö I, 2018)	Palvelukortteli	Korttelirakenne, joka yhdistää asumisen sekä kaupalliset, hoidolliset ja asumista tukevat palvelut. Korttelikokonaisuus sijoittuu kaupunkien keskustoihin, hyvien julkisten liikenneyhteyksien äärelle. Palvelukortteleiden tarkoituksena on tuoda palvelut lähelle ihmisiä ja samalla aktivoita sekä yhdistää erilaisissa elämäntilanteissa olevia asukkaita. (Rakennustieto I, 2013, s. 2)
GNAFF	Global Network of Age-Friendly Cities and Communities. Maailman terveysjärjestö WHO:n vuonna 2010 perustama järjestö, jonka tavoitteena on parantaa asuinympäristöjä ikääntyvien aktivointi ja turvallinen asuminen huomioiden.	Sukupolvien kortteli	Korttelirakenne, joka yhdistää eri ikäryhmien asumista. Yhteistilojen kautta lisätään asukkaiden kohtaamisia ja vuorovaikutusta.
Ikäystävällinen suunnittelu	Design for All, Universal Design, Design for Diversity. Suunnittelua, jossa huomioidaan ihmisten erilaiset tarpeet. Painotetaan ikääntyneiden ja toimintarajoitteisten huomioimista, mutta samalla luodaan kaikille ikäryhmille soveltuvaa arkkitehtuuria.	Yhteisasuminen	Co-living on Asumismuoto, jossa joukko ihmisiä muuttaa yhteiseen asuntoon ja jakaa talouden. Kommuunien nyky muodot, kimppakämpät, kasvattavat suosiotaan erityisesti suurkaupungeissa. Maailmalla suosiota on kerännyt co-living verkosto, joka rakennuttaa kimppakämppejä ja ylläpitää palvelua, jonka kautta yhdistetään keskenään samanhenkiset ihmiset.
Ikääntyvä ihminen	Opinnäytetyössä ikääntyvällä tarkoitetaan n.60-65-vuotiaita. Eläkkeellä olevia tai eläkkeelle pian siirtyviä, uuden elämäntilanteen edessä olevia henkilöitä, jotka elävät		

Yhteistilat	Yhteistiloilla tarkoitetaan esimerkiksi normaalissa kerrostaloasumisessa toteutettuja yhteistiloja, kuten useimmiten saunat ja kerho- huoneet. Tässä opinnäytetyössä yhteistilat toimivat koko korttelin yhteisinä. Näin mahdollistetaan yhteistilojen monipuolisuus ja tehokkaampi käyttöaste.
Yhteiskäyttö	Yhteiskäytöllä tarkoitetaan tässä yhteydessä esimerkiksi korttelin tai asuinalueen kesken yhteisesti hankittuja tavaroita, kuten lapio, kola, tulostin, tehosekoitin, märkäkuivaimuri. Tavarat ovat käytettävissä yleensä sähköisen varausjärjestelmän kautta ilmaiseksi. Viime aikoina suosiota ovat kasvattaneet myös yhteiskäyttöautot ja -polkupyörät.
Yhteisöllisyys	Yhteisö, jolle ominaista on yhteiset arvot, yhteinen toiminta ja yhteenkuuluvuuden tunne. Yhteisö mahdollistaa osallisuuden ja yksinäisyyden torjunnan. Yhteisöllisyys syntyy ihmisistä ja heidän toimintatavoista, mutta myös järjestetyistä olosuhteista.
Väestön huoltosuhde	Työikäisten suhde ei työikäisiin, eli alle 15vuotiaisiin lapsiin ja yli 64-vuotiaisiin ikääntyviin.

## Sisälllys

1	JOHDANTO	1	3.3.3	Hoito-/Hoivakoti, vanhainkoti	16
1.1	Tavoitteet	1	3.4	Yhteisölliset ratkaisut	18
1.2	Toteutus ja rajaus	2	3.4.1	Yhteisöllisyys	18
1.3	Tulokset	2	3.4.2	Asumisyhteisöt	19
2	TAUSTAT	4	3.4.3	Sukupolvien korttelit	20
2.1	Ikääntyvä maailma	4	3.4.4	Palvelualuemalli ja palvelukortteli	22
2.2	Kaupungistuminen	6	4	Esimerkkejä Suomesta	24
2.3	Ikäystävällinen asuinympäristö	7	4.1.1	Ikääntyneet ja nuoret	24
2.4	Ikääntyneiden yksinäisyys	9	4.1.2	Harmoniakortteli	24
2.5	Ikääntyvän ihmisen määrittely	10	4.1.3	Hoivatilat oy, palvelukorttelit	25
3	Ikääntyvien asuminen Suomessa	11	4.1.4	Varttuneiden asumisoikeusasunnot	26
3.1	Itsenäinen asuminen	13	5	Esimerkkejä ulkomailta	27
3.1.1	Senioritalot	13	5.1.1	Bovieran-konsepti	27
3.2	Palveluasuminen	15	5.1.2	Trygghetsboende	28
3.2.1	Palvelutalo	15	5.1.3	Humanitas Bergweg-palvelukeskus	29
3.2.2	Perheasuminen	15	5.1.4	Het Gebouw -palvelukortteli	30
3.3	Laitoshoito	16	5.1.5	Mehr Generation Haus-konsepti	30
3.3.1	Vuodeosasto	16	5.1.6	Oakcreek-yhteisö Oklahomassa	30
3.3.2	Ryhmäkoti	16	5.1.7	Retirement villages	31
			5.1.8	Student-senior home sharing-konsepti	31
			5.1.9	New Ground	32

6	Suunnittelu ikääntyvälle	33		9.3.5 Asunnot	69
	6.1 Kodin merkitys ikääntyneelle	36		9.3.6 Yhteistilat	71
	6.2 Asuinalueen sijainti ja asumisympäristö	38		9.3.7 Julkisivut ja leikkaukset	72
	6.3 Teknologia	40	10	JOHTOPÄÄTÖKSET	75
7	Referenssikohteet	41	11	POHDINTA	76
	7.1 Orestad plejecenter	42		Lähteet	77
	7.2 Community Center St.Antonius in Stuttgart	45		Liitteet	
	7.3 Prinkkari-kortteli	48		Liite 1. Tehtävänanto	
8	Alueanalyysi	51		Liite 2. Planssipienennökset	
	8.1 Kalasatama, Nihti	51			
	8.2 Liikenne ja palvelut	53			
	8.3 Ympäröivä rakennuskanta	54			
	8.4 Ikääntyvien asuminen Kalasatamassa	55			
9	Suunnitelma – Ikääntyvien asuinkerrostalo	57			
	9.1 Suunnittelualue	57			
	9.2 Suunnitteluperiaatteet	58			
	9.3 Lopputulos	58			
	9.3.1 Pihasuunnittelu	59			
	9.3.2 Sivukäytävämalli	63			
	9.3.3 1.krs - Palvelukerros	64			
	9.3.4 Pohjapiirroksiset	65			

## 1 JOHDANTO

Syntyvyyden laskiessa ja suurten ikäluokkien eläköityessä Suomi ikääntyy vauhdilla. Samaan aikaan väestön ikääntyessä, myös kaupungistuminen jatkaa kasvuaan ympäri maailman. Suomessa väestö pakkautuu suuriin kasvukeskittyymiin, erityisesti pääkaupunkiseudulle, jossa näin ollen myös ikääntyvien määrä kasvaa suhteellisesti eniten.

Väestön ikääntyessä olemassa olevat asumisratkaisut käyvät liian vähäisiksi. Palveluiden tarve kasvaa, mutta työikäisten määrä vähenee. Jotta ikääntyvän väestön tarpeisiin voidaan vastata, tarvitaan sekä vanhan asuntokannan muuntamista esteettömäksi, että uusia asumismalleja palveluineen. Asumisratkaisuja miettiessä tulee erityisesti kiinnittää huomiota asumisen ja palveluiden yhdistämiseen, jotta mahdollistetaan ikääntyvien omatoimisuus ja itsenäisyys kiinteänä osana yhteiskuntaa, poistamatta mahdollisuutta kasvavalle avun tarpeelle.

### 1.1 Tavoitteet

Tässä opinnäytetyössä tutkin millainen on ikääntyvien asumiseen soveltuva, muuttuvat hoidontarpeet huomioiva asuinkerrostalo.

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää, kuinka asuntosuunnittelulla voidaan mahdollistaa omassa kodissa asuminen mahdollisimman pitkään. Työssä perehdytään ikääntyvien nykyisiin asumisratkaisuihin; millaisia asumismuotoja on käytetty ja millaisille on tarvetta jatkossa. Kiinnitän erityisesti huomiota palvelukortteleihin, tutkien kuinka iäkkäiden asuntojen sijoittaminen palvelukortteliin voi tukea iäkkään itsenäistä asumista kotona ja mitä erityispiirteitä palvelukortteli tuo asumiseen. Voidaanko erilaisia ikääntyvien asumismuotoja; ikääntyneiden vuokra-asunnot, senioritalot ja palveluasuminen; yhdistämällä tuottaa asumisympäristöä, josta hyötyvät asukkaat, ympäristö sekä hoitohenkilökunta?



## 1.2 Toteutus ja rajaus

Ammattikirjallisuuden, esimerkkien ja tutkimustulosten kautta käyn läpi erityispiirteitä ikääntyville suunniteltaessa. Pohdin kodin merkitystä ja tutkin, missä ja millaisessa ympäristössä ikääntyvien asuminen tulisi sijaita ja miten arkkitehtuurilla voidaan vaikuttaa ikääntyvien aktivointiin ja yhteisöllisyyteen.

Opinnäytetyön näkökulma on asuntosuunnittelussa; kuinka asuntosuunnittelussa voidaan huomioida ikääntyminen ja kasvava hoidontarve. Teorian pohjaksi selvitetään jo rakennettujen ikääntyvien asuntojen, palvelutalojen ja sukupolvien kortteleiden asuntosuunnitteluratkaisuihin.

Suunnittelutyössäni noudatan yleisiä voimassa olevia rakennusmääräyksiä, Helsingin kaupungin ohjeistuksia asuinkerrostalon suunnitteluun ja erityisesti ikääntyvien asumiseen liittyen. En huomioi suunnitelmassa asemakaavallisia vaikutuksia. Samoin en ota kantaa palvelukorttelirakenteen myötä rakennusten ja palveluasumisen yhdistämiseen liittyviin kysymyksiin.

## 1.3 Tulokset

Tutkimusta hyödyntäen laadin työn lopussa esiteltävät luonnossuunnitelmat ikääntyvien normaaliasumiseen soveltuvasta asuinkerrostalosta. Suunnitelmassa asuntojen mitoitus ottaa huomioon ikääntymisen mukanaan tuomat liikeratojen muutokset ja apuvälineiden käytön.

Sijoittamalla kerrostalon osaksi palvelukorttelia, pyrin yhteiskäyttötilojen ja kaupallisten palveluiden kautta lisäämään ikääntyvien monipuolista kanssakäymistä naapuruston kanssa. Käytettävät ratkaisut mahdollistavat elämisen yksityisyydessä, mutta ei ole pakko elää yksin. Työssä ehdotan myös korttelin muiden rakennusten käyttötarkoitukset, jolloin yhdistämällä normaaliasumisen palveluasumiseen, tuon myös hoidolliset palvelut helposti saataville.

Korttelikokonaisuus sijoittuu keskeiselle paikalle Helsingin Nihdin saarelle, vilkkaan joukkoliikennekadun varrelle. Nihdin alueelle on suunnitteilla moderni merellinen kerrostaloasuinalue hotelleineen ja tornitaloineen. Työssä analysoin myös sijoitusvalintaani; toimiiko Nihti ikääntyvien asuinympäristönä?

**”Vuoteen 2030 mennessä joka neljäs suomalainen on yli 65-vuotias.”**

(Tilastokeskus, 2018)

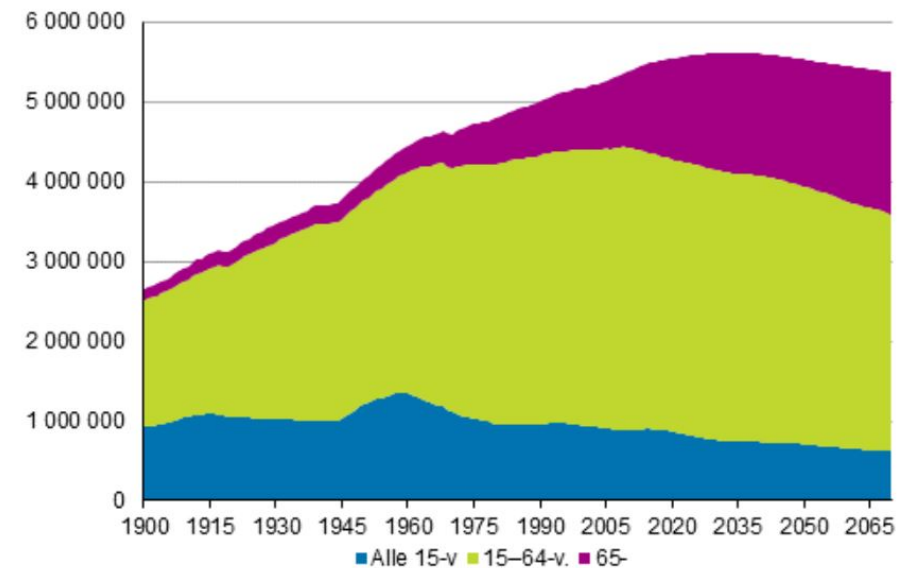
## 2 TAUSTAT

### 2.1 Ikääntyvä maailma

Suomessa ja koko maailmassa ikäännyttään vauhdilla. Vuoteen 2030 mennessä joka neljäs suomalainen on yli 65-vuotias. Samalla kun elinajanodotukset kasvavat, syntyvyys vähenee. Vuosi 2018 oli kolmas vuosi peräkkäin, kun Suomessa kuoli ihmisiä enemmän kuin syntyi. Maahanmuutto pitää kuitenkin väestömäärän kasvavana aina vuoteen 2035 saakka. Työikäisten väheneminen suhteessa ikääntyvien kasvavaan määrään aiheuttaa väestön huoltosuhteen nousun. Tilastokeskuksen arvioiden mukaan vuonna 2070 huoltosuhteen ennustetaan nousevan nykyisestä 61:stä 81:en. Tarkoittaen sitä, että tuolloin Suomessa on sataa työssäkäyvää kohti 81 ei työssäkäyvää, eli lapsia tai ikääntyneitä. (Tilastokeskus, 2018)

Huoltosuhteen muuttuessa palveluiden ylläpito hankaloituu. Perinteisten palvelumuotojen rinnalle tarvitaan uusia palvelukokonaisuuksia, joissa palvelut tuodaan lähemmäs iäkkään kotia. Tai koti lähemmäs palveluita ja mahdollistetaan näin ikääntyvien omatoimisuutta ja itsenäisyyttä.

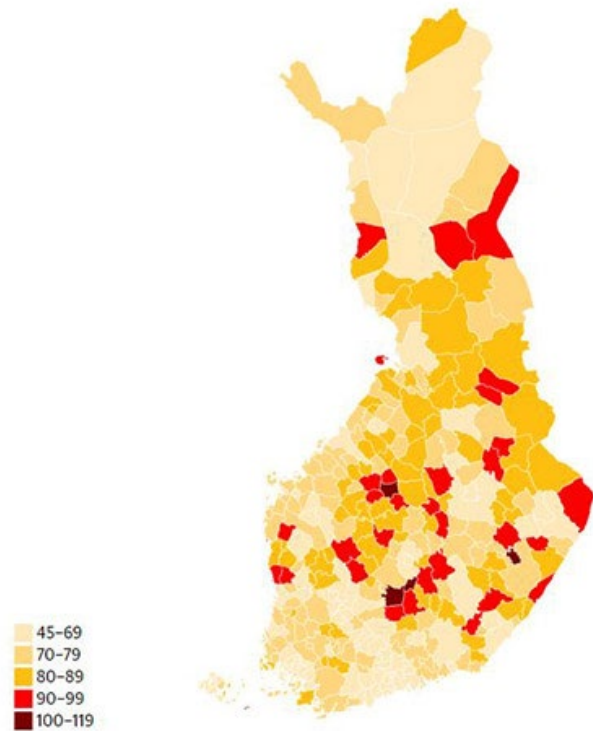
Väestö iän mukaan 1900–2017 ja ennustettu 2018–2070



Kuva 1. Väestön ikäjakauman muutos 1900-2017 ja ennuste 2018-2070 (Tilastokeskus, 2018).

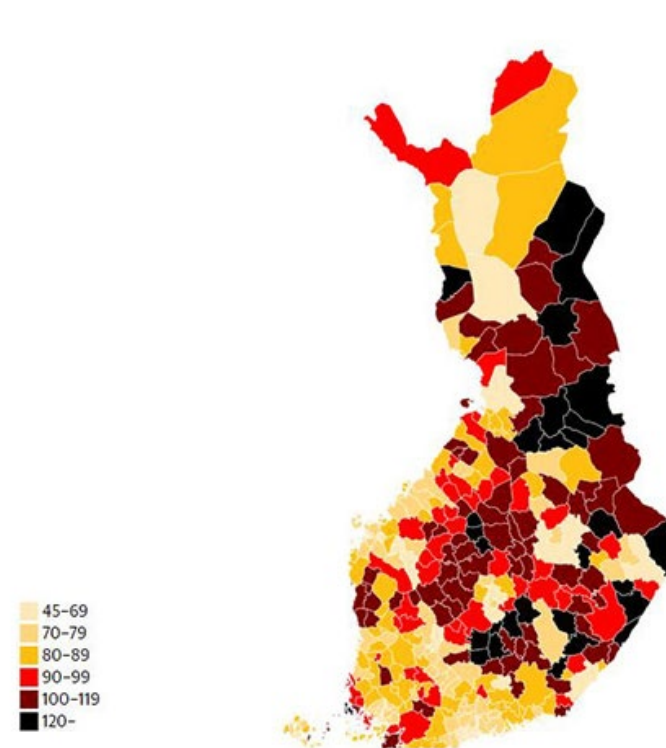
### Huoltosuhte 2018

Lapsia ja 65 vuotta täyttäneitä 100 työikäistä kohti (vuoden 2015 ennusteen mukaan), suhdeluku.



### Huoltosuhte 2040

Lapsia ja 65 vuotta täyttäneitä 100 työikäistä kohti (vuoden 2015 ennusteen mukaan), suhdeluku.



Kuva 2. Väestön huoltosuhteen kehittyminen vuodesta 2018 vuoteen 2040. Tiedoissa käytetty vuoden 2015 ennustetta. Uusi väestöennuste saadaan 2019 syksyllä. (Helsingin Sanomat, 2018)

## 2.2 Kaupungistuminen

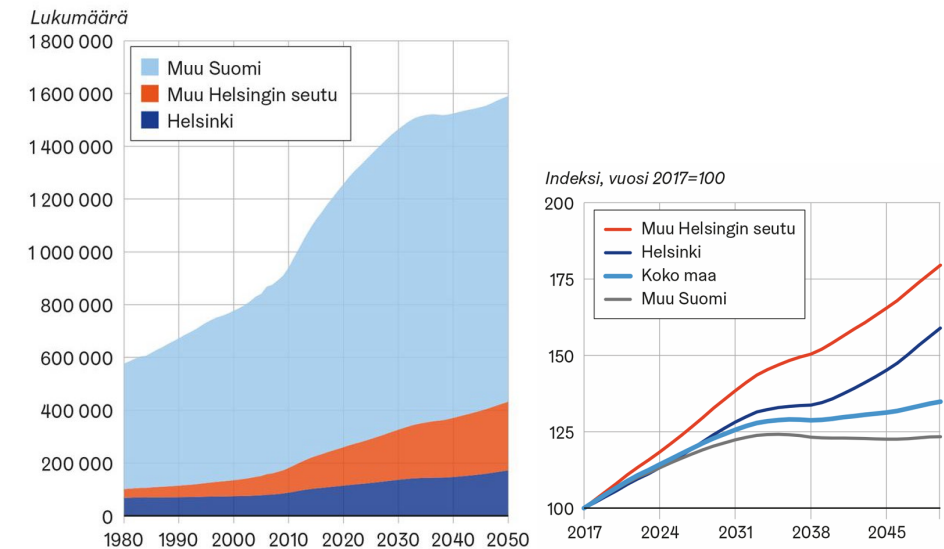
Vuodesta 2008 lähtien suurin osa maailman väestöstä on elänyt kaupungeissa. Kaupungistuminen vahvistuu maailmanlaajuisesti ja ennusteiden mukaan vuonna 2030 kolme viidestä ihmisestä asuu kaupunkialueella. (WHO, 2018)

Suomessa kaupungistuminen keskittyy pääasiassa pääkaupunki-seudulle ja kymmeneen suurimpaan kaupunkiin. Siinä missä koko maan väestönkasvu alkaa laskea vuoden 2035 tietämillä, jatkaa Helsinki ja Helsingin seutu kasvamistaan aina 2050-luvulle saakka. Helsingin kaupungin ja Tilastokeskuksen ennusteiden mukaan Helsingin seudun osuus koko maan väestöstä tulee olemaan kolmannes jo 2040-luvun alussa. (Kvartti, 2018)

Väestön kasvusta johtuen, myös ikääntyvien määrä kasvaa Helsingin seudulla suhteellisesti eniten ja nopeimmin. Kun ennusteiden mukaan muualla maassa yli 65-vuotiaiden määrä kasvaa vuodesta 2017 vuoteen 2050 mennessä reilu 30%, on vastaava luku Helsingin seudulla 80% ja Helsingissä 60%. Helsingin seudulla on kuitenkin muuhun maahan verrattuna otollisemmat olosuhteet vanhusten hoitoon, koska muuttoliikkeen ansiosta seudulle tulee myös nuorta

väestöä ja näin ollen vanhusten huoltosuhde heikkenee muuta maata hitaammin. (Kvartti, 2018)

Myös muualla maassa ikääntyneiden määrä kasvaa erityisesti kaupungeissa ja taajamissa. Tämä johtuu palvelujen tarpeen kasvusta. Maaseudulla ja kehyskunnissa palvelut eivät enää riitä. (Janne Jalava, 2017)



Kuva 3. Eläkeikäisen väestön määrä Suomessa ja Helsingin seudulla 1980-2017 ja ennuste vuoteen 2050 mennessä (Kvartti, 2018).

Kuva 4. Yli 65-vuotiaiden määrän kehitys Suomessa ja Helsingin seudulla 2010-2017 sekä ennuste 2050 (Kvartti, 2018).

### 2.3 Ikäystävällinen asuinympäristö

Ikäystävällinen asuinympäristö nimetään helposti vain ikääntyviä huomioivaksi alueeksi. Ikäystävällisyys tarkoittaa kuitenkin ennen kaikkea jokaista ikäryhmää huomioivaa suunnittelua, suunnitteluratkaisuja, jotka tuottavat hyvää asuinympäristöä kaikille.

Suunnittelu pohjautuu kuitenkin ikääntyvien kannalta tärkeisiin osa-alueisiin, kuten esteettömyyteen, sopiviin asumisratkaisuihin, hoitollisten ja kaupallisten palvelujen saatavuuteen sekä osallistumismahdollisuuksiin. (Ympäristöministeriö I, 2018)

Ikäystävällinen asuinympäristö ottaa huomioon paitsi fyysisen toimintakyvyn heikkenemisen, myös muistisairauksien aiheuttamat tarpeet asumiselle. Iän tuomat muutokset mielletään yhä ensimmäisenä liikkumista vaikeuttaviin tekijöihin, mutta tutkimukset osoittavat, että ensisijaisin syy palveluasumisen piiriin siirtymiseen on muistisairauksien eteneminen. (Ympäristöministeriö I, 2018)

Maailman terveysjärjestö WHO (World Health Organization), tekee aktiivisesti työtä ikääntyvien olojen parantamiseen. Vuonna 2007 WHO julkaisi ikäystävällisen kaupunki projektin (The Global Age-Friendly Cities 2006-2007) tuottaman raportin, joka opastaa ikäystävällisten yhteisöjen rakentamisessa. Vuonna 2010 teemaa jatkettiin perustamalla kaupunkien ja yhteisöjen verkosto (Global Network for Age-friendly Cities ja Communities), joka jakaa tietoa tavoista tehdä yhteisöistä parhaita paikkoja ikääntyä. Verkoston tavoitteena on edistää ikäihmisten elämänlaatua parantamalla kaupunkirakenteita, rakennuksia ja palveluita ikäihmisille sopiviksi. Global Network-järjestön syksyllä 2018 julkaiseman raportin mukaan, yhdistyksellä on nykyisin 760 jäsentä ympärimaailman. Jäsenyyden tarkoitus on sitouttaa yhteisöt parantamaan ikäihmisten elinolosuhteita. (WHO, 2018) (Ympäristöministeriö III, 2015, s. 21)

Suomesta järjestöön on liittynyt TampereSenior-ohjelma. TampereSenior pyrkii uudistamaan kaupungin toimintatapoja, ikääntyvien asuinympäristöjä ja -malleja, sekä edistämään ikääntyvien aktiivista ja toimintakykyistä elämää. (Tampere, 2019)



Kuva 5. WHO:n 'Ikäystävällinen kaupunki'-projektin ohjeraportin kahdeksan ikäystävällisyyden teema-alueita, jotka tulee huomioida asuinympäristöjä suunniteltaessa (Ympäristöministeriö I, 2018, s. 22).

## 2.4 Ikääntyneiden yksinäisyys

Samalla, kun ikääntyvien määrä kasvaa, kasvaa myös iäkkäiden yksinasuminen. Yksinasuminen on osalla oma valinta ja moni viihtyy hyvin itsensä kanssa valiten sosiaalisen eristyneisyyden. Tutkimusten mukaan iäkkäistä kuitenkin joka kolmas kokee yksinäisyyttä ja turvattomuutta. (Puukka, 2017) (Ahola, 2012)

Yksinäisyyttä voi kokea myös ihmisjoukossa, eikä näin ollen yhteisöllisessä talossa asuminen automaattisesti suojaa yksinäisyydeltä. On huomattu, että yksinäisyys on yleisempää niillä, joilla on vähän tai ei lainkaan sosiaalisia verkostoja ja jotka ovat tyytymättömiä elämänsä. Voi olla, että puoliso on kuollut ja lapsia ja lastenlapsia ei ole, tai he asuvat toisella paikkakunnalla. Usein yksinäiset kokevat elämänsä merkityksettömäksi; ei ole seuraa, jolle puhua ja itse ei toimintakyvyn heikennyttyä koe olevansa tarpeeksi vahva liikkumaan kodin ulkopuolella. (Kuikka, 2015) (Ahola, 2012)

Iäkkäiden yksinäisyyteen ja turvattomuuteen voidaan vaikuttaa lisäämällä yhteisöllisiä asumismuotoja ja näin mahdollistaa kanssakäyminen ja vuorovaikutus muiden kanssa.

Yhdistämällä eri asumismuotoja sekä hoidollisia, että kaupallisia palveluja palvelukorttelikonaisuudeksi, mahdollistetaan erityisesti iäkkäiden aktivointi sekä vähennetään yksin asumisen pakkoa ja yksinäisyyttä.

Tuomalla palvelut asumisen lähelle madalletaan kynnystä niiden käyttöön. Samassa talossa keskeisillä sijainneilla olevat yhteiskäyttötilat ja palvelut mahdollistavat mahdollisimman vaivattoman käytön ja helpottavat kynnystä etsiä muiden seuraan. Palvelukortteli yhdistää avoimien palveluidensa kautta korttelin asukkaat toisiinsa sekä lähiympäristöön.



## 2.5 Ikääntyvän ihmisen määrittely

Vanhuspalvelulaissa ja monissa tilastoissa ikääntyvästä väestöstä puhuttaessa ikärajuksena toimii vanhuseläkeiän mukainen ikäraja 65 vuotta. Toiminnallisesti ikääntyneistä puhuttaessa käytetään yleensä n.75 vuoden ikärajaa, jolloin useimmiten ikä alkaa näkyä toimintakyvyn asteittaisena heikkenemisenä (VERNERI, 2019).

Vanha, vanhus nimitys koetaan useimmiten negatiivisena, sillä suhtautuminen vanhenemiseen on edelleen Suomessa välttämätön paha. Nyky-yhteiskunnassa korostuu ajatus, että ikä on muutakin kuin numeroihin perustuva määritelmä ja yhä useampi eläkeikäinen ei koekaan olevansa vanha. Tästä johtuen ikääntyvälle väestölle on kehittynyt uusia nimityksiä kuten ikäihminen, ikääntyvä ja seniori. Mikään nimityksistä ei ole yksiselitteinen tai tarkasti rajattu tiettyyn ikään tai elämänvaiheeseen. Nimikkeiden käyttö ja tarkempi merkitys muuttuu käyttäjän ja tilanteen mukaan aiheuttaen sekaannuksia. (Martta Laakso, 2016, s. 6)

Tässä opinnäytetyössä käytän pääasiassa termiä ikääntyvä ihminen. Tarkoitan termillä noin 60-65-vuoden tietämillä olevia ihmisiä. Eläkkeellä olevia tai eläkkeelle pian siirtyviä, uuden elämäntilanteen edessä olevia henkilöitä, jotka elävät normaalia tervettä elämää.

Mahdollisesti nykyinen koti alkaa tuntua suurelta, halutaan varautua tulevaisuuteen ja harkitaan muuttoa lähemmäs palveluita ja aktiviteetteja ikääntymisen paremmin huomioivaan asuntoon ja asuinympäristöön. Suunnittelutyön asuinkerrostalo suunniteltiin nimenomaan tälle kohderyhmälle.

**”Ellei joku satu tietämään, mitä eläkkeelle pääseminen tarkoittaa, niin kerrottakoon asia: Kun ihminen elää tarpeeksi vanhaksi, hän saa kaikessa rauhassa tehdä juuri mitä haluaa.”**

-Tove Jansson-

### 3 Ikääntyvien asuminen Suomessa

Suomalaisten ikääntyvien pääasiallinen asumismuoto on edelleen omistusasunto. Ympäristöministeriön v.2017 tekemän selvityksen mukaan n.80% yli 65-vuotiaista asuu omistusasunnoissa. (Ympäristöministeriö II, 2017, s. 17)

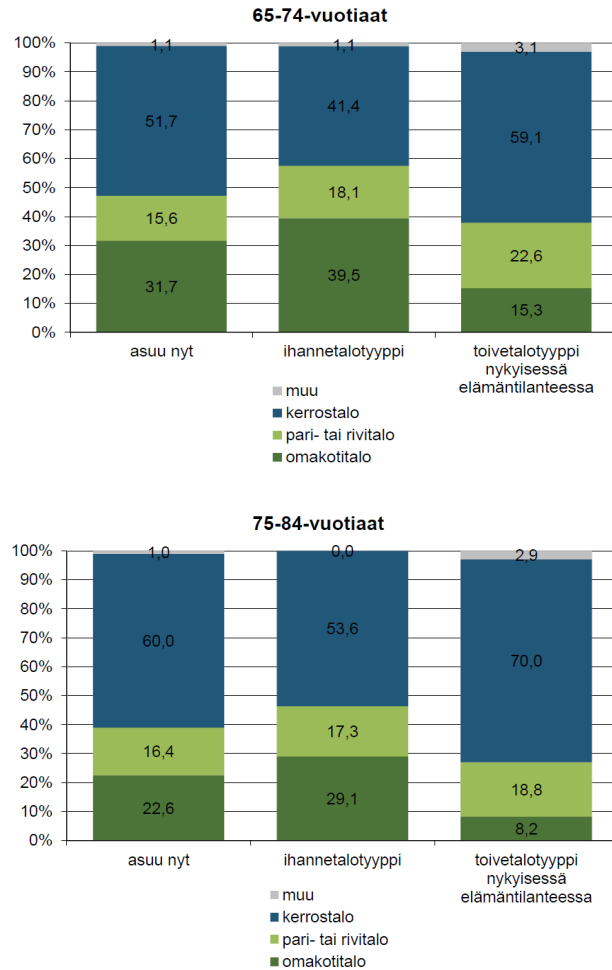
Erilaisista ikääntyvien asumisvaihtoehdoista huolimatta suurin osa ikääntyneistä asuu tavallisissa kerros-, rivi- tai omakotitaloissa. Vanhempi asuinkanta ei usein täytä esteettömyysvaatimuksia ja vaikka omassa asunnossa haluaisikin asua, ei se ole enää vaihtoehto, jos liikkuminen vaikeutuu. (Ympäristöministeriö II, 2017, s. 17)

Suomessa tarjolla olevat ikääntyvien asumisvaihtoehdot voidaan jakaa pääasiassa kolmeen kategoriaan: itsenäinen asuminen (tavalliset asunnot, asuinyhteisöt, senioritalot), palveluasuminen (palvelutalot) sekä laitoshoido (vanhainkodit ja terveyskeskusten pitkäaikaiset vuodeosastot). Lisäksi kotihoito mahdollistaa hoidon tuonnin tavallisiin asuntoihin ja senioritaloihin. (Ympäristöministeriö II, 2017, s. 17)

Nykyisin, ja tulevaisuudessa yhä enemmän, painotetaan kotona asumista mahdollisimman pitkään. Vuonna 2013 Suomessa astui voimaan laki läkkään väestön toimintakyvyn tukemisesta ja ikääntyneiden sosiaali- ja terveyspalveluista. Laissa korostetaan ikääntyneen omaa roolia toimintakykynsä ylläpidossa ja hänen itsemääräämisoikeuttaan hoitopalveluita- ja asumismuotoja määriteltäessä. (Sini Kelo, 2015, ss. 76-77)

Myös vuonna 2013-2017 tehdyssä Ikääntyneiden asumisen kehittämissuunnitelmassa painotetaan ikäihmisten omaa vastuuta asumisestaan ja ennakoitua vanhenemisen tuomiin terveysongelmiin ja toimintakyvyn heikkenemiseen. Ohjelmassa painotetaan yhteisöllisyyden ja osallistumisen tärkeyttä. Selvityksen mukaan suurin osa ikääntyneistä toivoo tulevaisuudessa asuvansa kerrostalossa hyvien palveluiden äärellä. Asunnoilta kaivataan vaivatonta yhteiseloa, korostetaan yhteisöllisyyttä ja monisukupolvisia asumisratkaisuja. (Ympäristöministeriö II, 2017, s. 13)

### Minkälaisessa talossa halutaan asua?



Kuva 6. Asukaskyselyn tulokset v.2017. Minkälaisessa talossa halutaan asua? 65-74- ja 75-84vuotiaat (Ympäristöministeriö V, 2017).

Kotona asumisen paremmuus ja paikallaan ikääntyminen (ageing-in-place) ei ole pelkästään suomalaisten keksimä ilmiö, vaan ajatusmalli on käytössä ympäri maailman (Kröger, 2015, s. 83). Vaikka Suomessa painotetaan kotona tapahtuvaa hoitoa ja laitoshoidoa vähennetään, edelleen ympärivuorokautiseen hoitoon palvelutaloihin ja vanhainkoteihin hakeudutaan myös asumisen ongelmien vuoksi (Sini Kelo, 2015, s. 78). Kotona esteettömyys ei toteudu tai on hankalien ja kalliiden muutostöiden takana. Vaihtoehtoisten asumisratkaisujen ollessa vähäisiä ainoaksi vaihtoehdoksi jää palvelutalo tai vanhainkoti. Nykyisten palvelutalojen ja vanhainkotien tilat ovat osittain ahtaita, eivätkä ne tue ikääntyneiden omatoimisuutta riittävästi (Sini Kelo, 2015, s. 84).

Samalla, kun tavoitellaan yhä pidempää kotona asumista ja palvelurakenteita muutetaan tätä tukeviksi, tarvitaan huomioida asumis- ja palveluja kokonaisuutena. Asunnoissa tarve on enenevässä määrin joustaville ja monipuolisille, eri elämäntilanteisiin sopiville ratkaisuille. Asuntojen, palveluiden ja asumisympäristöjen tulee uudistua ja yhdistyä toisiaan tukeviksi kokonaisuuksiksi.

Seuraavissa kappaleissa käydään läpi käytettyjä asumisratkaisuja ja asumiseen liittyviä käsitteitä.

### 3.1 Itsenäinen asuminen

Ikääntyvien itsenäisessä asumisessa ikääntyvä tulee toimeen omillaan. Hän voi asua joko omassa kodissa, tai esimerkiksi senioritalossa tai asumisyhteisöissä.

Itsenäisessä asumisessa hoidollisia palveluita ei ole, mutta niitä on mahdollista saada kotihoidon kautta. Kotihoito on palvelumuoto, jossa ikääntynyttä käydään hoitamassa kotona. Kotihoito mahdollistaa ikääntyneen asumisen kotona sairauksista ja/tai toimintakyvyn heikkenemisestä huolimatta. Kotihoito jakaantuu kotipalveluun, tukipalveluun ja kotisairaanhoidon. Kotipalvelu tukee ja auttaa jokapäiväisissä askareissa ja henkilökohtaisissa toimissa toimintakyvyn heikentyessä. Tukipalvelut tarkoittavat mm. kylvetystä, ateriapalveluja, kuljetusta ja siivousta. Kotisairaanhoidossa asiakkaan kotona tehdään monipuolisia lääkärin määräämiä sairaanhoitotoimenpiteitä, kuten otetaan näytteitä, valvotaan lääkitystä ja seurataan vointia. (Sini Kelo, 2015, ss. 83-85)

#### 3.1.1 Senioritalot

2000-luvun alusta lähtien ikääntyvien asumisratkaisuna ovat toimineet eri muotoiset senioritalot, joita on rakennettu paljon. Senioritalojen alaikäraja on usein 48-55vuotta. Useimmiten senioritalot sijoituvat kuntien ja taajamien keskustaan, lähelle palveluita sekä päivä- ja palvelukeskuksia. Senioritalot perustuvat omaan asuntoon tai huoneeseen sekä yhteiskäyttötiloihin. Taloissa on tilavat hissit ja yhteistilat, pihat ja asunnot suunnitellaan esteettömiksi. Useimmiten senioritalojen asunnot ovat noin 25m<sup>2</sup> yksiöitä, joissa on pieni keittokomero ja kylpyhuone. Osassa senioritaloista asuminen on hinnoiteltu erilaisiin palvelupaketteihin. Asumisen lisäksi asukas valitsee itselleen sopivimman palvelupaketin, joka voi sisältää esimerkiksi aamupalan, lääkkeiden jaon ja hoidollisia palveluita. Hint erot asumiselle ovat suuria, riippuen missä päin Suomea talot sijaitsevat. (Rakennustieto I, 2013) (Kröger, 2015, s. 85) (Ympäristöministeriö II, 2017, s. 13)

Senioritalot ovat yleensä yksityisen yrittäjän tai järjestön omistuksessa, eikä niiden tiloihin, toimintoihin tai palveluihin ole ennalta sovitun määrittelyä. Viime vuosina on myös toteutettu muutamia omistuspohjaisia senioritaloja. Omistuspohjaiset senioritalot ovat hyvä vaihtoehto hyvin toimeentulleille. Vapaaehtoiset vuokratilat tai asumisoikeuspohjaiset senioritalot soveltuvat esimerkiksi

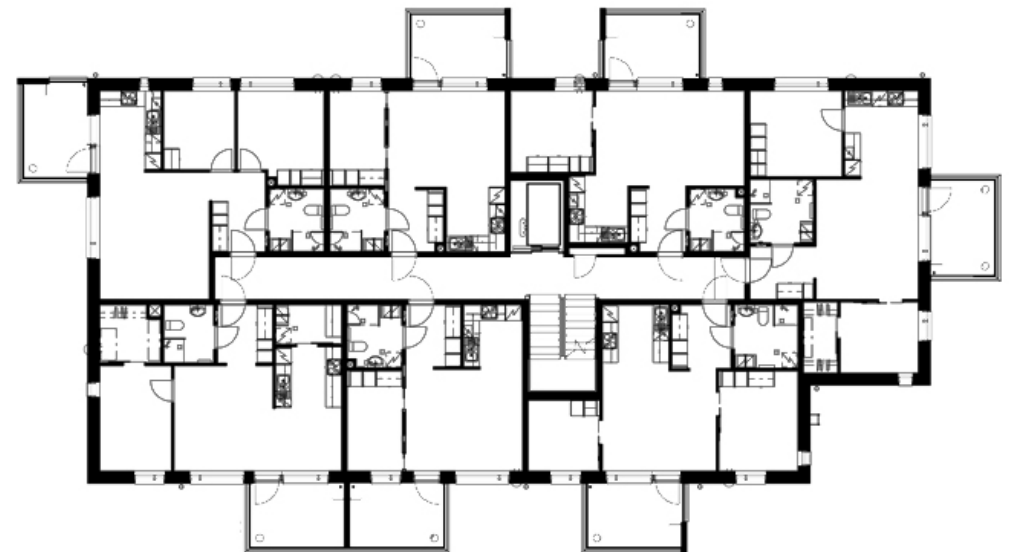
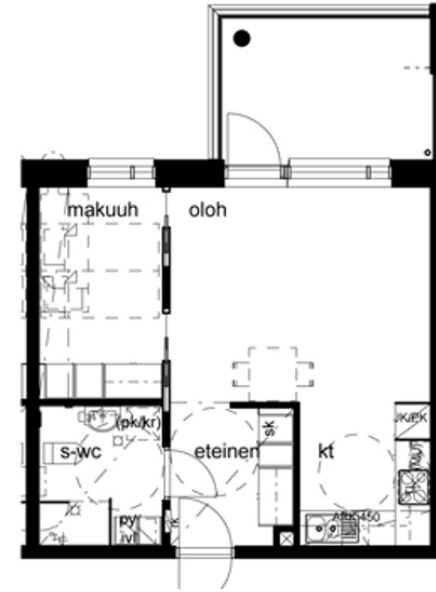
niille, jotka haluavat käyttää omasta asunnosta saatua myyntivoittoa tulevaisuuden palveluiden maksuun. Valtion tukemat vuokratilat taas soveltuu niille, jotka asuvat vuokralla tai joilla ei ole varallisuutta hankkia senioriasuntoa. (Rakennustieto I, 2013) (Kröger, 2015, s. 85) (Ympäristöministeriö II, 2017, s. 13)

Yksityiset palveluntarjoajat ovat viimeisen kymmen vuoden aikana kasvattaneet osuutensa iäkkäiden asumisesta suureksi. Suomessa suurimmat yksityiset toimijat ovat Attendo, Mehiläinen ja Espero Care. Näiden lisäksi alalla toimii lukuisia pienempiä yrityksiä. Yksityiset toimijat tarjoavat asumisratkaisuja sekä itsenäiseen asumiseen, että palvelu- ja laitoshoittoon.

Mahdollisesti saatavilla olevista palveluista huolimatta senioritalot pyrkivät erottumaan palvelutaloista. Vaikka senioritaloissa yhteistiloja on, eivät ne silti ole varsinaisia yhteisöllisiä asumismuotoja. Yhteisöllisyys tosin voi rakentua senioritaloihinkin asukkaiden tutustussa ja toimiessa yhdessä.

Kuva 7. Oikealla ylhäällä. Malliesimerkki senioriasunnosta. Karjarannan senioritalo II (Porin Senioriasunnot, 2016).

Kuva 8. Oikealla alhaalla. Perusratkaisu senioritalosta keskikäytävämallilla. Karjarannan senioritalo, suunnittelija Arkkitehti Oy Asmala. rv.2016 (Porin Senioriasunnot, 2016).



## 3.2 Palveluasuminen

Palveluasuminen on sosiaalinen palvelu, joka on lakisääteisesti järjestettävä jokaisessa kunnassa. Palvelua tarjoavat myös yksityiset yritykset ja järjestöt.

Palveluasumisessa ikääntynyt asuu palvelutalossa; omassa asunnossaan tai huoneessaan. Uudiskohteissa on pääasiassa käytössä omat asunnot, jolloin myös asumisviihtyvyys paranee ja asuminen on kodinomaista. Palveluasunnot vastaavat varusteluiltaan tavallista kerrostaloyksiyötä tai kaksiota, esteettömyys huomioiden. Asunnon tilaratkaisut tukevat asukasta päivittäisissä toimissa ja mahdollistavat hoitohenkilökunnan avun. Asuntojen suunnittelua ohjaa RT 93-11134 Vanhusten palveluasuminen. (Rakennustieto I, 2013, s. 2)

Palveluasumista järjestetään tavallisena ja tehostettuna. Tavallinen palveluasuminen sopii ikääntyneille tai muuten toimintarajoitteisille henkilöille, jotka tulevat toimeen omillaan eivätkä tarvitse jatkuvaa hoitoa. Tehostetussa palveluasumisessa asuvat tarvitsevat hoivaa ja huolenpitoa ympärivuorokauden. (Terveyskylä, 2019) (Rakennustieto I, 2013, s. 2)

### 3.2.1 Palvelutalo

Palvelutalo on ikääntyvien tuetun asumisen muoto. Palvelutalo voi koostua sekä palveluasunnoista että ryhmäkodeista yhteistiloineen. Palvelutaloissa on yhteistiloja ja yhteistä toimintaa. Osa yhteistiloista voi olla avoimia lähiympäristön käyttöön. Palvelutaloissa on usein oma hoitohenkilökunta, joka tarjoaa erilaisia palveluja, kuten ruokahuoltoa, siivousta, pyykinpesua sekä harrastuksia, tarjolla voi olla myös hoidollisia palveluita. Useimmiten henkilökunta on paikalla toimistoaikaan. (Rakennustieto I, 2013, s. 2)

### 3.2.2 Perheasuminen

Perhehoito on yksi ratkaisu keino ikääntyvien laitoshoidon ja kotona asumisen välimaastoksi. Perhehoidossa yksityinen henkilö ottaa kotiinsa asumaan 3-4 henkilöä, jotka maksavat kunnalle kotihoitoa vastaavan maksun ja saavat tarvittavat palvelut uudessa ”kodissaan.” Ratkaisun tarkoituksena on tarjota turvallinen ja kodinomainen hoivapaikka vanhuksille. Suomessa perhehoivan piirissä on tällä hetkellä vain joitakin satoja henkilöitä, eli se on vielä marginaaliratkaisu. (Kröger, 2015)

### 3.3 Laitoshoito

Laitoshoito tarkoittaa asumisratkaisua, jossa asukas tarvitsee ympärivuorokautista hoitoa, jota ei ole mahdollista järjestää kotona tai palveluasunnossa. Laitoshoito voidaan toteuttaa vanhainkodeissa, terveyskeskusten vuodeosastoilla ja erilaisissa hoitokodeissa. (Terveyskylä, 2019)

Suomessa on pyrkimyksenä luopua laitoshoidosta ja siirtyä erilaisiin tehostetun asumisen yksiköihin, joissa asuminen on jatkuvasta hoidontarpeesta huolimatta kodinomaisempaa.

#### 3.3.1 Vuodeosasto

Vuodeosastoja on terveyskeskusten ja palvelukeskusten yhteydessä, jolloin hoito on ympärivuorokautista. Yleensä asuminen järjestään 1-4 henkilön huoneissa. Osastosta riippuen huoneissa on joko omat kylpyhuoneet tai kylpyhuoneet ovat yhteiset useamman huoneen kesken. Useimmiten huoneet ovat valmiiksi kalustettuja, mutta on myös osastoja, joihin voi tuoda omia kalusteita ja sisustustavaroita. Yleensä osastojen yhteydessä on yhteistiloja, kuten olohuone ja ruokailutila. Vuodeosastoilla hoito voi olla pitkä- tai lyhytaikaista.

#### 3.3.2 Ryhmäkoti

Asumis- ja hoitomuoto ympärivuorokautista apua tarvitseville. Ryhmäkodin asukkaalla on oma huone kylpyhuoneella, joissain ryhmäkodeissa on myös kahden hengen huoneita. Muut tilat, kuten keittiö- ja oleskelutilat jaetaan ryhmäkodin asukkaiden kesken. Yksi ryhmäkoti on yleensä noin 7-8 asuinhuoneiden muodostama kokonaisuus. Ryhmäkoti on usein osana palvelutaloa, mutta se voi olla oma yksikkönsä tai sijaita osana normaalia asuinkerrostaloa. Ryhmäkoteja voidaan myös yhdistellä useamman ryhmäkodin kokonaisuudeksi. (Rakennustieto I, 2013, s. 10)

#### 3.3.3 Hoito-/Hoivakoti, vanhainkoti

Hoito- ja vanhainkodit ovat laitosmaiseen asumiseen tarkoitettu asumisratkaisu. Hoitokodeissa hoito on ympärivuorokautista, asukkailla on kuitenkin oma huone ja wc. Huoneissa on yleensä peruskalusteet, kuten sänky ja pöytä, mutta jos tilaa riittää voi asukas useimmiten tuoda huoneeseen myös omia kalusteitaan. Huoneiden koko on yleensä n.20m<sup>2</sup>.



Kuva 9. Attendo Olarinpuiston hoivakodin 1.krs pohjapiirustus. ja pohjaote ryhmähuoneista. Hoivakodissa yhdistetään omiin siipiinsä sijoitetut ryhmäkodit yhdeksi kokonaisuudeksi. (Attendo, 2015)



### 3.4 Yhteisölliset ratkaisut

Viime vuosina myös Suomessa on etsitty uusia asumisratkaisuja ikääntyville. Tuloksissa ovat korostuneet erilaiset yhteisöllisyyteen perustuvat ratkaisut, kuten asumisyhteisöt, sukupolvien korttelit ja palvelukorttelit.

#### 3.4.1 Yhteisöllisyys

Viime aikoina yhteisöllisyys on ollut pinnalla puhuttaessa sekä normaalista asumisesta että ikäihmisten asumisesta. Usein yhteisöllisyyden korostetaan lisäävän asukkaiden osallisuutta, sosiaalisia verkostoja sekä turvallisuuden ja yhteenkuulumisen tunnetta. Yhteisöllisyys nähdään useimmiten hyvänä, positiivisena asiana, joka rikkoo yksinäisyyttä ja eristyneisyyttä. Yhteisöllisyys voi tarkoittaa tiivistä yhteisöasumista tai omissa asunnoissa asumista, yhteistilojen jakamista sekä keskinäistä vuorovaikutusta. Suomessa yhteisöllisyys näkyy vielä jokseenkin vähän ja eniten muutamassa suurimmassa kaupungissa. (Kröger, 2015, s. 88)

lökkäiden kohdalla yhteisöllisyys liittyy vahvasti elämänlaadun parantamiseen. Yhteisöllisyyden koetaan lisäävän virkeyttä tuomalla

samanlaiset arvot ja elämäntyyli omaavat yhteen ja lisäten yhteenkuuluvuuden tunnetta. Sosiaalisten verkostojen ja suhteiden laatu ja laajuus, sekä oma sosiaalinen aktiivisuus korostuvat hyvinvoinnin tekijöinä ja yksinäisyyden vähentäjinä. (Kröger, 2015, s. 88)

Yhteisöllisyydestä suuresti puhuttaessa ongelmana on sen merkityksellisyys. Yhteisöllisyys kuitataan rakentamalla laajasti yhteistiloja, mutta ei viedä suunnittelua pidemmälle pohtimalla mitä yhteisöllisyys pitää sisällään ja miten se toteutuu? Pelkät tilat eivät ole automaatio niiden käytölle ja yhteisöllisyyden synnylle. Yhteisöllisyys on prosessi, joka syntyy ajan kanssa. Parhaimpia tuloksia yhteisöllisyydestä on saavutettu kohteissa, joissa asukkaat ovat olleet yhdessä vaikuttamassa jo rakennuttamisvaiheessa ja he ovat valikoituneet yhteisten mielenkiinnon kohteiden ja tavoitteiden kautta. (Kröger, 2015, s. 88)

Yhteisöllinen asuminen onkin usein tasapainon etsimistä yksilön ja yhteisön vaatimusten välimaastossa. Yhteisöllisyys voi aiheuttaa myös riitoja ja se voi tuntua tekemistä ja käyttäytymistä rajaavalta. Esimerkiksi asumisyhteisössä, joissa koko talon ideologia pohjautuu yhdessä tekemiseen ja yhteiseen asioiden hoitoon, voi yhteisöllisyys ruveta ajan myötä tuntumaan raskaalta ja kuluttavalta enemmän kuin voimaannuttavalta. (Kröger, 2015, s. 89)

Kröger ja Jolanki nostavat esille yhteisöllisyyteen liittyviä kysymyksiä tulevaisuuden kannalta. Mitä tapahtuu, kun yhteisölliset asuinalueet ja asukkaat vanhenevat ja heidän terveydentilansa ja toimintakykynsä heikkenee ja avuntarve lisääntyy? Saako yhteisöstä apua? Täydentääkö tai korvaako yhteisön apu julkisten hoivapalvelujen tarvetta vai siirtääkö palveluasumisen piiriin siirtymistä? (Kröger, 2015, s. 90)

Koska yhteisölliset asumisratkaisut ovat vielä uusia, ei vastauksia vielä ole. Ennako-oletuksena on, että yhteisön kautta saa apua, mutta tuskin korvaavuutta julkisille hoivapalveluille.

### 3.4.2 Asumisyhteisöt

Ikääntyville suunnatut asumisyhteisöt ovat parhaillaan nousussa, Hollanti ja Tanska ovat yhteisöjen edelläkävijöitä. Suomessa tällaisia yhteisöjä on rakennettu muutamia. Esimerkiksi Helsingissä toteutetuissa Loppukiri ja Kotisatama kohteissa rakennuttajana toimi Aktiiviset seniorit ry. Tällä hetkellä aktiiviset seniorit ry rakennuttaa kolmatta yhteisötaloaan.

Asumisyhteisötalot perustuvat vahvaan yhteisöllisyyteen, jossa seniorit osallistuvat laajasti koko talon huoltoon, kuten

kunnossapitoon, siivoukseen ja ruuanlaittoon. Tarkoitus on, että mikä vain työ, joka voidaan tehdä itse, se tehdään. Näin säästetään asumiskuluissa ja samalla lisätään yhteenkuuluvuuden tunnetta. Taloissa on laajat yhteistilat, joiden käyttö kuuluu kaikille. Lähes joka päivä on yhteisruokailu, jossa kokkausvuorossa oleva tekee ruuat kaikille etukäteen ilmoittautuneille.



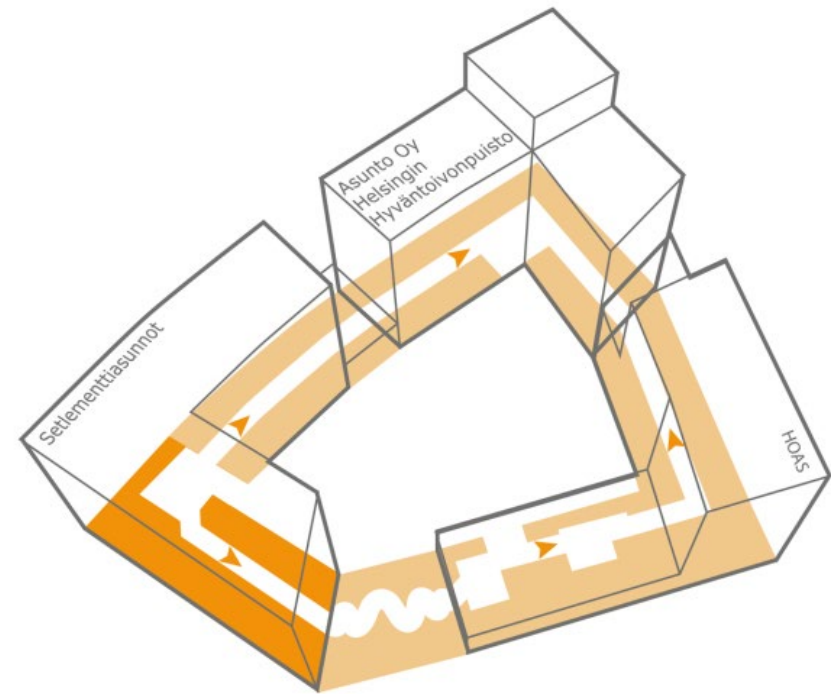
Kuva 10. Havainnekuva Viehe-korttelista, johon Ars Longa-senioritalo sijoittuu. Ars Longa on tarkoitettu ikääntyville taiteilijoille, projektin tarkoituksena on toimia malliratkaisuna aktivoivasta vuokra-senioritalosta. Rakennus valmistuu v.2020. Suunnittelija Hannunkari & Mäkipaja. (Ars Longa, 2019)

### 3.4.3 Sukupolvien korttelit

Sukupolvien kortteleissa elinkaari-ajattelun mukaisesti samaan kortteliin tulee asumista kaikenikäisille, jolloin yhteisöllisyys elää ja kasvaa asukkaiden mukana. Sukupolvien kortteleista on esimerkkejä Helsingissä Jätkäsaaresta ja Tampereelta Käräjätörmältä ja Tesomalta. (Ympäristöministeriö I, 2018)

Tutkimusten mukaan ikääntyvät eivät halua asua seniorikortteleissa. Myös ympäristöministeriön kunnille teettämän kyselyn tuloksista käy ilmi, että asuntokantaa suunniteltaessa asuntoja ei tule suunnitella erityisesti pelkästään ikääntyville, vaan ikääntyvien tarpeet huomioiden. Vain senioriasukkaita sisältävissä yhteisöissä vaarana katsotaan olevan yhteisöllisyyden puuttuminen. Asukkaiden ikääntyessä oma asunto rajaa menemistä yhä enemmän ja yhteisöllisyys hiipuu. (Ympäristöministeriö I, 2018)

Monisukupolvisissa kortteleissa ikääntyvien rooli kasvaa vuorovaihtuksen kasvaessa. Ikääntyvät tekevät paljon vapaaehtoistyötä, siirtävät kokemuksen kautta opittua tietoa ja taitoa sekä auttavat perheitä esimerkiksi hoitamalla lapsia. Siispä mahdollistamalla ikäkäiden mielekäs ja vaivaton asuminen, hyötyvät myös muut käyttäjäryhmä. (WHO, 2018)



Kuva 11. Kaaviokuva Jätkäsaaren sukupolvien korttelista, jossa yhdistyvät ikääntyvät, opiskelijat ja lapsiperheet. Korttelin on suunnitellut arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy ja se valmistui vuonna 2017. Korttelin rakennuksia yhdistää sisäkatu, jolloin Setlementtiasuntojen rakennuksessa pääosin sijaitsevat yhteisötilat ovat helposti myös muiden talojen asukkaiden käytettävissä. (Sukupolvienkortteli).





## UUSI KÄRÄJÄTÖRMÄ

Alueelle rakennetaan yhteensä 44 500 kerrosneliötä uutta asumista ja kaikkialla kantavana ajatuksena on hybridirakaisu; Mikään kortteli tai talo ei ole tietylle ikäryhmälle tai kulttuuriryhmälle osoitettu. Uudisrakennuksissa kaikissa kortteleissa ajatuksena on saada aikaan terveellä tavalla sekoitunutta ikä- ja kulttuurirakennetta sekoittamalla eri asuntokojoja ja -tyyppjä. Myös asuntojen hallintamuodot sekoittuvat. Asunnot itsessään ovat kompakteja, sen sijaan yhteistiloihin on satsattu.

Kuva 13. Uki arkkitehtien luonnos Tampereen käräjätörmälle toteutettavasta monisukupolisesta yhteisökylästä (Uki arkkitehdit, 2018).

### 3.4.4 Palvelualuemalli ja palvelukortteli

Palvelualuemallissa suunnittelu perustuu ajatukseen erilaisten asumistyyppien yhdistämisestä. Samalle asuinalueelle sijoitetaan vuokra-, asumisoikeus- ja omistusasumista sekä ympärivuorokautista hoivaa tarjoavia palvelutaloja ja ryhmäkoteja. Yleensä näissä kokonaisuuksissa on yhteiset sisä- ja ulkotilat. Samalla alueella voi sijaita myös julkisia, yksityisiä ja kolmannen sektorin rakennuttamia asuntoja ja yhteistiloja. (Kröger, 2015, s. 86)

Palvelukortteli on usein hybridikortteli, jossa palvelualuemallin mukaiset asumismuodot yhdistetään hoidollisten ja kaupallisten palvelujen kanssa samaan kortteliin ja kortteli on näin ollen tavallista kerrostalokorttelia monipuolisempi kokonaisuus. Hybridirakentamisesta puhutaan, kun samaan rakennuskokonaisuuteen yhdistyy useita eri toimijoita sekä julkisen että yksityisen palveluiden verkostosta, hybridirakennuksessa myös käyttäjiä on useampia. Pienemmissä taajamissa palvelukortteli toteutuu lähialueiden palveluverkostona, johon eri asumismuodot lomittuvat. (Rakennustieto I, 2013) (Ympäristöministeri IV, 2017, s. 57)

Korttelikokonaisuus sijoittuu kaupunkien keskustoihin, hyvien julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle. Näin asukkaat voivat käyttää samoja palveluita kuin muutkin. Lähipalveluiden kuten

ruokakaupan tulee sijaita 500m säteellä korttelista. Tarkoitus on tuoda palvelut lähelle ihmisiä ja samalla aktivoida sekä yhdistää erilaisissa elämäntilanteissa olevia asukkaita. (Rakennustieto I, 2013) (Esko Hussi, 2017, ss. 72-74)

Palvelukorttelin ikääntyville suunnatut asunnot ovat pääosin normaaleja yksiöitä, kaksioita ja kolmioita. Asuntojen koot ovat kuitenkin normaaliin asuntotuotantoon nähden väljiä, n.40-90m<sup>2</sup>. Väljempi mitoitus tukee paremmin asukkaan omatoimisuutta liikkumisen hankaloiduttua ja tarvittaessa apuvälineitä. Asunnot kannattaa suunnitella monikäyttöisiksi niin, että ne mahdollistavat ryhmäasumisen ja kotisairaanhoidon. Asunnot toimivat myös tavallisessa asumisessa, jos tulevaisuudessa ikääntyvät eivät niitä enää tarvitse. (Ympäristöministeri IV, 2017, s. 54)

Korttelien tarkoituksena on lisätä ikääntyvien aktiivisuutta. Tähän pyritään normaali asumiskortteleihin verrattuna laajemmilla yhteistiloilla. Yhteistiloja voivat olla esimerkiksi kahvila, ravintola, kuntoilu- ja harrastetilat. Kortteliin on hyvä sijoittaa myös monitoimitila, jossa voi toimia eri palveluntarjoajia, kuten palveluneuvontaa. Tilat voivat olla avoimia myös korttelin ulkopuolisille, yhdistäen näin kortteli lähiympäristöön. Yhteistilat on hyvä sijoittaa maantasokerrokseen,

jolloin myös ulkopuolinen käyttö on helpompi toteuttaa. (Ympäristöministeri IV, 2017, s. 55)

Palvelukortteleiden tulee tarjota asukkailleen myös liikunta- ja ulkoilumahdollisuuksia. Suunnitteluratkaisujen tulee motivoida asukasta liikkumaan ja poistumaan asunnoistaan. Kortteliratkaisujen; pihojen & kattopuutarhojen, sisäisten kulkureittien avulla voidaan luoda erityyppisiä kiinnostavia kävelyreittejä. (Ympäristöministeri IV, 2017, s. 56)

Suomessa palvelukortteleita on vielä verrattain vähän. Useimmissa nyt toteutetuissa kohteissa kortteleissa sijaitsevat päiväkotit, palvelutalo sekä normaalia vuokra- tai omistusasumista. Osaan kohteista on integroitu lähikauppa, kampaamo, kuntosali, kahvila jne. kaupallisia palveluja, koko lähialueen käyttöön. (Rakennustieto I, 2013) (Esko Hussi, 2017, ss. 72-74)

Yksi kiinnostavista tulevista palvelukorttelihankkeista on Jätkäsaaren suunniteltu palvelukorttelikonaisuus. Korttelia kehitetään kilpailun voittaneen YIT:n johtaman konsortion ehdottaman Jätkän Messi -suunnitelman pohjalta. Kaavaehdotus valmistuu keväällä 2019 ja kaava alkuvuodesta 2020, jolloin rakentaminen aikaisintaan alkaa. Kortteliin on suunniteltu sijoitettavan hotelli, päiväkotit,

kauppa, ravintoloita, korkotukilainoitettuja vuokra-asuntoja, nuori-asuntoja, asumisoikeusasuntoja, ryhmärakennuttamisena toteutettavia Hitas asuntoja sekä vapaarahoitteisia asuntoja. Kortteliin tulee myös korttelitalo ja mm. arkkitehtuurikoulu Arkin tilat. (YIT Oyj, 2019)



Kuva 14. Havainnekuva Jätkän Messi-ehdotuksesta Jätkäsaaren palvelukortteliksi. Arkkitehtisuunnittelu Arkkitehdit NRT. (YIT Oyj, 2019)



## 4 Esimerkkejä Suomesta

### 4.1.1 Ikääntyneet ja nuoret

Suomessa on kokeiltu Hollannin mallin mukaista ikääntyvät ja nuoret yhdistävää asumismuotoa muutamissa palvelutaloissa. Ensimmäinen kokeilu alkoi vuonna 2016 palvelutalo Rudolfissa Helsingissä. Nuoret asuvat palvelutalossa edullisemmalla vuokralla ja vastineeksi he viettävät aikaa ikääntyvien kanssa 3-5 tuntia viikossa. Helsinkiä kokeilussa ovat seuranneet ainakin Espoo, Vantaa, ja Oulu. (MunStadi)

### 4.1.2 Harmoniakortteli

Harmoniakortteli on Helsingin Lauttasaaren keväällä 2019 valmistuva palvelukortteli, joka yhdistää ikääntyneiden päivätoiminnan, tehostetun hoiva-asumisen, päiväkodin ja vuokra-asumisen. Korttelissa on paljon yhteistiloja, kuten kuntoutus- ja terapiatilat sekä ravintola. Ravintola on auki myös lähiympäristön asukkaille. Kohteen arkkitehtisuunnittelun on tehnyt Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinte. (Debora Oy, 2019)



Kuva 15. Harmoniakorttelin havainnekuva (Debora Oy, 2019).

#### 4.1.3 Hoivatilat oy, palvelukorttelit

Hoivatilat on hoivatiilojen tuottamiseen ja vuokraamiseen erikoistunut yritys. He keskittyvät erityisesti päiväkoteihin, hoivatiiloihin ja viime aikoina palvelukorttelien kehittämiseen. Hoivatilat toteuttaa kohteensa eri rakennuttajien ja yhteistyötoimijoiden kanssa. Yhteistyötä tehdään sekä kaupunkien, kuntien että yksityistenfirmojen kanssa: mukana ovat olleet esimerkiksi Kesko, Attendo ja Touhula.

Toteutunut pienen mittakaavan palvelukortteli on esimerkiksi Uudenkaupungin palvelukortteli, joka valmistui vuonna 2016. Pienemässä taajamassa palvelukorttelin rakennukset levittäytyvät matalina rakennusmassoina ympäristöön. Tässä kohteessa kortteli pitää sisällä palvelukodin, päiväkodin sekä lähikaupan. Toteutus Suomen Hoivatilat Oyj. (Touhula, 2017)

Hoivatilat oyj:n toteuttamia palvelukortteleita rakentuu tällä hetkellä eri puolille Suomea mm. Oulun metsäkankaalle muodostuu kokonaisuus, joka yhdistää omistus- ja sijoitusasuntoja, palvelutalon, opiskelija-, perhe- ja senioriasuntoja sekä lähipalveluita. (Suomen Hoivatilat Oyj, 2019)



Kuva 16. Uudenkaupungin palvelukorttelin havainnekuva, toteutus Suomen Hoivatilat Oyj, rv.2016 (Touhula, 2017).



Kuva 17. Havainnekuva Oulun Metsäkankaan palvelukorttelista, toteutus Suomen Hoivatilat Oyj, 2017-2020 (Suomen Hoivatilat Oyj, 2019).



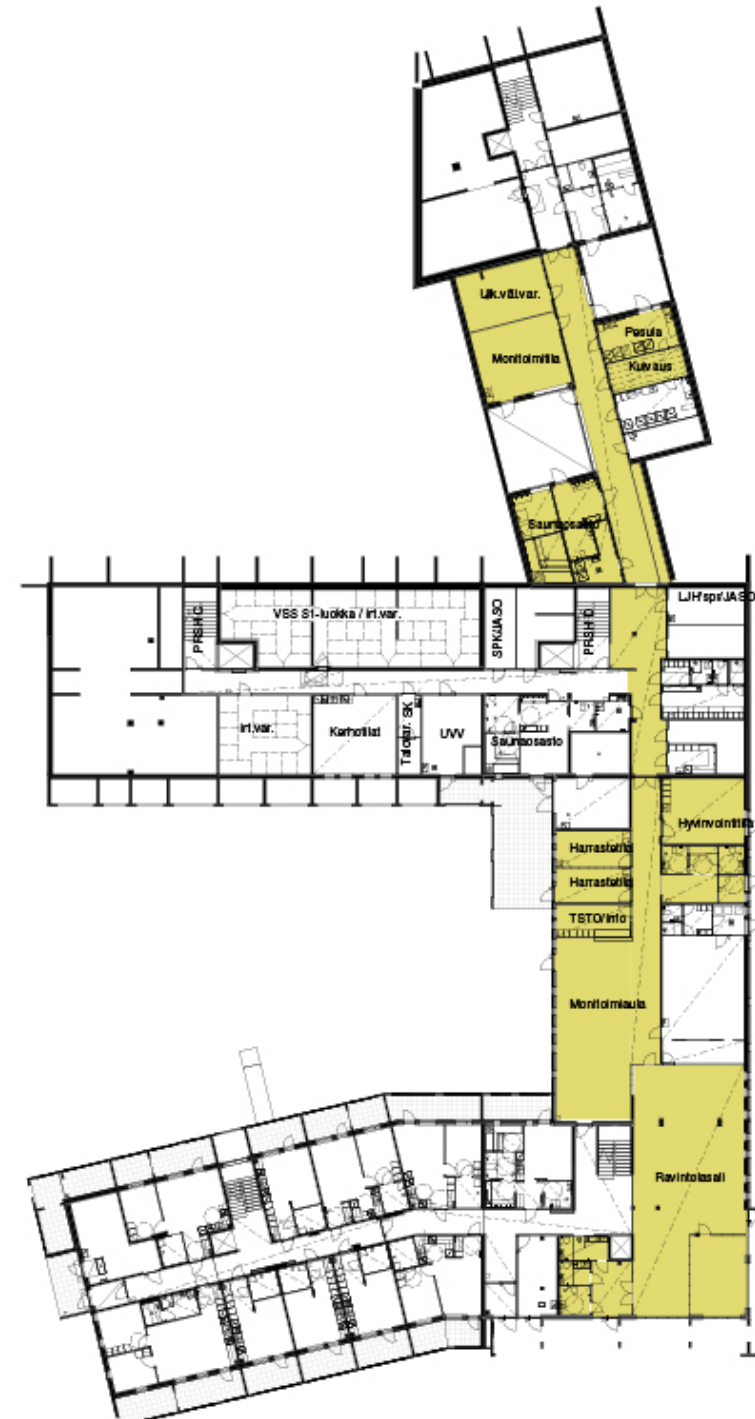
#### 4.1.4 Varttuneiden asumisoikeusasunnot

Suomessa tehdään myös asumisoikeusasuntoja. Yksi rakennuttajista on Jyväskylässä toimiva varttuneiden asumisoikeusyhdistys JASO, joka perustettiin aktiivisten eläkeläisten toimesta. Jaso rakennuttaa yhteisöllisiä asumisoikeustaloja 55 vuotta täyttäneille. (Jaso asunnot, 2019)

Jason rakennuttamat talot ovat ILONA-taloja. Ilona nimi tulee sanoista ”Ikääntyville Laatua, Osallisuutta ja Neuvoja Asumiseen ja arkeen”. Ilona taloja on rakennettu 5kpl ja yksi on valmistumassa syksyllä 2019. (Jaso asunnot, 2019)

Taloissa ei ole hoitohenkilökuntaa, mutta niissä työskentelee toiminnanohjaaja, jolta saa ohjausta, neuvoa ja tukea. Jokaisessa Ilona-talossa on hyvinvointipalveluhuone, jota voi varata eri hyvinvointipalveluiden tuottajien käyttöön, esimerkiksi hieroja, jalkahoitaja, kosmetologi. Asukkaille mahdollistetaan yhteisöllisyyden tuomat edut, mutta osallistuminen toimintaan ei ole pakollista. (Jaso asunnot, 2019)

Kuva 18. Oikealla. Jaso Palokan 1.krs pohjapiirustus, jossa keltaisella korttelin asukkaiden käytössä olevat yhteistilat (Jaso asunnot, 2019).



## 5 Esimerkkejä ulkomailta

### 5.1.1 Bovieran-konsepti

Göran Mellbergin Ruotsissa kehittämä konsepti ikääntyvien asumiin. Ensimmäinen Bovieran rakennettiin vuonna 2009, tällä Ruotsissa on 17 konseptin mukaista senioritaloa. Bovieran rakentuu kolmelta sivulta suljetun 1600m<sup>2</sup> sisäpihan ympärille. Sisäpiha toimii ympärivuoden lämpimänä viherhuoneena ja oleskelutilana. Talossa on 48 huoneistoa, väljiä yksioita ja kaksioita, jotka on suunnattu vähintään 55-vuotiaille. Asuntojen sisäänkäynnit ovat sisäpihan puolella luhtikäytävän varrella, jokaisella asunnolla on myös oma parveke tai patio talon ulkosivulla. Bovieran konsepti perustuu kustannustehokkuuteen, jokaisessa talossa toistuvat pääosin samat suunnitelmat ja materiaalit. Taloissa hyödynnetään esivalmistusta mahdollisimman pitkälle: betonielementit, kylpyhuone-elementit, lasikattot ja lasiseinät ovat vakioituja ratkaisuja. (Ympäristöministeri IV, 2017, s. 27) (Sterchelegroup, 2018)

Kuva 19. Oikealla ylhäällä Bovieran konseptin perus 1.krs pohjapiirustus. Suunnittelija Göran Mellberg (Knutsson, 2018).

Kuva 20. Oikealla alhaalla. Yksi Bovieran-konseptin mukaisista taloista, suunnittelija Göran Mellberg/Bovieran (Bovieran, 2015).





### 5.1.2 Trygghetsboende

Trygghetsboende on palvelukorttelia muistuttava asumuoto itsenäisesti asuville ikääntyville. Konsepti on kehitetty Ruotsissa kotihoidon ja tehostetun palveluasumisen välimuodoksi. Ensimmäiset asunnot toteutettiin vuonna 2008. Asuntoja toteutetaan sekä uudistuantona että peruskorjaamalla vanhaa asuntokantaa. Tästä johtuen myös kohteiden koot vaihtelevat. Osassa kohteissa ikääntyvien asumista on vain muutaman asunnon verran, toisissa kohteissa koko kortteli on varattu ikääntyville. Konseptin perusmalliin kuuluvat yhteiset oleskelutilat ja esteettömät asunnot. Asunnot sijaitsevat palveluiden ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Talloissa on myös hoitohenkilökuntaa päiväsaikaan. Kohteissa on monitoimitilat, joissa eri palveluntarjoajat vaihtelevat päivittäin, esimerkiksi sairaanhoitaja, jalkahoitaja, kampaaja. (Ympäristöministeri IV, 2017, s. 29)

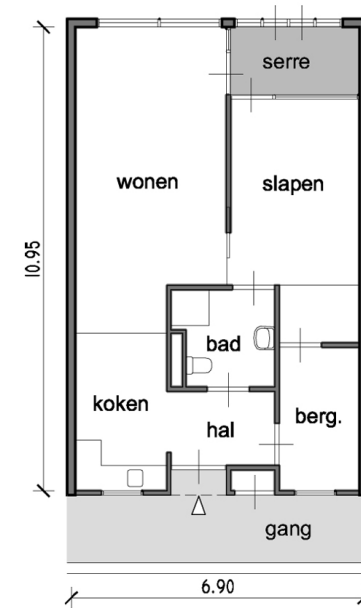


Kuva 21. Oikealla ylhäällä. Fältspaten-asuinkerrostalon pohjapiirustus Ruotsissa Skövdessä, suunnittelija Abako arkkitehdit (Abako, 2013).

Kuva 22. Oikealla alhaalla. Fältspaten. Trygghetsboende konseptinmukainen asuinkerrostalo Ruotsissa Skövdessä, suunnittelija Abako arkkitehdit (Abako, 2013).

### 5.1.3 Humanitas Bergweg-palvelukeskus

Humanitas Bergweg on Hollannissa, Rotterdamissa sijaitseva vuonna 1995 rakennettu Humanitas-järjestön ylläpitämä palvelukeskus, joka sijaitsee kaupunkialueella hyvien julkisten liikenneyhteyksien äärellä. Palvelukeskuksessa on 195 vuokra-asuntoa eri hoitotasovaatimuksia varten. Asunnot sijoittuvat katetun sisäpihan ympärille. Sisäänkäynneissä on huomioitu väri ja kontrastierot. Asunnot ovat väljiä yksiöitä, kaksioita ja kolmioita. Jokaisessa asunnossa on läpikuljettava wc eteisen ja makuuhuoneen välissä. Asuminen ja hoidolliset palvelut on erotettu toisistaan. Pohjakerroksessa on liiketoimintaa sekä yhteistiloja, kuten ravintola ja kampaamo, kuntosali sekä pesula. Talossa on käytetty nykyaikaista turvateknologiaa. (Ympäristöministeri IV, 2017, s. 34)



Kuva 23. Oikealla ylhäällä. Kaaviokuva tyypiasunnosta Humanitas Bergweg-palvelukeskuksessa (Rotterdam Woont, 2019).

Kuva 24. Oikealla alhaalla. Havainnekuva Humanitas Bergweg-palvelukeskuksesta, suunnittelija EGM Arkkitechdit (EGM Architecten, 2013).



#### 5.1.4 Het Gebouw -palvelukortteli

Het Gebow on vuosina 2006-2013 rakennettu korttelikokonaisuus, joka yhdistää ikääntyvien palveluasumista erimuodoissa ja normaalia vuokra-asumista. Korttelirakenteeseen kuuluu myös keskus, jossa yhdistyvät mm. sosiaali- ja terveystalvelut, kirjasto, koulu ja päiväkot. Asunnoista esteettömiä elinkaariasuntoja on 50. Ikääntyville mielenterveysongelmallisille 14kpl ja 20 asuntoa on varattu muistisairaille henkilöille, joiden ulkoilutila sijoittuu ensimmäisen kerroksen katon päälle.



Kuva 25. Leidenissä Hollanissa sijaitseva palvelukorttelikokonaisuus. Suunnittelija Venhoeven CS (Venhoeven CS, 2013).

#### 5.1.5 Mehr Generation Haus-konsepti

Mehr Generation Haus on Saksassa kehitetty konsepti, jonka mukaisia taloja on rakennettu jo noin 500. Monen sukupolven talo toimii asukaskeskuksena, yhdistäen alueella asuvat ihmiset ja luoden yhteenkuuluvuuden tunnetta. Talossa on tilat harrastuksille, kerhotoimintaan sekä ajanviettoon. Toiminta talossa on vapaaehtoisuuteen perustuvaa.

#### 5.1.6 Oakcreek-yhteisö Oklahomassa

Oakcreek on asumisyhteisökohte Stillwaterissa Oklahomassa Yhdysvalloissa. Projekti alkoi vuonna 2009, kun kahdeksan kotitaloutta halusi eläköityä yhdessä. Koska tarjolla ei ollut heille sopivaa ratkaisua, ryhtyivät he itse rakennuttajiksi. Yhteisö pitää sisällään 24 rivitaloasuntoa, yhteiskäyttörakennuksen, suuren piha-alueen ja autokatokset. Asukkaat omistavat omat asuntonsa ja osat yhteisalueista ja -rakennuksista. Alue on tarkoitettu 55-vuotiaista ylöspäin heille, jotka haluavat tuntea naapurinsa, mutta kuitenkin haluavat myös yksityisyyttä. Asukkaiden kuuluu osallistua yhteisön toimintaan omien mieltymystensä mukaan. (Ympäristöministeriö II, 2017, s. 54)

### 5.1.7 Retirement villages

Ulkomailla suosiota ovat saavuttaneet niin sanotut eläkeläiskylät. (retirement villages, retirement communities). Eläkeläiskylässä tietyille rajatulle alueelle rakennetaan n.55 vuotiaille tarkoitettu kyläyhteisö. Kylissä on yleensä tarjolla myös sosiaali- ja terveyspalveluja ja vapaa-ajanvietto mahdollisuuksia. Kylien rakennuttaja ja hallinnoijana toimii yleensä yksityinen yritys tai säätiö. Eläkeläiskylät ovat tyypillisiä Englannissa, Australiassa, Yhdysvalloissa ja Uudessa-Seelannissa. Kyliin muutetaan yleensä muualta, jopa ulkomailta, ja siten ne eroavat normaalisti ikääntyneistä alueista.

Tyypillisiä eläkeläiskyliä ovat Espanjan Aurinkorannikon ja Floridan eläkeläiskylät ja pikkukaupungit.

### 5.1.8 Student-senior home sharing-konsepti

Student-senior home sharing -konseptissa ikääntyneet ja nuoret asuvat yhdessä. Ratkaisu hyödyttää molempia; nuori saa edullisen asunnon ja ikääntyvä seuraa, apua arkiaskareissa ja käyttöä tyhjälle tilalle. Ranskassa asumismuotoa on tutkittu eniten ja tulosten mukaan kokemukset ratkaisusta ovat positiivisia. Iäkkäät kokivat saaneensa asumiseensa turvaa ja arvostivat seuraa; nuoret taas korostivat asumismuodon olevan välimuoto kodin ja itsenäisen asumisen välille, jolloin itsenäistyminen helpottui. (Ympäristöministeriö II, 2017, s. 47)

Ratkaisua on kehitetty myös palvelutalomalliin. Esimerkiksi Hollannissa palvelutalo Humanitas Deventerissä asuu kuusi opiskelijaa ja 160 ikääntyvää. Opiskelijat asuvat ilmaiseksi ikääntyvien seassa ja toimivat vapaaehtoistyössä heidän parissaan noin 30h/kk. Palvelutalomallia on kokeilussa soveltaen myös Suomessa. (Ympäristöministeriö II, 2017, s. 47)



### 5.1.9 New Ground

New Ground on vuonna 2016 valmistunut ikääntyville yli 50 vuotiaille naisille tarkoitettu Co-Housing-projekti. Rakennuksessa on 25 pientä huoneistoa sekä paljon yhteistiloja. Yhteistilat ja suurin osa asunnoista sijoittuvat sisäpihan puutarhan ympärille. Talo on suunniteltu ikään kuin pienten talojen ryppääksi. Projektin arkkitehtitöistönä toimi Pollard Thomas Edwards. (Julia Park, 2018, ss. 126-127)

Kuva 26. Oikealla. New Ground Co-Housing-yhteisö. Suunnittelijana Pollars Thomas Edvard (PTE, 2019).



## 6 Suunnittelu ikääntyvälle

Lähtökohtana kaikessa suunnittelussa tulisi suosia kaikille sopivaa suunnittelua (Design for All). Ihmisillä on monenlaisia tarpeita asuinympäristöilleen ikään katsomatta. Ikäystävällinen suunnittelu ottaa huomioon eri-ikäisten, erityisesti ikääntyvien, tarpeet. Esteettömyys liittyy vahvasti ikäystävällisyyteen; kaikkien uusien asuinympäristöjen tulisivatkin olla esteettömiä. Näin mahdollistetaan tasapuolinen tilojen käyttö ja sosiaalisiin tapahtumiin osallistuminen. Esteettömyys ei kuitenkaan ole vain ikääntyvien asia. Esteettömyys voi koskettaa ketä tahansa esimerkiksi lapsiperheaikana tai loukkaantumisen kautta liikkumisen hankaloiduttua.

Pääosin iäkkäille suunnittelu noudattaa tavallisen asuinrakentamisen periaatteita. Asumiskohteet ovat kuitenkin tilajakaumaltaan normaaliasumista moninaisempia ja asumistyyppistä riippuen kohteissa on monenlaisia hyvinvointia, aktiivointia ja asumismukavuutta lisääviä tiloja sekä hoitotyötä palvelevia tiloja. Yhä enenevässä määrin painotetaan yhteistilojen tärkeyttä ja yhteisöllisyyden mahdollistamista mm. näiden tilojen kautta. (Rakennustieto I, 2013)

Erityisesti ikääntyville tarkoitetuissa asunnoissa tärkeää on väljyys ja lisääntyvä tilantarve. Toimintakyvyn heikentyessä ihmisen

liikeradat muuttuvat ja apuvälineiden tarve kasvaa. Apuvälineiden käyttö ja säilytys lisäävät etenkin eteistilojen sekä makuu- ja kylpyhuoneiden kokoa. Ikääntyvien liikkumisen vaikeutuessa, asunnoissa vietetään aikaa yhtä enemmän. Asuntosuunnittelu lisäksi tulee huomioida myös psyykkiset tarpeet ja mahdollisuus olla jollain lailla yhteydessä ulkomaailmaan. Tätä voi edistää vaikkapa riittävän matalilla ikkunoilla, jolloin katsekontakti ulos jo virkistää mieltä.

lääkkäiden määrän kasvaessa koko ajan on tärkeää tuottaa iäkkäille sopivaa asuntokantaa. Asuntoja suunniteltaessa on kuitenkin yhtä tärkeää miettiä tilojen käyttöä pitkällä tähtäimellä. Mitä tapahtuu, kun ikääntyviä ei enää ole? Ovatko asunnot liian pieniä koppeja, jotka sopivat vain opiskelijoiden asumiseen? Tärkeää on, että pohjaratkaisuissa on muuntojoustavuutta niin, että tilat soveltuvat joko sellaisenaan tai yhdistettynä kaikkien ikäryhmien asumiseen.



Iso Britannian paikallishallinnon ja terveysviraston kokoama HAPPI Housing our Ageing Population: Panel for Innovation -työryhmä selvitti keinoja ikääntyvien asumisen uudistamiseksi. Osana loppuraporttiaan he kokosivat kymmenen kohdan listan asioista, jotka tulisi huomioida ikääntyville suunniteltaessa. Vaikka tutkimus on tehty Suomen ulkopuolella, on suunnittelu ikääntyville pääosin globaalia ja maasta riippumatonta ja nämä huomiot sopivat myös Suomeen suunniteltaessa. Itse listaa tutkiessa, herää kysymys, eivätkö huomioitavat asiat sovi kaikille ikäryhmille suunnitteluun. Seuraavaksi HAPPI:n lista vapaasti suomennettuna ja tulkittuna.

1. Asunnoissa tulee olla väljät sisätilat, mahdollisesti kolme asuinhuonetta ja mahdollisuus tilojen joustavaan käyttöön.
2. Asuntojen ja yhteistilojen ikkunoiden sijoittelussa, mitoituksessa ja detaljeissa tulee huomioida runsas luonnonvalo ja päivänvalon kierto.
3. Pohjasuunnittelussa maksimoidaan luonnonvalo välttämällä rungon sisäisiä rappukäytäviä ja yksisuuntaisia asuntoja. Asunnoilla on parvekkeet, terassit tai patiot, joissa on tarpeeksi tilaa pöytäryhmille ja kasveille.
4. Asunnot suunnitellaan ”hoitovalmiiksi” niin, että niihin on mahdollista asentaa nykyaikainen teknologia, kuten turvalaitteet ja hälyttimet
5. Pohjasuunnittelussa käytävätilat huomioidaan osana yhteistiloja. Levennyksillä mahdollistetaan spontaaneja kohtaamisia jokapäiväisessä arjessa. Sivukäytävätaloissa sisäänkäyntisyvennykset luovat kotipihamaisia tiloja ja yksilöllisyyttä, vähentäen laitosmaisuuutta ja lisäksi naapurien välistä huolenpitoa.
6. Monikäyttöiset yhteistilat, joissa asukkaat voivat tavata toisiaan. Tilojen tulisi toimia monenlaisiin aktiviteetteihin- jopa ympäristön muille asukkaille. Myös vierashuoneita vieraileville ystäville ja sukulaisille.
7. Rakennusten tulee asemoitua positiivisesti ympäröiviin katuihin nähden. Luonnollinen elinympäristö tulee huomioida istuttamalla uusia puita ja pensaita ja tarjoamalla luonnonmukaista ympäristöä sekä väriä, varjoa ja suojaa.
8. Asunnot ovat energiatehokkaita, hyvin eristettyjä ja ilmastoituja. Ylikuumeneminen on otettu huomioon esimerkiksi rakenteellisella aurinkosuojuuksella, lehtipuilla, ikkunoiden kaihtimilla ja luukuilla, markiiseilla ja viherkatoilla.
9. Varastotilat ovat helposti käytettävissä, tarjoten tilaa myös pyörille ja apuvälineille. Asuntojen sisäiset varastot täyttävät asukkaiden tarpeet.
10. Ulkoisten pintojen jaottelut erilaisilla pintamateriaaleilla, korostaen jalankulkijoita enemmän kuin autoilijoita. Erilaiset pintamateriaalit helpottavat esimerkiksi näköongelmien kanssa orientoitumaan lähestyvään sisäänkäyntiin.

## 6.1 Kodin merkitys ikääntyneelle

**”Koti on siellä, missä on hyvä ja turvallinen olla.  
Koti on tunne ja turvallinen paikka,  
jossa voimme elää hyvää arkea.  
Jokaisen oikeutta valita itse oma kotinsa tulee vaalia.  
Hyvä koti tarjoaa mahdollisuuden saada apua ja tukea,  
tarpeen mukaan.”**

(Vanhustyön keskusliitto, 2019)

Koti on paitsi välttämättömyys, mutta myös merkityksellinen paikka elämässämme. Elämämme kiinnittyy kotiin; sinne liittyy muistoja ihmisten, esineiden ja ympäristön kautta. Koti on muovautunut ajan kanssa, oman ja yhteisten tekemisten, tavaroiden ja vuorovaikutusten kautta. (Sini Kelo, 2015, s. 84)

Ikääntyessä kodin merkitys kasvaa. Useissa tutkimuksissa korostetaan kodin tärkeyttä ikääntyvien oman identiteetin jatkuvuudelle, sosiaalisille suhteille, turvallisuuden tunteelle ja hyvinvoinnille. Arjen ehtojen ja elämäntilanteiden muuttuessa, tulee myös kodin muuttua ja mahdollistaa fyysisen ympäristön ja tilojen uudelleen järjestely. Toimintakyvyn ja suoriutumisen heikentyessä ja muuttuessa kodin merkitys vahvistuu ja mahdolliset puutteet korostuvat. Jos nykyinen

koti ei salli toimintakyvylle olennaisia muutoksia, ei koti ole enää turvallinen ja on arjen toimintojen ja tulevaisuuden kannalta tärkeää vaihtaa kotia. Ilman tarpeellisia muutoksia kodista tulee helposti asukastaan eristävä ja syrjäyttävä. Kotia ja kotona asumista ei tulisi sikaan liiallisesti romantisoida. Koti on siellä mihin sen perustaa ja muistot seuraavat mukana. (Sini Kelo, 2015, s. 84) (Janne Jalava, 2017)

lökkäiden asumisesta keskustellessa ja julkisissa puheissa on useimmiten pinnalla kaksi vaihtoehtoa; laitosmainen hoito ja omaan kotiin jääminen. Kuten Kröger ja Jolanki toteavat; kukapa ei haluaisi asua ”kotonaan”, mutta tarvitseeko kodin olla koko elämän ja vanhuuden ajan samassa asunnossa (Kröger, 2015, ss. 82-83). Kotona asumisen paremmuutta perustellaan usein tutkimuksilla, joiden mukaan ikääntyvät eivät halua muuttaa pois kodistaan. Tarkempi tarkastelu kuitenkin usein osoittaa, että monet heistä ovat jo muuttaneet uuteen kotiin jäätyään eläkkeelle 60-65 vuotiaana. Ikääntyvien muuttoalttius on usein matala ja useimmiten muutossa on kyse siirtymästä sopivampaan asuntoon tutulla asuinalueella. Muutto on tarpeen, kun terveysongelmat aiheuttavat ongelmia asumiseen ja avuntarve lisääntyy n.75 ikävuoden tietämillä. Ongelmat eivät kuitenkaan ole ainoa syy, vaan yhä useammin myös ikääntyneet ihmiset haluavat muuttaa. He haluavat muuttaa asuntoon, joka vastaa

paremmin muuttunutta elämäntilannetta ja tarjoaa mahdollisuuksia elää omien toiveiden mukaisesti. (Ympäristöministeriö II, 2017) (Kröger, 2015)

Tämän lisäksi yhä useammat ikääntyvät haluavat oman työuransa päätyttyä muuttaa lähemmäksi lapsiaan ja lapsenlapsiaan, mikä usein tarkoittaa muuttoa toiselle paikkakunnalle.

Asumisvaihtoehdoista puhuttaessa liian vähälle huomiolle onkin jäänyt ennakoivan asuntokannan toteuttaminen. Ikääntyvien asumisratkaisuisissa tulisi yhtenä tulevaisuuden ratkaisuna tarkastella ennakoivaa asuntokantaa. Asuntoja, jotka sijaitsevat hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien varrella ja jonne halutaan muuttaa jo eläköitymisen kynnyksellä, kun ollaan vielä hyväkuntoisia, virkeitä ja aktiivisia. Nykyinen asunto on kenties liian suuri, liian kaukana palveluista tai sen kunnossapito vie liikaa aikaa ja energiaa. Virkeässä mielentilassa asuntoa voidaan kenties katsella kauempaakin kuin aivan lähiympäristöstä.

Ikääntyneet kuitenkin harvoin muuttavat kokonaan uuteen ympäristöön tai maalta suureen kaupunkiin. Muuttoalttiuteen vaikuttaa myös ikääntyvien hyvin erilaiset resurssit. Vaikka olisi halukkuutta muuttaa lähemmäs palveluja, ei välttämättä ole varaa. Kaikkien

eläkkeet eivät riitä ostamaan omistusasuntoa uusista palvelukorttelikonaisuuksista tai senioritaloista, vaikka he muuten olisivatkin velattomia. (Ympäristöministeriö II, 2017) (Kröger, 2015)

Ikääntyvistä suuri osa asuisi mieluiten kerrostalossa ja keskustassa. Yhä harvempi haluaa asua pientalossa ja ne, jotka haluavat kaipaavat useimmiten taloyhtiömuotoisia pientaloja, rivitaloja tai vastaavia. Sijaintina kuntien ja pikkukaupunkien keskustat houkuttelevat ikääntyviä. Suurissa kaupungeissa alakeskustat ympäristöineen keräävät ikääntyviä, osittain matalamman hintatason vuoksi. (Ympäristöministeriö II, 2017)

## 6.2 Asuinalueen sijainti ja asumisympäristö

Rakennuspaikka valitaan ottaen huomioon erityisesti ikääntyvien erityistarpeet liikkumisessa. Ympäristön tulee olla turvallinen ja esteetön ja lähiympäristössä tulee olla hyvät palvelut (Rakennustieto I, 2013). Nämä painotukset eivät kuitenkaan koske vain ikääntyviä, sama vaatimustaso on esimerkiksi lapsiperheillä lastenvaunujen kanssa, ruuhkavuosien keskellä eläessä.

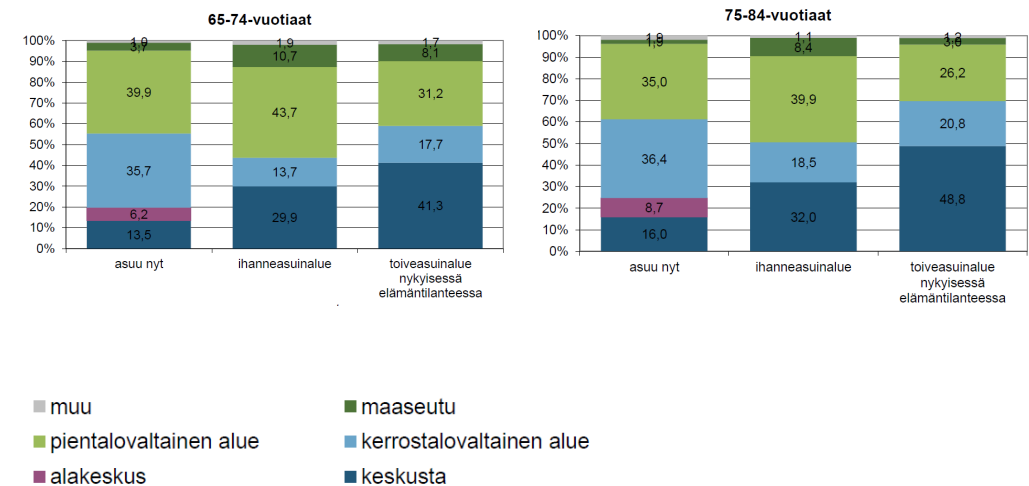
lääkkäiden asumisen, etenkin palveluasumisen on tärkeää sijoittua luontevasti keskeiselle paikalle yhteiskuntarakennetta. Taajamien ja esikaupunkien keskuksien läheisyys mahdollistaa asukkaiden itsenäisen elämisen helpottaen omien asioiden hoitoa, sosiaalisia kontakteja sekä jokapäiväisten palveluiden käyttöä. On tärkeää, että julkinen liikenne on hyvin saavutettavissa, mutta kaikkein vilkkaimpia ja meluisimpia liikenneyhteyksien varsia tulee välttää. (Rakennustieto I, 2013)

Asumiskohteiden läheisyydessä tai hyvien julkisten kulkuyhteyksien päässä on hyvä sijaita julkisia palveluita kuten terveysasema, kirjasto, sosiaalitoimisto ja liikuntatiloja. Naapuruston palveluista tärkein on lähikauppa, jonka tulisi olla kävelyetäisyydellä (50-100m) kohteesta (Rakennustieto I, 2013). Mahdollisuuksien mukaan näitä

palveluita on hyvä integroida osaksi samaa rakennusta asumisen kanssa.

Tärkeää sijoittumista ajatellen on myös tehdä alueen tarveselvitys. Eli tutkia alueella jo olevat vastaavat palvelut ja tilat ja ennuste käyttäjäryhmän määrämuutoksista ja asumistarpeista. Näiden tietojen pohjalta päätetään, onko alueella tarvetta vastaavalle asuntokokonaisuudelle ja mikä on paras tapa toteutukselle; uudisrakennus, täydennysrakennus tai korjausrakennus. (Rakennustieto I, 2013)

### Millaisella asuinalueella halutaan asua?



Kuva 27. Millaisella asuinalueella halutaan asua? 65-74 ja 75-84 vuotiaat (LÄHDE, Asukasbarometri)

Kaupungistumisen myötä iäkkäiden asuminen keskittyy yhä enemmän kaupunkialueille. Tällöin huomioitavaa on kaupunkiympäristöjen terveydelle haitalliset tekijät, jotka iäkkäälle ovat suurempia kuin nuoremmille. Suurimpana riskitekijänä ovat ilmansaasteet ja kaupunkiympäristöissä korkeaksi kohoavat lämpötilat etenkin kesäaikaan. (Ympäristöministeriö I, 2018, s. 48)

Riskeihin voidaan vaikuttaa sijoittamalla asuinrakennukset etäämmäs vilkkaimmin liikennöidyistä teistä, sekä rakentamalla viheralueita. Viheralueet paitsi sitovat saasteita, eristävät myös ääntä. Viheralueilla myös ilma on viileämpää kasvien sitoessa lämpöä. Asuinrakennuksissa suositellaankin viherkattoja ja -seiniä. (Ympäristöministeriö I, 2018, s. 48)

Viheralueiden on tutkittu olevan voimavara ikääntyville, lähellä viherreitit puistoja asuvat iäkkäät, saavuttavat liikuntasuositukset muita paremmin. Heidän kynnyksensä lähteä ulos kävelemään ja tapaamaan muita ihmisiä on kauempana puistoista asuvia pienempi. Viheralueet myös lievittävät stressiä ja parantavat mielialaa. (Ympäristöministeriö I, 2018, s. 52)

#### Viheralueiden vaikutukset asukkaiden hyvinvointiin:

- edistävät koettua terveyttä ja toimintakykyä
- lisäävät ulkoilua, liikumista ja toiminnan mahdollisuuksia
- vähentävät stressiä ja parantavat keskittymistä
- parantavat mielialaa ja vähentävät ahdistusta
- tukevat ymmärrystä ajasta ja paikasta
- tuottavat moniaistisia elämyksiä
- lisäävät asuinalueen viihtyisyyttä ja kiinnostavuutta
- luovat vaihtelua ja ymmärrettävää muutosta ympäristöön
- parantavat ja lisäävät asukkaiden välistä vuorovaikutusta
- tukevat immuunivastetta rikkaalla mikrobistollaan.

Kuva 28. Viheralueiden vaikutus asukkaiden hyvinvointiin. (Ympäristöministeriö I, 2018, s. 52)

### 6.3 Teknologia

Teknologisten ratkaisujen avulla voidaan tukea itsenäistä kotona asumista. Äly-ympäristöissä teknologia sulautetaan kaikialle ja ihminen voi hyödyntää teknologiaa vaivatta ja tarkoituksenmukaisesti. Älykäs teknologia voi myös oppia, esimerkiksi seuraten ikääntyneen tottumuksia ja ennakoida vaaratilanteita. Asumisessa teknologiaratkaisut näkyvät mm älykotiratkaisuina. Ratkaisujen pääasiallinen tarkoitus on auttaa asukasta selviytymään päivittäisistä toiminnoista ja henkilökohtaisesta hygieniasta. (Sini Kelo, 2015, s. 87)

Hyvinvointiteknologialla tarkoitetaan tietoteknisiä ja teknologisia ratkaisuja, jotka edistävät itsenäistä suoriutumista ja kotona asumista sekä ylläpitävät terveyttä ja hyvinvointia. Teknologian avulla voidaan ehkäistä ikääntymiseen liittyviä onnettomuuksia ja kompensoida heikentynyttä toimintakykyä. Teknologia voi olla huomaamatonta, passiivista, jolloin se on arjen apuna ilman aloitteellisuutta käyttäjältä, kuten lieden turvavahti, kaatumisvahdit ja liiketunnistinvalot, jotka perustuvat monitorointiin ja kontrollointiin. Teknologia voi olla myös aktivoivaa ja ohjeistavaa, kuten muistutuksia ja ohjaamista. Esimerkiksi kuva- ja

turvapuhelimet, itesesäädettävät sängyt, -lipastot ja -tasot, elektroniset lääkekiekot jne. (Sini Kelo, 2015, s. 87)

Uusia asumisratkaisuja suunniteltaessa on suotavaa käyttää nykyaikaista tekniikkaa tai ainakin varata tarpeelliset tilat tekniikkaa varten.

## 7 Referenssi kohteet



Kuva 29. Orestad Plejecenter:n ilmeikäs julkisivu, suunnittelija JJW Arki-  
tektter (JJW Arkitekter).



## 7.1 Orestad plejecenter

Orestad Plejecenter on tanskalaisen JJW Arkitekter toimiston suunnittelema palvelukeskus. Palvelukeskus valmistui vuonna 2012 ja se sijaitsee uudella asuinalueella Orestadissa, Kööpenhaminassa, Tanskassa. Toimiston lähtökohtana oli suunnitella kutsuva ja houkutteleva maamerkki alueelle. Rakennuksen tuli toimia yhdistävänä tekijänä korkeiden ja matalien massojen sekä nuorten ja iäkkäiden käyttäjien välillä. Suuri merkitys sijainnissa oli metron välittömällä läheisyydellä. Näin helpotetaan palvelukeskuksen saavutettavuutta; työntekijöiden on helppo saapua työpaikalle julkisilla liikennevälineillä samoin kuin sukulaisten vierailuja varten. (JJW Arkitekter, ) (Julia Park, 2018)

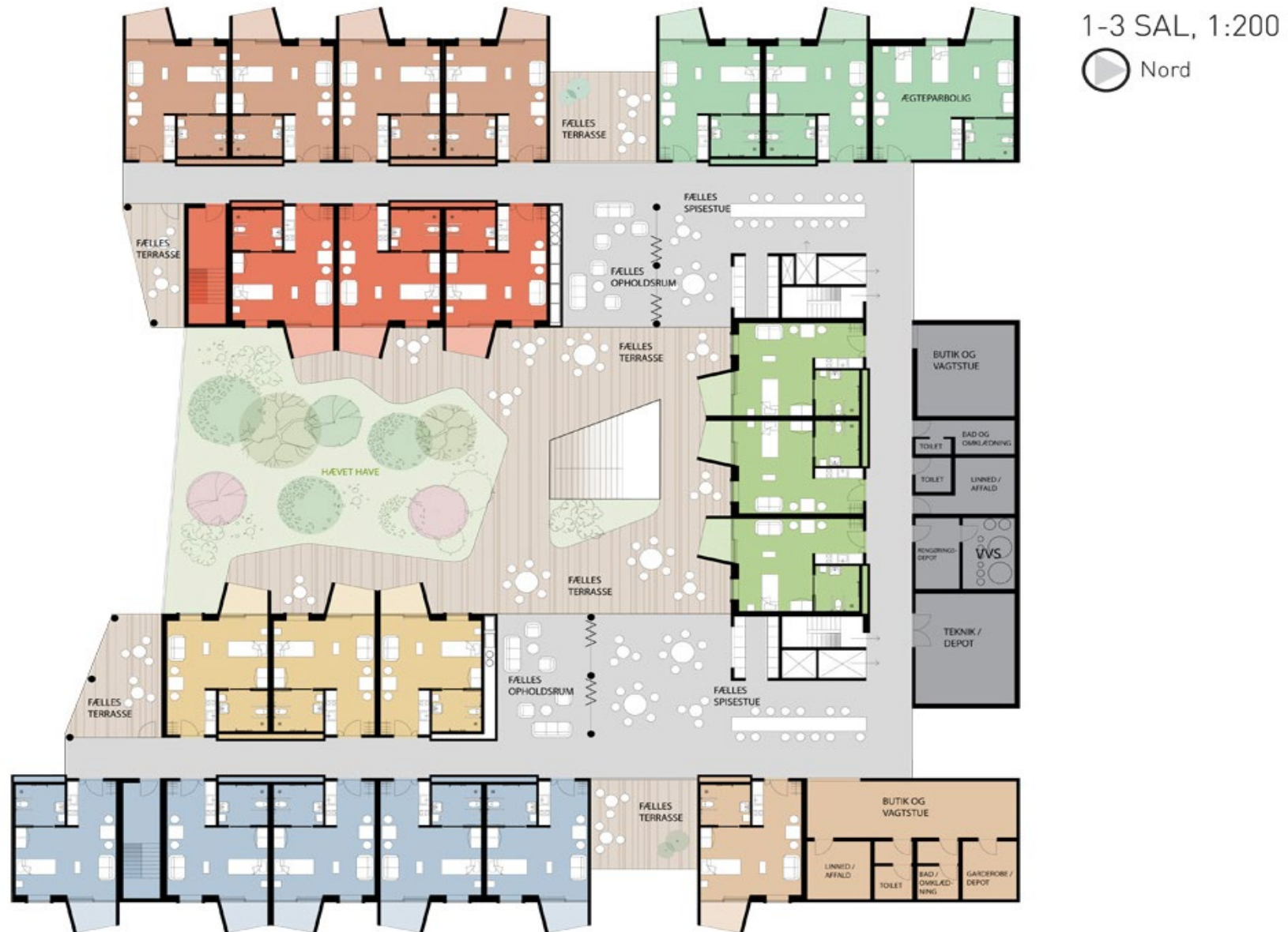
Orestad plejecenterissä suunnittelijat hakivat alusta lähtien huomiota herättävää julkisivua. Tämä toteutuu lopputuloksessa, jossa monimuotoiset ulokeparvekkeet poukkoilevat avaten huoneistoista näkyviä eri ilmansuuntiin. Rohkeat värit sopivat yleisilmeeseen ja yhdessä ilmeikkäiden parvekkeiden kanssa luovat rakennukselle omanlaisensa identiteetin. (JJW Arkitekter)

Plejecenterissä monilla asukkailla on dementia, jolloin ulos lähteminen on hankalaa. Osittain siksi rakennukseen sijoitettiin palveluita,

kuten kampaamo, kahvila ja hammashoito, jotka ovat myös talon ulkopuolisten käytettävissä. Näin asukkaat pysyvät kosketuksissa ulkomaailmaan, vaikka eivät poistuisi rakennuksesta. Plejecenter vastanee suomalaisessa ikääntyvienasumistavoissa palveluasumista, palvelutaloa/hoitokotia riippuen hoidontarpeista. (JJW Arkitekter)

Referenssikohteeksi Plejecenter valikoitui inspiroivan ja piristävän julkisivunsa ansiosta. Pohjapiirrosten avulla hahmotin myös tilankäyttöä, etenkin liike- ja palvelutilojen kokoja hahmoteltaessa. Halusin tällä kohteella muistuttaa itselleni, että vaikka tehdään ikääntyvien asumisen soveltuvaa asumista, ei arkkitehtuurin tarvitse olla tylsää.

Kuva 30. Orestad Plejecenter 1.krs pohjapiirros (JJW Arkitekter).





Kuva 31. Luhtikäytävä sisäänkäynnit ikääntyvien asuntoihin St.Antonius yhteisökeskuksessa (Ledere Ragnarsdottir Oei).



## 7.2 Community Center St. Antonius in Stuttgart

St. Antoniuksen yhteiskäyttökeseuksen on suunnitellut saksalainen Lederer Ragnarsdottir Oei-toimisto. Rakennus sijaitsee Stuttgartissa, Saksassa ja se valmistui vuonna 2001. Toimisto sai suunnittelutehtävän St. Antoniuksen katolilaiselta seurakunnalta; he halusivat rakennuttaa tontilleen sekä yhteisökeseuksen että asuntoja iäkkäille. Samalla tontilla on myös 1920-luvulla rakennettu tiilikirkko ja koulurakennuksia. (Schittich, 2007, ss. 52-57)

Yhteisökesekus sijoittuu talon ensimmäiseen kerrokseen, jolloin se on kaikkien lähiympäristön asukkaiden saavutettavissa mahdollisimman helposti. Yhteisökeseuksessa on iso monitoimisali, pienryhmätiloja, sosiaalikeskus, toimistoja ja reilun kaupan kauppa. Iäkäiden asunnot sijoittuvat rakennuksen kahteen ylimpään kerrokseen, luhtikäytävän varrelle. Massallisesti kerrokset sisenevät katu- ja julkisivuista, jolloin luhtikäytävä sisäänkäynnit saavat enemmän omaa rauhaa ja käytäviltä avautuu paremmat näkymät kadulle ja kohti kirkkoa. Kaikki asuintilat avautuvat porrastaen kohti länttä, jolloin jokaisella asunnolla on otolliset aurinko-olosuhteet ja yksityisemmät näkymät pienelle vehreälle sisäpihalle. (Schittich, 2007, ss. 52-57)

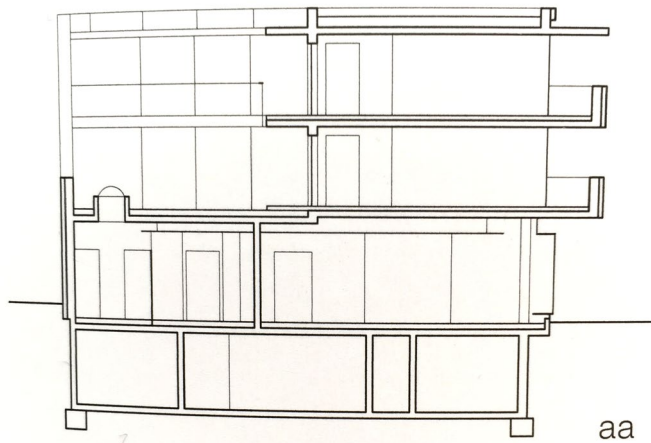


Kuva 32. St. Antoniuksen yhteisötalo rakeisuuskartassa punaisella. Pohjoisessa kirkko, lännessä ja idässä koulurakennuksia (Ledere Ragnarsdottir Oei).

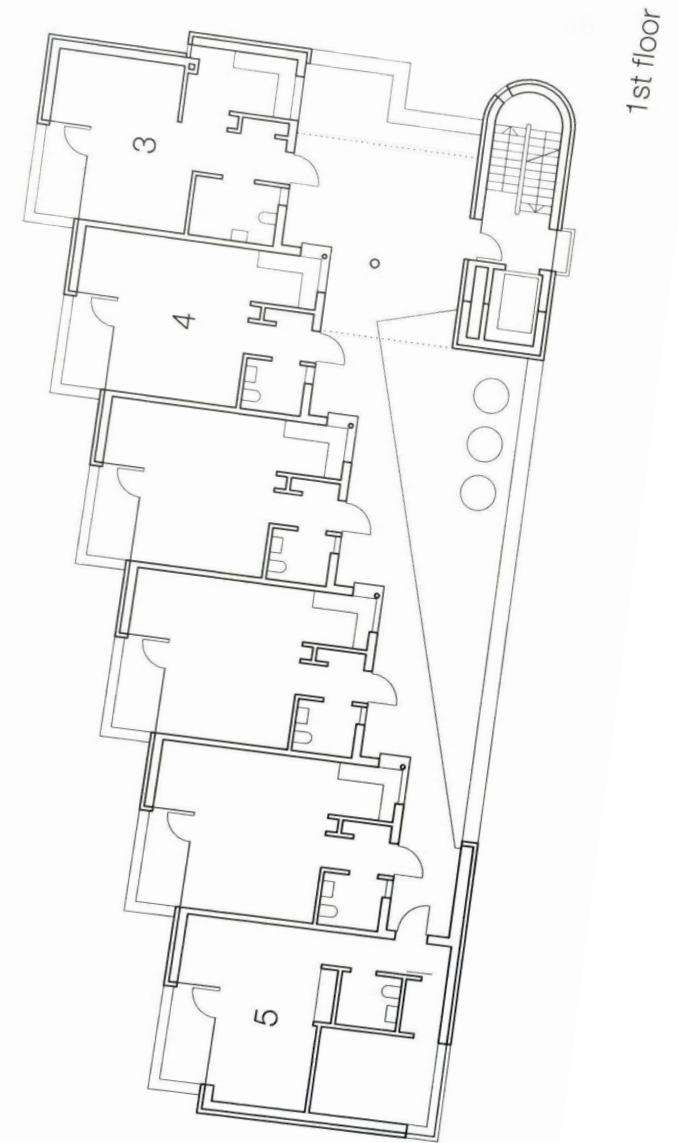


Kuva 33. Kuva pihanpuolelta kohti yhteistiloja ja asuntoparvekkeita (Ledere Ragnarsdottir Oei).

Valitsin St.Antoniuksen yhteisökeskuksen referenssiksi juuri luhtikäytävän ansiosta. Rakennus on mittakaavaltaan paljon opinnäytetyöni suunnitelmaa pienempi, mutta minua kiehtoi luhtikäytävän tunnelmallisuus, mukavat sovet sisäänkäyntien edustoilla. Asuntojen sisäänkäynnit ovat pienissä sisennyksissä niin, että sisäänkäyntien eteen muodostuu etupihamaiset puolijulkiset vyöhykkeet. Nämä alueet on mahdollistaa sisustaa itse, jolloin kodinomaisuus laajenee. Omaan työhöni valikoitui lopulta sivukäytävämalli, mutta olen pyrkinyt samanlaiseen tunnelmaan kuin mitä St Antoniuksen keskuksessa näkemäni kuvat minussa saivat aikaan.



Kuva 34. Leikkaus St.Antoniuksen yhteisökeskuksesta (Schittich, 2007, s. 55).



Kuva 35. 1.krs pohjapiirros St.Antoniuksen yhteisökeskuksesta. Luhtikäytävä, jonka varrella asunnot. Hissi ja portaat erillisessä porashuoneessa luhtikäytävän toisella reunalla. (Schittich, 2007, s. 55).





Kuva 36. Prinkkarikortteli Kalasatamassa Helsingissä. Suunnittelija Kirsti Siven & Asko Takala Arkkitechdit Oy (Siven & Takala Arkkitechdit Oy).

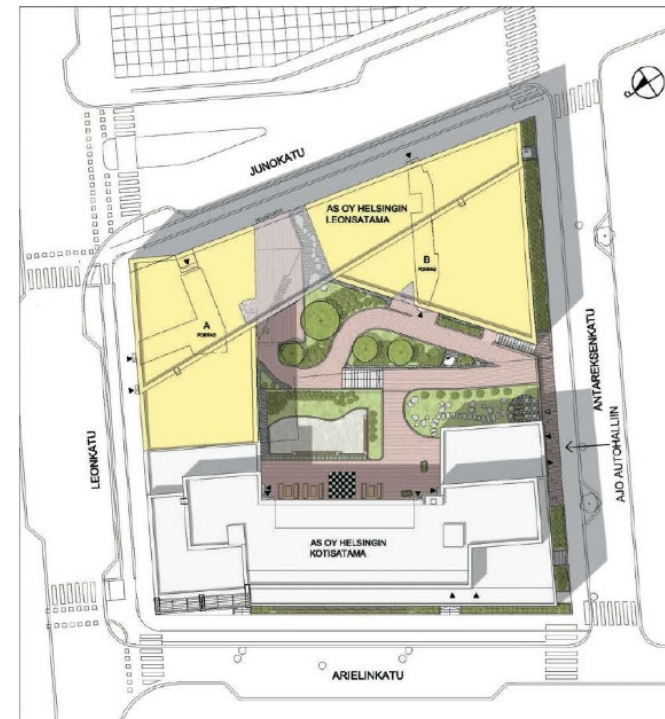
### 7.3 Prinkkari-kortteli

As Oy Kotisatama ja As Oy Leonsatama muodostavat yhdessä Prinkkari korttelin Helsingin Kalasatamassa, samoilla seuduilla kuin opinnäytetyöni. Molemmat talot valmistuivat vuonna 2015 ja ne on suunnitellut arkkitehtitoimisto Kirsti Siven & Asko Takala Oy. As oy Leonsatama on ATT:n Hitas asuntotuotantoa senioreille, eli yhden asunnon ostajista tulee olla yli 55-vuotias. As Oy Kotisatama taas on Aktiiviset Seniorit ry:n rakennuttama yhteisöllinen senioritalo, jossa asukkaiden alaikäraja on 48 vuotta. Talot jakavat yhteisen sisäpihan. (ATT Helsinki, ) (Aktiiviset Seniorit ry, )

Kotisataman ideana on tiivis asumisyhteisö. Talossa yhteisöllisyys käsitteenä viedään pidemmälle; yhteisöllisyys ei ole vain yhteisiä tiloja, vaan talossa tehdään kaikki itse. Asukkaat on jaettu omien mieltymystensä mukaan ryhmiin, joista jokaisella on oma päävastualueensa liittyen esimerkiksi siivoukseen tai ruoanlaittoon. Kotisatamalaiset siis itse siivoavat talonsa, rappukäytävät, yhteistilat jne. Talossa on myös yhteiskeittiö, jossa kokkausryhmä vuorollaan valmistaa halukkaille aterian. Kotisatama on yhdistyksen toinen senioritalo, ensimmäinen on vuonna 2006 valmistunut Loppukiri

Arabianrannassa ja parhaillaan on käynnissä kolmannen yhteisötalon suunnittelu Verkkosaareen Kalasatamaan. (Aktiiviset Seniorit ry, )

Leonsatama on enemmän perinteinen senioritalo. Siellä asunto omistetaan, ilman vastuuta kiinteistön kunnossapidosta. Julkisivuiltaan kaikki kolme rakennusta ovat yhteneväiset. (ATT Helsinki, )



Kuva 37. Luonnosvaiheen kuva Prinkkari-korttelin pihapiirroksesta. Suunnittelija Siven & Takala Arkkitehdit Oy (ATT Helsinki).



Valitsin Prinkkari-korttelin referenssiksi, koska se edustaa uudem-  
paa suomalaista senioriasuntosuunnittelua. Varsinaiseen työhöni  
lähti lopulta korttelin taloista idea irtaimistovarastojen sijoittamisesta  
kerroksiin. Koin, että ratkaisu sopii erityisesti ikääntyville suunnitel-  
taessa, jolloin varaston käyttö on mahdollisimman vaivatonta.

Kuva 38. Tyypikerroksen pohjapiirustus. Prinkkari kortteli. Siven & Ta-  
kala Arkkitehdit Oy (Siven & Takala Arkkitehdit Oy).



Kuva 39. Esimerkki pohjaratkaisuja As Oy Leonsatamasta. Suunnittelija  
Siven & Takala Arkkitehdit Oy (Siven & Takala Arkkitehdit Oy).





Kuva 40. Kaavan havainnekuva Voima Graphics/Anttinen Oiva (Helsingin kaupunki).



## 8 Alueanalyysi

### 8.1 Kalasatama, Nihti

Kalasatama on yksi Helsingin suurimmista kehittyvistä asuinalueista. Aluetta rakennetaan parhaillaan ja rakentaminen jatkuu vilkkaana 2040-luvulle saakka.

Nihti on Kalasataman eteläkärjessä, Sompasaaren edustalla, sijaitseva pieni saari, jolta on hienot näkymät merelle, keskustaan ja Tervasaareen. Sompasaari ja Nihti olivat saaria, jotka toimivat kaupunkilaisten suosittuina virkistyspaikkoina, Nihdissä sijaitsi 1910-luvulla myös ravintola. 1960-luvulla saaret louhittiin tasaisiksi ja yhdistettiin meritäyttöillä mantereeseen Sörnäisten sataman laajentuessa itään 1960-luvun taitteessa. Sörnäisten satama oli toiminnassa vuoteen 2008, jolloin satamatoiminnot siirtyivät Vuosaareen. (Uuttahelsinkiä, 2019)

Kuva 41. Oikealla. Rakeisuuskartta Kalasataman alueesta. (kaavaluonnosten perusteella). Nihdin alue rajattu sinisellä ja suunniteltavan rakennuksen paikka punaisella. (Kuva Niina Sonne)



Alueella on tällä hetkellä sataman tekninen varikko, satamakentän päälle läjitettyjä maamassoja, sora- ja asfalttikenttää, veneiden säilytystä sekä romulaivoja. Alueelta löytyy myös aktiivisten kaupunkilaisten ylläpitämä Sompasauna, joka on toiminnassa ympärivuoden. Kesäisin alue houkuttelee myös muita pieniä toimijoita, kuten Ihana-kahvilan. Alkuperäisestä Nihdin saaresta ei ole jäljellä mitään. (Helsingin Kaupunki, 2019) (Uuttahelsinkiä, 2019)

Alueen suunnittelu on parhaillaan käynnissä ja rakentamisen on määrä keskittyä vuosille 2021-2028. Nihtiin on kaavoitettu kymmenen asuinkortteliä, hotellikortteli, ravintolakortteli, kaksi vesialueen kortteliä mm. ravintolalaivoille, pienvenesatama sekä Nihdin Merihakaan ja Hanasaaren yhdistävä Merihaansilta. Uutta asuntokerrosalaa on tulossa 124 050 m<sup>2</sup>, hotelli- ja liiketilojen kerrosalaa 10 800 k-m<sup>2</sup> ja yleisten rakennusten kerrosalaa 1500 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärä alueella tulee olemaan n.3000. (Helsingin kaupunki) (Uuttahelsinkiä, 2019)

Kuva 42. Oikealla. Kalasataman alueen rakentamisaikataulu (Uuttahelsinkiä, 2019).





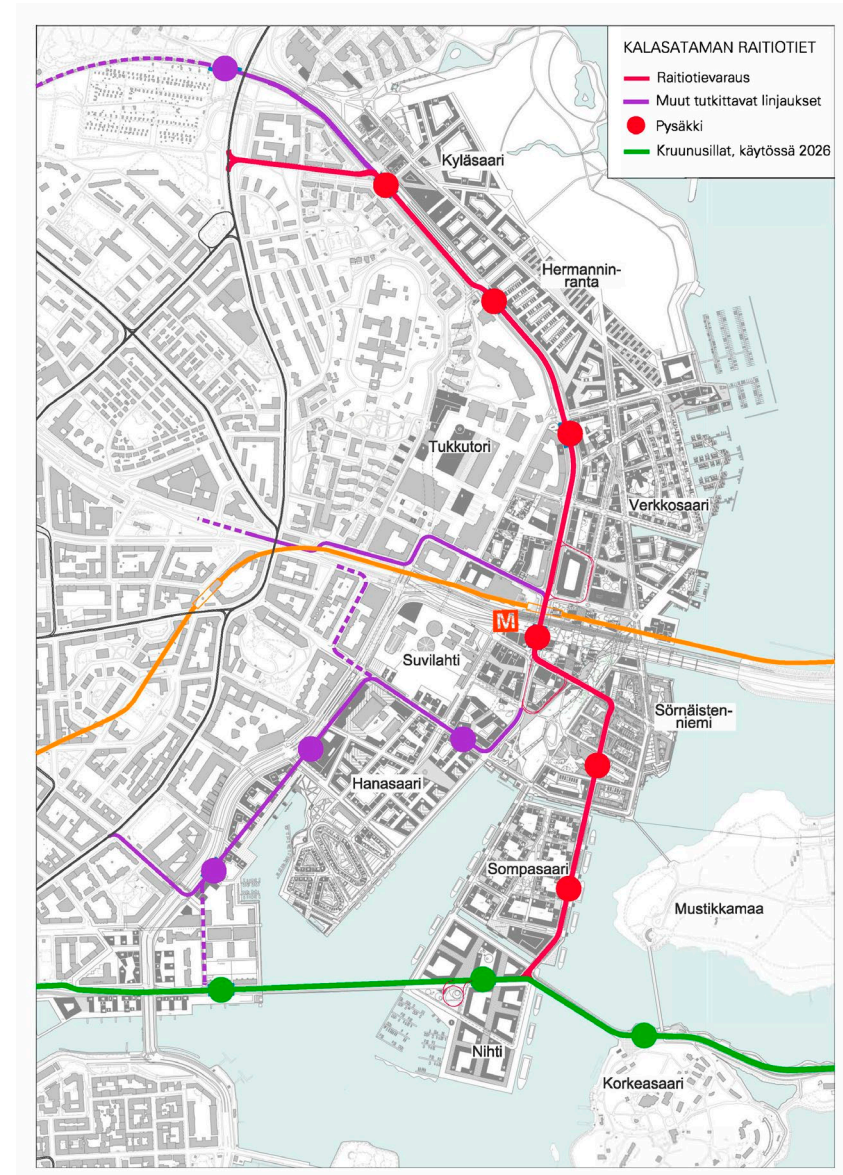
## 8.2 Liikenne ja palvelut

Nihdillä on keskeinen asema Kalasataman uusissa liikenneratkaisuissa. Alueen hyvät julkiset liikenneyhteydet mahdollistavat autottomuuden. Helsingin kaupunki on tuoreimmassa päätöksessään päättänyt, että Nihdin alueelle ei tule kaavamääräyksiä pysäköinnistä vaan pysäköinti toteutetaan markkinaehtoisesti rakennuttajan ohjeiden mukaisesti. Tämä tulee todennäköisesti vähentämään pysäköintipaikkoja huomattavasti. (Helsingin kaupunki)

Saarelle tulee kolme uutta raitiolinjaa ja alueen läpi tulee kulkemaan myös baana. Saari toimii Kruunusillat-yhteyden välipisteenä yhdistäen näin Kruunuvuorenrannan ja Korkeasaaren keskustaan. Tonteille ajo sallitaan, mutta saarta halkova pääkatu Konttisatamankatu suljetaan kokonaan autoliikenteeltä. (Helsingin kaupunki)

Suunnittelukohteena oleva Käkikello-kortteli sijoittuu Nihdin pääraitin varrelle. Lähin raitiotievaunupysäkki sijoittuu aivan suunniteltavan kohteen eteläpuolelle.

Kuva 43. Oikealla Kalasataman alueen liikennöintikarttaluonnos (Uuttahelsinkiä, 2019).





### 8.3 Ympäröivä rakennuskanta

Nihdissä ei vielä ole pysyvää rakennuskantaa, mutta alueelle on annettu melko tarkat vaatimukset kaavoituksen puolesta. Alueen pohjoispuolella sijaitsevan Sompasaaren arkkitehtuuri on tiilivoittoista, kuten kaava määrittelee. Julkisivuissa toistuvat tiilien lämpimät sävyt ja jylhät muodot. Paljon on käytetty kattopuutarhoja.





#### 8.4 Ikääntyvien asuminen Kalasatamassa

Kalasatama läheisine alueineen houkuttelee nykyaikaisia ikääntyviä. Ja miksi ei houkuttelisi. Alueella on kaikki tarpeellinen; sekä hoivollisia että kaupallisia palveluita, hyvät julkiset liikenneyhteydet ja lyhyt matka luontoon. Nihdistä tulee olemaan hyvä yhteydet niin perusterveydenhuoltopalveluihin kuin keskustan liikkeisiin ja Mustikkamaan virkistysalueisiin. Pari askelta ja lyhyt ratikkamatka ja olet luonnossa tai kaupoilla. Ihanteellista ikääntyville.

Alueen kiinnostavuudesta ikääntyvien keskuudessa kertoo mm. Aktiiviset seniorit ry:n toteuttama projekti Kotisatama ja työn alla oleva kolmas senioritalo. Myös Helsingin kaupungin asuntotuotanto toimisto ATT on rakennuttanut alueelle senioritalon, As Oy Leonsataman. Alueella on myös Mehiläisen ja Attendon hoivakoteja ja palveluasumista. Ornamon senioritaloyhdistys rakennuttaa taitelijoiden senioritaloa Ars Longaa Verkkosaareen ja lisäksi esimerkiksi Settlementti asunnot toteuttaa ikääntyvien vuokra-asuntoja alueelle.

Kuva 44. Viereiseen karttaan on merkitty muutamia Kalasataman alueella olevia ikääntyvien asumiseen liittyviä rakennuksia. Alhaalla punaisella kohderakennus. (Kuva Niina Sonne)



Kuva 45. Ikääntyvien asuinkerrostalo palvelukorttelirakenteessa.





## 9 Suunnitelma – Ikääntyvien asuinkerrostalo

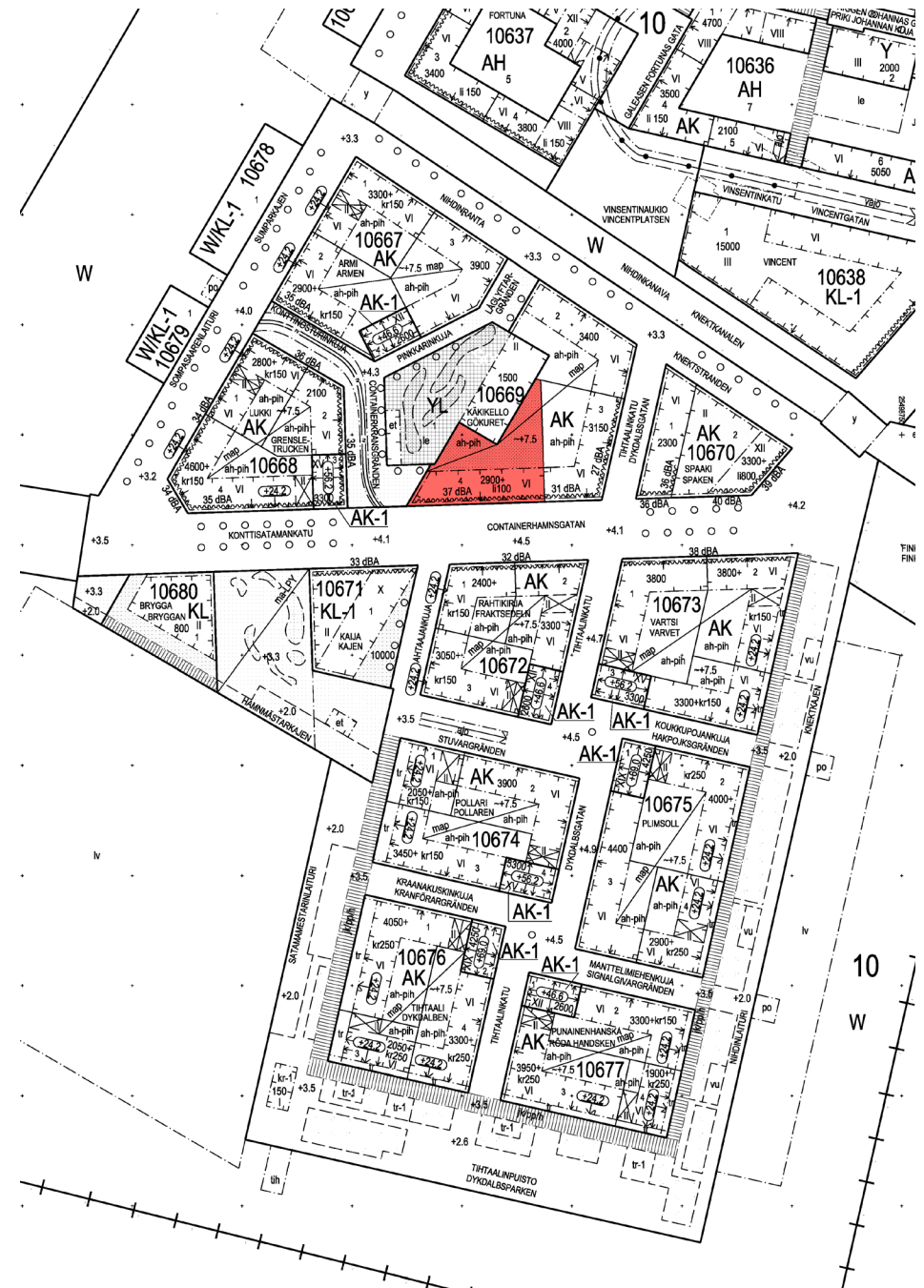
Tässä luvussa esittelen suunnittelemani asuinkerrostalon, jossa ikääntyvien asuminen yhdistyy osaksi palvelukorttelia. Suunnitelman työstöön hyödynsin tekemääni tutkimustyötä ikääntyvien asumisesta.

### 9.1 Suunnittelualue

Suunnittelualueena toimii luvussa 8 Alueanalyysi, esitelty Nihdin saari Kalasatamassa Helsingissä. Rakennus sijoittuu Nihdissä sijaitsevaan Käkikello-kortteliin nro 10669 tontille neljä.

Alueen kaavoitus oli työn alkaessa kesken ja suunnittelun pohjana on käytetty 2017 päivättyjä karttaluonnoksia. Kaavaluonnoksesta on tehty 9.4.2019 päivätyt uudet luonnosehdotukset, joita tässä työssä käytetään havainnekuvien osalta. 16.4.2019 Helsingin Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen 12576 asettamisen nähtäville.

Kuva 46. Oikealla. Ote asemakaavakarttaluonnoksesta, johon punaisella merkitty suunniteltava tontti (Helsingin kaupunki).



## 9.2 Suunnitteluperiaatteet

Laadin luonnostasoinen asuinkerrostalon rakennussuunnitelma. Vaikka työlläni ei ole tilaajaa ja työ tehdään hypoteettisena, halusin suunnitella rakennuksen, joka olisi mahdollista toteuttaa.

Työssäni erityistä huomiota kiinnitin asumismukavuuteen, kodikkuuteen, asuntojen ja yhteistilojen sijoitteluun sekä korttelin välisten rakennusten yhteyteen. Tein korkealaatuiset ja teknisesti toimivat luonnokset. Käytin alueelle vuonna 2017 tehtyä kaavaluonnosta pohjana suunnittelussa. Rakennussuunnittelussa noudatin yleisiä määräyksiä ja ohjeita.

Suunnitelmani lähtökohtana pidin asumismukavuutta ja asumista kotona mahdollisimman pitkään. Halusin, että tilaratkaisut huomioisivat ikääntymisen erityispiirteitä, kuten tarpeellisen väljyyden, ikkunäkymät ja aktivoinnin. Tilojen tulisi sallia mahdollinen hoidontarve, joka tuli huomioida mitoituksessa. Perusratkaisujen tuli kuitenkin sopia kaikille, ikään katsomatta. Näin asuntojen käyttö ei tulevaisuudessa rajautuisi vain ikääntyville vaan väestön ikäkauman muutosten myötä asunnot vapautuisivat kaikille sopivina ilman suuria muutoksia.

## 9.3 Lopputulos

Sijoitin suunnittelemani ikääntyvien asuinkerrostalon osaksi palvelukorttelia. Työni rajautuu ikääntyvien asuinkerrostalon tarkempaan suunnitteluun, mutta esitän suunnitelmassa massaluonnokset ja mahdolliset käyttötarkoitukset myös korttelin muille rakennuksille. Sijoittamalla asuinkerrostalon osaksi palvelukorttelia, ja yhdistämällä korttelien talot toisiinsa, mahdollistan entistä paremmin korttelin asukkaiden ja toimintojen hyödyt kaikille. Palveluasumisen sijoituksessa keskimmäiseen taloon, mahdollistuu näin siellä jo valmiina olevien hoidollisten palveluiden jakaminen myös korttelin sisälle, eli myös ikääntyvien asumisen puoleen. Palvelukorttelin ajatuksena oli paitsi hoidollisten myös kaupallisten palveluiden tuonti osaksi asumista. Ensimmäinen kerros toimii kaikille avoimena palvelukerrosena, johon on mahdollisuus sijoittaa erilaisia toimintoja ravintolasta kahvilaan, kampaamosta hierontaan, lähikaupasta kioskiin.

Lisäksi halusin tilasuunnittelun kautta ottaa kantaa ikääntyvien yksinäisyyteen ja aktivointiin. Tätä lähdin toteuttamaan ottamalla käytävätilat aktiiviseen käyttöön, tarpeeksi laajoina ja valoisina, jotta ne toimisivat osittain oleskelutiloina. Pidän tärkeänä myös yhteistiloja ja niiden sijoittumista keskeiselle paikalle rakennusta, jolloin käyttö on

asukkaalle vaivatonta. Asunnot ovat mitoitukseltaan väljiä ja soveltuvat sellaisenaan myös muiden kuin ikäryhmien asumiseen.

Kaikki tilat ovat helppokäyttöisiä ja toimivia. Suunnitelmassa on noudatettu yleisimpiä rakennusmääräyksiä ja pyritty huomioimaan tekninen toimivuus oma tietotaitoni huomioiden. Esimerkiksi rakenneratkaisuja en ole tarkistuttanut rakennesuunnittelijalla.

Pääkäyttötarkoituksenmukaista kerrosalaa on käytetty 2670 k-m<sup>2</sup>, sisältäen laajat käytävätilat. Minkä lisäksi suunnitelmaan sisältyy yhteiskäyttötiloja 1000 k-m<sup>2</sup>, 480k-m<sup>2</sup> liiketilaa ja 2155 k-m<sup>2</sup> suuruisen autohalli. Suurissa yhteiskäyttötiloissa on otettava huomioon koko korttelin käyttö; mukaan on laskettu kaikki varastotilat, jotka sijaitsevat ikääntyvien kerrostalon osuudella.

### 9.3.1 Pihasuunnittelu

Viheralueiden on tutkimustulosten mukaan todettu lisäävän ikääntyvien aktivointia ja viherkenttien sitovan itseensä sekä ääntä että ilman saasteita. Tästä johtuen halusin tuoda suunnitelmaan paljon vihreyttä. Korttelin viheralueet koostuvat kahdesta osasta; toisen kerroksen korttelipihasta ja kattopuutarhoista.

Korttelipiha rakentuu pihakannen päälle, yhdistäen rakennukset ja asukkaat toisiinsa. Pihalle käynti tapahtuu rappukäytävien tai länsireunan portaiden kautta. Myös alapuolella olevasta parkkihallista on käynti pihalle. Pihan toiminnot on ryhmitelty pieniin ryhmiin, jotka muodostuvat miellyttävästi polveilevan reitin varrelle. Eri pintamateriaaleja käyttämällä kerrotaan toiminta-alueen muutosta ja valmistetaan näin seuraavaan vaiheeseen. Pihalle on sijoitettu leikkipiha, viljelyalue, keinut, grilli/oleskelu, kuntoilualue ja paljon vihreyttä. Länsireunalla päiväkodin ja suunnittelukohteen välissä väestönsuojan katto laskeutuu loivana pensaiden peittämänä rinteenä kohti aukiota.

Pihakansipihan lisäksi kortteliin on suunniteltu viherkatot päiväkodin ja iv-konehuoneiden katolle. Tämän lisäksi 7.kerroksen katoille on taloyhtiöstä vaihdellen toteutettavissa eri tyyppisiä viheralueita. Ikääntyvien asumisen päätyyn kattokerroksessa sijoittuu viljelyalue sekä rehevä kattopuutarha. Molemmilta aukeavat miellyttävät ja kiinnostavat näkymät ympäristöön ja molempia voi käyttää myös virkistymistarkoitukseen.

Kuva 47. Pihasuunnitelma





Kuva 48. Oikealla. Havainnekuva taivaalta. Vehreät viherkatot, kattopuutarhat ja korttelipiha.

Kuva 49. Alhaalla. Sisäpihan tunnelmaa.

Kuva 50. Oikealla alhaalla. Muuratut tiilijulkisivut jatkuvat pihan puolelle, luoden yhtenäisen ilmeen kortteliin.







Kuva 51. Viljelypuutarhasta avautuvat upeat näkymät.



Kuva 52. Kattojen puutarhat tuovat miellyttäviä oleskelutiloja kauniiden näkymien äärelle.

### 9.3.2 Sivukäytävämalli

Sivukäytäväratkaisun ansiosta käytävät ovat valoisia. Sijoittamalla asuntojen sisäänkäynnit pieniin syvennyksiin estetään törmäykset ja samalla saavutetaan etupihamaiset levennykset käytäviin. Etupihat ovat personoitavissa maalauksin ja huonekaluin ja näin lisätään kodinomaisuutta. Käytäviltä aukeavat näkymät sisäpihalle ja kohti päiväkotia lisäävät halukkuutta lähteä ulos tutustumaan naapurustoon. Avarat tilat lisäävät myös naapurien hyvänlaatuista valvontaa.



Kuva 53. Kodinomaiset käytävätilat lisäävät asumismukavuutta ja aktivoivat ikääntyviä myös kodin ulkopuolelle. Avautuvat maisemat kehottavat seuraamaan ympäröivää elämää.



### 9.3.3 1.krs - Palvelukerros

Koko korttelissa ensimmäinen kerros on ns. palvelukerros; tarkoittaen, että ensimmäinen kerros pitää sisällään koko korttelia hyödyntäviä palveluita. Palvelut voivat olla hoidollisia tai kaupallisia.

Suunnittelualueen palvelukerros pitää sisällään kahvilan, ravintolan ja kaksi liiketilaa. Liiketilat ovat käytettävissä joko ulkoa tai sisätilojen yhdyskäytävää pitkin. Tilojen tarkempaa käyttöä ei ole määriteltä tässä suunnitteluvaiheessa. Käyttö voisi olla esimerkiksi kampaamo, kosmetologi, palveluohjaus tms. Kortteliin olisi hyvä sijoittua lisäksi lähipalveluita, kuten ruokakauppa, apteekki, kirjasto.

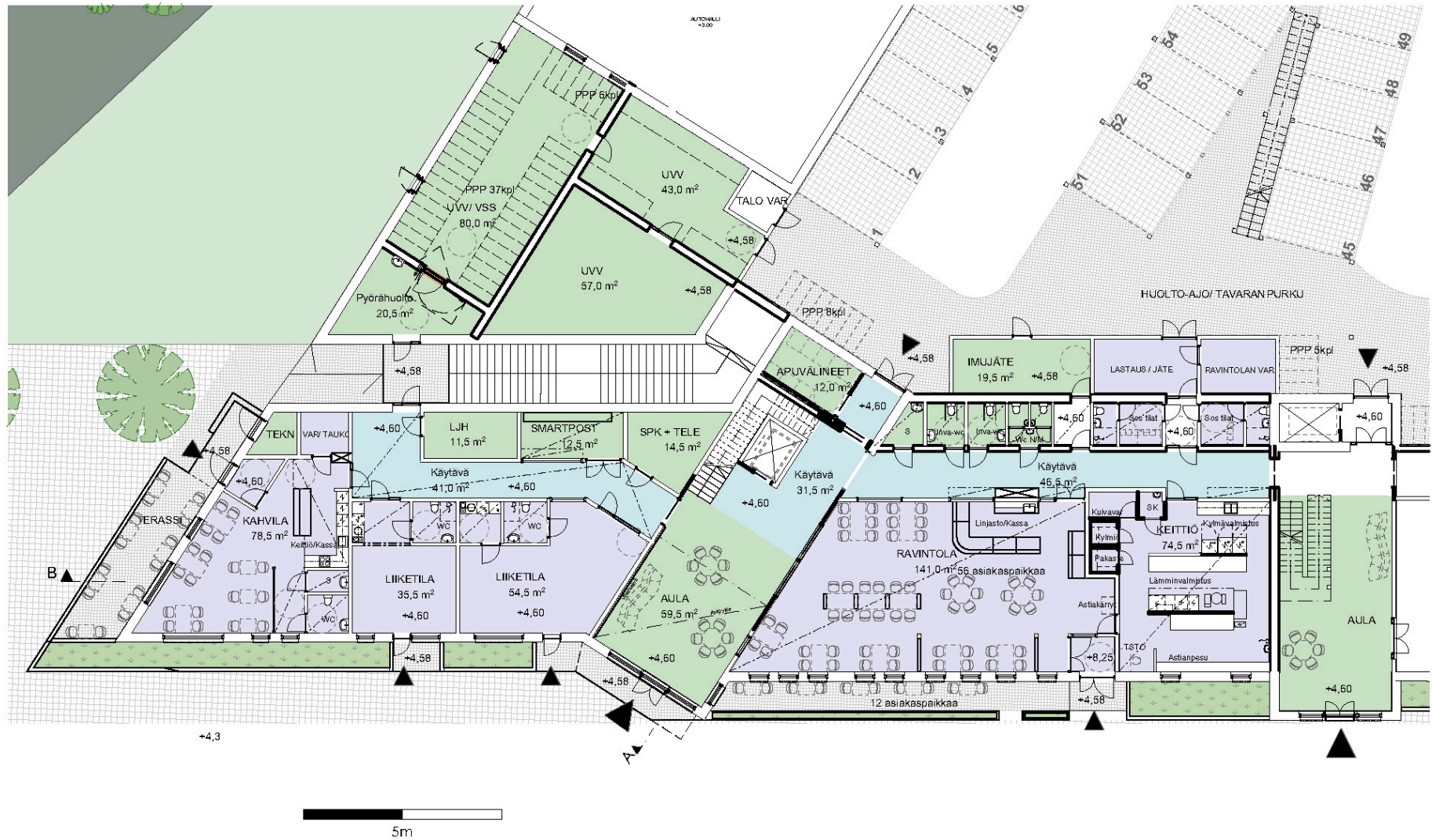
Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat liiketilojen lisäksi tekniset tilat, varastot, Smartpost ja oleskeluauula. Pihakannen alla oleva autotalliin on suora esteetön yhteys ensimmäisen kerroksen kautta.

Kuva 54. 1.krs korttelipohja



## 9.3.4 Pohjapiirroksset

Kuva 55. 1.krs.





Kuva 56. 2.krs ja 3.krs



Kuva 57. 4. ja 5.krs.







### 9.3.5 Asunnot

Asuntojen suunnittelussa korostin asumismukavuutta. Asuntojen mitoituksessa on huomioitu vanhusten palveluasumista ohjaavan rt-kortin suositeltuja mitoituksia, normaaliasumiseen soveltaen. (Rakennustieto I, 2013)

Rakennukseen suunniteltiin kuusi asuntoa kuhunkin kerrokseen. Kokojakauma vaihtelee pienestä kaksiosista väljään kolmioon. Jokainen asunto on suunniteltu niin, että esteettömyysmääräykset täyttyvät.

Asuntojen keittiöt ovat pienehköjä, mutta sisältävät kaiken tarpeellisen. Kylpyhuoneet ovat tilavia mahdollistaen myös avun tarpeen. Kylpyhuoneisiin on kaksi sisäänkäyntiä eteisestä ja makuuhuoneesta. Mahdollinen vaatehuone sijoittuu kylpyhuoneen ja makuuhuoneen väliin.

Väliovina on käytetty pääosin liukuovia, myös kylpyhuoneissa. Liukuovien katsotaan olevan pyörätuolissa liikkujalle helpommat käyttää ja näin myös tilaa säästyy

Kaikissa asunnoissa on esteettömät parvekkeet kadulle. Parvekkeilta voi seurata kadun vilinää ja osallistua myös seuraamalla lähiympäristön elämään.



Kuva 59. Havainnekuva kaksiosista



Kuva 60. Asuntojen pohjaratkaisut



### 9.3.6 Yhteistilat

Talossa on runsaasti yhteistiloja. Yhteistilat on sijoitettu rakennusmassan halkaiseviin lohkoihin keskelle taloa. Tällä tavalla tilat ovat helposti käytettävissä, eivätkä tilat unohdu käytävien perälle. Yhteistilat on erotettu asuintiloista, jolloin ne on mahdollista myös vuokrata ulkopuolisten käyttöön ja näin tilojen käyttöaste voidaan maksimoida. Myös asuntokohtaiset varastot on tuotu rakennuksen kerrokseen keskeiselle sijainnille, jotta käyttö on vaivatonta.

Yhteistiloina ovat oleskelu- ja aulatilat 1. ja 2. kerroksessa. Yhteiskeittiö 3. kerroksessa. Keittiössä on mahdollista järjestää yhteisruokailua tai tilaa voi käyttää myös oleskeluun/ kerhotilana. Työskentelyalue 4. kerroksessa, koska yhä enemmän töitä jatketaan myös ikääntyneenä, mutta tila toimii myös kokouksissa tms. monitoimitilana. Suuri yhteinen olohuone/kerhuhuone 5. kerroksessa, vaikka penkkiurheiluun tai pelaamiseen. Monitoimitila/ musiikkihuone 6. kerroksessa, jossa voi harjoittaa esimerkiksi rauhallista joogaa suurten ikkunoiden äärellä. Ylimmässä 8. kerroksessa sijaitsee saunasasto takkahuoneella.

Jokaisen kerroksen yhteistiloissa on inva wc. Lisäksi ikääntyvien kerrostalon ja palveluasumisen talon väliin olen pohtinut molempia palvelevia tiloja, kuten invasauna, pesula, kuntosali, sairaanhoitajan vastaanotto, fysioterapia jne.



Kuva 61. Havainnekuva ensimmäisen kerroksen ravintolasta.

### 9.3.7 Julkisivut ja leikkaukset

Julkisivujen päämateriaaliksi valikoitui tiili ja rappauspinnat. Käytin hillittyä aukotusta ja pientä koristeellisuutta tiilikoon ja ladonnan muunnoksilla. Kuusikerroksiset rakennukset toimivat ikään kuin jaluustoina naapuruston tornitaloille, joten maantasokerrosta ei ole korostettu värieroin, vain korkoerolla. Sen sijaan halusin, että yhteistalokonsolit erottuvat massasta ja rytmittävät julkisivut lohkoihin.

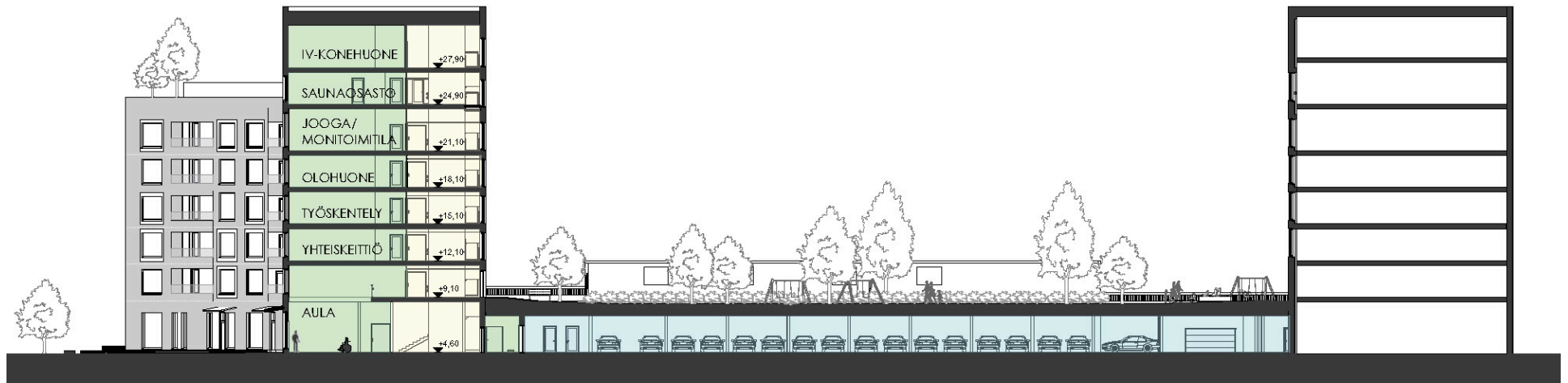
Kuva 62. Ylhäällä oikealla julkisivu etelään Konttisatamankadulle.  
 Kuva 63. Alhaalla oikealla julkisivu pohjoiseen sisäpihalle.  
 Kuva 64. Alhaalla julkisivu länteen sisäpihalle



Kuva 65. Rakenneleikkaus ja julkisivuote



Kuva 66. Leikkaukset





## 10 JOHTOPÄÄTÖKSET

Ikääntyvien asuminen on ajankohtainen aihe ympäri maailman, johon tuen väestön ikääntymisestä ja kaupungistumisesta. Tilastojen, tutkimusten ja raporttien kautta käy ilmi, että ikääntyville erityisesti suunniteltuja, esteettömiä ja turvallisia asuntoja tullaan tarvittamaan yhä enemmän. Varautuminen tulevan asuntokannan tarpeeseen on vaihtelevaa ja edelleen tarvitaan uusia ratkaisuja, jotka mahdollistavat kotona asumisen mahdollisimman pitkään.

Asumisratkaisuja suunniteltaessa on otettava huomioon painotus kotona asumiseen mahdollisimman pitkään. Tämä tarkoittaa asuntojen lisäksi myös asumisympäristön huomioimista ikääntyvien kannalta. Toisten ihmisten, erityisesti eri ikäisten, seuran ja aktiivisen liikkumisen on todettu parantavan toimintakykyä ja näin mahdollistavan kotona asumisen entistä pidempään.

Panostamalla asumisviihtyvyyteen esimerkiksi helppokäyttöisten yhteisöllisten tilojen, pihan ja kattopuutarhojen avulla lisätään ikääntyvien aktivointia ja madalletaan kynnystä poistua omasta huoneistosta muiden seuraan. Asunnoissa tulee huomioida riittävä väljyys, muuntautumiskyky ja yhteys ulkomaailmaan. Esimerkiksi huoneiden käyttötarkoitus voi olla vaihdettavissa, asuntojen ikkunat

tarpeeksi matalalla hyviä katselukulmia varten sekä parvekkeet tarpeeksi suuria myös pyörätuolilla käytettäviksi.

Useimmiten ikääntyminen tuo kuitenkin tullessaan välttämätöntä hoidon tarvetta ja toimintaympäristö kapenee. Tällöin entistä tärkeämpää on asunnon sijainti ja lähiympäristö palveluineen. Tuomalla hoidolliset ja kaupalliset palvelut asumispalvelujen saumattomaan läheisyyteen, mahdollistetaan palvelujen vaivaton käyttö joko itsenäisesti tai avustettuna. Myös kotiin saatavat palvelut ovat näin lähettyvillä. Sijainnissa on huomioitava myös hyvät julkiset liikenneyhteydet, jolloin ikääntyvän liikkuminen lähiympäristöä kauemmaksi on vaivattomampaa, vierailut sujuvampia ja palvelutyöntekijöiden töissä käynti mielekäästä.

Vaikka on tärkeää huomioida ikääntyvien asumisen tarpeet ja suunnitella asuntokantaa heitä ajatellen, on huomioitava, että jossain vaiheessa asunnot vapautuvat muille markkinoille. Suunnittelussa tärkeää onkin asuntojen ja asumisympäristöjen muuntautuvuus ja soveltuvuus myös muiden ikäryhmien asumiseen.

## 11 POHDINTA

Aiheeni oli kiinnostava ja ajankohtainen. Ikäihmisten asuminen nousi uutisotsikoihin useaan otteeseen; useimmiten huonolla tavalla. Vaikka mielenkiintoni aiheeseen säilyi, oli itse työn tekeminen haastavaa. Suurin ongelmani oli aiheen rajausta, kirjallisuutta tutkiesani päädyin sosiaalialan teosten pariin, pois omalta alaltani. Uskon, että tämä oli tarpeen, jotta ymmärtäisin aihealuetta tarkemmin, mutta samalla se hankaloitti kykyäni keskittyä nimenomaan arkkitehtuuriin.

Minulla oli alusta lähtien mielessäni tietty visio tulevasta korttelikokonaisuudesta. Suunnittelutyö kehittyi koko ajan, mutta paperille asti pääsy tuotti vaikeuksia. Kuinka saada mielikuvani tuotettua lopputulokseksi asti? Jos aiheen rajausta tuotti ongelmia tutkimusosueiden kanssa, sama uhkasi käydä suunnittelutyön kanssa. Päätökseni sijoittaa ikäihmisten asuinkerrostalo osaksi palvelukorttelikokonaisuutta, aiheutti sen, että olisin halunnut suunnitella koko korttelikokonaisuuden, mikä ei käytettävän ajan puitteissa olisi ollut realistista eikä sitä minulle suositeltu tehtäväksi.

Työtä tehdessä toteutuivat myös koko opiskeluaikaa vaivanneet lapsiperhearkeen kuuluvat sairastelukierteet. Aikatauluni työn

suhteen heitti voltteja ja viimeistely, jolle oli varattu runsaasti aikaa, tapahtui oikeasti loppumetreillä. Viimeiseen asti meni, mutta sain työn kuitenkin koottua. Työ olisi hyötynyt parista lisäviikosta, jolloin kokonaisuus olisi tiivistynyt ja etenkin kirjallinen osio selkeytynyt ja tullut johdonmukaisemmaksi. Suunnittelutyöhön olen pääosin tyytyväinen, joskin esittelymateriaali olisi kaivannut pari katselukierrosta ennen lopullista palautusta.

Vinkkinä seuraaville opinnäytetöitä tekeville kehoitan tarkkaa aikataulusta ja välitavoitteita, sekä niistä kiinni pitämistä. Toki aina tulee mutkia matkaan, mutta aikatauluttamalla ja kirjaamalla tarvittavia tehtäviä yksityiskohtaisemmin vältetään (ehkä) pahin viime hetken panikointi.

Ehkä tärkeimpänä huomiona itse aiheesta minulle jäi, että erityisesti ikääntyville suunniteltaessa huomiota tulee kiinnittää pelkkien asuntojen sijaan asumisympäristöihin ja kokonaisuuksiin. Työn tehtyäni suosittelen panostamaan erilaisten palvelukortteliratkaisujen toteutuksiin. Yhdistämällä erilaisia asumismuotoja ja palvelurakenteita lisätään kaikkien asumisviihtyvyyttä ja ennen kaikkea mahdollistetaan koti kotina loppuun saakka.

## Lähteet

### Kirjalliset lähteet; kirjat, raportit ja rt-kortit

Hussi, E., Mäkinen, E. & Vauramo E. 2017. Ikääntyvä väestö ja toimintakyvyn ylläpito. KAKS-Kunnallissalan Kehittämisseuran raportti. Viitattu 4.4.2019. <https://kaks.fi/wp-content/uploads/2017/06/ikaantyyva-vaesto-006-1.pdf>

Karppinen H. & Paloheimo-Koskipää, L. 2013. Tervetuloa tulevaisuuden kotiin! Tutkimustuloksia ja näkemyksiä asumisen tulevaisuudesta. Helsinki: Research Oy.

Kröger, T. & Jolanki, O. 2015. Onko vanhalla vara valita? Vanhojen ihmisten uudet asumisvaihtoehdot. Julkaisussa Kaikki Kotona? Asumisen uudet tuulet. Toim. J.Häkli., R.Vilkko. & L.Vähäkylä. Tallinna: Gaudeamus Oy, 82-93.

Könkkölä, M. 2003. Esteetön asuinrakennus. Pieksämäki: Invalidiliitto ry.

Park, J. & Porteus, J. 2018. Age-Friendly Housing. Future design for older people. Lontoo: RIBA Publishing.

RT 93-11134 Vanhusten palveluasuminen. Helsinki: Rakennustietosäätiö, 2013.

RT 09-10884 Esteetön liikkumis- ja toimimisympäristö. Helsinki: Rakennustietosäätiö, 2008.

RT 94-11164 Ravintolat ja kahvilat. Helsinki: Rakennustietosäätiö, 2014.

In Detail Housing for People of All Ages. 2007. Toim. C.Schittich. München: Edition Detail.

Verma, I. & Hätönen, J. 2011. Ikäihmiset, asuminen ja teknologia. Käketä raportteja 2/2011. Helsinki: Vanhustyön keskusliitto, vanhus- ja lähimmäispalvelun liitto ry.

Ympäristöministeriö I. 2018. Muisti- ja ikäystävällinen asuminen ja asuinympäristö. Toim. E.Rappe, H.Kotilainen, J.Rajaniemi & P.Topo. Ympäristöopas 2018. Viitattu 4.4.2019. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-11-4806-4>

Ympäristöministeriö II. 2017. Ikääntyneiden asumisratkaisujen tarve ja toteutus. Toim. J.Jalava, H.Lahtinen, T.Tyvimaa, M.Vuorela & S.Arolinna. Ympäristöministeriön raportteja 16/2017. Viitattu 4.4.2019. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-11-4710-4>

Ympäristöministeriö III. 2015. Palvelualueen ja ikäystävällisen asuinalueen kehittäminen. Toim. R.Hynynen. Ympäristöministeriön raportteja 5/2015. Viitattu 4.4.2019. <http://hdl.handle.net/10138/153690>

Ympäristöministeriö IV. 2017. Palvelukortteli, Konseptin kuvaus ja soveltaminen erilaisiin taajamiin. Toim. I. Verma, T.Kurkela, P. Sanaksenaho, J.Suominen, J. Taegen & E.Vauramo. Ympäristöministeriön raportteja 3/2017. Viitattu 4.4.2019. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-11-4725-8>

Ympäristöministeriö V. 2017. Ikääntyneiden asuinpaikat nyt ja tulevaisuudessa. Toim. V.Helminen, S.Vesala, A.Rehunen, A.Strandell, P.Reimi & A.Priha. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 20/2017. Viitattu 4.4.2019. <http://hdl.handle.net/10138/195072>

## Muut lähteet

Abako Arkitekter. 2014. Skövde Fältspaten-kohdetiedot. Viitattu 4.4.2019. <http://www.abako.se/wordpress/wp-content/uploads/2013/09/faltspaten.pdf>

Ahola, M. 2012. Vanhusten yksinäisyys on valitettavan yleistä. Yle 14.2.2012. Viitattu 4.4.2019. <https://yle.fi/aihe/artikkeli/2012/02/14/vanhusten-yksinaisyys-valitettavan-yleista>

Aktiiviset seniorit ry www-sivut. Viitattu 4.4.2019. <https://www.aktiiviset-seniorit.fi/kotisatama/>

ATT asuntoesite; As Oy Leonsatama. Viitattu 4.4.2019. <https://www.att.hel.fi/sites/default/files/digiesite/omistusasunnot/leonsatama/files/assets/basic-html/index.html#1>

Attendo Olarinpuisto hoivakoti. Kohdetiedot Attendo Oy:n www-sivuilla. Viitattu 4.4.2019. <https://www.attendo.fi/olarinpuisto>

Bovieran till Landskrona. 2015. Uutinen Cision News- uutispalvelun www-sivuilla. 14.8.2015. Viitattu 4.4.2019. <https://news.cision.com/se/landskrona-stad/r/bovieran-till-landskrona,c9813935>

Bovieran: The ideal home for seniors. 2018. Artikkelit Sterchelegroup:n www-sivuilla 5.1.2018. Viitattu 4.4.2019. <https://www.sterchelegroup.com/en/article/bovieran-ideal-home-seniors>

Debora Oy. Harmoniakorttelin www-sivut. Viitattu 4.4.2019. <https://harmoniakortteli.fi/palvelut>

EGM Arkitekten. Care homes, The New Way To Get Old-artikkeli EGM arkkitehtien www-sivuilla. Viitattu 4.4.2019. <https://www.egm.nl/en/references/publications/levensloopbestendige-woningen/323>

Ervasti, A., Saarinen H. & Salmén, P. 2018. Suomen tulevaisuus vaikuttaa nyt aiempaa synkemmältä. Helsingin Sanomat 16.11.2018. Viitattu 4.4.2019. <https://www.hs.fi/kotimaa/art-2000005901427.html>

Helsingin kaupunki, Nihdin alueen asemakaavaluonnokset, havainnekuvat ja kaavaselostukset. Viitattu 1.2.2019 <https://kartta.hel.fi/applications/hanke/showplan.aspx?map=yes&ID=2017-009930>

Helsingin kaupunki, Nihdin alueen asemakaavaluonnokset, havainnekuvat ja kaavaselostukset. Viitattu 9.4.2019 <https://kartta.hel.fi/applications/hanke/showplan.aspx?map=yes&ID=2017-009930>

Humanitas Bergweg-kohdetiedot Rotterdam woont www-sivuilla. Viitattu 4.4.2019. <https://rotterdamwoont.nl/items/view/145/image:2>

Ikääntymisen määrittely. Artikkelit Vernerin Verkkopalvelu kehitysvammaisuudesta www-sivuilla. Viitattu 4.4.2019. <https://verneri.net/yleis/ikaantymisen-maarittely>

Jaso-asunnot Ilona Palokka. Kohdetiedot Jasoasunnot Oy:n www-sivuilla. Viitattu 4.4.2019. <https://www.jasoasunnot.com/palokan-ilona/>

JJW Arkitekter; Orestad Plejecenter. Kohde-esittely www-sivuilla. Viitattu 4.4.2019. <http://www.jjw.dk/?projekt=orestad-plejecenter>

Kehusmaa, S., Marjeta, N., Mielikäinen, L. & Hynynen, R. 2018. Päätökset ikäasumisen ratkaisuista puuttuvat vielä kunnista. Helsinki: THL Terveyden ja hyvinvoinnin laitos. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-343-161-4>



Kelo, S., Launiemi, H. & Takaluoma, M. 2015. Ikääntynyt ihminen ja hoitotyö. Helsinki: Sanoma Pro Oy.

Knutsson, J. 2018. BoviVaxjo-pihapiirros. Viitattu 4.4.2019. <https://wordpress.joknutsson.se/wp-content/uploads/2018/03/2018.jpeg>

Kuikka, A. 2015. Kuinka paljon Suomessa on yksinäisiä vanhuksia? Artikkelin Vanhus- ja lähimmäispalvelun liitto Valli ry:n www-sivuilla, 2.3.2015. Viitattu 4.4.2019. [https://www.valli.fi/fileadmin/user\\_upload/Etsivaemielii/Kuinka\\_paljon\\_Suomessa\\_on\\_yksinaeisiae\\_vanhuksia.PDF](https://www.valli.fi/fileadmin/user_upload/Etsivaemielii/Kuinka_paljon_Suomessa_on_yksinaeisiae_vanhuksia.PDF)

Laakso, M. & Leinonen, H. 2016. Ikääntynyt, ikäihminen, seniori vai vanhus? Opinnäytetyö, AMK. Karelia- Ammattikorkeakoulu, Sosiaalialan koulutusohjelma. Viitattu 4.4.2019. <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2016112517480>

Lederer Ragnarsdóttir Oei; Community Center St.Antonius in Stuttgart. Kohde-esittely www-sivuilla. Viitattu 4.4.2019. <http://www.archlro.de/en/projects/projects-housing/catholic-congregational-center-st-antonius-stuttgart?order=years>

Munstadi; Vanhusten ja nuorten yhteisasuminen-artikkeli www-sivuilla. Viitattu 4.4.2019. <http://omanmuotoinenkoti.munstadi.fi/vanhusten-ja-nuorten-yhteisasuminen/>

Nuorten määrä uhkaa vähentyä huomattavasti syntyvyyden laskusta johtuen. 2018. Artikkelit Tilastokeskuksen www-sivuilla 16.11.2018. Viitattu 4.4.2019. [https://www.stat.fi/til/vaenn/2018/vaenn\\_2018\\_2018-11-16\\_tie\\_001\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/vaenn/2018/vaenn_2018_2018-11-16_tie_001_fi.html)

Palveluasuminen ja tehostettu palveluasuminen. Artikkelin Terveyskylä-erikoissairaanhoidon verkkopalvelun www-sivuilla. Viitattu 4.4.2019. <https://www.terveyskyla.fi/ikatalo/ik%C3%A4%C3%A4ntyneelle/koti-ja-asuminen/palveluasuminen-ja-tehostettu-palveluasuminen>

Porin Senioriasunnot, Senioritalo II-kohdetiedot www-sivuilla. Viitattu 4.4.2019. <http://www.porinsenioriasunnot.fi/senioritalo2>

PTE Architects; New Ground Cohousing. Kohde-esittely Pollard Thomas Edwards-arkkitehtitoimiston www-sivuilla. Viitattu 4.4.2019. <https://pollardthomasedwards.co.uk/projects/new-ground-cohousing/>

Puukka, J. 2017. Tuore tutkimus kertoo: Yksinäisyys syö ikäihmisten elämästä laadun. Kaleva 18.9.2017. Viitattu 4.4.2019. <https://www.kaleva.fi/uutiset/kotimaa/tuore-tutkimus-kertoo-yksinaisyys-syo-ikaihmissen-elamasta-laadun/770813/>

Siven & Takala Arkkitehdit Oy; As Oy Kotisatama & As Oy Leonsatama. Kohde-esittely www-sivut. Viitattu 4.4.2019. <https://arksi.fi/portfolio/kotisatama-leonsatama-fi/>

Senioritalo Ars Longa-kotisivut. Viitattu 4.4.2019. <https://arslongatalo.fi/>

Sukupolvienkortteli www-sivut. Viitattu 4.4.2019. <https://sukupolvienkortteli.fi/>

Suomen hoivatilat Oyj. Eri ikäpolvet yhdistävä palvelukortteli, Oulu. Kohdetiedot www-sivuilla. Viitattu 4.4.2019. <https://hoivatilat.fi/referenssit/palvelukortteli-oulu/>

TampereSenior-projektin esittely Tampereen kaupungin www-sivuilla. Viitattu 4.4.2019. <https://www.tampere.fi/tampereen-kaupunki/organisaatio/hyvinvoinnin-palvelualue/avo-ja-asumispalvelut/projektit/tampere-senior.html>

Uudenkaupungin palvelukortteli yhdistää eri-ikäiset ihmiset ja palvelut. 2017. Artikkele Touhula Oy:n www-sivuilla 4.10.2017. Viitattu 4.4.2019. <https://touhula.fi/news/uudenkaupungin-palvelukortteli-yhdistaa-eri-ikaiset-ihmiset-ja-palvelut/>

Uki arkkitehdit, Tampereen Käräjätörmä. 2016. Kohde-esittely www-sivuilla. Viitattu 4.4.2019. <https://ukiark.fi/projekti/tampereen-karajatorma/>

Uutta Helsinkiä; Kalasatama. 2019. Kohde-esittely www-sivuilla. Viitattu 4.4.2019. <https://www.uuttahelsinki.fi/fi/kalasatama>

VTKL Vanhustyön keskusliitto www-sivut. Viitattu 4.4.2019. [http://www.vtkl.fi/fin/vaikutamme/vaalit\\_2019/](http://www.vtkl.fi/fin/vaikutamme/vaalit_2019/)

Venhoeven CS; Het Gebouw Microcity. 2013. Kohde-esittely www-sivuilla. Viitattu 4.4.2019. <https://venhoevens.nl/projects/het-gebouw>

Vuori, P. 2018. Väestön keskittyminen Helsingin seudulle jatkuu. Kvartti; Helsingin kaupunkitiedon verkkolehti. 13.12.2018. Viitattu 4.4.2019. <https://www.kvartti.fi/fi/artikkelit/vaeston-keskittyminen-helsingin-seudulle-jatkuu>

WHO; Age-friendly cities and communities. Artikkelele www-sivuilla. Viitattu 4.4.2019. <https://www.who.int/ageing/projects/age-friendly-cities-communities/en/>

YIT:n johtamaa konsortiota esitetään Jätkäsaaren palvelukorttelien kehittäjäksi. 2019. Uutinen YIT:n www-sivuilla 22.2.2019. <https://www.yit-group.com/fi/news-repository/lehdistotiedotteet/yitn-johtamaa-konsortiota-esitetaan-jatkasaaren-palvelukorttelien-kehittajaksi>

## Tehtävänanto



1/6

**Metropolia Ammattikorkeakoulu**  
**Rakennusarkkitehtuuri**

**Opinnäytetyö TR00BZ67-3003 15op ja Projekti 12 (syventävä ammatillinen) TR00BZ52 10op**

**Ryhmä TXR15S1**

**Niina Sonne**

**31.10.2018**

### OPINNÄYTETYÖ: IKÄÄNTYVIEN ASUINKERROSTALO OSANA PALVELUKORTTELIA

Tehtävänä on suunnitella asuinkerrostalo, jonka asunnot muuntuvat asukkaan ikääntyessä ja hoidontarpeen kasvaessa. Kerrostalo suunnitellaan osaksi palvelukorttelikonaisuutta, jolloin esimerkiksi taloon sijoitettavien yhteiskäyttötilojen ja kaupallisten palveluiden kautta pyritään lisäämään ikääntyvien monipuolista kanssakäymistä naapuruston kanssa. Mahdollistetaan eläminen yksityisydessä, mutta ei ole pakko elää yksin. Opinnäytetyössä luodaan ehdotus korttelin muiden rakennusten sisällölle ja asumistyypeille.

Työstä laaditaan luonnoston suunnitelmat ja esitys.

Suunnittelutehtävän lisäksi työhön kuuluu tutkielma, jossa analysoidaan ikääntyvien asumisen nykytilannetta ja tulevaisuutta. Suunnittelutehtävä ja tutkielma tukevat toisiaan ja niitä työstetään samanaikaisesti.

Työssä otetaan kantaa kysymykseen:

***Millainen on ikääntyvien asumiseen soveltuva, muuttuvat hoidontarpeet huomioiva asuinkerrostalo?***

### TAUSTA

Tiedossa oleva ikääntyvien määrän nopea kasvu tulevaisuudessa vaikuttaa oleellisesti tulevaisuuden asuntoratkaisuihin. Väestöennusteen mukaan vuonna 2030 joka neljäs suomalainen on yli 65-vuotias ja erityisesti hyvin iäkkäiden määrä kasvaa. Tarvitaan ratkaisuja, joissa yhdistetään omassa kodissa asuminen mahdollisimman pitkään vähentämättä sekä hoidollisten että kaupallisten palvelujen laatua ja saatavuutta.

Ikääntyvällä väestöllä opinnäytetyössä tarkoitetaan eläköitymisen kynnyksellä olevaa väestöä, joka pääosin on hyväkuntoista ja elää normaalia tervettä elämää. Monet heidän elämäntilanteessaan etsivät viimeistä, mahdollisesti pienempää asuntoa, jossa voidaan elää leppoisasti palveluiden ympäröimänä.

Opinnäytetyöllä otetaan kantaa asuntotuotantoon ja kuinka asunusuunnittelulla voidaan mahdollistaa omassa kodissa asuminen huolimatta mahdollisista tulevasta hoidon tarpeen kasvusta.



2/6

### SIJAINTI:

Kalasatama on yksi Helsingin suurimmista kehittyvistä asuinalueista. Aluetta rakennetaan parhaillaan ja rakentaminen jatkuu vilkkaana 2040-luvulle saakka. Nihti on Kalasataman eteläkärjessä, Sompasaaren edustalla, sijaitseva pieni saari, jolta on hienot näkymät merelle, keskusta ja Tervasaareen. Sompasaari ja Nihti olivat 1960-luvulle saakka saaria, jotka toimivat kaupunkilaisten suosittuina virkistyspaikkoina. Saaret louhittiin tasaisiksi ja yhdistettiin meritäytöillä mantereeseen Sörnäisten sataman laajentuessa itään 1960-luvun taitteessa. Sörnäisten satama oli toiminnassa vuoteen 2008, jolloin satamatoiminnot siirtyivät Vuosaareen. Alueella on tällä hetkellä sataman tekninen varikko, satamakentän päälle läjitettyjä maamassoja, sora- ja asfalttikenttää, veneiden säilytystä sekä romulaivoja. Alkuperäisestä Nihdin saaresta muistuttaa vain läntisellä rannalla pilkottava kaistale kalliota.

Alueen suunnittelu on parhaillaan käynnissä ja rakentamisen määrä keskittyy vuosille 2021-2028. Nihtiin on kaavoitettu kymmenen asuinkorttelia, hotellikortteli, ravintolakortteli, kaksi vesialueen korttelia mm. ravintola- ja palvelu-alueille, pienvenesatama sekä Nihdin Merihakaan ja Hanasaareen yhdistävä Merihaasilta. Uutta asuntokerrostaloa on tulossa 117 350k-m<sup>2</sup> ja toimitilakerrostaloa 13 000k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärä alueella tulee olemaan n.3000. Nihdillä on keskeinen sijainti Kalasataman tulevissa liikenne- ja palvelu-alueissa. Saaren kautta tulee kulkemaan uusi Kalasataman keskustaan yhdistävä raitiotie sekä baana. Saari toimii myös Kruunusillat-yhteyden välietappina yhdistäen näin Kruunuvuoren rannan ja Korkeasaaren keskustaan. Saari on kaavoitettu vilkkaaksi julkisen liikenteen solmukohtaksi ja tiiviiksi virikkeelliseksi asuinalueeksi. Alueen keskeinen sijainti tekee Nihdistä asuinalueena erittäin suositun, hyvät julkisen liikenteen mahdollistavat autottomuuden.

Nihdin sijainti on ennako-oletusten mukaisesti täydellinen ikääntyvien asumista ja palvelukorttelikonaisuutta ajatellen. Tutkimusosassa tulee pohtia myös sijainnin merkitystä ikääntyvien asumiseen ja analysoida Nihtiä tältä kannalta.

### SISÄLTÖ

Harjoitustyössä tulee pohtia mitä ikääntyvien asuminen on? Kuinka se soveltuu kerrostaloon? Mikä on kohderyhmän ikähaarukka? Asuinhuoneistojen suunnittelussa tulee huomioida tilojen muunneltavuus, kuinka tilat on hyödynnettävissä normaalista asumisesta palveluasumiseen ja/tai tehostettuun palveluasumiseen. Mitä hyötyä on sijoituksessa palvelukorttelin osana? Mitä yhteiskäyttötiloja talossa tulisi olla? Millainen arkkitehtuuri on kiinnostavaa?

### Suunnittelutyö (10op)

Tehtävänä on suunnitella ikääntyvien asuinkerrostalo osana palvelukorttelia. Tehtävään kuuluu myös kerrostalon pihan toimintojen suunnittelu, sekä palvelukorttelikonaisuuden muiden tonttien hahmotelma asumistyypeittäin.

Tilojen mitoituksen ja rakennuksen muun suunnittelun tulee täyttää kaikki oleelliset rakentamismääräykset ja tilojen mitoituksen liittyvät ohjeet ja määräykset. Suunnittelussa tähdätään arkkitehtonisesti korkeatasoiseen, teknisesti toimivaan ja rakentamiskelpoiseen asumismukavuutta edistävään suunnitelmaan. Asuinhuoneistojen suunnittelussa ja sijoittelussa tulee huomioida kerrosten välinen toistettavuus ja palvelukorttelin rakennusten liittyminen toisiinsa.

**Tutkielma (15op)**

Suunnittelutehtävän lisäksi työhön kuuluu tutkielma, jossa analysoidaan ikääntyvien asumisen nykytilannetta ja tulevaisuutta. Voidaanko erilaisia ikääntyvien asumismuotoja; ikääntyneiden vuokra-asunnot, senioritalot, palveluasuminen ja tehostettu palveluasuminen; yhdistämällä tuottaa asumisympäristöä, josta hyötyvät asukkaat, ympäristö sekä hoitohenkilökunta? Tulisiko ikääntyvien asumisen sijoittua omaan yksikköönsä, vai hyödyttäänkö sukupolvienkortteli- ajattelumallista? Analyysiin kuuluu ikääntyvien asunnon otollisen sijainnin kartoitus sekä Helsingin Nihti-asuinalueen identiteetin ja olosuhteiden kuvaaminen tältä kannalta. Analyysissä pohditaan myös palvelukorttelikonaisuuteen kuuluvan kerrostalon sijoitettavia palveluja ja yhteiskäyttötiloja.

**INFO:****Kortteli ja asemakaava:**

- tehtävässä suunnitellaan kortteliin 10669 asuinkerrostalo
- asemakaava: kts. Helsingin karttapalvelu

**Rakennuksen tilaohjelma:**

- asuntokajakauman tulee olla ikääntyvien asumiseen sopiva
- asuntoihin ei suunnitella saunoja
- palvelukorttelikonaisuuteen kuuluvat yhteistilat
- tilat kaupallisille palveluille
- mahdolliset tilat hoidollisille palveluille
- autopaikkavaatimus: 1 ap / 200 m<sup>2</sup>

**Ohjaus:**

- työn ohjaus toteutetaan erikseen sovitussa pienryhmissä
- ryhmä sopii ohjaavan opettajan kanssa ohjaustavoista ja -ajoista.

**Osatehtävät:**

- referenssi kohteet
- lähtötietokirjallisuus
- tutkielman alustava sisällysluettelo
- tilaohjelma & tilakaavio
- mallihuoneistot
- palvelukerros luonnos
- pihajärjestelyt
- julkisivuluonnokset
- artikkeli

**VÄLINÄYTTÖ:**

- Työstä pidetään kolme väliseminaaria. Seminaarien ohjeistus tulee myöhemmin.

**LOPULLISET TULOSTEET ja PALAUTUKSET:** (tarkennetaan myöhemmin)

- sijaintipiirustus 1:500 (ark-piirustus)
- pihapiirustus ja poikkileikkaus koko korttelista 1:200 (ark-piirustus)
- pohjapiirustukset 1:200 (maantasokerros, tyypikerros, kattokerros)
- julkisivupiirustukset 1:200
- tyypikerros 1:100
- julkisivuote 1:20
- rakenneleikkaus 1:20
- havainnekuvat ulko- ja sisäpuolelta
- selostus
- pienoismalli 1:200
- muu vapaasti valittava suunnitelman ideoita esittelevä materiaali
- tutkielma
- artikkeli

**LOPULLINEN PALAUTUS:**

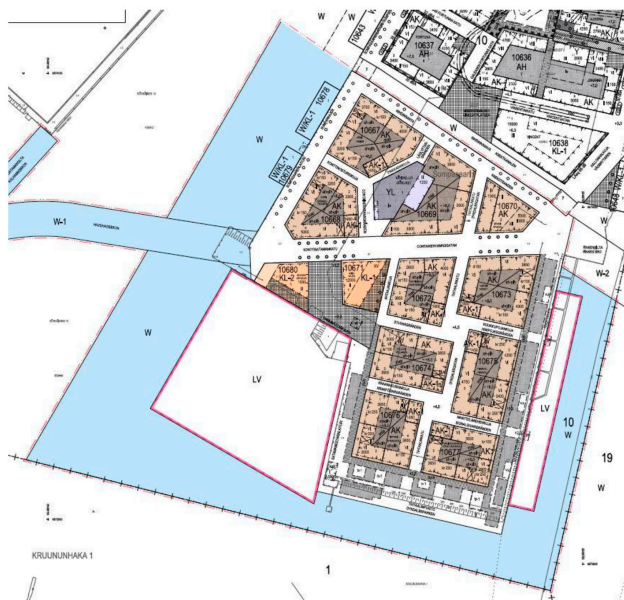
- Huhtikuu 2019 (tarkempi pvm ilmoitetaan myöhemmin)
- Kaikki lopulliset tulosteet palautetaan sähköisesti OMAN työtilaan. (tarkennetaan myöhemmin)
- Opintojakson lopussa tehdään myös yksilöarviointi - palautus OMAN työtilaan. Kurssia ei arvioida ennen kuin nämä tehtävät on palautettu

**OPINNÄYTETYÖSEMINAARI:**

- Toukokuu 2019 (tarkempi pvm ilmoitetaan myöhemmin)
- Tilaisuus sisältää myös oppoointia

**ESITTELY:**

- Seminaariesitys 20minuuttia. (tarkennetaan myöhemmin)
- Esittelyplanssit pystysuuntaiset A1 (tarkennetaan myöhemmin)



Asemakaavaluonnos Nihti



Sijaintikartta, ilmakuva ja havainnekuvaluonnos alueesta.



# Planssiapienennökset



## IKÄÄNTYVIEN ASUINKERROSTALO

-Palvelukorttelikokonaisuudessa-



Ikääntyvien asuinkerrostalo ottaa erityisesti huomioon asumisviihtyvyyden, esteettömyyden ja ikääntyvien aktiivoinnin.

Rakennus sijoittuu osaksi palvelukorttelirakennetta, joka mahdollistaa haidollisten ja kaupallisten palvelujen tuonin osaksi asuinympäristöä, korttelin rakennusten saumaton liittyminen toisiinsa sujuvoittaa asukkaiden vuorovaikutusta. Koko korttelissa ensimmäinen kerros on palvelukerros; tarkoitetaan että ensimmäinen kerros pitää sisällään koko korttelia hyödyntäviä palveluita. Palvelut voivat olla joko haidollisia tai kaupallisia.

Suunnittelualue sijaitsee Helsingin Niihdin saarella Käkkilä-korttelissa nro 10669, tontilla neljä. Nihti on osa Kalasataman aluetta, joka on kehittynyt ja tulee kehittymään runsaasti. Nihdin sijoituksessa tulevien raitiovaunureittien soimukohdan alueelta tulee olemaan erinomaiset julkisen liikenteen yhteydet. Lähellä ovat Helsingin keskustan palvelut, Kalasataman terveydenhoitopalvelut ja Musikkimajaan virkistysalueet.

Alue on houkutteleva kaiken ikäisille. Ikääntyville alue sopii juuri erinomaisen yhteyksiensä ansiosta. Saarella ei tarvitse välttämättä autoa, vaan kaikki palvelut ovat kävelymatkan tai lyhyen rattikamatkan varrella. Alueelle onkin rakentunut useita erityisesti ikääntyville suunniteltuja asuinkohteita.

1 2 3 4  
5 6 7 8  
Nina Savolainen  
24.4.2019  
Rakennuspienennäkökset

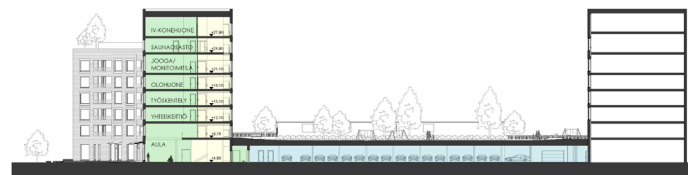
RAKEISUUSKARTTA 1:5000



SIJAINTIPIIROS 1:1000  
KORTTELILEIKKAUS 1:250



**Laojulistiedot:**  
Kerrosala 3670 k-m<sup>2</sup>  
Yhteiskäytötilat 1000 k-m<sup>2</sup>  
Liiketilat 480 k-m<sup>2</sup>  
Autohalli 2155 k-m<sup>2</sup>



1 2 3 4  
5 6 7 8  
Nina Savolainen  
24.4.2019  
Rakennuspienennäkökset

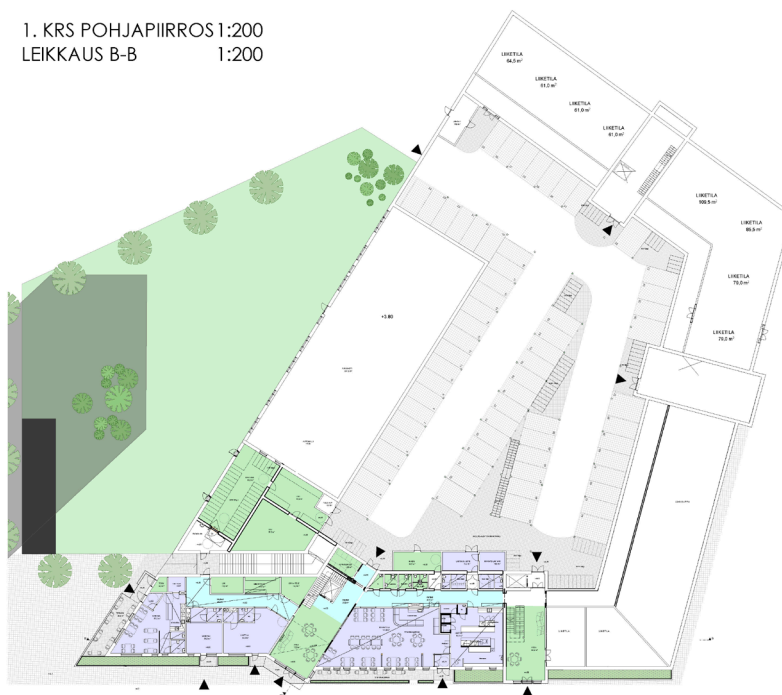
IKÄÄNTYVIEN ASUINKERROSTALO

-Palvelukorttelikokonaisuudessa-



2 (4)

1. KRS POHJAPIIRROS 1:200  
LEIKKAUS B-B 1:200



Suunnitteluvaiheeseen palvelukerros pitää sisällään kahvilan, ravintolan ja kaksi liikettä. Liiketilat ovat käytettävissä joko ulkoa tai sisätilojen yhdyskäytävää pitkin. Tilojen tarkempaa käyttöä ei ole määritelty tässä suunnitteluvaiheessa. Käyttö voisi olla esimerkiksi kampaamo, kosmetologi, palveluohjaus tms. Korttelin olisi hyvä sijoittaa lisäksi lähipalveluita, kuten ruokakauppa, apteekki, kirjasto.

Enimmäisessä kerroksessa sijaitsevat liiketoimien lisäksi tekniset tilat, varastot, Smartpoint ja oleskelualue. Pihakoronen alla oleva autotalli on suora esteetön yhteys ensimmäisen kerroksen kautta.



1	2	3	4
5	6	7	8

Häiro Savon  
Osoite: Siltala  
244.200  
Puhelin: 040-8211111

**IKÄÄNTYVIEN ASUINKERROSTALO**  
-Palvelukorttelikokonsuudessa-



1	2	3	4
5	6	7	8

Häiro Savon  
Osoite: Siltala  
244.200  
Puhelin: 040-8211111

**IKÄÄNTYVIEN ASUINKERROSTALO**  
-Palvelukorttelikokonsuudessa-



PIHA JA 2.KRS POHJAPIIRROS 1:200  
3. ja 4. KRS POHJAPIIRROS 1:200



Viherruutujen läheisyydellä on suuri merkitys aktiivisuuteen ja liikkumiseen. Suunnitelmassa on laajat viherruutut sekä toisen kerroksen korttelipihaa että katolla. Näin mahdollistetaan esimerkiksi kuntopöytäminen lenkkeily ja kaupunkiviihtely.

Pohjaratkaisussa sivukäytävän ansiosta sisäkäytännit asuntolinjat ovat valoisia. Sijoittamalla sisäkäytännit pienin syvennyksin esteetön lämmityselin ja samalla saavutetaan etupihamaiset levennykset käytäviin. Etupihat ovat persoonallista maalausta ja huonekaluin ja näin lisäävät kodinomaisuutta.

Rakennuksessa on kuusi asuntoa per kerros. Asuntojen koko vaihtelee pienistä kaistoista väljiin kalmioon. Jokainen asunto on suunniteltu esteettömyys huomioiden.



5.-7.KRS POHJAPIIRROS 1:200  
 ASUNTOPOHJAT 1:100  
 HAVAINNEKUVA 2H+KT



**Asunnat:**

2H+KT+VH	46m <sup>2</sup>	20kpl
2H+KT	63.5m <sup>2</sup>	5kpl
2H+KT	58.5m <sup>2</sup>	2kpl
3H+KT	82.5m <sup>2</sup>	3kpl

2H+KT	63.5m <sup>2</sup>
3H+KT	82.5m <sup>2</sup>
2H+KT+VH	46m <sup>2</sup>
2H+KT	58.5m <sup>2</sup>



1 2 3 4  
 5 6 7 8  
Niilo Sorri  
 Oulun Seutu  
 24.4.2019  
 Katselmusmerkinnät

**IKÄÄNTYVIEN ASUINKERROSTALO**  
 -Palvelukorttelikokonaisuudessa-



1 2 3 4  
 5 6 7 8  
Niilo Sorri  
 Oulun Seutu  
 24.4.2019  
 Katselmusmerkinnät

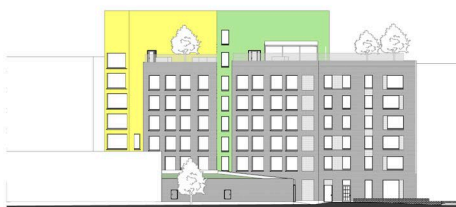
**IKÄÄNTYVIEN ASUINKERROSTALO**  
 -Palvelukorttelikokonaisuudessa-



HAVAINNEKUVAT  
JULKISIVUT 1:200

Julkisivujen päämateriaaliksi valikoitui tiili ja rappauspinnat. Aukutus on hillittyä ja koristeellisuutta luo ladontyksilyskohdat pääjulkisivussa.

Kuusikerroksiset rakennukset toimivat ikään kuin jalustoina naapuruston tornitaloille, joten maantasokerrosta ei ole korostettu korkeutta lukuunottamatta. Sen sijaan halusin, että yhteistalokonserni erotuvat massasta ja rytmittävät julkisivut lohkoihin.



JULKISIVU LÄNTIEN KONTTIOSUURIJALLE



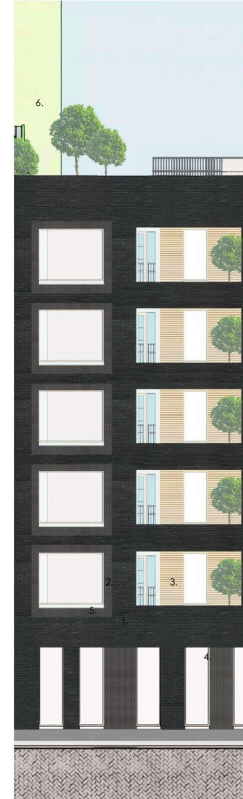
JULKISIVU POHJOISEN SISÄPIHALLE



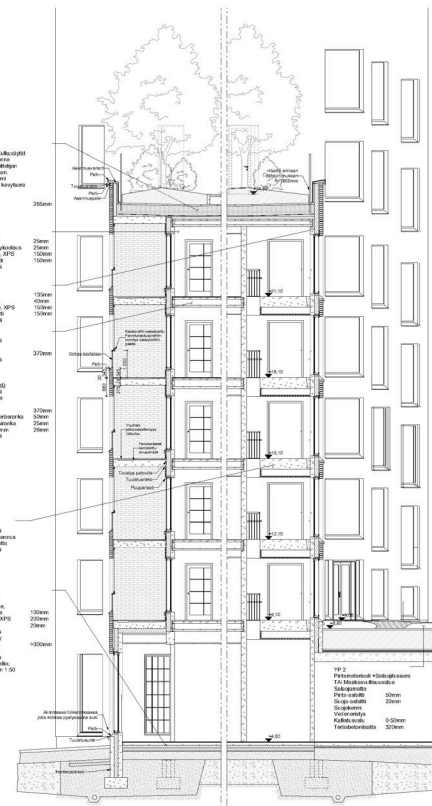
JULKISIVU ETELÄÄN KONTTIOSUURIJALLE



JULKISIVUOTE 1:50  
RAKENNELEIKKAUS 1:50



- US 1  
Tasokatto ja Kalkkivila  
Vahvistuskerros  
Alueeristyskerros  
Kalkkivahvistus  
Lattianeristyskerros  
Höyrynsäily  
Eristys  
Dämmkerros  
Pölysuojakalvo
- US 2  
Valkopaneeli  
Insulaatioalusta  
Lattianeristys, XPS  
Eristyskerros  
Pölysuojakalvo
- US 3  
Tasokatto  
Tasokatto  
Pölysuojakalvo
- US 4  
Tasokatto  
Pölysuojakalvo  
Tasokatto
- US 5  
Pölysuojakalvo  
Tasokatto
- US 6  
Korkeusmittaus  
Korkeusmittaus  
Lattianeristys, XPS  
Eristyskerros  
Korkeusmittaus  
Korkeusmittaus  
Korkeusmittaus  
Korkeusmittaus  
Korkeusmittaus



- 1. puolen tilin ladonta 2.pystyladonta
- 3. Vaalea haapa-paneeli
- 4. Ikkunan ja oven piletit
- 5. Ikkuna- ja ovipellit
- 6. Rappauspinnat, vihreä ja keltainen

1 2 3 4  
5 6 7 8  
Mina Soini  
Suunnittelija  
24.4.2019  
Rakennusarkkitehti

IKÄÄNTYVIEN ASUINKERROSTALO  
-Palvelukartteikkokonaisuudessa-



1 2 3 4  
5 6 7 8  
Mina Soini  
Suunnittelija  
24.4.2019  
Rakennusarkkitehti

IKÄÄNTYVIEN ASUINKERROSTALO  
-Palvelukartteikkokonaisuudessa-

