

## ELMO -HANKKEEN TONTINLUOVUTUSSOPIMUKSEN PERIAATTEET JA KESKEISET SOPIMUSEHDOT.

### Elmo-hankkeen tontinluovutusehdot:

1. Kohde suunnitellaan sekä piha-alueiden että tilojen osalta esteettömiksi. Esteettömyyden tarkistuslistana käytetään Invalidiliiton Esteettömän asumisen tarkistuslistaa.
2. Kylpy- ja pesuhuoneisiin asennetaan tarvittaessa vahvikkeet tukikahvojen ja suihkuistuimien asentamista varten. Lattiamateriaaleina käytetään materiaaleja, jotka ehkäisevät liukastumista.
3. Piha-alueelle suunnitellaan leikkialue lapsille, pieni pelialue (max. 100 m<sup>2</sup>, koripallo, sähly tms.) lapsille ja nuorille, kuntoilualue aikuisille ja ikääntyneille sekä pieni puutarha-alue asukasyhdistyksen käyttöön.
4. Elämäнкаariasumisen toteutumisesta järjestetään seurantatutkimus kolme vuotta kohteen valmistumisen jälkeen. Yhtiöt osallistuvat tutkimuksen rahoittamiseen alustavasti 10.000 eurolla + alv / yhtiö. Tutkimus hankitaan yliopistolta tai konsulttiyritykseltä. Selvityksen loppuraportti toimitetaan myös kaupungille.
5. Rakennukseen A tulee monitoimitila, jonka toiminnoista asukasyhdistys päättää. Tilaan voi tulla kerhotilaa, askartelutilaa, etätyötilaa, \*pyörien korjaustilaa, pakettiautomaatti yms. Tämän tilan suunnittelu- ja toteutuskustannuksista vastaavat yhtiöt yhdessä.
6. Kohteen yhtiöt tekevät yhteisjärjestelysopimuksen, jossa sovitaan yhteisistä pelisäännöistä yhteistiloihin liittyen.
7. Yhteisjärjestelysopimuksessa sovitaan myös asukasyhdistyksen perustamisesta ja sen toiminnan rahoittamisesta 3.000 eurolla vuodessa.
8. Suunnittelussa pyritään muuntojoustaviin ratkaisuihin. Vapaarahoitteisissa kohteissa suunnitellaan osa asunnoista yhdistettäväksi tai jaettaviksi niin, että vapaarahoitteisten asuntojen keskipinta-ala on vähintään 55 h-m<sup>2</sup> tai asunnot on voitava yhdistää siten, että 55 h-m<sup>2</sup> keskipinta-ala saavutetaan. Enintään 30 % asunnoista saa olla yhdistettävissä 55 h-m<sup>2</sup> keskipinta-alan saavuttamiseksi.
9. Yhteisjärjestelysopimuksessa sovitaan myös, että isännöitsijä kilpailuttaa yhteistyössä asukasyhdistyksen kanssa sovittavia käyttäjäpalveluja asukkaille (esim. taulunkiinnitys-, kodinkoneasennus-, siivous- yms. palveluja) Monitoimitilaan voidaan myös sopia, että tiettyinä päivinä se on sovittavien palveluntuottajien käytössä, esim. parturi, hieroja yms.
10. Monitoimitilaan tulee myös pakettiautomaatti.
11. Hankkeen osalta laaditaan tarpeelliset yhteisjärjestely- ja hallinnanjakosopimukset, johon em. ehdot sisällytetään soveltuvilta osin.

## ***Elämänkaariasumisen yleiset periaatteet***

Elämänkaariasuminen tarkoittaa sitä, että asunnot suunnitellaan ja rakennetaan mahdollisimman monenlaisille asukkaille toimiviksi. Lisäksi asunnot joustavat vastaamaan asukkaiden muuttuvia tarpeita eri elämänvaiheissa. Elämänkaariasunnot tukevat asumista ja elämistä ihmisen koko elämänkaarten ajan, mahdollistaen omatoimisuuden ja selviytymisen myös vanhenemisen ja toimintakyvyn heikkenemisen myötä.

Elämänkaariasunnon ovat kaikille suunnattuja asuntoja, joten suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota sekä asuntojen että ympäristön esteettömyyteen ja turvallisuuteen. Suunnittelun lähtökohtana on, että lasten ja ikääntyneiden asumisen turvaaminen, jolloin myös muidenkin ikäryhmien asumiseen liittyvät vaatimukset täyttyvät. Elämänkaariasumisessa asuminen on helppoa, ja asunnot muuntuvat elämäntilanteen ja –vaiheen mukaan. Täten tarve asunnon vaihtamiseen vähenee, ja asukkaiden yhteisöllisyyttä tukevat toimintatavat tiivistyvät.

Elämänkaariasumisen keskeiset ominaisuudet liittyvät esteettömyyteen, yhteisöllisyyteen ja muuntojoustavuuteen ja palveluihin.

### **1. Esteettömyys**

Esteettömyys on keskeinen osa elämänkaariasumista. Kohteen on mahdollistettava asuminen vauvasta vaariin. Asunnot ja tilat suunnitellaan esteettömiksi, mutta tilojen ja alueiden suunnittelussa otetaan huomioon, myös liikkumista helpottavat tuet, kaiteet, levähdyspenkit yms. kuitenkin niin, että ne sulautuvat luontevasti asuinympäristöön ilman, että kohde profiloituu erityisasumiseen. Piha-alueen reitit ovat joko asfaltoituja tai laatoitettuja, jolloin kulku taloista palveluiden ääreen onnistuu. Kulkuväylille asennetaan käsijohteet luiskien kohdalle ja sisäänkäyntien läheisyyteen. Asukkaille tarkoitettuja pihan oleskelukalusteita on normaalitasoa enemmän ja suojatussa tilassa olevat penkkien ovat eri istuinkorkeuksille, jotta kaiken ikäisen asukkaat voivat niitä vaivattomasti käyttää.

Rakennukseen kuuluvat kulkuväylät on suunniteltava siten, että luiskat ja loivat portaat soveltuvat hyvin askelrytmiin. Keppien ja sauvojen kanssa on turvallisempaa kulkea loivia portaita kuin luiskaa pitkin. Yhden tai kahden askelman tasoeroja tulee rakentamisessa välttää ja sitä korkeammat tasoerot tulee aina esimerkiksi materiaalivalinnoin tehdä hyvin näkyviksi. Turvalliset portaat ovat suorat, loivat ja säännölliset, verraten kapeat ja varustettu molemmin puolisoin käsijohtein.

Kulkuväylällä sijaitsevien välttämättömien kynnysten korkeus saisi olla enintään 20 mm, jotta yhteys olisi esteetön myös pyörätuolilla liikkuville. Kulkuväylillä kääntymistilaa ja tiloissa liikkumista mitoittaa sekä ulko- että sisäkäyttöön soveltuvan pyörätuolin pyörähdysympyrä, jonka halkaisija on 1500 mm. Myös opasteet kuten talon ja portaan numero, nimikilpi ja summeritaulu suunnitellaan eri vammaisryhmien ja ikääntyvien henkilöiden toiminnalliset vaatimukset kuten heikkonäköisyys ja -kuuloisuus huomioon ottaen.

Ovien on oltava helposti havaittavia, avattavia ja asunnon ovien on oltava vähintään 850 mm leveitä. Jos heti oven jälkeen joudutaan kääntymään pyörätuolin pituutta kapeammassa tilassa, oven vapaa leveys on oltava isompi. Ovet ja portit on valittava niin, että sekä liikkumis- ja toimintaesteisen että heikkovoi- maisten on ne helppo avata. Oven vapaa leveys on vähintään 850 mm sisäänkäyntien ja tuulikaappien ovissa. Osan rakennuksen autopaikoista tulee soveltua pyörätuolin käyttäjälle ja ne sijoitetaan sisäänkäynnin lähelle.

Portaiden helppokulkuisuuteen ja turvallisuuteen tulee kiinnittää huomiota erityistä huomiota. Portaiden tulee olla helposti havaittavia, askelmat oikein mitoitettuja, kierreportaita ei saa käyttää eikä pinta

saa olla liukas. Kerrostasojen välillä tulee olla pyörätuolin ja pyörällisen kävelytelineen käyttäjälle soveltuva hissi tai vastaava nostolaite, ellei yhteyttä ole mahdollista järjestää toisiinsa liittyvillä luiskilla. Jos kerroskorkeuden mittainen tai suurempi tasoero järjestetään porrasyhteydellä, liikkumisesteetön yhteys on järjestettävä hissillä.

Pyörätuolin ja pyörällisen kävelytelineen kääntymismahdollisuuden helpottamiseksi mitoitettu hissikori on leveydeltään vähintään 1340 mm ja syvyydeltään vähintään 1400 mm. Hissin oviaukon leveydeksi suositellaan vähintään 900 mm pyörätuolin kääntymisen helpottamiseksi hissien edustalla. Hissin hallintalaitteisto sijoitetaan myös pyörätuolin käyttäjän ulottuville.

Kylpyhuoneisiin asennetaan tarvittaessa seinävahvikkeet, jotka mahdollistavat seinätukien ja suihkuinten asentamisen. Huoneiston sekä parvekkeiden oviaukoissa on matalat kynnykset ja koko huoneiston kulkureitit ovat riittävän leveitä.

Esteettömyyden osalta elämäankaariasuminen ei sinänsä tuo uusia vaatimuksia esteettömyyteen vaan normaalit esteettömyyden vaatimukset riittävät myös elämäankaariasumisessa. Lähtökohtana on, että suunnittelemalla rakennus lasten ja ikääntyneiden näkökulmasta, myös muiden ikäryhmien vaatimukset tulevat täytetyiksi. Suunnittelussa kiinnitetään huomiota mm. siihen, että ikäihmisillä olisi asunnostaan hyvät näkymät ulos esim. sijoittamalla osaan asuntoja eri ikkunakokoja sekä asuntojen parvekeratkaisujen kautta.

Esteettömyys otetaan huomioon voimassa olevan asetuksen (241/2017) mukaisesti kaikissa kohteissa. Esteettömyyden tarkistuslistana voidaan käyttää Invalidiliiton asumisen esteettömyyden tarkistuslistaa.

## **2. Yhteisöllisyys**

Elämäankaariasumiseen liittyvänä yhtenä näkökulmana on asukkaiden yhteisöllisyys ja sen tukeminen. Asumisessa yhteisöllisyyden uskotaan edesauttavan asukkaiden viihtymistä, asuinympäristöstä ja muista asukkaista välittämistä sekä alueelle juurtumista. Yhteisöt ja verkostot rikastuttavat elämää, luovat turvallisuuden tunnetta ja auttavat ehkäisemään ongelmia. Ne vahvistavat yksilön kykyjä, osaamista ja pärjäämisen mahdollisuuksia. Toisaalta yhteisöllisyyden ideologia on ajoittain tuottanut suunnittelua, joka ei mahdollista riittävää yksityisyyttä vaan "pakottaa" ihmiset vuorovaikutukseen keskenään. Esimerkiksi tiivis asuinympäristö, joka ei tarjoa yksityisyyden suojaa, koetaan useammin ahtaana kuin ympäristö, jossa yksityisyys on turvattu.

### *Yhteisöllisyyden mahdollistaminen piha-alueiden osalta:*

Piha-alue mahdollistaa yhteisöllisiä aktiviteetteja kaiken ikäisille (lapsille, nuorille, vanhemmille). Leikki-alueita lapsille, kuntoilulaitteita vanhemmille ja ikääntyneille. Piha-alue mahdollistaa myös pienimuotoisen pelaamisen esim. koripallon tai sählyn. Piha-alueella on myös pieni viljely- / kasvimaata, jota hallinnoi asukasyhdistys ja, jossa asukkaat voivat harjoittaa pienimuotoista viljelyä ja kasvien kasvatusta.

### *Yhteisöllisyyden mahdollistaminen tilojen osalta:*

Elämäkaaritaloissa yhteisöllisyyden muodostumista tuetaan yhteisen pihan ohella myös yhteisten tilojen avulla. Yhteisöllisyyden myötä asukkaat tutustuvat toisiinsa, mikä osaltaan lisää naapurista välittämistä ja luo turvallisuutta. Yhteisiä tiloja on mm. talopesula ja monitoimitila. Monitoimitilaa voidaan käyttää mm. harrastustoimintojen toteuttamiseen, etätyöskentelyyn, lasten sisäleikkilana tai juhlien järjestämiseen. Monitoimitila voi toimia myös eri palveluntuottajien palvelutilana.

### *Yhteisöllisyyden mahdollistaminen talotoimikunnan avulla*

Kohteeseen perustetaan talotoimikunta edistämään asukasyhteisön yhteisöllistä toimintaa. Talotoimikunta perustetaan kohteiden valmistumisen jälkeen, kun asukkaat ovat muuttaneet sisään. Isännöitsijä kutsuu koolle asukaspalaverin, johon kaikki talon asukkaat ovat tervetulleita. Asukaspalaverissa selvitetään, ketkä kaikki haluavat toimia asukastoimikunnassa edistämässä asukkaiden yhteisöllistä toimintaa. Asukaspalaverissa valitaan asukastoimikunnan vetäjä, joka toimii kohteen yhteisöllisyyskoordinaattorina. Yhtiöt rahoittavat asukastoimikunnan toimintaa 3.000 eurolla vuodessa.

Talotoimikunnalle laaditaan yhteisöllisen toiminnan alustavat pelisäännöt, joiden pohjalta talotoimikunta laatii lopulliset pelisäännöt yhteisöllisyydelle ja talotoimikunnan toiminnalle.

Asukkaille perustetaan myös yhteinen Facebook-alusta, jonka kautta voidaan viestiä talotoimikunnan tapahtumista ja organisoida erilaista naapuriaputoimintaa yms.

### **3. Muuntojoustavuus ja monikäyttöisyys**

Asunnot mukautuvat ihmisen elämäntilanteen muutokseen mikä mahdollistaa asumisen elämäntilanteen eri elämäntilanteissa. Elämäntilanteen suunnittelussa on tavoitteena rakentaa riittävän avoimia ja ”yleispäteviä” asuntoja, jotka ovat sisäisesti muuntojoustavia ja esteettömiä sekä varusteltavissa uusilla kalusteilla ja tarvittavilla lisävarusteilla. Asukas voi helposti muuttaa yhden huoneen käyttötarkoitus sen mukaan tarvitaanko saunaa, vaatehuonetta vai työtilaa. Huoneet ovat myös kalustettavissa usealla eri tavalla, ja tarvittaessa huoneiden välisten seinien paikkaa on helppo muuttaa. Näin on mahdollista saada yksi lisähuone tai yhdistää kaksi huonetta yhdeksi suuremmaksi huoneeksi tarpeen mukaan.

*Asuntojen muuntojoustavuus:*

Asuntojen suunnittelussa pyritään siihen, että ne mahdollistavat tilallisesti erilaisia ratkaisuja ja tilojen välille on mahdollista lisätä tai poistaa väliseiniä.

Saunojen osalta asukkailla on mahdollisuus valita haluavatko he saunan vai saunan tilalle, kodinhoituhuoneen, vaatehuoneen tai työtilan.

Lisäksi osa asunnoista suunnitellaan siten, että naapuriasunto on yhdistettävissä asuntoon tai asunnosta voidaan erottaa sivuasunto omaksi asunnokseen.

### **4. Palvelut**

Yksi keskeinen komponentti elämäntilanteen muuttamisesta on asukaspalvelut. Asukaspalveluilla tarkoitetaan asunnoissa tai asuinrakennuksessa asukkaille tuotettavia palveluita, jotka tukevat asumista ja kotitöiden suorittamista. Asukaspalveluita ovat esimerkiksi kotitalouspalvelut, hoivapalvelut, remontti-, sisustus- ja asennuspalvelut, hyvinvointipalvelut sekä asumisyhteisössä tarjottavat yhteistilat tai niissä järjestettävä toiminta.

Isännöitsijä kilpailuttaa yhteistyössä asukasyhdistyksen kanssa sovitut käyttäjäpalvelut kuten, pienkorjaus- ja kiinnityspalvelut, kodinkoneiden asennuspalvelut ja kotisiivouksen. Lisäksi voidaan sopia, että monitoimitila on erilaisten palveluntuottajien käytössä sovittuina aikoina. Tällaisia palveluja voivat olla esimerkiksi kampaamo- ja parturi palvelut sekä hierontapalvelut.

Monitoimitilaan tulee myös pakettiautomaatta kauppassipalveluja yms. varten.