

# Ikä- ja muistiystävällisyys taloyhtiössä -kyselyn tulokset

26.9.2024

Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hanke



**KIINTEISTÖLIITTO**  
Kotisi asialla



## Tiivistelmä

Kiinteistöliitto ja sen jäsenyhdistykset ovat aktiivisesti panostaneet ikääntyvien hyvän asumisen kehittämiseen moninaisin keinoin. Jäsenyhdistykset ovat jakaneet tietoa, kouluttaneet, puhuneet seminaareissa sekä toteuttaneet hankkeita. Taloyhtiöitä on ohjattu vuosien varrella erityisesti turvallisuuteen ja esteettömyyteen liittyvissä kysymyksissä sekä hissien jälkiasennuksissa.

Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hanke on Kiinteistöliiton kaikkien jäsenyhdistysten sekä ympäristöministeriön rahoittama hanke, jota hallinnoi Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry. Sen tavoitteena on kehittää ikääntyvien asukkaiden asumista taloyhtiöissä turvallisuuden, esteettömyyden, yhteisöllisyyden ja muistiystävällisyyden näkökulmista sekä jakaa aiheeseen liittyvää tietoa. Ikä- ja muistiystävällisyys taloyhtiöissä -kysely on osa hankkeen toimintoja.

Ikä- ja muistiystävällisyys taloyhtiöissä -kyselyn tavoitteena on kerätä tietoa ja luoda ymmärrystä ikä- ja muistiystävällisyyden toteutumisen tilasta sekä osoittaa tarpeita, joita sen edistämiseen tulee kohdentaa. Ikä- ja muistiystävällisyyden edistämistä taloyhtiöissä on kyselyssä tarkasteltu erityisesti seuraavien teemojen kautta: heikentynyt toimintakyky, turvallisuus, esteettömyys ja yhteisöllisyys.

Taloyhtiöiden arjessa ikääntyvien asukkaiden määrällinen lisääntyminen on tuottanut paljon erilaisia haasteita. Tarve ikä- ja muistiystävällisyyden nostamiseksi vahvemmin yleiseen keskusteluun sekä taloyhtiöiden päätöksentekoon on keskeistä. Isolle osalle vastaajista kyselyn teemat olivat osittain selkiytymättömiä. Erityisesti turvallisuus nähdään kapeasti, lähinnä palo- ja pelastusturvallisuutena. Esteettömyysajattelun kehittämiseen täytyy taloyhtiöissä vielä panostaa. Yhteisöllisyyden avulla taloyhtiöissä etsitään keinoja ikääntyvien asukkaiden hyvinvoinnin ja turvallisuuden kokemuksen vahvistamiseen. Muistioireisiin liittyvissä haasteissa nousee esiin laaja-alainen tiedon tarve ja monitoimijaisen yhteistyön kehittäminen. Lisätarvetta on asukkaiden kokemien tarpeiden kartoituksille. Samoin tarpeet tulee sanoittaa niin, että eri ikäryhmiin kuuluvat asukkaat ja kaikki osakkeiden omistajat vakuutetaan tarvittavien toimien hyödyistä.

Kyselyn vastauksissa korostuvat ikääntyvien asukkaiden elämänhallintaan, muistiin, oppimiseen ja ongelmanratkaisutaitoihin liittyvät kysymykset sekä liikkumisen mahdollistuminen asunnoissa, taloyhtiön sisätiloissa ja piha-alueella. Korjaustoiminnassa mietitään strategisempaa otetta ja asukaslähtöisten tarpeiden parempaa sanoittamista osakkaille sekä erilaisten kehittämistoimien integroimista isompien korjaustoimien yhteyteen. Vanhojen talojen haasteet ja puuttuvat hissit nousevat vastauksissa vahvasti esiin. Lisäksi etsitään keinoja taloyhtiöiden toimintakulttuurin kehittämiseen. Erityisesti viestintä, sen informatiivisuus, toteuttaminen ja sanoittaminen, sekä asukkaiden aktiivisempi osallistaminen tarvitsevat kehittämistoimia. Taloyhtiöajattelua tulee myös laajentaa lähiympäristöön yhteisöllisen toiminnan ja tilamahdollisuuksien näkökulmista sekä luoda uusia yhteistyökumppanuuksia. Taloyhtiöt tarvitsevat suunnitellumpaa, ennakoivampaa ja järjestelmällisempää toimintamallia. Vastaajat tuovat esiin, että heillä on paljon haasteita asumisen päivittämisessä tämän hetken ja tulevaisuuden asukkaiden tarpeisiin.

Ikä- ja muistiystävällisyys taloyhtiöissä -kyselyn toteutti hanketyöntekijä Maura Tiuraniemi (Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry). Raporttia kyselyn tuloksista olivat toteuttamassa tutkijat Katariina Välikangas ja Sari Pitkänen 1.3.-28.6.2024.

## Sisällysluettelo

<b>1 TAUSTA JA TAVOITE</b> .....	<b>4</b>
<b>2 KYSELYN TOTEUTUS</b> .....	<b>4</b>
<b>3 IKÄ- JA MUISTIYSTÄVÄLLISYYS TALOYHTIÖISSÄ</b> .....	<b>6</b>
<b>4 KYSELYN TULOKSET TEEMOITTAIN</b> .....	<b>7</b>
4.1 HEIKENTYNYT TOIMINTAKYKY .....	7
4.2 TURVALLISUUS.....	9
4.3 ESTEETTÖMYYS.....	11
4.4 YHTEISÖLLISYYS .....	14
4.5 KEHITTÄMISEHDOTUKSIA .....	16
4.6 PILOTOINTITOIVEET .....	17
<b>5 YHTEENVETO JA SUOSITUKSET</b> .....	<b>18</b>
5.1 TURVALLISUUS ON JOKAISEN ASUKKAAN KOKEMUS .....	18
5.2 ESTEETTÖMYYS VÄHENTÄÄ POISMUUTON TARVETTA .....	19
5.3 YHTEISÖLLISYYS LUO HYVINVOINTIA JA TURVAA .....	19
5.4 MUISTIOIREISTA TARVITAAN TIETOA.....	20
5.5 KORJAUSTOIMINNALLA KESTÄVÄÄN ASUMISEEN .....	21
5.6 VIESTINNÄN UUELLEENMIETINTÄ.....	21
5.7 PILOTOINNIT .....	22
<b>6 JOHTOPÄÄTÖKSET</b> .....	<b>22</b>

## 1 Tausta ja tavoite

Kiinteistöliitto ja sen jäsenyhdistykset ovat olleet aktiivisia ikääntyvien hyvän asumisen kehittämisessä: tarjolla on tiedotusta, neuvontaa ja koulutuksia sekä ohjevideoita. Lisäksi on toteutettu laaja-alaisia hankkeita ja järjestetty eriaiheisia seminaareja. Kiinteistöliiton jäsenyhdistykset ovat myös jalkautuneet taloyhtiöihin esittelemään ikääntyvien asukkaiden tarpeisiin vastaavia hyviä käytäntöjä. Taloyhtiöitä on ohjattu vuosien varrella erityisesti turvallisuuden ja esteettömyyden kysymyksissä sekä hissien jälkiasennuksissa<sup>1</sup>.

Ympäristöministeriö toteutti Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -selvityksen 9/2023<sup>2</sup>. Selvityksessä kartoitettiin ikääntyvien asumisen kehittämiseen liittyviä tarpeita ja tehtyä työtä taloyhtiöissä. Erityisesti tarkasteltiin fyysistä asuinympäristöä sekä yhteisöllisyyden ja muistiystävällisyyden edistämistä. Fyysisen ympäristön osalta painottuivat esteettömyys- ja turvallisuuskorjaukset mukaan lukien hissirakentaminen sekä turvallisuuden edistäminen yhteisissä tiloissa ja asuintiloissa. Selvitys osoitti, että tarvetta taloyhtiöiden ikä- ja muistiystävällisyyden kehittämiseen on edelleen runsaasti.

Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hanke on ympäristöministeriön ja Kiinteistöliiton jäsenyhdistysten rahoittama hanke, jota hallinnoi Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry. Sen tavoitteena on kehittää ikääntyvien asukkaiden asumista taloyhtiöissä turvallisuuden, esteettömyyden, yhteisöllisyyden ja muistiystävällisyyden näkökulmista sekä jakaa aiheeseen liittyvää tietoa.

Toteutettu Ikä- ja muistiystävällisyys taloyhtiöissä -kysely on osa hankkeen toimintoja. Kyselyn tavoitteena on kerätä tietoa ja luoda ymmärrystä ikä- ja muistiystävällisyyden toteutumisen tilasta sekä osoittaa tarpeita, joita sen edistämiseen tulee kohdentaa. Vastausten perusteella hankkeen toimintoja on mahdollista kohdistaa vielä tarkemmin vastaamaan taloyhtiöiden ja niiden asukkaiden tarpeita. Ikä- ja muistiystävällisyyden edistämistä taloyhtiöissä on kyselyssä tarkasteltu erityisesti seuraavien teemojen kautta: heikentynyt toimintakyky, turvallisuus, esteettömyys ja yhteisöllisyys.

## 2 Kyselyn toteutus

### Toteutus ja analyysi

Ikä- ja muistiystävällisyys taloyhtiöissä -kysely toteutettiin maaliskuussa 2024. Kysely lähetettiin linkkinä yhdistyskohtaisiin jäsenrekistereihin ja jäsentaloyhtiöiden edustajille sekä emaileri- uutiskirjesovelluksena että sähköpostina. Linkkiä jaettiin myös sosiaalisen median julkaisuissa. Kyselyyn saatiin runsaasti vastauksia (n= 3000 kpl).

Kyselyn analyysi toteutettiin sekä kuvailevana tilastollisena analyysinä että avovastausten temaattisen analyysinä. Tilastollisessa osiossa hyödynnettiin Excelin Pivot-menetelmää. Luokitteluja muokattiin analyysivaiheessa niin, että tulokset ovat tarkoituksenmukaisia ja vertailukelpoisia<sup>3</sup>.

Kyselyn toteuttivat hanketyöntekijä Maura Tiuraniemi (Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry) sekä tutkijat Katriina Välikangas ja Sari Pitkänen 1.3.-28.6.2024.

### Vastaajat

Pääosa vastaajista edusti taloyhtiöitä, joissa asuinkerrostalojen asumiskäyttö on yli 80 %. Samoin pienet taloyhtiöt ovat selkeämmin edustettuina. Seuraavan sivun taulukossa 1. on kuvattu taloyhtiöiden jakautuminen a). asuinkerrostaloihin, b). asuinliiketaloihin tai toimistotaloihin sekä c). rivitaloihin, paritaloihin tai erillistaloihin. Taulukossa 2. on kuvattu asuinhuoneistojen lukumäärä suhteessa vastausprosenttiin.

Taloyhtiö	KPL
Asuinkerrostalo (asumiskäyttö yli 80 %)	2131
Asuinliiketalo tai toimistotalo (asumiskäyttö alle 80 %)	56
Rivitalo, paritalo tai erillistalo	795
<b>Yhteensä</b>	<b>2982</b>

Taulukko 1. Taloyhtiön muoto ja vastausten lukumäärä.

Asuinhuoneistojen määrä	Vastaus%
10–30 kpl	44 %
31–60 kpl	31 %
Yli 60 kpl	25 %

Taulukko 2. Asuinhuoneistojen määrä ja vastausprosentit

Vastaajat olivat pääasiassa taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajia ja jäseniä sekä osakkaita. Pieni osa vastaajista oli ammatti-isännöitsijöitä (3 %).

Vastauksissa painottuvat vanhempien asuintalojen taloyhtiöt. Taloyhtiöistä 76 % oli valmistunut ennen 2000-lukua. 2000-, 2010- ja 2020-luvuilla valmistuneissa taloyhtiöissä vastausprosentti oli 24 %. Vastauksissa näkyy taloyhtiöiden asukkaiden ikääntyminen, vaikka varsinaisia senioritaloyhtiöitä vastaajissa oli vain muutama.

Alla olevissa taulukoissa on kuvattu taloyhtiön rakennusvuosi suhteessa vastausprosenttiin sekä yli 65-vuotiaiden osuus vastanneissa taloyhtiöissä.

Taloyhtiön rakennusvuosi	Vastaaja%
1950- ja 1960-luvuilla rakennetut taloyhtiöt	27 %
1970-luvulla rakennetut taloyhtiöt	24 %
1980- ja 1990-luvuilla rakennetut taloyhtiöt	25 %
2000- ja 2020-luvuilla rakennetut taloyhtiöt	24 %

Taulukko 3. Rakennusvuosi suhteessa vastausprosenttiin.

Yli 65-vuotiaat	%-osuus vastanneissa taloyhtiöissä
Alle 25 %	27 %
25–50 %	37 %
50–75 %	25 %
75–100 %	8 %
En osaa sanoa	3 %

Taulukko 4. Yli 65-vuotiaiden osuus vastanneista

<sup>1</sup> Ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelmassa 2020–2022 Kiinteistöliiton jäsenyhdistys oli mukana yhteistyöryhmässä. Samoin ohjelmassa toteutetuissa kuntien valtionavustushankkeissa on tehty kehittämissyhteistyötä alueellisten kiinteistöyhdistysten ja muistiyhdistysten kanssa. Kiinteistöliiton toimijoita oli myös aktiivisesti mukana aiemmin ympäristöministeriön ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n valtakunnallisessa hissihankkeessa 2013–2017 Hissi-Esteetön Suomi 2017.

<sup>2</sup> Välikangas, K (2023) Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö. Selvitys ja hankkeistus.

<sup>3</sup> Tilaaja hyväksynyt luokittelumuutokset.

### 3 Ikä- ja muistiystävällisyys taloyhtiöissä

Ikä- ja muistiystävällisyyden huomioimisen tarve taloyhtiöissä korostuu tulevaisuudessa, sillä ikääntyvien asukkaiden määrät tulevat lisääntymään. Määritelmällisesti ikäystävällisyys asumisessa huomioi ikääntyvän asukkaan tarpeet ja varmistaa kaikkien asukkaiden hyvinvoinnin iästä ja toimintakyvystä riippumatta. Muistiystävällisyys painottaa vielä muistia tukevia elementtejä, jotka tuottavat turvallisuutta, tuttuutta, ohjautuvuutta ja jatkuvuutta. Taloyhtiöissä asuu eri ikäisiä asukkaita ja kaikkien asukkaiden tarpeet tulee huomioida. Ikääntymiseen ja muistin haasteisiin liittyvät toiminnot taloyhtiöissä helpottavat kuitenkin kaikkien asukkaiden elämää. Alla on kuvattu kyselyn teemoihin liittyviä haasteita, joita taloyhtiöissä kohdataan.

#### Heikentynyt toimintakyky

Toimintakyky tarkoittaa ihmisen fyysisiä, psyykkisiä ja sosiaalisia edellytyksiä selviytyä hänelle itselleen tärkeistä ja välttämättömistä jokapäiväisen elämän toimista. Heikentynyt toimintakyky vaikuttaa arjessa pärjäämiseen. Fyysisen toimintakyvyn heiketessä asukkaiden liikkuminen ja arjen toimet sekä asunnossa että yleisissä tiloissa ja piha-alueilla vaikeutuvat. Ikääntyvän asukkaan kohdalla korostuvat asunnon esteettömyys, pääsy asunnosta ulos sekä erilaiset liikkumista helpottavat oviratkaisut, tukikaiteet ja rampit.

Asunnoissa haasteita tuovat tilanteet, joissa asukas on kaatunut eikä pääse omin avuin ylös. Yhteisten tilojen hoidossa ikääntyvä asukas ei välttämättä pysty tai jaksaa tehdä omaa osuuttaan. Heikentynyt toimintakyky vaikuttaa myös piha-alueiden tarkoituksenmukaiseen toteutukseen ja hoitoon. Lisäksi ikääntyvien asukkaiden kohdalla tulee huomioida myös tasapainon, kuulon ja näön heikkeneminen. Tasapainon heikkeneminen vaikuttaa erilaisten tukien tarpeeseen. Kuuloon liittyvät haasteet vaikuttavat esimerkiksi ovikellon kuulemiseen tai television äänen voimakkuuteen. Näön heiketessä ei välttämättä näe esimerkiksi siivoamistarpeita.

Psyykkisen toimintakyvyn heikkeneminen vaikuttaa elämänhallintaan ja tapoihin suhtautua asioihin. Erityisesti taloyhtiöissä korostuu kognitiivisten toimintojen heikkenemisen haasteet, jotka liittyvät muistiin, ajatteluun, oppimiseen, arvostelukykyyneen ja ongelmanratkaisutaitoihin. Muistiin liittyvät haasteet ilmenevät unohteluinä ja kykenemättömyytenä toimia sovittujen sääntöjen mukaan. Esimerkiksi oman kodin tai yhteisten tilojen ovet voivat jäädä auki, avaimia unohtuu tai yleisissä tiloissa ei osata toimia sovitulla tavalla. Monet tavalliselta tuntuvat asiat voivat ikäännyttäessä olla ylitsepääsemättömän haasteellisia, jos niihin liittyy uusien asioiden oppimista ja uusien toimintatapojen muistamista. Tästä hyvänä esimerkkinä lämmityksen tai ilmanvaihdon säätimien käyttöosaaminen sekä muut tekniset laitteet. Kognitiivisiin haasteisiin liittyvät myös asunnon ja asuinympäristön huono hoitaminen, epäsiisteys sekä häiritsevä käyttäytyminen. Häiritsevä käyttäytyminen ei tarkoita välttämättä asukkaan negatiivista käyttäytymistä toisia asukkaita kohtaan. Huonokuloisella television tai radion äänet voivat kuulua läpi talon. Muistioireisella vuorokaudenrytmit voivat olla sekaisin ja asunnosta kuuluu ääniä yöaikaan. Muistioireinen voi myös vaellella käytävissä etsiessään omaa kotiaan.

Sosiaalisen toimintakyvyn heikkeneminen näkyy epävarmuutena sosiaalisissa tilanteissa, eristäytymisenä, epäluuloisuutena ja yksinäisyyden kokemuksena sekä pelkotiloina. Muistiin liittyvät ongelmat lisäävät epävarmuutta. Sovittujen asioiden muistaminen hankaloituu ja tavalliset sosiaaliset toiminnot voivat tuntua haasteellisilta. Epävarmuutta aiheuttavat myös vaikeudet pysyä mukana siinä, mitä ympärillä tapahtuu. Esimerkiksi viestit ja tieto eivät tavoita. Vanhetessa ihmisen persoonallisuus saattaa myös muuttua, jotkin persoonallisuuden piirteet voivat korostua yksilöllisesti.

## Turvallisuus

Turvallisuus käsitteenä on haastava, se pitää sisällään paljon erilaisia ulottuvuuksia erilaisine lähestymistapoineen<sup>4</sup>. Turvallisuutta voidaan kuvata 1). vahinkona, vaarana, riskinä tai uhkana ja niihin varautumisena tai 2). turvallisuuden kokemuksena. Turvallisuus vahinkona, vaarana, riskinä tai uhkana näyttäytyy taloyhtiöissä tulipalojen ja vesivahinkojen ennakoituna sekä hätätilanteisiin varautumisena. Osa näistä toimista on lakisääteisiä. Turvallisuus kokemuksena liittyy taloyhtiöissä esteettömyyteen, hahmotettavuuteen sekä pärjäämistä ja liikkumista tukeviin elementteihin.

## Esteettömyys

Esteettömyys suppeasti määriteltynä kohdistuu liikkumisen esteettömyyteen. Laajemmassa määritelmässä huomioidaan myös näkemiseen, kuulemiseen, ymmärtämiseen ja kommunikaatioon liittyvät asiat sekä sosiaalisuus ja osallisuus. Esteettömyys kertoo laajasti ajateltuna ajattelutavasta, asenteista ja erilaisuuden huomioon ottamisesta. Taloyhtiöissä esteettömyydessä korostuvat liikkuminen ja ennakoivat toimet sekä sisätiloissa (asunto, porrashuone ja muut yhteiset tilat sekä pääsy ulos) että ulkotiloissa (piha-alue: kulkureitit, portaat ja niiden kunnossapito ja hoito). Lisäksi esteettömyyteen kuuluu valaistuksen parantaminen sekä opasteiden lisääminen ja selkeyttäminen.

## Yhteisöllisyys

Yhteisöllisyydellä tarkoitetaan kohtaamisissa syntyvää merkityksellisyyttä ja yhteenkuuluvuuden tunnetta<sup>5</sup>. Yhteisöllisyys rakentuu vuorovaikutuksessa: se edellyttää asukkaiden tutustumista toisiinsa ja luottamuksen syntymistä. Yhteisöllisyys toteutuu joko asukkaiden oma-aloitteisena tai yhdessä suunniteltuna toimintana. Taloyhtiöissä yhteisöllisyyden toteutuminen vaikuttaa kaikkien asukkaiden hyvinvointiin. Erityisesti ikääntyvät asukkaat kokevat sen lisäävän asumisturvallisuutta ja vähentävän koettua yksinäisyyden tunnetta. Yhteisöllisyyteen kuuluu myös toisista välittäminen ja esimerkiksi naapuriavun erilaiset muodot. Yhteisöllisyyden toteutuminen taloyhtiöissä edellyttää, että taloyhtiöissä on sekä sisä- että ulkotiloja yhteisessä käytössä. Lisäksi taloyhtiöissä yhteisöllisyyttä voidaan kehittää yhteistyössä kuntien ja kolmannen sektorin kanssa.

## 4 Kyselyn tulokset teemoittain

### 4.1 Heikentynyt toimintakyky

#### Kohdatut haasteet

Vastanneista 40 % ei osaa nimetä asukkaiden heikentyneestä toimintakyvystä johtuvia haasteita. Pääosin vastauksissa eniten nimetyt haasteet liittyvät psyykkisen, kognitiivisen toimintakyvyn haasteisiin. Näitä ovat elämänhallintaan liittyvät haasteet kuten avainten unohtelu, osaamattomuus käyttää talotekniikkaa sekä asunnon hoitamattomuus. Fyysisen toimintakyvyn haasteina tuodaan eniten esiin kaatumiset, asukas ei pääse asunnosta ulos hissien puuttumisen vuoksi ja reagoimattomuus ovikelloon. Seuraavan sivun taulukossa on kuvattu taloyhtiöissä kohdattuja haasteita viimeisen vuoden aikana.

<sup>4</sup> Kts. Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -selvitys (Välikangas 2023).

<sup>5</sup> Yhteisöllisyys on moninainen käsite, sitä on kuvattu yli 90 eri määritelmän kautta.

Kohdatut haasteet viimeisen vuoden aikana	
<b>Arjen haasteet</b>	Turvallisuuteen liittyvät pelot ja turvaa lisäävien toimintojen onnistuminen (esim. palovarointimien paristojen vaihto) Huoli ja naapuriavun tarve lisääntynyt Taloudenhallinnassa vaikeuksia (esim. vastikkeiden maksut myöhästyvät)
<b>Muistioireisiin liittyvät haasteet</b>	Muistioireisten kohtaaminen vaikeaa, kommunikointi (ei ymmärretä miten kohdata muistioireinen) Häiriökäyttäytymistä, unohtelua, harhailua, epätietoutta mihin menossa tai löytää kotiin Ovien ja ikkunoiden jääminen auki yhteisissä tiloissa (mm. sauna)
<b>Moninaistuneet ongelmat</b>	Päihdeongelmat lisääntyneet Epäsiisteyttä, hajuhaittoja
<b>Liikkumiseen liittyvät haasteet</b>	Ei pääse ulos, ei ole tukikaiteita, hissittömyys Ulko-ovien avaus haasteellista: puuttuu nykyaikainen lukitusjärjestelmä ja ovi sulkeutuu nopeasti Rollaattorilla huonosti tehtyjen lumitöiden ja liukkauden vuoksi
<b>Osallisuuden haasteet</b>	Ikääntyneet jäävät pois päätöksenteosta puutteellisten teknologiataitojen takia

Taulukko 6. Taloyhtiössä kohdattuja haasteita viimeisen vuoden aikana.

Arjen haasteissa on nähtävissä psyykkisen ja sosiaalisen toimintakyvyn heikkenemisen vaikutuksia elämänhallintaan. Muistioireisiin liittyvissä haasteissa nousee esiin tiedon tarve sekä muistioireista että siitä, miten muistioireisten kanssa hoidetaan yhteisiä asioita. Moninaistuneissa ongelmissa lisääntyneet päihdeongelmat koskevat myös ikääntyviä. Kuitenkin epäsiisteyteen ja hajuhaittoihin vaikuttavat moninaisten ongelmien kirjat. Fyysisen toimintakyvyn osalta liikkumiseen liittyvissä haasteissa korostuu asunnosta ja porrashuoneesta ulospääsyn vaikeus. Sosiaalisen toimintakyvyn heikkenemisessä huomioitavaa on, että erityisesti muuttuneet viestinnän tavat ja mallit sekä kokouskäytännöt aiheuttavat ikääntyvien asukkaiden poisjääntiä esimerkiksi taloyhtiön päätöksenteosta.

## Taloyhtiön muoto

Tarkasteltaessa vastauksia asuinkerrostalojen ja rivitalojen, paritalojen tai erillistalojen suhteen suoranaista eroa haasteissa ei ole nähtävissä. Alla on kuvattu haasteita taloyhtiön muodon mukaan.

Asuinkerrostalojen keskeiset haasteet	Rivitalojen, paritalojen ja erillistalojen keskeiset haasteet
Asukas ei pysty poistumaan omasta asunnostaan esimerkiksi portaiden takia	Asukas ei ole osannut käyttää lämmityksen tai ilmanvaihdon säätimiä
Asukkaan toiminnasta on aiheutunut tulipalovaara tai tulipalo	Asuntoon on kertynyt liikaa tavaraa tai se on muutoin huonosti hoidettu
Asukas on jättänyt avaimensa usein sisälle asuntoonsa	Asukas on kaatunut, eikä ole päässyt omin avuin ylös
Asukas ei reagoi ovikelloon tai ovipuhelimeen	Asukkaan toiminnasta on aiheutunut vesivahinko tai sen uhka
Asukas käyttäytyy häiritsevästi asunnossaan tai taloyhtiön tiloissa	Asukas käyttäytyy häiritsevästi asunnossaan tai taloyhtiön tiloissa
Asukas unohtaa ovet auki	
Asukas on kaatunut, eikä ole päässyt omin avuin ylös	
Asukkaan toiminnasta on aiheutunut vesivahinko tai sen uhka	

Taulukko 7. Asukkaan heikentyneen toimintakyvyn aiheuttamat haasteet.

Psyykkisen, kognitiivisen toimintakyvyn heikkeneminen tulee esiin pääosassa vastauksia. Muistiin liittyvät haasteet nousevat esiin sekä henkilökohtaisina haasteina että koko yhtiötä koskevana (vesivahinko tai palovaara). Fyysisen toimintakyvyn heikkeneminen, esimerkiksi kaatumiseen liittyvät haasteet, korostuvat myös. Asuinkerrostaloissa korostuu hissien merkitys. Ikääntyvän asukkaan heikentynyt toimintakyky voi estää ulospääsyn kotoa, mikäli kerrostalossa ei ole hissiä tai hissi on epäkunnossa. Tällöin kysymykseksi nousee myös asukkaiden hätäpoistumistien järjestäminen.



## Taloyhtiön koko

Tarkastelussa asukkaiden heikentyneen toimintakyvyn haasteita suhteessa taloyhtiön kokoon isoissa taloyhtiöissä (yli 31 huoneistoa) korostuu heikentyneen psyykkisen, kognitiivisen toimintakyvyn haasteista erityisesti muistiongelmiin tuottamat käytöshäiriöt ja vaaratilanteet. Pienemmissä taloyhtiöissä (alle 30 huoneistoa) korostuvat unohteluun liittyvät haasteet. Isoissa taloyhtiöissä koetaan tarvetta ikääntymiseen ja muistiongelmiin liittyvälle lisätiedolle pienempiä taloyhtiöitä enemmän.

## Taloyhtiön rakennusvuosi

Taloyhtiön rakennusvuosi vaikuttaa toimintakyvyn haasteisiin; lait, säädökset ja rakentamisen tavat ovat muuttuneet merkittävästi vuosikymmenien aikana. Alla olevassa taulukossa on kuvattu toimintakyvyn haasteita rakennusvuoden mukaan.

Taloyhtiön rakennusvuosi	Toimintakyvyn haasteet
1950- ja 1960-luvuilla rakennetut taloyhtiöt	Asukas ei pysty poistumaan omasta asunnostaan esimerkiksi portaiden takia Asunnon huono kunto ja hoito
1970-luvulla rakennetut taloyhtiöt	Asukkaan häiritsevä käyttäytyminen Asukkaan aiheuttama tulipalovaara
1980- ja 1990-luvuilla rakennetut taloyhtiöt	Asuntojen huonon hoito Asukkaan reagoimattomuus ovikelloon Avainten jääminen usein asuntoon
2000- ja 2020-luvuilla rakennetut taloyhtiöt	Asukas ei osaa käyttää lämmityksen tai ilmanvaihdon säätimiä Asukas unohtaa asunnon oven auki

Taulukko 8. Asukkaan heikentynyt toimintakyky ja taloyhtiön rakennusvuosi.

Vanhoissa rakennuksissa korostuvat fyysiseen toimintakykyyn liittyvät ongelmat kuten asukkaiden ulospääsy asunnosta sekä asunnon toimimattomuus. Lisäksi haasteita on asioiden muistamisessa ja elämänhallinnassa.

Uudemmissa rakennuksissa korostuvat psyykkisen toimintakyvyn haasteet, kuten muistiin ja uuden oppimiseen liittyvät haasteet mm. talotekniikka. Eniten tietoa ikääntymisen vaikutuksista asumiseen sekä muistioireista ja muistioireisen kohtaamisesta tarvitaan 1950- ja 1960-luvuilla sekä 1970-luvulla rakennetuissa taloyhtiöissä.

## 4.2 Turvallisuus

### Kohdatut haasteet

Taloyhtiöiden turvallisuuden tarkastelussa turvallisuus vahinkona, vaarana, riskinä tai uhkana painottuu. Turvallisuuteen on vahvimmin pyritty vaikuttamaan **pelastussuunnitelman toteuttamisella** (84 %). Seuraavaksi tärkeimmiksi on koettu toimintaohjeet hätätilanteissa, hätäpoistumisteiden selkeä merkintä ja turvallisuusvastaavan nimeäminen. Vähäisemmälle painoarvolle ovat jääneet turvallisuusasioiden käsittely yhtiökokouksissa, automaattisen paloilmoitusjärjestelmän toteuttaminen, turvallisuuskävelyt sekä huoneistokohtaiset turvalaitteet.

Turvallisuuteen liittyviä haasteita on kyselyssä tarkasteltu sisä- ja ulkotilojen, paloturvallisuuden, ohjeiden ja opasteiden, tiedottamisen sekä ennakkoinnin näkökulmista. Seuraavan sivun taulukossa on kuvattu haasteita sisätiloissa ja ulkotiloissa.

Sisätilojen haasteet	Ulkotilojen haasteet
<b>Hissi:</b> hissittömyys, hissiin kulku 1/2 kerroksesta (ensin portaita), hissin korjaamiseen tai uusimiseen ei ole rahaa ilman avustusta	<b>Piha:</b> oikea-aikainen hiekoitus ja lumityöt, jyrkät piha-alueet, lumiesteet katoille, pihavalaisuus puutteellinen
<b>Liikkuminen:</b> lattioiden liukkaus, jyrkät rappuset ja korkeat palokynnykset, valaistus ei riittävä, kaiteiden puuttuminen, ovet vanhanaikaisia ja hankalia ja painavia, levähdyspenkit puuttuvat, vanhentuneet lukitusjärjestelmät, rollaattoriliuskojen puuttuminen, pienet ja varastoina käytettävät väestösuojat	<b>Tekniset laitteet:</b> vähäiset hälytysjärjestelmät ja puuttuva kamera-valvonta, vesi- ja liesivahtien puuttuminen

Taulukko 9. Turvallisuuteen liittyviä haasteita.

Sisätiloilla tarkoitetaan porrashuoneiden ja muiden yhteisten tilojen lisäksi asuinhuoneistoja. Vastauksista nousee erityisesti **huoli hisseistä**. Jälkiasennushissejä ei voida niiden kalliin hinnan vuoksi toteuttaa eikä hissejä saada korjattua tai ajanmukaistettua. Lisäksi nousee huoli yläkerroksissa asuvista ikääntyneistä. Miten he pääsevät ulos, jos hissi on korjauksessa? **Liikkumiseen liittyviä haasteita** listataan paljon. Erityisesti kaivataan turvallista kulkemista sekä turvallisuuden kokemusta lisääviä istahtamispenkkejä saunaan sekä suihku- ja pukeutumistilaan. **Teknisten laitteiden** osalta tuodaan esiin niiden vähäisyys sekä käytön hankaluus. Ulkotilojen kohdalla **piha-alueille** toivotaan oikea-aikaista hiekotusta ja lumitöitä sekä valaistuksen parantamista.

**Paloturvallisuus** koetaan isona haasteena. Erityisesti kyselyssä nousee esiin pelastussuunnitelmien ja palotarkastusten päivittämättömyys. Sammutusvälineitä puuttuu ja hätäpoistumistiet eivät sovellu huonokuntoisille. Lisäksi asuntoihin tarvitaan liesivahteja sekä jokin hälytys, joka saavuttaa huonokuntoiset.

Ohjeisiin ja opasteisiin liittyvissä haasteissa yhteisten ohjeiden vähäisyys kiinnittää huomion. Ikääntyville ja muistioireisille asukkaille ohjeet ja opasteet ovat tärkeitä arjen onnistumiseksi. Tiedottamisen osalta nousee esiin harvartymisen tiedottaminen sekä tiedottamisen tavat, jotka eivät tavoita kaikkia asukkaita. Taloyhtiöihin tarvitaan erityisesti selkeät ohjeet, miten hätätilanteissa toimitaan ja missä hätäpoistumistiet sijaitsevat. Lisäksi tarvitaan opasteita, jotka ohjaavat kulkua niin sisä- kuin ulkotiloissa.

**Ennakoinnin** osalta nousevat teemat turvallisuuteen panostaminen, ymmärryksen lisääminen muistiongelmista, asukkaiden oma toiminta sekä tiedonkulku ongelmista (taulukko 10.).

Ennakointiin liittyvissä toimissa on nähtävissä erilaisten asennemaailmojen kohtaaminen sekä moninaisen tiedon tarve, myös muistioireista. Tarvitaan konkreettisia toimia. Lisäksi ennakoinnin merkitys tulisi sanoittaa kaikille ikäryhmille ja osoittaa hyviä esimerkkejä ennakoinnin kannattavuudesta. Asukkaiden oma toiminta lisää turvallisuuden kokemusta: sen syntymiseksi tarvitaan välittävän ja osallistavan kulttuurin vahvistamista. Tiedon kulku ongelmista tulee myös suunnitella etukäteen, jotta vältetään turhilta ongelmilta.

Ennakointi turvallisuusteissa -> haasteet	
<b>Turvallisuuteen panostaminen</b>	Turvallisuusvastaavien ja taloyhtiön hallituksen puuttumattomuus, passiivisuus; hallituksessa pitäisi olla kaikenikäisiä, isännöitsijöiden nihkeä suhtautuminen; turvallisuuskävelyjen puuttuminen Tarvitaan tietoa ja konkreettisia toimia (ennakointi ja toteutus esim. turvallisuuskävelyt, lukitus, paloturvallisuus ja vesivahinkojen estäminen)
<b>Ymmärryksen lisääminen muistiongelmista</b>	Tiedon saaminen asukkaiden muistioireista ja -sairauksista mm. esitteet muistioireisen ja liikuntaesteisten kohtaamisesta Tieto miten puuttua havaittuun ongelmaan esim. havainnointi, tietoa huoli-ilmoitusten teosta, uskallus puuttua naapurin asioihin muutoinkin kuin valittamalla isännöitsijälle
<b>Asukkaiden oma toiminta</b>	Naapuriavun ja huolenpidon lisääminen (edellyttää toisten tuntemista ja välittävään/osallistavaan kulttuuriin panostamista) esimerkkinä asukkaiden omat WhatsApp -turvaringit
<b>Tiedonkulku ongelmista</b>	Suunnitellut ja sovitut palautekanavat, joihin vastataan ja kerrotaan myös tehdyistä toimenpiteistä. Näin vältetään turha kyräily ja probleemat

Taulukko 10. Ennakointi turvallisuusteissa

## Turvallisuuden vaikuttaminen

Taloyhtiöissä turvallisuuden on vaikutettu moninaisin toimin. **Paloturvallisuuden** on pyritty vaikuttamaan hankkimalla asuntoihin ja yhteisiin tiloihin nykyaikaisia palovaroittimia, sprinklereitä, jauhesammuttimia ja sammutuspeittoja. Turvallisuus piha-alueilla ja **turvallinen kulkeminen** on koettu tärkeäksi. Turvallisuutta on lisätty piha-alueilla erityisesti tiivistämällä yhteistyötä huoltoyhtiöiden kanssa. Samoin on pyritty lisäämään esteettömiä kulkureittejä sekä asennettu kaiteita ja rampeja. Myös liukkauteen on pyritty vaikuttamaan. **Valaistusta** on parannettu ja lisätty liiketunnistimia.

Turvallisuuden vaikuttavien toimien määrä lisääntyy ikääntyvien asukkaiden määrän lisääntyessä. Taloyhtiöissä, joissa ikääntyviä asukkaita on yli 50 % asukkaista, painotus on turvallisuuden toteutumisessa. Tällöin korostuu palotarkastusten toteuttaminen ja hätäpoistumisteiden selkeyttäminen ja huoneistokohtaiset turvalaitteet. Taloyhtiöissä, joissa ikääntyvien asukkaiden määrät ovat pieniä, panostetaan enemmän ennakkointiin kuten turvallisuuskävelyihin ja turvallisuusasioiden käsittelyyn yhtiökokouksissa.

Taloyhtiön koko vaikuttaa turvallisuuden liittyviin asioihin. Isoissa taloyhtiöissä (yli 31 huoneistoa) turvallisuuden on pyritty vaikuttamaan mahdollistamalla pelastautuminen hätätilanteissa. Pienissä taloyhtiöissä (alle 30 huoneistoa) on panostettu hisseihin ja henkilökohtaisempaan turvaan. Alla olevassa taulukossa on kuvattu turvallisuuden vaikuttamisen piirteitä eri kokoisissa taloyhtiöissä.

Taloyhtiön koko	Toimintakyvyn haasteet
<b>Yli 61 huoneiston taloyhtiöissä</b>	Automaattinen paloilmoitusjärjestelmä Hätäpoistumistiet on merkitty selkeästi ja ne on helposti käytettävissä Palotarkastuksista on huolehdittu Oviaukkoja on levennetty ja kynnyksiä madallettu Laadittu selkeitä opasteita tarpeita vastaamaan
<b>31–60 huoneiston taloyhtiöissä</b>	Automaattinen paloilmoitusjärjestelmä Hätäpoistumistiet on merkitty selkeästi ja ne on helposti käytettävissä Ovia on automatisoitu ja kynnyksiä madallettu
<b>10–30 huoneiston taloyhtiöissä</b>	Toteutettu hisseihin liittyviä toimenpiteitä Laadittu selkeitä opasteita tarpeita vastaamaan Huoneistoihin asennetaan huoneistokohtaisia turvalaitteita
<b>Alle 10 huoneiston taloyhtiöissä</b>	Turvallisuuden liittyviä asioita käsitellään yhtiökokouksissa Valaistusta on parannettu Huoneistoihin asennetaan huoneistokohtaisia turvalaitteita

Taulukko 11. Taloyhtiöiden turvallisuuden vaikuttamisen erityispiirteet ja taloyhtiön koko.

## 4.3 Esteettömyys

### Esteettömyyden vaikuttaminen

Esteettömyys taloyhtiöissä on vastaajille haasteellinen ja vielä melko jäsentymätön aihe. Esteettömyyteen liittyvässä kysymyksessä huomio kiinnittyy vastaukseen, jossa **54 % vastaajista tuo esiin, ettei toimenpiteitä tietyvästi ole tehty**. Lisäksi 24 % vastaajista tuo esiin, että esteettömyyskorjauksia on tehty omina toimenpiteinään ja vain 16 % korjauksista on tehty muiden remonttien yhteydessä. Seuraavan sivun taulukko kuvaa, miten taloyhtiöt ovat pyrkineet vaikuttamaan esteettömyyteensä.

Vaikuttamistoimet	Vastaus-% suhteessa vastausten määrään
En osaa sanoa, ei ole tehty	54 %
Esteettömyyskorjauksia on tehty omina toimenpiteinään	24 %
Esteettömyyskorjauksia on tehty muiden remonttien yhteydessä	16 %
Esteettömyysratkaisuja käsitellään vuosittain yhtiökokouksessa vapaamuotoisesti tai omana asianaan	9 %
Muita toimenpiteitä	7 %
Esteettömyyskartoitus esteettömyyden itsearviointityökalua käyttäen on tehty	3 %
Ulkopuolisen laatima esteettömyyskartoitus on hankittu	2 %

Taulukko 12. Miten taloyhtiö on pyrkinyt vaikuttamaan esteettömyyteen.

Taloyhtiöissä on tehty alla olevan taulukon mukaisesti seuraavia esteettömyyttä tai turvallisuutta lisääviä toimenpiteitä. Jälleen huomio kiinnittyy **vastaukseen ”En osaa sanoa/ei ole tehty”, jonka osuus on 44 % vastauksista.**

Toimenpiteet	Vastaus-% suhteessa vastausten määrään
En osaa sanoa, ei ole tehty	44 %
Valaistusten parantaminen, esimerkiksi valaistuksen lisääminen ja liiketunnistimet	33 %
Esteettömyyttä parantavia rampeja tai luiskia	18 %
Sähköiset ja älykkäät lukitusjärjestelmät, esimerkiksi sähkölukot tai ovipuhelin	15 %
Ovien automatisointi	13 %
Hissiin liittyvät toimenpiteet (jälkiasennus, porrashissi tai hissien muutostyöt)	10 %
Turvakaiteita	10 %
Lisätty tai selkeytetty opasteita	10 %
Kynnysten madaltaminen, myös parvekkeet huomioitu	3 %
Muita toimenpiteitä	3 %
Oviaukkojen levennys	2 %

Taulukko 13. Esteettömyyttä ja turvallisuutta lisäävät toimenpiteet.

Tehdyistä toimenpiteistä **valaistuksen parantaminen** nousee selkeästi esiin. Lisäksi on asennettu ramppia ja liuskoja sekä sähköisiä, älykkäitä lukitusjärjestelmiä. Vähiten on levennetty oviaukkoja ja madallutettu kynnyksiä. Alla olevassa taulukossa on vielä konkretisoitu taloyhtiöiden esteettömyyttä ja turvallisuutta lisäävät toimenpiteet yleisissä tiloissa ja piha-alueella sekä kulunvalvontaan ja oviin liittyvät toimet.

Taloyhtiön teettämät esteettömyyttä ja turvallisuutta lisäävät toimenpiteet	
<b>Yleiset tilat</b>	Kahvat ja tuet, istumapenkit, liukuestematot, liuskat Valaistuksen lisääminen Saunatilojen parantaminen: kaiteet, suihkutuolit, lauteet turvallisemmaksi
<b>Piha-alue</b>	Pihan aeraus ja hiekoitus Lumiesteet katolla Pihan rappujen parantaminen
<b>Kulunvalvonta ja ovet</b>	Valvontakamerat ja kulunvalvonta Automaattilukitukset ovissa Ovipuhelimet

Taulukko 14. Taloyhtiön teettämät esteettömyyttä ja turvallisuutta lisäävät toimenpiteet.

Vastauksissa nousee esiin epätietoisuus asukkaiden toiveista, 58 % vastaajista ei osaa sanoa toiveita liittyen esteettömyyskorjauksiin. Muutoin toiveissa korostuvat **liikkumista helpottavat toimet**. Asukkaiden toiveissa korostuvat valaistuksen parantaminen, ramppien, liuskojen ja turvakaiteiden asennus, hissiin liittyvät toimenpiteet sekä ovien automatisointi. Seuraavan sivun taulukossa on kuvattu asukkaiden toivomat esteettömyyskorjaukset viimeisen vuoden aikana.

Toimenpiteet	Vastaus-% suhteessa vastausten määrään
En osaa sanoa	58 %
Valaistusten parantaminen, parempi kohdentuminen, liiketunnistimet	17 %
Esteettömyyttä parantavia rampeja tai luiskia	12 %
Hissiin liittyvät toimenpiteet (jälkiasennus, porrashissi tai hissien muutostyöt)	10 %
Ovien automatisointi	10 %
Sähköiset ja älykkäät lukitusjärjestelmät, esimerkiksi sähkölukot tai ovipuhelin	9 %
Oviaukkojen levennys	9 %
Turvakaiteita	9 %
Kynnysten madaltaminen, myös parvekkeet huomioitu	4 %
Opasteiden lisäys ja selkeytys	3 %
Muita toimenpiteitä	3 %

Taulukko 15. Asukkaiden toivotat esteettömyyskorjaukset viimeisen vuoden aikana.

Asuinkerrostaloissa **esteettömyyden edistäminen on organisoidumpaa**. Vastauksien perusteella asuinkerrostaloissa on tehty esteettömyyskartoituksia sekä käytetty ulkopuolisia asiantuntijoita esteettömyys suunnitelmien laatimisessa. Lisäksi esteettömyysasioita käsitellään vuosittain yhtiökokouksissa. Konkreettisissa toimenpiteissä painottuvat sähköiset ja älykkäät lukitusjärjestelmät, esimerkiksi sähkölukot ja ovipuhelin, sekä ovien automatisointi. Myös hisseihin liittyviä toimenpiteitä on tehty kuten hissien jälkiasennus tai hissien muutostyöt. Lisäksi on asennettu rampeja ja liuskoja sekä huomioitu myös parvekkeet kynnyksiä madalletaessa. Rivitaloissa, paritaloissa ja erillistaloissa esteettömyyteen liittyviä korjauksia on tehty omina toimenpiteinään. Turvakaiteita on asennettu ja oviaukkoja levennetty. Myös opasteita on lisätty ja selkeytetty.

### Asukkaiden toiveet

Asukkaiden toiveet esteettömyyskorjauksiin sisätiloissa kohdistuvat kulkemisen helpottumiseen. Asukkaat toivovat kaiteita ja tukikahvoja. Erityisesti mattojen parempi kiinnitys, portaiden liukuesteet ja istuimet porrastiloissa nähdään tärkeinä. Saunatiloihin toivotaan tukitankoja ja pesujakkaroita. Ulkotiloissa nousee esiin esteetön jätekatos ja talvikunnossapito myös sinne.

### Ikääntyvien asukkaiden määrät

Ikääntyvien asukkaiden määrän lisääntyessä myös esteettömyyteen liittyvät tarpeet tulevat selkeämmin esille. Esteettömyyden ennakointiin tai konkreettiseen toteutumiseen ei kyselyn mukaan ikääntyvien määrällä kuitenkaan ole vaikutusta. Sekä ennakointia että toimenpiteitä toteutetaan taloyhtiöissä tasaisesti. Esimerkiksi taloyhtiön luvalla asukkaan tekemiä esteettömyyskorjauksia on tehty yhtiöissä, joiden asukkaista 25–50 % on yli 65-vuotiaita. Kuitenkin raportointia asukkaiden tekemistä esteettömyyskorjauksista on vähän. Asuinkerrostaloissa on vähemmän tietoa asukkaiden tekemistä omista esteettömyyskorjauksista kuin rivitaloissa, paritaloissa ja erillistaloissa.

### Taloyhtiön rakennusvuosi

Eri vuosikymmeninä rakennetuissa taloyhtiöissä on jossain määrin eroavuutta esteettömyyden ja turvallisuuden edistämisen keinoista ja kehittämistarpeista. Seuraavan sivun taulukossa on kuvattu esteettömyyden toteutuminen eri vuosikymmenillä rakennetuissa taloyhtiöissä

Taloyhtiön rakennusvuosi	Esteettömyys
<b>1950- ja 1960-luvuilla rakennetut taloyhtiöt</b>	Ulkopuolisten toteuttamat esteettömyyskartoitukset erityisesti hissiin liittyvät toimenpiteet Sähköiset ja älykkäät lukitusjärjestelmät Oviaukkojen levennykset
<b>1970-luvulla rakennetut taloyhtiöt</b>	Hissiin liittyvät toimenpiteet Esteettömyyskorjauksia muiden remonttien yhteydessä, kuten rampit ja ovien automatisointi Oviaukkojen levennykset ja kynnysten madaltaminen
<b>1980- ja 1990-luvuilla rakennetut taloyhtiöt</b>	Esteettömyyskorjauksia omina toimenpiteinä, kuten kynnysten madaltaminen ja opasteiden selkeyttäminen Valaistuksen parantaminen
<b>2000- ja 2020-luvuilla rakennetut taloyhtiöt</b>	Esteettömyyskartoitusten tekeminen itsearviointityökalun avulla. Ovien automatisointi Selkeät opasteet

Taulukko 16. Esteettömyys ja taloyhtiön rakennusvuosi.

Uusissa taloyhtiöissä toiveet kohdistuvat valaistuksen parantamiseen, ovien automatisointiin sekä opastuksen ja opasteiden selkeyttämiseen. Vanhemmissa taloyhtiöissä asukkaiden toiveet liittyvät **ulospääsyn helpottamiseen**. Asukkaat toivovat erityisesti hissiin liittyviä toimenpiteitä sekä oviaukkojen levennyksiä ja kynnysten madaltamista. Haasteena tuodaan esiin, että osassa vanhoista taloista esteettömyyttä on vaikea toteuttaa. Rakentamisen aikaiset valinnat eivät mahdollista esteettömyyteen liittyviä korjauksia ja niiden toteuttaminen on vaikeaa tai kallista. Alla on kuvattu taloyhtiöiden esteettömyyteen liittyviä haasteita.

Haasteet	
<b>Sisätilojen haasteet</b>	Hissien rakentamisen vaikeus on yleistä Kierteiset ja avonaiset portaat 1970-luvun kapeat kylpyhuoneet ja normikokoisten wc-kalusteiden mataluus Puolitiehen jääneet remontit Jyrkät portaat ja korkeat kynnykset parvekkeelle ja wc-tiloihin sekä yleisissä tiloissa Painavat ja liian nopeasti sulkeutuvat ovet ja vanhat lukot, kellaritilojen ovipumpulliset palo-ovet
<b>Ulkotilojen haasteet</b>	Piha-alueiden epätasaisuus, kulku jäteastioille ja varastotiloihin on vaikeaa sekä muutoin ahtaat kulkureitit Katosten puuttuminen ovien edestä Portaat ulko-ovien edessä, luiskien puuttuminen, Pihan hoidon ja kunnossapidon vaikeudet mm. asfaltin tarve, puutteellinen pihavalistus

Taulukko 17. Huomioita taloyhtiöiden esteettömyyteen liittyen.

## 4.4 Yhteisöllisyys

Yhteisöllisyys toimintana on vastaajille tutumpi aihe. Vastaajista 60 % tuo esiin naapureista huolehtimisen ja naapuriavun toteutumisen. Tämä edellyttää toisista välittävää kulttuuria taloyhtiöissä. Yhteinen toiminta ja yhteistilat jäivät vastausmäärissä huomattavasti taakse. Yhteisiä tiloja itse taloyhtiöistä löytyy vain 26 % vastaajista. 27 % vastaajista ei osaa nimetä toteutuvaa yhteisöllisyyden muotoa (Taulukko 18.).

Toimenpiteet	Vastaus-% suhteessa vastausten määrään (n=2942)
Huolehditaan naapureista ja tarjotaan naapuriapua	60 %
Taloyhtiöissä on yhteisöllistä toimintaa, johon kaikkien asukkaiden on mahdollista osallistua, esimerkiksi yhteisiä tapahtumia ja juhlia	31 %
Ei mitään näistä tai en osaa sanoa	27 %
Taloyhtiöissä on yhteisiä tiloja, joissa asukkaat voivat kohdata toisiaan	26 %
Taloyhtiöissä on nimetty hallituksen jäsen tai asukas, jonka tehtävänä on edistää yhteisöllistä toimintaa	4 %
Muita toimenpiteitä	4 %

Taulukko 18. Taloyhtiöissä huomioitu yhteisöllisyys.

## Yhteisöllisyyden toteutuminen

Vastauksista nousee erilaisia teemoja, joilla yhteisöllisyyden toteutumista tarkastellaan. **Satunnainen yhteisöllisyys** korostuu arjen touhuissa, kun asukkaat tapaavat, tutustuvat ja vaihtavat kuulumisia. Satunnaisia tapaamisia tapahtuu käytävillä, porrashuoneissa sekä muissa yhteisissä tiloissa, pihakeinulla ja grillipaikalla. Satunnainen yhteisöllisyys eroaa asukasaktiivisuuden aikaansaamasta yhteisöllisyydestä. **Asukasaktiivisuus** tuottaa avointa keskustelua ja suunniteltuja tapaamisia kuten pihatapaamiset, talkoot ja yhteiset touhut (saunailta, jumppakerho, viljely, retket). Lisäksi voidaan sopia, että haetaan mukaan ne, jotka eivät itsenäisesti pääse tai uskalla tulla paikalle. Asukkaat voivat lähteä porukalla kauppaan tai muodostaa vaikka lumikola -partion. Asukasaktiivisuuteen liittyy järjestäytyminen ja vastuista sopiminen.

Yhteisöllisyyttä voidaan myös toteuttaa sopimalla erilaisia toteuttamistapoja. **Sovittuihin tapoihin** kuuluu yhteisöllistä toimintaa edistämään valittu hallituksen jäsen tai asukas. Valitun henkilön tehtäviin voidaan esimerkiksi määrittää järjestämisvastuita liittyen asukkaiden osallistamiseen, tapahtumien järjestämiseen tai erilaisten yhteistyökuvioiden toteuttamiseen lähiympäristössä. Samoin voidaan sopia uuden asukkaan perehdyttämisestä talon tapoihin ja toimintaan. Lisäksi asukkaat voivat järjestäytyä eri aiheita toteuttaviin asukastyöryhmiin.

Vastausten perusteella taloyhtiöissä ei juurikaan ole yhteisiä sisätiloja kuten kerhohuoneita. **Yhteisten tilojen kartoitus** voidaan toteuttaa sekä omassa taloyhtiössä että lähiympäristössä. Ensin kannattaa miettiä, minkälaisille tiloille on tarvetta. Omassa taloyhtiössä sisä- ja ulkotilojen kartoituksen lisäksi kannattaa tarkastella niiden kuntoa ja korjaus- tai kunnostustarpeita. Lähiympäristöstä kannattaa etsiä mahdollisia tiloja, joita voi käyttää yhteisöllisessä toiminnassa. Yhteistyötä voi rakentaa esimerkiksi yhdistysten, seurakunnan ja kunnan kanssa. Yhteisten tilojen käyttö edellyttää **tilojen käyttösuunnitelmaa**. Yhteisiin tiloihin täytyy luoda yhdessä sovitut säännöt ja vastuut kuten käytön jälkeinen siivoaminen tai piha-alueen hoito. Lisäksi tapahtumista sovitaan ja ne toteutetaan yhdessä sovitulla tavalla.

**Viestintä** tuottaa taloyhtiöissä haasteita. Vastaajat kertovat kuitenkin myös toimivasta viestinnästä. Paperisia tiedotteita laitetaan ilmoitustauluille ja postilaatikoihin. Tiedotteita lähetetään sekä vuokranantajille että vuokralaisille. Tiedotteita lähetetään myös sähköpostitse. Lisäksi asukkaita käydään henkilökohtaisesti muisuttamassa. Sosiaalinen media tarjoaa kanavia, joista käytetyimmät ovat Facebook ja WhatsApp. Facebookissa on taloyhtiön yleisimpiä tiedotteita ja kuulumisia. WhatsApp-ryhmät jakautuvat sekä yleisiin ryhmiin että tietyn aihealueen ympärille rakentuneisiin ryhmiin. Esimerkiksi kävelyryhmällä voi olla oma WhatsApp-rinkinsä, samoin ikääntyvillä asukkailla oma huolenpitorinki.

## Taloyhtiön rakennusvuoden ja ikääntyvien asukkaiden lukumäärän vaikutus

Tarkasteltaessa yhteisöllisyyttä suhteessa rakennusvuosiin huomio kiinnittyy rakentamisen muutokseen. pääsääntöisesti 1950-luvulta vielä 1980-luvun alkuun asuintaloihin rakennettiin kerhohuoneita ja muita yhteisöllisiä tiloja. Uudemmissa taloyhtiöissä kiinnostus kohdistuu vahvemmin yhteisöllisyyden eri tapojen toteuttamiseen. Alla olevassa taulukossa on kuvattu yhteisöllisyyttä suhteessa rakennusvuoteen.

Taloyhtiön rakennusvuosi	Yhteisöllisyys
<b>1950- ja 1970-luvuilla rakennetut taloyhtiöt</b>	Yhteiset tilat Miten toteuttaa yhteisöllisyyttä -> esteettömyys haasteena
<b>1980- ja 1990-luvuilla rakennetut taloyhtiöt</b>	Naapureista huolehtiminen ja naapuriapu Kiinnostus yhteisöllisyyttä lisääviin kokeiluihin
<b>2000- ja 2020-luvuilla rakennetut taloyhtiöt</b>	Hallituksen jäsenen tai asukkaan nimeäminen yhteisöllisyyttä edistävään toimintaan Tarvitaan tietoa muistioireista ja -sairauksista

Taulukko 19. Yhteisöllisyyden toteuttaminen ja taloyhtiön ikä.

Vanhemmissa taloyhtiöissä huomio kiinnittyy siihen, että yhteisistä tiloista huolimatta kulkemiseen liittyvät haasteet hankaloittavat yhteisöllisyyden toteuttamista. Uudemmissa taloyhtiöissä painottuu erilaiset yhteisöllisyyden toteuttamistavat ja halu yhteisöllisyyden vahvistamiseen. Lisäksi muistioireet koetaan haasteena.

Kun ikääntyvien asukkaiden määrä kasvaa taloyhtiöissä, tarvitaan järjestelmällisempää toimintaa hyvinvointia turvallisuutta tuottavan yhteisöllisyyden toteuttamisessa. Kun yli 65-vuotta täyttäneiden osuus asukkaista on yli 50 % vastauksissa korostuvat hallituksessa nimetty yhteisöllisyyttä edistävä henkilö, yhteisöllisen toiminnan organisoiminen sekä kiinnostus kokeiluihin, joilla lisätään muistioireisten pärjäämistä. Kun yli 65-vuotiaita on alle 50 %, taloyhtiöiden toiminnassa korostuvat naapureista huolehtiminen ja naapuriapu, yhteisten tilojen tarjoaminen sekä ennakoivasti kiinnostus yhteisöllisiin, turvallisuutta lisääviin kokeiluihin.

### Miten onnistua?

Yhteisöllisen toiminnan merkitys asumisviihtyvyydessä täytyy sanoittaa oikein kaikille ikäryhmille. Yhteisöllisen toiminnan muodoissa tulee myös huomioida taloyhtiöiden eri-ikäiset asukkaat. Keskeiseksi nousee **suunnitelmallisuus**. Taloyhtiöistä tulisi löytyä vastuuhenkilö tai henkilöitä, jotka innostavat, aktivoivat ja ideoivat. Yhteisöllisen, osallistavan ja välittävän kulttuurin rakentaminen tapahtuu yhteisessä ymmärryksessä. Tilojen käyttö ja esimerkiksi siivoamiseen liittyvät vastuut on usein mietitty. Tarvitaan suunnittelua, miten haasteisiin voidaan puuttua. Keskeistä on miettiä yhdessä, miten vaikeat asiat nostetaan keskusteluun ja miten niihin vastataan rakentavasti. Yhteistyö yhdistysten, seurakunnan oppilaitosten ja kunnan kanssa saattaa innostaa asukkaita mukaan. Taloyhtiöissä on hyviä kokemuksia projekteista, eri teemojen infotilaisuuksista sekä oppilaitosyhteistyöstä (esimerkiksi fysioterapiaopiskelijoiden kuntoutushetket ja eri koulutusalojen opinnäytetyöt)

## 4.5 Kehittämisehdotuksia

Taloyhtiöiden asukkaiden heikentyvä toimintakyky vaikuttaa suoraan turvallisuuden, esteettömyyden ja yhteisöllisyyden korostumiseen taloyhtiöiden toiminnassa. Taloyhtiöissä heikentyneeseen toimintakykyyn reagoiminen edellyttää muutoksia toiminnassa. Vastauksissa korostuvat **yhtiökokouksen toimivuus, viestintä, korjausremonttien uudelleenmietintä sekä taloyhtiötoiminnan laajentaminen**.

### Yhtiökokous ja sen toimivuus

Taloyhtiöiden hallitukseen on vaikea saada jäseniä. Taloyhtiön toiminnasta tulisi saada niin antoisaa, että yhteisöllisen, osallistavan kulttuurin saadessa jalansijaa asukkaat haluavat osallistua. Lisäksi hallituksen puheenjohtavuus tulisi muuttaa kiertäväksi niin, ettei kukaan pääse ns. jämähtämään tähän rooliin. Yhtiökokoukseen kulttuuriin kohdistuu myös kehittämistoiveita; kokouksissa tulee vastata kysymyksiin, ei hiljentää kysyjä. Yhtiökokouksista ja muusta toiminnasta tulisi toteuttaa vuosikello, jolloin toiminta on avoimempaa ja hahmotettavampaa. Kokousten määriä tulisi myös lisätä, jotta kaikki asukkaiden asiat ehditään käydä läpi ja asukasdemokratia toteutuu.

### Viestintävastuu

Taloyhtiön hallituksella tulee olla selkeämpi viestintävastuu: suunnitelmat ja toteutus tulee viestiä avoimesti. Erityisesti nousevat esiin taloudellisesta tilanteesta, laeista ja säädöksistä sekä suunnitelluista korjaus- ja muista hankkeista viestiminen. Samoin kaikkien asukkaiden ehdotukset ja niihin liittyvät kyselyt tulee olla nähtävissä. Lisäksi kaivataan raportointia tehdyistä, myös asukkaiden toivomista, toimenpiteistä. Viestintää tulee toteuttaa myös yhtiökokousten välissä, toivottu tiedotusväli on noin 2 kuukautta. Näin asukkaat pysyvät tietoisina.



### Korjausremontteihin integroiminen

Suunnitelmallisuus liittyy myös korjausremontteihin, joihin voidaan integroida turvallisuutta ja esteettömyyttä lisääviä toimintoja. Yleisten tilojen ja asuntojen turvallisuuteen ja esteettömyyteen liittyvät haasteet tulee korjata samassa yhteydessä. Lisäksi vastauksissa tulee esiin jälkiasennushissien sekä hissiin liittyvien tarpeiden selvitys ja suunnitelma toteuttamiseksi. Remonttien yhteydessä tulee huomioida myös yhteisöllisyyden toteuttamismahdollisuudet kuten yhteiset tilat ja niiden kunnostus.

### Taloyhtiötoiminnan laajentaminen

Vastauksissa nousee esiin naapuriavun miettiminen osaksi taloyhtiön toimintaideaa sekä yhteiset palvelujen hankinnat, esim. siivouspalvelut. Lisäksi toivotaan kiinteistönhuollon palveluvalikoiman laajentamista. Taloyhtiö voisi myös suunnitellusti integroitua kunnassa olevaan vapaaehtoistoimintaan ja määritellä yhteyshenkilön, joka toimii yhteistyössä sosiaalitoimen (muisti, vastikerästit) ja palolaitoksen kanssa ja jolla on esimerkiksi muistioireisten ja -sairaiden läheisten yhteystiedot.

## 4.6 Pilotointitoiveet

Alueellisessa tarkastelussa on nähtävissä, että Kiinteistöliiton jäsenyhdistysten ja muiden yhteistyökumppaneiden tekemä kehittämistyö on ollut tuloksekasta. Tehdyn kehittämistyön tuottama ymmärrys ja tekeminen on juurtunut ja koettu tärkeäksi kehittämiskohteeksi myös jatkossa.

Vastauksissa noin 1/3-osa vastaajista toi esiin erilaisia toiveita ja tarpeita liittyen pilotointeihin. Yhteisöllisyyden lisääminen nousi vahvimmin esiin, sitten turvallisuuskulttuuriin liittyvät kehittämistoimet ja tiedon lisääminen muistioireista ja -sairauksista. Alla olevassa taulukossa on esitetty pilotointitoiveet ja niiden painoarvot.

Teemat	Vastaus-% suhteessa vastaajien määrään (n=881)
Yhteisöllisyyden lisääminen taloyhtiöissä	62 %
Taloyhtiön turvallisuuskulttuurin kehittäminen	51 %
Tiedon lisääminen muistioireista ja -sairauksista taloyhtiöissä	41 %
Taloyhtiön esteettömyyden parantaminen	38 %
Muita toiveita	9 %

Taulukko 20. Vastaajien pilotointitoiveet.

Alueellisesta näkökulmasta eri alueet painottivat kiinnostustaan hieman eri tavoin. Itä-Suomessa on kiinnostusta osallistua pilotteihin, joissa lisätään yhteisöllisyyttä taloyhtiöissä. Kaakkois-Suomessa sekä Kanta- ja Päijät-Hämeessä korostuvat taloyhtiön esteettömyyden parantamiseen liittyvät pilotoinnit. Lapissa mukaan lukien Meri-Lappi tuodaan esille halu osallistua taloyhtiön turvallisuuskulttuurin kehittämiseen ja muistioireita ja -sairauksia koskevan tiedon lisäämiseen liittyviin kokeiluihin. Läntisessä Suomessa (Etelä-Pohjanmaa, Pohjanmaa, Pirkanmaa, Keski-Suomi) ja Varsinais-Suomessa yleisin toive on saada tietoa muistioireista ja -sairauksista. Pohjois-Pohjanmaalla ja Kainuussa ollaan kiinnostuneita keinoista taloyhtiön esteettömyyden parantamiseksi. Satakunnassa mukaan lukien Rauman seutu tiedon lisääminen muistioireista ja -sairauksista ja taloyhtiön esteettömyyden parantaminen kiinnostavat. Uudellamaalla toiveet kohdistuvat pilotteihin, joissa kehitetään taloyhtiön turvallisuuskulttuuria.

## 5 Yhteenveto ja suositukset

Kyselyn aineiston yhteenveto suoritetaan alla olevan taulukon otsikoinnin mukaisesti. Samoin suositukset on rakennettu tukemaan kyselyn tuottamaa aineistoa.

1.	Turvallisuus
2.	Esteettömyys
3.	Yhteisöllisyys
4.	Muistioireet
5.	Korjaustoiminta
6.	Viestintä
7.	Pilotoinnit

Taulukko 21. Kyselyn aineiston yhteenvedon otsikointi

### 5.1 Turvallisuus on jokaisen asukkaan kokemus

Turvallisuus taloyhtiöissä tulee hoitaa **suunnitelmallisesti, ennakoiden ja asukkaita kuunnellen**. Turvallisuus on enemmän kuin taloyhtiön hallituksen asia - se on jokaisen asukkaan oma kokemus ja sen kehittäminen myös jokaisen oma valinta. Turvallisuuteen liittyvän ennakoinnin merkitys tulee sanoittaa kaikille ikäryhmille ja osoittaa hyviä esimerkkejä ennakoinnin kannattavuudesta.

Taloyhtiöissä turvallisuuteen liittyvissä toimissa on painottunut **paloturvallisuus ja vaaratilanteista pelastautuminen** sekä niihin liittyvä ennakointi. Vaikka vesivahingot aiheuttavat taloyhtiöiden arjessa enemmän haasteita, on niihin varautuminen vähäisempää. Hissien puuttuminen tai korjaukset tuovat esiin huolen ikääntyvien asukkaiden mahdollisuuksista päästä ulos asunnoistaan tarvittaessa.

**Asukkaiden oma toiminta ja osallisuus** lisää turvallisuuden kokemusta. Asukaslähtöiset turvallisuutta lisäävät toimet ovat jääneet kuitenkin vähemmälle huomiolle. Turvallisuusvastaavia on jonkin verran valittu ja turvallisuusasioita on käsitelty yhtiökokouksissa, mutta esimerkiksi turvallisuuskävelyitä ei toteuteta riittävästi. Asukkaiden oma ennakointi näkyy lähinnä ikääntyvien asukkaiden puhelinrinkeinä, joilla varmistetaan naapurin pärjääminen.

**Turvalliseen liikkumiseen** on panostettu sekä sisätiloissa että piha-alueilla. Turvallisen arjen kokemus painottuu asukkaiden mielipiteissä, erityisesti kaivataan istahtamispenkkejä porrashuoneisiin, ulkoaulaan, saunaa sekä suihku- ja pukeutumistilaan.

Isoissa taloyhtiöissä sekä taloyhtiöissä, joissa on paljon ikääntyviä asukkaita, on panostettu pelastautumisen onnistumiseen sekä selkeään ohjeistukseen. Pienemmissä taloyhtiöissä sekä taloyhtiöissä, joissa on vähän ikääntyviä asukkaita, huomio on hisseissä sekä asukkaiden toiveissa, kuten huoneistokohtaisissa turvalaitteissa. Samoin näissä taloyhtiöissä panostetaan enemmän ennakointiin, kuten turvallisuuskävelyihin ja turvallisuusasioiden käsittelyyn yhtiökokouksissa. Vanhat taloyhtiöt ovat isoin haaste. Teknisten laitteiden osalta tuodaan esiin niiden riittämättömyys sekä se, että asukkaat eivät osaa käyttää olemassa olevia. Keskeiseksi kehittämisen kohteeksi nimetään hälytysteknologiat, joilla tavoitetaan myös huonokuuluiset asukkaat. Lisäksi nostetaan esiin kysymys uusien teknologioiden hankinnasta, kuten etähäly tai ovien avaus etänä.

#### Suosituksset:

- Turvallisuus taloyhtiöissä tulee hahmottaa laajasti niin sisältöinä kuin toimintana sekä toteuttaa asukaskyselyjä toimien tarvelähtöiseksi kohdentamiseksi.
- Turvallisuus on jokaisen asukkaan asia: turvallisuuden kokemus syntyy osallisuudesta ja vaikutamisesta.
- Nuoret hallituksessa panostavat ennakointiin ja asukaslähtöisen turvallisuuden kokemuksen kehittämiseen.
- Miniminä voitaneen pitää sitä, että jokainen asukas pääsee asunnostaan ulos hätätilanteessa

## 5.2 Esteettömyys vähentää poismuuton tarvetta

Esteettömyyden toteutuminen taloyhtiöissä edellyttää suunnitelmallisuutta ja ennakointia. Esteettömyys on kuitenkin vastaajille haasteellinen aihe. **Esteettömyyteen liittyvä ajattelumaailma näyttää vielä olevan kehittymässä:** erityisesti puuttuu ennakoivaa ajattelua sekä tavoitteellista toteuttamista. Merkittävä osa vastaajista toi esiin, ettei taloyhtiöissä tehdyistä toimenpiteistä juurikaan ole tietoa. Erityisesti muiden korjausten ja remonttien yhteydessä toteutettavista mahdollisuuksista tarvitaan paljon tietoa ja kokemusten vaihtoa. Huomioitavaa on myös se, etteivät rakennustavat ole aikaisemmin suosineet esteettömyyttä. Jälkikäteen esteettömyyden toteuttaminen voi olla vaikeaa ja kallista.

Taloyhtiöt ovat pääosin osanneet vastata asukkaiden tarpeisiin tehdyissä toimenpiteissä. Asukkaiden toiveet kohdistuvat erityisesti **liikkumisen parantamiseen**. Tehdyistä toimenpiteistä **valaistuksen parantaminen** nousee selkeästi esiin. Lisäksi on asennettu rampeja ja liuskoja sekä sähköisiä, älykkäitä lukitusjärjestelmiä. Vähemmän on toteutettu hissien jälkiasennuksia, oviaukkojen leventämistä ja kynnysten madaltamista. Uuissa taloyhtiöissä toiveet kohdistuvat **opastuksen ja opasteiden selkeyttämiseen**.

Huomiota voisi vielä enemmän kiinnittää liikkaiden estoon talojen sisätiloissa sekä esteettömään kulkuun pihapiirissä. Vanhemmissa taloyhtiöissä asukkaiden toiveet liittyvät **uloispääsyn helpottumiseen**. Ikääntyvien asukkaiden määrän lisääntyessä myös esteettömyyteen liittyvät tarpeet tulevat selkeämmin esille ja esteettömyyden edistämisestä tulee organisoidumpaa.

#### Suosituksset:

- Esteettömyyttä täytyy tietoisesti ylläpitää keskusteluissa ja vahvistaa asukkaiden esteettömyystietoutta
- Ennakointia tulee vahvistaa sekä kertoa onnistuneista, muuhun korjaustoimintaan integroituvista toimenpiteistä
- Ymmärrystä esteettömyydestä pitää laajentaa huomioimaan myös näkeminen, kuuleminen, ymmärtäminen ja kommunikaatio: värimaailmat ja sisustus, hahmottaminen, ohjaavuus, opastus ja opasteet, multisensorisuus sekä erilaiset mahdollisuudet osallistua.
- Miniminä asukkaiden tulee päästä asunnoistaan ulos.

## 5.3 Yhteisöllisyys luo hyvinvointia ja turvaa

Taloyhtiöissä yhteisöllisyys on **laajasti tunnettua ja toivottua toimintaa**. Yhteisöllisen, osallistavan ja välittävän kulttuurin rakentaminen edellyttää taloyhtiöiden asukkaiden yhteistä sitoutumista hyvinvoinnin tukemiseen. Yhteisöllisyys **luo mielekästä arkea, vahvistaa koettua turvallisuutta sekä ehkäisee yksinäisyyden kokemusta**. Yhteisöllisen toiminnan merkitys asumisviihtyvyyteen täytyy kuitenkin sanoittaa oikein kaikille ikäryhmille. Toiminnan kehittämisessä tulee huomioida eri-ikäisten ja eri elämänvaiheissa olevien asukkaiden toiveet ja tarpeet.

Taloyhtiöissä ikääntyvien asukkaiden määrän kasvaessa yhteisöllinen toiminta on organisoidumpaa. Yhteisöllisten toimien **suunnitteluun ja toteuttamiseen osoitetaan vastuuhenkilö** tai henkilöitä, jotka innostavat, aktivoivat ja ideoivat sekä organisoivat. Kun ikääntyviä asukkaita on taloyhtiössä vähemmän, toiminta perustuu enemmän **naapureista huolehtimiseen** ja naapuriapuun. Taloyhtiöissä nämä molemmat lähestymistavat kannattaa huomioida yhteisöllistä mallia suunniteltaessa.

Uudemmat ja isoimmat taloyhtiöt toteuttavat yhteisöllisyyttä järjestyneemmin. Taloyhtiöissä toivotaan tietoa toteuttamisen tavoista ja sisällöistä. Samoin ollaan kiinnostuneita löytämään erilaisia **keinoja tukea ikääntyvän asukkaan ja muistioireisten pärjäämistä arjessa**. Vanhoista taloyhtiöistä löytyy varmimmin yhteisölliseen toimintaan tilat. Huomio kiinnittyy kuitenkin siihen, että tiloihin kulku ei aina ole esteetöntä.

Taloyhtiöiden kannattaa selvittää **lähiympäristön yhteisöllistä toimintaa ja sitä mahdollistavia tiloja** sekä miettiä, miten yhteisöllistä toimintaa voidaan toteuttaa yhdessä. Lisäksi yhteistyömahdollisuudet yhdistysten, seurakunnan, oppilaitosten ja kunnan kanssa kannattaa selvittää.

#### Suositukset:

- Yhteisöllisyyden toteutuminen hyvinvointia ja turvallisuutta edistävänä toimintana edellyttää taloyhtiössä yhteistä sitoutumista ja toiminnan organisoimista.
- Yhteisöllisyyden hyödyt tulee sanoittaa oikein kaikille ikäryhmille, samoin toiminnassa tulee huomioida eri-ikäisten asukkaiden tarpeet.
- Tarvitaan tietoa ja esimerkkejä yhteisöllisyyden mahdollistamista keinoista tukea ja turvata ikääntyvien ja muistioireisten asukkaiden pärjäämistä arjessa.
- Taloyhtiö-ajattelua tulee laajentaa lähiympäristöön yhteisöllisen toiminnan ja tilamahdollisuuksien näkökulmista sekä luoda uusia yhteistyökumppanuuksia.

## 5.4 Muistioireista tarvitaan tietoa

Taloyhtiöt tarvitsevat tietoa muistioireista ja muistisairauksista sekä niiden vaikutuksesta asumiseen. Taloyhtiöissä tulee **tunnistaa muistioireisten asukkaiden asumisturvallisuuden riskejä ja reagoida vähentämällä niitä**. Asukkaiden muistiin liittyvät haasteet nousevat esiin sekä asukkaiden henkilökohtaisen elämän haasteina että koko taloyhtiötä koskevin haasteina. Henkilökohtaisia haasteita ovat esimerkiksi erilaiset unohdellut ja orientaatiovaikeudet, taloyhtiötä koskevia esimerkiksi vesivahingot ja tulipalovaarat.

Taloyhtiöissä tietoa tarvitaan muistioireisen asukkaan kohtaamisesta sekä siitä, miten arki ja yhteiselämä taloyhtiössä onnistuu. Muistioireisen asukkaan aiheuttaessa taloyhtiössä huolta muiden **asukkaiden on tiedettävä, miten toimia**. Tietoa tarvitaan esimerkiksi siitä, miten ja minkälaisista asioista muistioireisen asukkaan kanssa kannattaa keskustella, miten läheisiin saa yhteyden sekä miten huoli-ilmoitus tehdään. Naapuriapu on tärkeää, mutta taloyhtiöissä toivotaan myös lisättävän taloyhtiöiden hallinnon, läheisten ja omaisten sekä viranomaisten välistä yhteistyötä. Näin myös kanavat avuntarjoamiseen selkiytyvät.

**Taloyhtiöiden koko** vaikuttaa haastetilanteisiin. Vastauksissa isoissa taloyhtiöissä korostuvat muistioireisten asukkaiden käytöshäiriöt ja vaaratilanteet. Pienemmissä taloyhtiöissä korostuvat elämänhallintaan ja erityisesti unohteluun liittyvät haasteet. Isoissa taloyhtiöissä koetaan tarvetta lisätiedolle pienempiä taloyhtiöitä enemmän. Tarkasteltaessa **taloyhtiön rakennusvuotta** vanhoissa taloyhtiöissä muistiin liittyvät haasteet kohdistuvat elämänhallintaan ja asunnossa pärjäämiseen, uudemmissa taloyhtiöissä naapureita ei tunneta ja erityisesti talotekniikka tuottaa vaikeuksia. Eniten tietoa ikääntymisen vaikutuksista asumiseen sekä muistioireista ja muistioireisen kohtaamisesta tarvitaan **ennen 1970-lukua rakennetuissa taloyhtiöissä**. Näihin taloyhtiöihin tarvitaan eniten myös turvallisuuteen ja esteettömyyteen liittyviä korjauksia.

Muistioireisten asukkaiden tarpeista tietoa tulee kohdentaa **taloyhtiöiden hallituksille, isännöitsijöille ja kiinteistöhuollolle sekä asukkaille monen eri kanavan kautta**. Näin tieto tavoittaa mahdollisimman suuren joukon taloyhtiöiden toimijoita. Samoin taloyhtiön sisäisessä viestinnässä on huomioitava **tiedottamisen onnistuminen** myös muistioireisten asukkaiden kohdalla.

#### Suositukset:

- Taloyhtiöissä tarvitaan tietoa muistioireista ja muistisairauksista sekä niiden vaikutuksesta asumiseen, jotta voidaan tunnistaa asumisturvallisuuden riskejä ja reagoida niihin.
- Mielekäs asuminen yhdessä onnistuu, kun osataan toimia haastetilanteissa ja tiedetään, miten auttaa tarvittaessa.
- Tietoa tulee jakaa monikanavaisesti ja luoda yhteistyörakenteita laajentaen taloyhtiön toimintakenttää.
- Tiedon tarve on korostunut isoissa ja vanhoissa taloyhtiöissä.

## 5.5 Korjaustoiminnalla kestäväan asumiseen

Taloyhtiöiden **strategiatyöskentelyä on vahvistettava**. Kiinteistöstrategiatyön lähtökohtana on oltava selvitetty asukastarpeet myös heikentyneen toimintakyvyn, turvallisuuden ja esteettömyyden näkökulmista. Korjaustoiminnan suunnittelussa ja ennakkoinnissa taloyhtiöiden tulee tarkastella tarpeita kokonaisuutena kaikki taloyhtiöön liittyvät korjaus- ja kehittämistoimet huomioiden. Kokonaisuuden kannalta on järkevää, että olevista ja tulevista asukastarpeista syntyvät **erilaiset korjaustarpeet integroidaan toteutettaviin korjauksiin ja remontteihin mukaan**. Tämä myös mahdollistaa pitkänaikavälin **taloudellisuuden toteutumisen**.

Korjaustoiminnan tärkeysjärjestystä tulee miettiä asukkaiden tarpeiden näkökulmista. Erityisesti vanhoissa rakennuksissa toimintakyvyltään heikentyneiden asukkaiden ulospääsy asunnosta tulee varmistaa. **Jälkiasennushissien ja hissien korjaustoimien toteuttaminen tulee ottaa tosissaan**. Tämä ei ole vain taloyhtiön asia, alueilla tulee panostaa jälkiasennushissien tarpeiden näkyväksi tekemiseen sekä niiden toteuttamisen tukeen. Esimerkiksi alueellisia hissityöryhmiä voisi perustaa tai käynnistää uudelleen.

Taloyhtiöissä **kokouskulttuurin kehittäminen** nousee vahvasti esiin. Erityisesti keskusteluyhteyttä tulee vahvistaa hallinnon, isännöinnin, osakkaiden ja asukkaiden välillä sekä panostaa osallistavampiin työmenetelmiin. Viestintään ja tiedottamiseen tulee lisätä suunnitelmallisuutta ja avoimuutta. Tiedotusta tulee sanoittaa niin, että myös osakekantaa omistavat sijoittajat näkevät kehittämisen tarpeet ja hyödyt. Tietoa tarvitaan runsaasti muissa taloyhtiöissä tehdyistä onnistuneista toteutuksista. Lisäksi pohdinnassa on erilaiset toteutustavat: onko kaikki tehtävä kalliimman kautta vai onko olemassa kohtuuhintaisempia toteutusmalleja?

#### Suositukset:

- Taloyhtiöiden strategiatyötä on vahvistettava ja toimintakulttuuria on kehitettävä informatiivisempaan, keskustelempaan ja osallistavampaan suuntaan.
- Isoihin korjauksiin integroituvien, asukkaiden tarpeista nousevien pienempien kehittämis- ja korjaustoimien tarpeet ja hyödyt tulee sanoittaa niin, että niiden pitkän aikavälin järjevyys ja taloudellisuus tulevat näkyviin.
- Hissien merkitys kerrostaloasumisen edellytyksenä tulee nostaa vahvemmin sekä alueelliseen että kansalliseen keskusteluun ja toimintaan.
- Tiedottamista onnistuneista kehittämistoimista tulee kehittää systemaattisesti taloyhtiöille.

## 5.6 Viestinnän uudelleenmietintä

Onnistunut viestintä edellyttää **suunnitelmallisuutta**. Viestintää tulee toteuttaa monikanavaisesti ja toteutusrytmi tulee suunnitella niin, että kaikki oleellinen tieto saavuttaa asukkaat. Viestinnässä ehdotettujen toimintojen hyödyt ja merkitys tulee sanoittaa niin, että ne ”kolahtavat” sekä nuoriin, työikäisiin että ikääntyviin. Samalla viestinnässä kannattaa esitellä hyviä, jo toteutettuja käytäntöjä sekä jakaa materiaalia (oppaat, esitteet ja esittelyvideot). Viestinnän kokonaisuuteen kannattaa suunnitella myös palautekanavat asukkaiden mielipiteille, ehdotuksille sekä harminilmaisuille. Vaikeatkin asiat täytyy nostaa keskusteluun ja miettiä, miten niihin vastataan rakentavasti.

Viestinnän muotona sähköinen tiedottaminen on lisääntynyt. Käytössä voi olla sähköinen tiedotusinfrastruktuuri ja asukkaille lähetetään sähköposteja. Sosiaalista mediaa edustavat pääosin Facebook ja WhatsApp. Facebookissa on taloyhtiön yleisimpiä tiedotteita ja kuulumisia. WhatsApp-ryhmät jakautuvat sekä yleisiin ryhmiin että tietyn aihealueen ympärille rakentuneisiin ryhmiin. Esimerkiksi kävelyryhmällä voi olla oma WhatsApp-rinkinsä, samoin ikääntyvillä asukkailla oma huolenpitorinki. Paperisia tiedotteita laitetaan ilmoitustauluille ja niitä pitää myös pudottaa postilaatikoihin. Muistioireisten asukkaiden kohdalla asukkaiden henkilökohtainen muistuttaminen on tärkeää.

#### Suositukset:

- Viestinnän onnistunut toteutus edellyttää suunnitelmallisuutta.
- Hyödyt ja merkitys tulee sanoittaa kaikille ikäryhmille ja esitellä onnistuneita ratkaisuja.
- Monikanavaisuudessa tulee huomioida myös ikääntyvät ja muistioireiset asukkaat.
- Viestinnän yhteyden kannattaa suunnitella palautekanavat.

## 5.7 Pilotoinnit

Kiinteistöliiton jäsenyhdistysten tekemä kehittämistyö näkyy pilotointeihin liittyvissä toiveissa. Hankkeen näkökulmasta eri teemallisia pilotointeja on järkevämpi kohdentaa alueille, joissa niille ei vielä ole osattu sanoittaa tarvetta – näin hankkeen toimille saadaan laajempaa vaikuttavuutta. Jo tehtyä hyvää kehittämistyötä kannattaa tuki käyttää hyvinä ja onnistuneina esimerkkeinä toteutuksista.

#### Suositus:

- Pilotoinneissa kannattaa panostaa laajempaan vaikuttavuuteen.

## 6 Johtopäätökset

Vastaajat tuovat esiin, että Ikä- ja muistiystävällisyys taloyhtiöissä **-kysely on ajankohtainen ja tärkeä** sekä tiedon keräämiseksi että ikä- ja muistiystävällisyyden nostamiseksi vahvemmin yleiseen keskusteluun. Taloyhtiöissä ikääntyvien asukkaiden määrällinen lisääntyminen näkyy: päivittäisessä arjessa kohdataan yhä enemmän heikentyneeseen toimintakykyyn ja muistioireisiin liittyviä haasteita.

Kyselyn **teemat ovat osittain selkiytymättömiä** isolle osalle vastaajista, erityisesti turvallisuus nähdään kaipaasti, lähinnä palo- ja pelastusturvallisuutena. Esteettömyysajattelun kehittymiseen täytyy taloyhtiöissä panostaa ja osoittaa sen merkitys asukkaiden arjessa. Muistioireisiin liittyvissä haasteissa nousee esiin laaja-alainen tiedon tarve ja monitoimijaisen yhteistyön kehittäminen. Vastauksissa korostuu kaikissa teemoissa ikääntyvien asukkaiden psyykkiset, **kognitiiviset haasteet** ja niihin vastaamattomuus taloyhtiöiden toiminnassa. Näitä haasteita ovat erityisesti elämänhallintaan sekä muistiin, ajatteluun, oppimiseen, arvostelukykyyneen ja ongelmanratkaisutaitoihin liittyvät kysymykset. **Liikkumisen mahdollistuminen** asunnoissa, taloyhtiön sisätiloissa ja piha-alueella nousee myös vahvasti esiin.

Taloyhtiöt tarvitsevat **suunnitellumpaa ja järjestelmällisempää toimintamallia**. Vastaajat tuovat esiin, että heillä on paljon haasteita **asumisen päivittämisessä** tämän hetken ja tulevaisuuden asukkaiden tarpeisiin.