

Tulevaisuuden senioriasuminen (TSA) –tutkimus

**OPISKELIJA-ASUNTOJEN LYHYTAIKAINEN KÄYTTÖ
SENIOREIDEN NÄKÖKULMASTA**



OULUN YLIOPISTO

Arkkitehtuurin osasto Korjausrakentamisen laboratorio

Anneli Paakkari

2006

TIIVISTELMÄ

Opiskelija-asuntojen perusparannusten yhteydessä olisi tutkittava asuntojen muuntojoustavuutta ja käyttökelpoisuutta sekä opiskelijoiden muuttuviin lisääntyneisiin vaatimuksiin nähden että asuntojen soveltuvuutta myös muiden asukasryhmien, ikääntyneiden, lyhytaikaiseen asumiseen. Pidemmän ajanjakson aikana on näkyvissä opiskelijamäärien pieneneminen ikäluokkien pienentyessä ja lisääntyvää vajaakäyttöä opiskelija-asunnoissa. Toisaalta opiskelun eri muodot (monimuotokoulutus, aikuiskoulutus, verkko-opiskelu) lisäävät tarvetta lyhytaikaiseen (lähiopetusjaksot) opiskelija-asumiseen. Tulevaisuudessa suurten ikäluokkien ikääntyessä lyhytaikaisen asumisen tarve lisääntyy ja tämä tulisi ottaa huomioon opiskelija-asuntojen vajaakäytön ongelmaa pohdittaessa.

Opiskelija-asuntojen lyhytaikainen käyttö senioreiden näkökulmasta -tutkimuksessa arvioidaan asuin- ja yhteistilojen, pihan ja lähiympäristön soveltuvuutta ikääntyneiden tarpeisiin, myös niiden esteettömyyttä ja saavutettavuutta. Esteettömyys tarkoittaa fyysisen, psyykkisen ja sosiaalisen ympäristön toteuttamista siten, että yksilö ominaisuuksistaan riippumatta voi toimia yhdenvertaisesti muiden kanssa. Saavutettavuus tarkoittaa palveluiden (asumisen) toteuttamista siten, että ne ovat yhdenvertaisesti jokaisen saatavissa ja saavutettavissa./1, s. 41/

Opiskelija-asuntojen perusparannuksessa tulee ottaa huomioon nykyiset rakentamismääräykset, jotka tähtäävät voimakkaasti esteettömään ja helposti saavutettavaan, kaikille soveltuvaan, asuinympäristöön. Design for all (DfA) palvelee kaikkia asukasryhmiä: väliaikaisesti tai pysyvästi liikuntaesteisiä, lasten, kantamusten tai apuvälineiden kanssa kulkevia, heikkonäköisiä tai epävarmasti kulkevia, asukkaita ja heidän vieraitaan.

Tutkimuksen tuloksena syntynyt kriteeristö ja arviointimalli voivat antaa uusia näkökohtia nykyisten opiskelija-asuntojen peruskorjauksiin. Arviointi osoittaa, kuinka aina ei ole kysymys kustannuksista, jos halutaan suunnitella kaikille soveltuvaa asuinympäristöä. Toisaalta arvioinnista käy ilmi myös sellaisia kiinteistön ominaisuuksia, käyttämättömiä tai vajaakäyttöisiä resursseja, joista voi syntyä myös opiskeluasumiseen lisäarvoa.

ALKUSANAT

Tämä *Opiskelija-asuntojen lyhytaikainen käyttö senioreiden näkökulmasta* -tutkimus on osa Tekesin rahoittamaa *Tulevaisuuden senioriasuminen (TSA)* -tutkimushanketta ja liittyy ns. Oulu-osioon. Oulu-osiota on johtanut Oulun yliopiston arkkitehtuurin osaston korjausrakentamisen laboratorio. *Tulevaisuuden senioriasumisen* projektiin kuuluvat lisäksi VTT:n, TAIK:n, TAY:n ja TKK:n osiot. Tutkimus tarkastelee tulevaisuuden senioreiden asumisen malleja ja niille asetettavia toiminnallisia vaatimuksia sekä palvelujen ratkaisuja. Näitä tarkastellaan yksilön, perheen, yritys-elämän ja yhteiskunnan näkökulmasta ottaen huomioon seniorikansalaisen fyysinen, sosiaalinen ja henkinen näkökulma. *Opiskelija-asuntojen lyhytaikainen käyttö senioreiden näkökulmasta* on osa fyysisen ympäristön tutkimuskokonaisuutta, ns. Oulu-osiota, jossa on tutkittu lähiympäristöä, pien-, rivi- ja kerrostaloja. Opiskelija-asuntoja koskeva tutkimus sijoittuu näiden tutkimusten lomaan niin, että se täydentää senioriasumisen laaja-alaista kokonaisuutta.

Tässä tutkimuksessa arvioidaan PSOASin opiskelija-asuntojen soveltuvuutta ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen kolmen case -kohteen avulla. Tutkimuksessa ei oteta kantaa siihen, tulisiko opiskelija-asuntoja perusparantaa ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen tai missä määrin asuntoja tulisi perusparantaa.

Kiitän *Tulevaisuuden senioriasumisen* projektin rahoittajia ja johtoryhmän jäseniä tilaisuudesta päästä mukaan näin laajaan ja monipuoliseen tutkimushankkeeseen. Erityisesti kiitän Oulu-osion johtajaa, professori Yrjö Tuppurasta tutkimuksen ohjauksesta. Kiitän lämpimästi myös tutkimukseen haastattelemiani henkilöitä ja TSA -tutkimuksessa mukana olleita tutkijoita. Tutkimuksen tekemistä helpotti tutkimustietojen ja -materiaalin vaivaton saatavuus PSOASin henkilökunnan avulla. Heille lämpimät kiitokset miellyttävästä yhteistyöstä.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tutkimuksen taustaa ja lähtökohdat	6
1.1. PSOAS ja nykytilanne	6
1.2. Opiskelijoiden lisääntyvät vaatimukset	6
1.3. Ikääntyneiden tarpeet lyhytaikaiseen asumiseen	7
1.4. PSOASin tulevaisuuden kehityssuuntia	8
2. Tavoite	9
3. Menetelmä	9
4. Toteutus	10
5. Arviointi Domus Botnica, liikesiipi	10
5.1. Lähiympäristö	13
5.2. Piha	15
5.3. Yhteistilat	17
5.4. Sisäänkäynnit ja porrashuoneet	19
5.5. Asunnot	21
5.6. Resurssit	25
6. Arviointi Tapiontie 9	27
6.1. Lähiympäristö	27
6.2. Piha	29
6.3. Yhteistilat	31
6.4. Sisäänkäynnit ja porrashuoneet	33
6.5. Asunnot	35
6.6. Resurssit	39
7. Arviointi Pohjankaleva, Talo A	41
7.1. Lähiympäristö	41
7.2. Piha	43
7.3. Yhteistilat	45
7.4. Sisäänkäynnit ja porrashuoneet	48
7.5. Asunnot	49
7.6. Resurssit	57

8. Johtopäätökset	59
8.1 Domus Botnica, liikesiipi	59
8.2 Pohjankaleva, Talo A	60
8.3 Tapiontie 9	62
9. Yhteenveto	64

Lähdeluettelo

LIITTEET

Liite 1:	Kriteerit ja arvioinnin sisältö
Liite 2:	Kohteiden esittely
Liite 3:	Arviointi Domus Botnica liikesiipi
Liite 4:	Arviointi, asunnot. Domus Botnica liikesiipi
Liite 5:	Arviointi Tapiontie 9
Liite 6:	Arviointi, asunnot. Tapiontie 9
Liite 7:	Arviointi Pohjankaleva, Talo A
Liite 8:	Arviointi, asunnot. Pohjankaleva, Talo A

1. TUTKIMUKSEN TAUSTAA JA LÄHTÖKOHDAT

1.1. PSOAS ja nykytilanne

Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö (PSOAS) tarjoaa Oulussa ja lähikuntien alueella toimivien peruskoulujen jälkeisten oppilaitosten opiskelijoille, tutkijoille ja ulkomaalaisten opiskelijoille asuntoja opiskelujen ajaksi.

Vain alle 30% hakijoista saa opiskelija-asunnon. Hakijamäärät ovat kasvaneet ja asuntojen käyttöaste on korkea ympäri vuoden. Asuntojen peruskorjaus on vähentänyt ja vähentää edelleen asuntopaikkojen määrää. Ennen varsin tavallisista kahden tai useamman opiskelijan huoneista tehdään vaatimustason kasvaessa yksiöitä tai kahden opiskelijan asuntoja. Näin ollen usean hengen huoneista pitäisi pystyä luopumaan. Tämä vähentää asukaspaikkojen määrää ja lisää osaltaan opiskelija-asuntojen kysyntää entisestään. /2/

Pidemmän ajanjakson aikana on näkyvissä opiskelijamäärien pieneneminen ikäluokkien pienentyessä ja lisääntyvää vajaakäyttöä opiskelija-asunnoissa. Toisaalta opiskelun eri muodot (monimuotokoulutus, aikuiskoulutus, verkko-opiskelu) lisäävät tarvetta lyhytaikaiseen (lähiopetusjaksot) opiskelija-asumiseen. Lisäksi yliopistojen välinen kilpailu ja lisääntyvä kansainvälistyminen tulee aiheuttamaan lyhytaikaisen jaksottaisen asumisen tarvetta. Yliopistot tulevat kilpailemaan opiskelijoista erilaisilla erikoistumis- ja jatko-opiskelukoulutuksilla ja tällaiset, muille kuin perusopiskelijoille suunnatut, koulutusjaksot vaativat fyysistä läsnäoloa (lähiopetus- tai seminaaripäivät) koulutuksen eri vaiheissa. Tämän vuoksi on pohdittava opiskelija-asuntojen tulevaisuuden kehityssuuntia: vajaakäytön ja lyhytaikaisen asumisen ongelmaa.

Toisaalta PSOAS voi tarjota erinomaisen vaihtoehdon lyhytaikaiseen asumiseen samalla paikkakunnalla esim. taloyhtiöiden putki- ja viemärisaneerauksien yhteydessä. Tällaista tarvetta esiintyy entistä enemmän vanhojen asunkeuhkalojen tullessa perusparannusikään.

1.2 Opiskelijoiden lisääntyvät vaatimukset

Asumistottumusten muutokset näkyvät opiskelijoiden yksilöllisempinä vaatimuksina asumismuotoihin ja varusteluun. Esim. soluasumisen kiinnostus on vähentynyt ja soluasuntoja on muutettu perusparannusten yhteydessä pienemmiksi yksiköiksi. Opiskelija-asumisen tilasta on tehty tutkimus vuonna 2002: "*Siisti solu Syytimaalla*". Tästä tutkimuksesta käy hyvin ilmi opiskelijoiden asumistoiveet ja lisääntyvät vaatimukset. Koska tutkimuksen mukaan opiskelija-asuminen koetaan varsin väliaikaiseksi, voidaan siitä löytää yhtäläisyyksiä myös senioreiden lyhytaikaiseen asumiseen.

Opiskelijan toiveasunnon tärkeimpiä tekijöitä ovat sen sijainti, asunnon koko, ympäristön rauhallisuus, asunnon varustetaso ja vasta viidentenä hinta. Kimppakämpä välkky monen mielessä ihanteellisena. Asuinalueen rauhallisuus ja turvallisuus olivat tärkeitä hyvin monelle. Opiskelijat toivoivat lisää edullisia opiskelija-asuntoja ja erityisesti yksiöitä. Parannusehdotukset liittyivät asuntojen kuntoon, vuokraan, asumis- ja opintotukeen, nettiyhteyksiin ja asumisrauhaan. Mm. rauhattomuutta ja melua moitittiin, samoin yhteisten tilojen siisteyttä. Ääneneristystä toivottiin paremmaksi. Asunnoissa saisi mielellään olla parveke. "Ovella ulos" on suuri merkitys ja myös kyselyn perusteella opiskelijat toivoivat parvekkeellisiä asuntoja. Opiskeluajan asuminen koetaan varsin väliaikaiseksi, osaksi opiskelijaelämää. Lähtökohtana on, että opiskelija-asunnon on täytettävä nykyaikaisen asunnon vaatimukset. Näin olleen usean hengen huoneista pitäisi pystyä luopumaan. Tarvetta on siis keskitasoiselle, kohtuuhintaisille asunnoille. Asuntojen tulisi nykyisen tilanteen mukaisesti sijaita oppilaitosten läheisyydessä, kaupungin keskustassa tai keskustan ja oppilaitosten välisellä alueella. Hyvät kulkuyhteydet ovat myös tärkeä tekijä. /2/

1.3 Ikääntyneiden tarpeet lyhytaikaisen asumiseen

Ikääntyneet, tulevaisuuden seniorit, tarvitsevat lyhytaikaiseen asumiseen soveltuvia asuntoja mm. sairaalassa tapahtuvien päivittäisten kuntoutus- tai hoitajaksojen ajalle. Varsinkin Pohjois-Suomessa tällaista tarvetta esiintyy enemmän, koska päivittäiset kulkuetäisyydet haja-asutusalueilta muodostuvat liian pitkiksi. Lisäksi omaiset ja omaishoitajat tarvitsevat lyhytaikaista majoitusta vierasasumiseen potilaan sairaalapaikkakunnalla.

Ikääntyneiden tarpeet tutkimuksessa pohjautuvat Tulevaisuuden senioriasumisen tutkimuksen Taideteollisen korkeakoulun tutkimusosioon: "*Elämäntapapohjaista senioriasumista*", tekijä Susanne Jacobson.

Yksilön tarpeiden ja toiveiden tulisi olla suunnittelun lähtökohtana. Tutkimusmateriaalin pohjalta on löydetty neljä geneeristä teemaa, jotka ulottuvat yleiselle tasolle, mutta ilmenevät yksilöllisesti. Teemat ovat: yksilö, yhteisö, jaksottaminen ja ympäristö. /3/

Senioreiden lyhytaikaisessa asumisessa on tärkeää jatkuvuus. Tulevaisuuden seniori haluaa toimia itsenäisesti, riippumatta muista, omaan yksilölliseen tahtiin. Lyhytaikaisessakin asumisessakin seniorin tulisi voida toteuttaa yksilöllistä elämäntapaansa.

Lyhytaikaisessa asumisessa tulisi olla mahdollisuus olla yksin, ulkona tai sisällä ja toteuttaa itseään.

Jacobsonin mainitsema "mylläyspaikka" voi olla esim. muuntuva monipuolinen kerhohuone, joka sallii kerroksellisia toimintoja yksilöllisen vuorokausirytmien mukaan. Tilojen tulisi olla helposti saavutettavia ja esteettömiä niin, että seniori voi käyttää tiloja itsenäisesti riippumatta muista. *Yksinoloon liittyy oleellisesti tuntemus oman elämän hallinnasta sekä mahdollisuudesta vaikuttaa omiin asioihin ja päättää niistä /3/.*

Yhteisöön liittyvä tarve auttaa ja olla sosiaalisessa vuorovaikutuksessa tulisi voida jatkua myös lyhytaikaisessa asumisessa. Yhteydenpitokanavat esim. internetin kautta tulisi olla vaivattomasti saatavilla.

Mahdollisuus yksilöllisten rytmien ja rutiinien noudattamiseen lisää riippumattomuuden, itsenäisyyden ja oman elämän hallinnan tunnetta /3/. Toimintaympäristön tulisi olla rakennettu niin, että seniorin on mahdollisuus toimia siinä omaan tahtiin ja omaan vuorokausirytmien mukaan. *Jatkuvuudella tarkoitetaan*

nykyhetkessä elämistä /3/. Lyhytaikaisessa asumisessa tulisi ottaa huomioon senioreiden toive asua tavallisessa asunnossa ilman inva-varusteita. Asuintilat tulisi voida kuitenkin varustaa tarpeellisilla apuvälineillä ja -varusteilla yksilöllisten tarpeiden mukaan. Tämä asettaa vaatimuksia asuntojen ja asuinympäristöjen muunneltavuudelle /3/.

Ympäristöön liittyvä osana ympäröivää maailmaa oleminen sekä oma reviiri. Erilaiset kohtauspaikat ovat merkityksellisiä ja niihin hakeudutaan ehkä jollain tekosyyllä. Lyhytaikaisen asumisen ympäristössä tulisi olla "helppoja", luontevia, kohtaamispaikkoja ja ympäristön tulisi olla niin selkeä ja helposti hahmotettava, että siihen ei tarvitse totutella. Ympäristön tulisi houkutella liikkumaan ja oleskelemaan.

Fyysisen ympäristön tarpeet pohjautuvat tutkimuksessa Laura Sorrin TSA -tutkimukseen "1950-1980-lukujen asuinkerrostalojen soveltuvuus senioriasumiseen" ja Anneli Paakkarin "Keskustan asuinkerrostalojen perusparantaminen ikääntyvien tarpeisiin". Näistä tutkimuksia on käytetty pohjana senioreiden lyhytaikaisen asumisen kriteeristön muodostamisessa.

1.4 PSOASin tulevaisuuden kehityssuuntia

PSOASilla on selkeä visio ja strategia tulevaisuudesta. PSOASin tavoitteena on olla opiskelija-asumisen ykkönen. Tämä tarkoittaa avointa kumppanuutta asiakkaidemme kanssa, organisaatioin osaamista ja halua kehittyä, osaavia ja kehittyviä kumppanuussuhteita, kestävästä kehityksen periaatteiden noudattamista yhdessä asukkaiden kanssa sekä vahvaa taloutta, joka tulee pitkäjänteistä toimintaa. Ydinliiketoimintaamme ovat opiskelija-asuntojen vuokraus, rakentaminen ja ylläpito. Haluamme tuottaa asumisviihtyvyydeltään, turvallisuudeltaan ja maisemaltaan hyvää kaupunkirakennetta. PSOASin toiminnan lähtökohtina pidetään seuraavia arvoja: asiakaslähtöisyys, ammattimaisuus, avoimuus, oikeudenmukaisuus, yhteishenki ja kestävä kehitys. /4/

Peruslähtökohtana on tuottaa tai hankkia isompi kohde joka toinen vuosi. Uudistuotannolla mahdollistetaan myös isojen solukkojen peruskorjaaminen yksiöiksi ja kaksioiksi vaikka niin ettei PSOASin asuntopaikat vähene nykyisestä. Asiakkaillemme tehtyjen kyselyiden perusteella tärkeimpiä laatutekijöitä ovat asuntojen sijainti, kulkuyhteydet ja asumista tukevien palveluiden saatavuus ja laatu. Asunnot sijaitsevat lähellä oppilaitoksia muodostaen selkeitä campusalueita. Samalla alueet muodostavat kiinteistönhoidollisesti kustannustehokkaat kokonaisuudet. Kiinteistöjen elinkaari vaikuttaa merkittävästi pitkän aikavälin kustannusrakenteeseen. Tarpeiden muutoksiin vastataan uudisrakentamisessa ja peruskorjauksissa tekemällä asunnot helposti ja taloudellisesti keveästi muunneltaviksi. Ympäristömyönteinen tapa toimia osoittautuu pitkällä aikavälillä myös taloudellisesti tehokkaasti.

Asuminen on opiskelua tukevaa ja tärkeänä tulevaisuuden kilpailutekijänä nähdään verkkopalveluiden toimivuus. Turvapalveluiden tuottaminen ja asuntojen turvallisuuden lisääminen nähdään mahdollisena lisäarvona asiakkaille ja uutena tulevaisuuden kilpailutekijänä.

Organisaation osaaminen on onnistumisen kulmakivi ja sen kehittämiseen panostetaan. Opiskelija-asumisosaamisen kasvattaminen kiinteistöjen huollon ja rakentamisen kannalta on iso haaste. Tässä tarvitaan yhteistyötä kaupungin, yliopiston ja muiden samalla alalla toimijoiden kanssa. PSOAS pyrkii aktiivisesti käynnistämään tähän aiheeseen liittyviä tutkimushankkeita ja olemaan mukana niiden toteuttamisessa. /4/

Tämä tutkimus osaltaan liittyy opiskelija-asumisosaamisen kasvattamiseen. Tutkimuksen tuloksena syntynyt kriteeristö ja arviointimalli voivat antaa uusia näkökohtia nykyisten opiskelija-asuntojen peruskorjauksiin. Arviointi osoittaa, kuinka aina ei ole kysymys kustannuksista, jos halutaan suunnitella kaikille soveltuvaa asuinympäristöä. Toisaalta arvioinnista käy ilmi myös sellaisia kiinteistön ominaisuuksia, käyttämättömiä tai vajaakäyttöisiä resursseja, joista voi syntyä myös opiskeluasumiseen lisäarvoa.

2. TAVOITE

Tämän tutkimuksen tavoitteena on selvittää, miten Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiön (PSOAS) opiskelija-asunnot soveltuisivat ikääntyneiden pääasiassa lyhytaikaiseen asumiseen. Lisäksi tutkitaan miten opiskelija-asunnot soveltuvat omaisten tai omaishoitajien lyhytaikaisiksi vierasasunnoiksi.

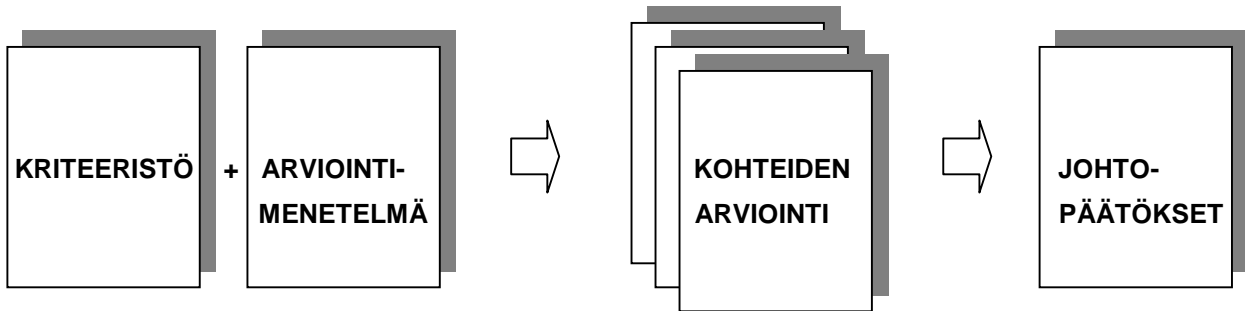
Tavoitteena on selvittää esimerkkikohteiden avulla nykyisen asuntokannan muuntojoustavuutta, esteettömyyttä, asumisen eri muotoja ja yhteistilojen käyttökelpoisuutta niin, että opiskelija-asuntojen perusparannuksen yhteydessä voitaisiin paremmin ottaa huomioon tulevaisuuden kehityssuunnat: muuttuvat asukasryhmät (ikäntyneet) ja niiden vaatimukset.

3. MENETELMÄ

Tutkimus on tehty valittujen esimerkkikohteiden case -tutkimuksena. Esimerkkikohteiden ominaisuuksia ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen arvioitiin tutkimuksessa tehdyn kriteeristön avulla. Arviointi suoritettiin asiantuntija -arviointina.

4. TOTEUTUS

Tutkimuksen rakenne:



Kuva 1. Tutkimuksen rakenne.

Kriteeristön ja arviointimenetelmän pohjana käytettiin muita TSA -tutkimuksia, pääasiassa Laura Sorrin tutkimusta *"1950-1980-lukujen asuinkerrostalojen soveltuvuus senioriasumiseen"* ja pihojen osalta Anneli Paakkarin *"Keskustan asuinkerrostalojen pihojen perusrakennus ikääntyvien asukkaiden tarpeisiin"*.

Kriteeristön aiheita ovat:

1. Lähiympäristö
2. Piha
3. Yhteistilat
4. Sisäänkäynnit ja porrashuoneet
5. Asunnot
6. Resurssit

Kohteiden arviointi suoritettiin luodulla arviointimenetelmällä.

Case-arviointi suoritettiin käyttäen apuna:

- inventointia kohteissa valokuvaamalla ja mittaamalla,
- fyysisten jälkien kartoitusta,
- kohteen asukastoimikunnan edustajan haastattelua,
- kohteen isännöitsijän haastattelua,
- kaikkien kohteiden kiinteistöpäällikön haastattelua,
- rakennuslupakuvia,
- kaavaotetta, tontti- ja pohjakarttoja.

Case -kohteet ovat:

1. Domus Botnica, liikesiipi
2. Tapiontie 9
3. Pohjankaleva, Talo A

Arvioinnin tuloksena syntyi kohteiden kutakin aiheita kuvaava pylväsdiagrammi niin, että esimerkkikohteen soveltuvuus ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen on helppolukuisessa muodossa.

Taulukko 1. Kriteeristön aihe 1. Lähiympäristö, kohdat 1.1 - 1.5.

AIHE	KRITEERIT, ARVIOINNIN SISÄLTÖ
1.LÄHIYMPÄRISTÖ	
1.1 Helppokulkuisuus	Yhteydet lähiympäristöön ovat helppokulkuisia: ei korkeusvaihteluita, helppokulkuinen tai esteetön, valaistus, lyhyt reitit, (ei pitkiä kiertoteitä), kulkuväylien leveys min. 1800 mm.
1.2 Lähiympäristön turvallisuus	Lähiympäristö on turvallinen oleskella ja kulkea: lähiympäristössä ei voimakasta häiriötekijää tai useita häiriötekijöitä: esim. vilkas liikenne, melu- tai pölyhaitta, vilkas asukkaita häiritsevää toimintaa (baari, ravintola tms.)
1.3 Joukkoliikenteen toimivuus	Joukkoliikenne on helposti käytettävissä ja toimiva: linja-autovuoroja riittävästi, reitti pysäkillä helppokulkuinen ja riittävän lyhyt, pysäkillä katos, penkki ja opastintaulu.
1.4 Lähiympäristö, ulkoilu (kävely- tai pyöräilyreitti)	Kävelyreitti on välittömässä läheisyydessä ja liittyminen pihasta ja kävelyreitti helppokulkuinen, reitti helposti hahmotettava, selkeä, reitillä levähdyspaikkoja, joista näköyhteys toisiinsa, riittävä valaistus.
1.5 Lähiympäristö, virkistysalue tms.	Viihtyisä ja vetovoimainen puisto tai virkistysalue lähellä, etäisyys pihasta <200 m, mahdollisuus istuskeluun.

Taulukko 2. Arviointi, Tapiontie 9, Lähiympäristö, kohdat 1.1-1.5.

1.LÄHIYMPÄRISTÖ	
1.1 Helppokulkuisuus	Yhteydet lähiympäristöön ovat erittäin helppokulkuisia: ei korkeusvaihteluita, hyvä valaistus ja lyhyt reitit, kulkuväylien leveys min. 1800 mm.
1.2 Lähiympäristön turvallisuus	Lähiympäristö on kohtalaisen turvallinen oleskella ja kulkea: lähiympäristössä on baari ja nuorisotalo, joiden toiminta viikonloppuisin ja iltaisin häiritsevät jonkun verran asukkaita, huumeruisku on löytynyt puistoista ja leikkipaikoilta, liikenne alueella rauhallista eikä häiritse
1.3 Joukkoliikenteen toimivuus	Joukkoliikenne on helposti käytettävissä ja toimiva: linja-autovuoroja 4 puolesta tunnissa, reitti pysäkillä helppokulkuinen, etäisyys 200 m, vain toisella pysäkillä katos, penkki ja opastintaulu
1.4 Lähiympäristö, ulkoilu (kävely- tai pyöräilyreitti)	Erinomaiset kävely- ja pyörätieverkostot on välittömässä läheisyydessä ja liittyminen pihasta vaivatonta ja helppoa, reitistö helppokulkuinen ja selkeä, lähin levähdyspaikka 100 m päässä, ei muita levähdyspaikkoja. Reitistöllä hyvä valaistus.
1.5 Lähiympäristö, virkistysalue tms.	Läheisen (etäisyys alle 400 m) Kuivasjärven ulkoilualue (ulkoilu- ja latuverkosto) lähellä, ei levähdyspaikkoja eikä valaitusta. Muuten kerrostaloalue viheralueineen ja korttelipihoineen miellyttävä.

Tapiontie 9 1. Lähiympäristö	Heikko taso etäisyys yli 400 m	Kohtalainen taso etäisyys 200-400 m	Hyvä taso etäisyys alle 200 m
1.1 Helppokulkuisuus			
1.2 Lähiympäristön turvallisuus			
1.3 Joukkoliikenteen toimivuus			
1.4 Lähiympäristö, ulkoilu (kävely- tai pyöräilyreitti)			
1.5 Lähiympäristö, virkistysalue tms.			
Etäisyys seuraaviin palveluihin	>400 m	200-400 m	< 200 m
- elintarvikeliike			150 m
- kioski			200 m
- ravintola, kahvila, baari/bubi, pizzeria			150 m
- pankkiautomaatti			200 m
- maksupalvelupiste	>400 m		>400 m
- apteekki			150 m
- kirjasto			150 m
- palvelutalo, päiväkeskus tms.			> 400 m
- terveyskeskus			150 m
- fyysikaalinen hoitolaitos, hieronta			> 400 m
- kuntosali			> 400 m
- uimahalli + sauna			> 400 m
- elokuvateatteri			> 400 m
- seurakunnan tilat, kirkko tms.			300 m
- sairaala	>3 km	3-0,4 km	<400 m
- linja-auto- /juna-asema			> 3 km

Kuva 2. Esimerkki arvioinnin tuloksista.

5. ARVIOINTI Domus Botnica, liikesiipi

5.1 Lähiympäristö

Domus Botnican opiskelija-asunnot ovat Domus Botnica -säätön hallussa, PSOAS isännöi kohdetta ja hoitaa opiskelija-asuntojen vuokrausta. Asunto-osan kylkeen rakennettu liikesiipi on alunperin suunniteltu ravintolaksi, viimeksi tila on ollut kuitenkin toimistokäytössä. Liikesiivessä todettiin homevaurio vuonna 2005 jonka jälkeen koko siipi pohjakerroksineen on ollut käyttämättömänä.

Domus Botnica, liikesiipi		Heikko taso etäisyys yli 400 m	Kohtalainen taso etäisyys 200-400 m	Hyvä taso etäisyys alle 200 m
1. Lähiympäristö				
1.1	Helppokulkuisuus			
1.2	Lähiympäristön turvallisuus			
1.3	Joukkoliikenteen toimivuus			
1.4	Lähiympäristö, ulkoilu (kävely- tai pyöräilyreitti)			
1.5	Lähiympäristö, virkistysalue tms.			
	Etäisyys seuraaviin palveluihin			
	- elintarvikeliike	>400 m	200-400 m	< 200 m 400 m
	- kioski			250 m
	- ravintola, kahvila, baari/bubi, pizzeria			300 m
	- pankkiautomaatti			300 m
	- maksupalvelupiste			300 m
	- apteekki			200 m
	- kirjasto			500 m
	- palvelutalo, päiväkeskus tms.			400 m
	- terveyskeskus			400 m
	- fysikaalinen hoitolaitos, hieronta			400 m
	- kuntosali			500 m
	- uimahalli + sauna			500 m
	- elokuvateatteri			600 m
	- seurakunnan tilat, kirkko tms.			400 m
	- sairaala	>3 km	3-0,4 km	<400 m > 3 km
	- linja-auto- /juna-asema			> 3 km

Kuva 3. Domus Botnica, liikesiipi. 1. Lähiympäristö.

Kohde sijaitsee Toivoniemen saarella, jokisuiston alueella, ainutlaatuisella paikalla kaupunkirakenteessa. Alue on rakennettu 1950-luvulla, asemakaavan on laatinut Alvar Aalto. Alunperin alueella oli erinomaiset palvelut: ruoka- ja erikoistavarakauppoja. Palveluiden keskittymisen vuoksi, monipuoliset lähipalvelut sijaitsevat nyt hiukan kauempana, mutta ovat kuitenkin lähietäisyydellä. Palvelut ovat keskittyneet alle 400 metrin päähän Merikoskenkadulle tai sen läheisyyteen. Puolen kilometrin päässä sijaitsee myös uimahalli ja kuntosali, joka on suunnattu erityisesti ikääntyville kuntoilijoille. Tiloissa toimii myös hieroja.

Ympäristö houkuttelee ulkoilemaan, mutta koko saaren kattavaa yhtenäistä jalankulkuverkostoa ei ole rakennettu ja osalla kulkureiteistä ei ole talvikunnossapitoa ollenkaan. Kulkureitit lähiympäristöön ovat osin vaikeakulkuisia: kulkureitin leveys on osin liian kapea tai jalankulkureitti puuttuu kokonaan, lisäksi saaren korkeusvaihtelut ovat liikuntaesteiselle osin hyvin hankalat. Alueen jalankulkuverkosto kaipaa nykyaikaistamista.

Domus Botnican liikesiiven lähiympäristö on rauhallinen ja erittäin viihtyisä. Kohde sijaitsee puistomaisessa Toivoniemen saarella ja vehreä rauhallinen puisto ympäröi koko rakennusta. Vetovoimaisuutta lisäävät

upeat jokisuistoon avautuvat maisemat. Viereiselle vesialueelle (Oulujoen suistoalue) on rakennettu suihkulähteiden lisäksi kesällä ja syksyllä käytössä oleva laaja upea aluevalaistus, jota tullaan kauempaakin katsomaan. Joen ylittävien siltojen vilkas liikenne ei häiritse, pimeään aikaan siltojen ja autojen valot tuovat kaupungin sykettä lähiympäristöön. Viereinen voimalaitos ja kanava tontin vieressä voi pimeään aikaan tuntua epämiellyttävältä.

Kaupungin kaikki linja-autolinjat kulkevat Toivoniemen linja-autopysäkkien kautta, linja-autovuoroja on siis riittävästi. Etäisyys pysäkille on suunnasta riippuen 150 tai noin 230 metriä, reitti pysäkeille on kuitenkin hankala, koska yhtenäinen helppokulkuinen jalankulkureitti pysäkille puuttuu. Reitillä on huomattaviakin korkeuseroja, jyrkkiä portaita, pitkä kohtalaisen jyrkkä kiertotie ja osa reitistä kulkee autotietä pitkin. Vain toinen pysäkeistä on varustettu katoksella, penkillä ja opastaululla.

Lähikävelyreitti johtaa liikesiiven taakse joen rantaan yleiselle puistoalueelle, jonne on sijoitettu kaksi levähdyspaikkaa näköetäisyydelle toisistaan. Yhteys pihalta kävelyreitille kulkee autotien kautta ja siten heikentää turvallisuutta. Reitillä ei ole valaistusta, joten kävelyreittiä voi käyttää vain valoisaan aikaan. Talvikunnossapitoa on ainakin osan aikaa talvella. Kävelyreitiltä voi tarkkailla paitsi upeita maisemia myös lintuja. Liikesiiven takana on puissa asukkaiden rakentamia linnunpönttöjä ja lintuja myös ruokitaan siellä.

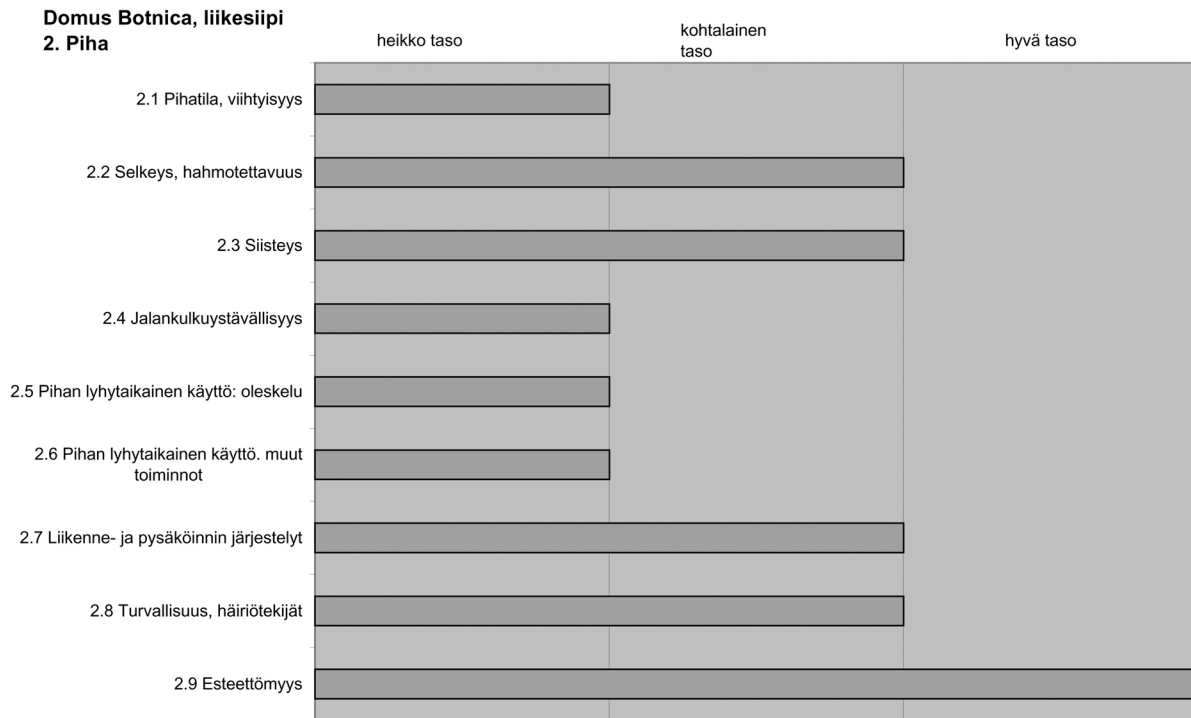


Kuva 4. Asukkaiden laittamia linnunpönttöjä liikesiiven läheisyydessä.
Kuva 5. Ympäröivän puiston levähdyspaikka.



Kuva 6. Toivoniemen saassa on osittain korkeuseroja. Kulkureitti linja-autopysäkille.
Kuva 7. Kattavaa yhtenäistä jalankulkuverkostoa ei ole lähiympäristössä.

5.2 Piha



Kuva 8. Domus Botnica, liikesiipi. 2. Piha.

Piha-alue on pieni: tontin koko on 1695 m², josta piha-aluetta hieman yli 600 neliötä. Pihalle on sijoitettu pyöräkatokset (60 kpl), 10 autopaikkaa, joista 4 vierasautopaikkoja. Siten päällystämättömän viheralueen koko on erittäin pieni ja kasvillisuuden määrä vähäinen. Oleskelualueetta ei tontille ole pystytty sijoittamaan, asukkaiden rakentama varustukseltaan heikkolaatuinen ja kulkureiteiltään hankala grillipaikka on Oulun kaupungin tontilla. Lisäksi kiinteistö on vuokrannut Oulun kaupungilta maa-alueen tontin vierestä, jonne on sijoitettu 10 autopaikkaa. Piha-alue itsessään ei houkuttele oleskelemaan tai sisällä erityisiä vetovoimaisuustekijöitä, mutta kiinteistöä ympäröivä vihreä puistoalue kompensoi pihan pienuutta ja kasvillisuuden vähäisyyttä voimakkaasti.

Lämpimään ilmansuuntaan, lounaaseen, avautuva piha-alue on jäsentynyt selkeästi jalankulku- ja autoliikenteen alueisiin, mikä parantaa jalankulkijan turvallisuutta. Jalankulkureittejä ei ole jalankulkualueella: avoin, tasainen piha on päällystetty kauttaaltaan asfaltilla. Sisäänkäyntien yhteyteen on rakennettu kitkapintaiset jyrkähköt luiskat ja opiskelija-asuntolan sisäänkäyntiin lisäksi uusi viimeistelty katos ja portaat. Muuten pihan materiaalit ovat tavanomaista tasoa, kohtalaisen siistejä ja kunnossapidettyjä. Liikesiiven sisäänkäyntitaso on huonokuntoista pesubetonilaattaa, ja laatat ovat ajan kuluessa liikkuneet niin, että laattojen saumat ovat apuvälineellä liikkuvalla liian suuret ja syvät.

Jalankulkijan tasolla pihan miellyttävyyttä parantaa asunto-osan pohjakerroksen asuinkäyttö ja uusittu julkisivupinnoite. Kulkureitit piha-alueella ovat lyhyet, mutta kulkureitti takapihan jätetasteeseen ja kuivaustelineelle liian pitkä ja tasoeroiltaan hankala. Takapihalle kuljetaan joko asunto-osan porrashuoneen

kautta kellariin ja sitä kautta ulos takapihalle tai kiertäen koko rakennus, käytännössä koko tontin, osin autotietä pitkin.

Liikesiiven sisäänkäynti on katettu laajalla matalalla katoksella, jonka alla olevalle sisäänkäyntitasolle voisi helposti sijoittaa suojaisan, turvallisen ja miellyttävän istuskelupaikan korvaamaan puuttuvaa pihan oleskelupistettä. Nykyisin sisäänkäyntikatoksen alla on käyttämätön istutusallas, ja istuskelu- ja oleskelupaikka puuttuu pihalta kokonaan.

Kiinteistön opaste (talon numero) on sijoitettu valokuutioon asunto-osan pätyyn. Sen havaitseminen on heikkoa. Haastateltava kertoi vieraiden löytävän talon ”se valkoinen talo Toivoniemessä” – kuvauksen avulla. Jätepiste ja kuivausteline on sijoitettu asunto-osan taakse ja kulkureitti takaosaan on liikuntaesteiselle hankala maantasosta pohjakerrokseen ilman hissiä tai liian pitkä kiertäen autotietä pitkin koko rakennuksen. Jätepiste on tarkoitus uusida. Nyt lasikuituiset säiliöt ja siirtosäiliö ovat taivasalla ilman aitausta tai katosta. Jätepisteen käytettävyyttä heikentää olematon valaistus, kulkureittien pituus ja tasoerot ja lisäksi siirtosäiliön luukkujen korkeus. Kuivausteline takapihalla on lähes käyttämätön ja huonokuntoinen, tomutustelinettä ei asukkailla ole käytössä ollenkaan. Asukkaat käyttävät naapurikiinteistön tomutustelinettä.

Saattoliikenne pääsee hyvin aivan liikesiiven sisäänkäynnin eteen, mutta autopaikkaa lyhytaikaiseen pysäköintiin ei ole erikseen merkitty, vaikka se epävirallisesti on olemassa. Vierasantopaikat (4 kpl) sijaitsevat hyvällä paikalla aivan liikesiiven edessä. Vieraspaiikkojen lisäksi tontin lähellä on pienehkö yleinen pysäköintialue, jota kiinteistön asukkaat voivat käyttää halutessaan.



Kuva 9. Domus Botnican piha.

Kuva 10. Domus Botnican etupiha.

Kuva 11. Domus Botnican takapihaa.

Turvallisuus piha-alueella on kohtalaisen hyvä: pihassa tai sen lähiympäristössä ei ole häiriötekijöitä. Jalankulkijan turvallisuutta parantaa auto- ja jalankululiikenteen erottaminen selvästi toisistaan piha-alueella, turvallisuutta heikentää pihan heikko valaistus. Piha-alueen valaistus ei kata koko piha-aluetta ja valaistus on monin paikoin alle 5 lx. Vain uusittujen valaisinylväiden alla valaistuksen voimakkuus on riittävä. Takapihalla asukkaiden käyttämässä sisäänkäynnissä ei ole valaisinta ollenkaan ja takapihan vuokrattu pysäköintialue on valaistu puiston valaisimilla.

Esteettömyys toteutuu piha-alueella, mutta ei sisäänkäynnissä. Uusi kitkapintainen luiska (nousu 360, pituus 1300) on liian jyrkkä ja portaiden nousu on 180 mm. Sisäänkäynnin esteettömyydestä lisää kohdassa 5.4 Asfalttipäälylyste on riittävän tasainen ja kova apuvälineelläkin liikkuvalla. Pientä lammikoitumista oli jalankulkualueella, muuten vedet ohjautuivat kohtuullisen hyvin pois päällystetyiltä alueilta, sisääntulon edestä ja kulkureiteiltä.

5.3 Yhteistilat

Domus botnica, liikesiipi 3. Yhteistilat

	heikko taso	kohtalainen taso	hyvä taso
3.1 Yhteistilojen määrä			
3.2 Talosauna, saavutettavuus			
3.3 Talosauna, esteettömyys			
3.4 Talosauna, viihtyisyys ja käytettävyys			
3.5 Talopesula, saavutettavuus			
3.6 Talopesulan esteettömyys			
3.7 Talopesula, käytettävyys			
3.8 Kerho- ja kokoontumistilat, saavutettavuus			
3.9 Kerho- ja kokoontumistilat, esteettömyys			
3.10 Kerho- ja kokoontumistilat, viihtyisyys ja käytettävyys			
3.11 Muut tilat, saavutettavuus			
3.12 Muut tilat, esteettömyys			
3.13 Muut tilat viihtyisyys ja käytettävyys			

Kuva 12. Domus Botnica, liikesiipi. 3. Yhteistilat.

Asukkaiden käytössä on monipuoliset viihtyisät ja siistit yhteistilat: kerhuhuone (käyttö myös kokoushuoneena), saunatilat ja talopesula. Saunatilojen pukuhuoneesta on yhteys monikäyttöiseen kerhuhuoneeseen. Kerhuhuonetta käytetään asukkaiden oleskelutilana, asukastoimikunnan järjestämien tapahtumien (pikkujoulut jne.) kokoontumistilana, kirkkokuoron harjoitustilana (1 kerta/kk) ja joskus Toivoniemen taloyhtiöiden kokoustilana.

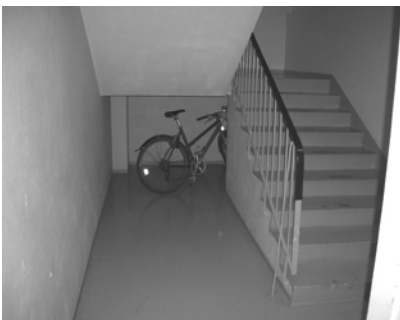
Kaikkien yhteistilojen saavutettavuus on heikko. Yhteistilat sijaitsevat pohjakerroksessa, jonne on kulkureitti vain portaiden kautta ilman hissiä. Pohjakerros on osittain maanpinnan yläpuolella niin, että tiloihin tulee ikkunoiden kautta luonnonvaloa. Portaat ja kulkureitit yhteistiloihin ovat kohtuullisen helppokulkuiset: porraskaskelmien nousu on 150-155 mm, kulkuaukkojen leveys on yli 800 ja käytävien leveys on yli 1200 mm. Yhteistilojen käytettävyyttä, varsinkin pitempiäikäistä käyttöä, heikentää liikuntaesteiselle soveltuvan wc-tilan puuttuminen. Pukuhuoneen wc-tila on mitoitukseltaan liian pieni.

Talosaunan esteettömyyttä heikentää kulkuaukkojen kapeus: kulkuaukot pukuhuoneesta ovat kaikki alle 800 mm, wc tilaan alle 700 mm. Muuten pesuhuone on suuri ja väljä, pyörähdysympyrä mahtuu hyvin, myös suihkutilassa, jos jakoseinä poistettaisiin. Sauna on tilava, kiuas suojattu ja tukevat kaiteet auttavat liikuntaesteistä pääsemään lauteille. Liikunta-apuvälineen pyörähdysympyrä ei kuitenkaan mahdu saunaan ja laudetasojen tavanomainen korkeus aiheuttaa ongelmia liikuntaesteiselle. Pukuhuoneen kalustus ei ole riittävän väljä apuvälineen kanssa liikkuvalla. Irtokalusteita muuttamalla tilasta saisi helposti käyttökelpoisen. Pieni pukuhuoneen yhteydessä oleva wc ei sovi liikuntaesteiselle: kulkuaukko alle 700 mm, eikä pyörähdysympyrä mahdu pieneen tilaan. Kiviset seinärakenteet saunatiloissa mahdollistavat tukitankojen tukevan kiinnittämisen.

Valaistus saunatiloissa on riittämätön heikkonäköiselle: puku- ja pesuhuoneessa 75 lx, wc:ssä 138 lx ja saunassa vain noin 20 lx.

Saunatilat ovat kohtuullisen viihtyisiä ja materiaaleiltaan siistejä ja kestäviä, ovet ja pukuhuone on uusittu ja paneloitu.

Talopesulan tila on lähes esteetön. Liikunta-apuvälineen pyörähdysympyrä 1300 mahtuu tilaan, mutta koneiden alle rakennettu betonikoroke vaikeuttaa koneiden käyttöä. Talopesulan käytettävyys liikuntaesteiselle on vaikeaa, koska koneet on asennettu betoniselle korokkeelle ja virtakytkimille ulottuminen on vaikeaa, koska kytkimet on sijoitettu koneiden taakse. Muuten koneet ovat hyvin käytettävissä, kaikki toiminnot ovat etupaneeleissa. Koneistus tilassa on riittävä: kuivausrumpu, mankeli, linko, pesukone, altaat käsipesua varten ja pitkä työtaso. Ulottuminen kuivausrumpuun tai linkoon voi olla liikuntaesteiselle vaikeaa. Talopesulassa ei ole erillistä kuivaushuonetta, asukkaiden käytössä on kuivausrumpu. Valaistus ei ole riittävä heikkonäköiselle (120 lx), varsinkin jos heikkonäköinen joutuu tutkimaan ohjauspaneeleita tai varauskirjaa.



Kuva 13. Kulkureitti yhteistiloihin ulkokautta ja portaita pitkin. Hissi ei ulotu kellarikerrokseen.

Kuva 14. Kerhotila.

Kuva 15. Pesutupa.

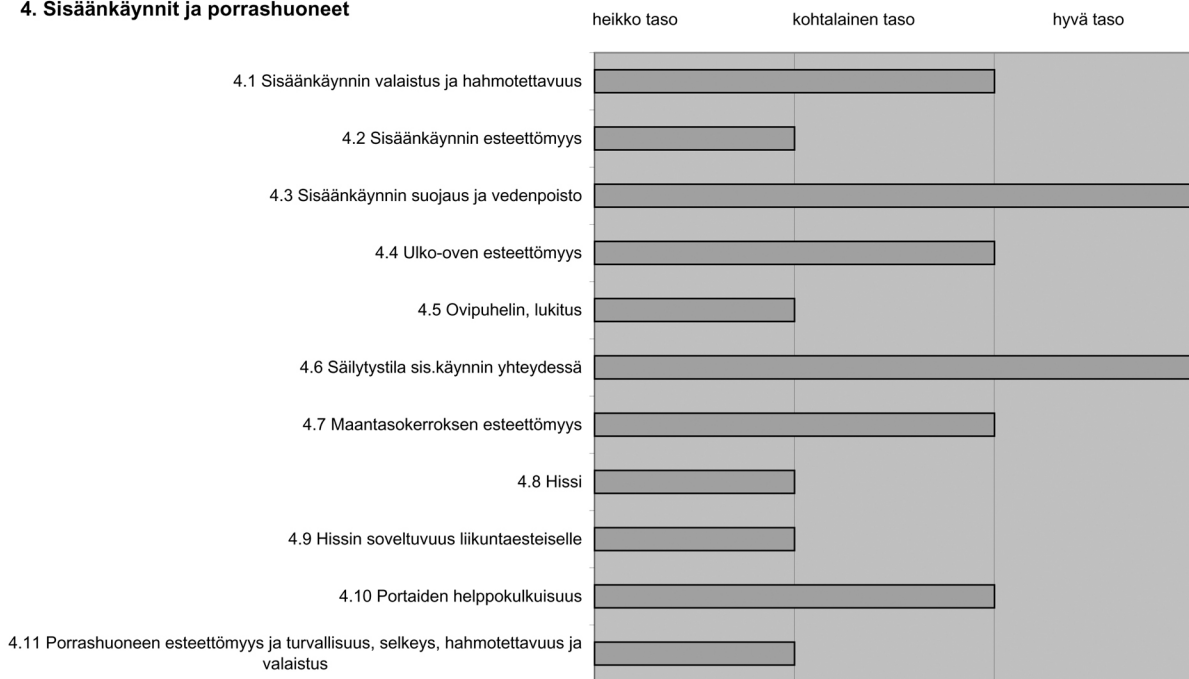
Kerho- ja kokoustila on monikäyttöinen. Tilassa on tv, videot, kokouspöytä ja -tuolit, sohvia ja nojatuoleja oleskelua varten. Kerhotilan koko on riittävä isollekin joukolle; sitä käytetään kirkon kuoron harjoituspaikkana ja asukastoimikunnan pikkujoulupaikkana. Kerhotila on esteetön, mutta sekalainen runsas kalustus vähentää tilan käytettävyyttä. Poistamalla osa kalusteista olisi tila varsin monikäyttöinen ja liikuntaesteiselle soveltuva. Tilassa on luonnonvaloa runsaasti, mutta valaistus on liian heikko (50 lx). Pinnat ovat siistejä ja kunnossapidettyjä, sekalainen runsas kalustus vähentävät tilan viihtyisyyttä. Asukastoimikunnan toivomuslistalla ovat lukittavat kaapit, joita kerhohuoneessa ei nykyisin ole. Jotta ikääntynyt voisi viettää kerhotilassa ja muissa pohjakerroksen yhteistiloissa pitempiäkin aikoja, tulisi liikuntaesteiselle sopiva wc-tila järjestää näiden tilojen yhteyteen. Yhteys takapihalle ja grillipaikalle on välttävä. Kulkureitti kulkee pohjakerroksen käytävää pitkin, suoraa yhteyttä ulos ei ole.

Kiinteistössä ei ole muita yhteiskäytössä olevia tiloja. Asukastoimikunta on esittänyt helposti saavutettavaa pyörä- tai ulkoiluvälinevarastoa.

5.4 Sisäänkäynnit ja porrashuoneet

Domus Botnica, liikesiipi

4. Sisäänkäynnit ja porrashuoneet



Kuva 16. Domus Botnica, liikesiipi. 4. Sisäänkäynnit ja porrashuoneet.

Liikesiiven sisäänkäynnin valaistus ja hahmotettavuus on välttävää. Valaistus on tasainen, mutta liian heikko, valaistusvoimakkuus katoksen alla on 12-18 lx, portaiden alueella vain noin 2 lx.

Sisäänkäynti hahmotuu erittäin hyvin, koska laaja näkyvä sisäänkäynti yhdistää liikesiiven ja asunto-osan ja liikesiiven oviympäristössä on värikontrasti julkisivupintaan nähden.

Sisäänkäynti ei ole esteetön liikuntaesteiselle. Uudehko kitkapintainen luiska on liian jyrkkä (kaltevuus 28%) ja portaiden nousu 180 mm. Portaista puuttuvat käsijohteet. Muuten laajalla sisäänkäyntitasolla on vapaata

tilaa liikkumisen apuvälineelläkin liikkuvalla runsaasti ja ulko-oven aukeamissuunnalla on 400 mm vapaata tilaa. Sisäänkäyntitason kaiteen korkeus on 1120 mm.

Sisäänkäynti on suojainen, katettu ja sadevedet ohjautuvat takapihan nurmikkoalueelle.

Ulko-ovi ei ole esteetön: oven vapaa aukko on 800 mm, tasoero tuulikaappiin on 100 mm ja kynnyksen korkeus on 40 mm. Oven saa helposti ranteella auki. Tuulikaappi on ahdas eikä apuvälineen kanssa liikkuvan ole mahdollista avata sisempää ovea, koska tuulikaapin syvyys ei riitä siihen. Ovipuhelinta ei ole liikesiivessä eikä asunto-osassa eikä lukkoa voi avata yhdellä kädellä.

Sisäänkäynnin yhteydessä ei ole varsinaista säilytystilaa apuvälineille, eikä erillistä helppokäyttöistä ulkoiluvälinevarastoa. Liikesiiven aulassa on kuitenkin runsaasti vapaata tilaa, jonne on mahdollista sijoittaa liikkumisen apuvälineet. Liikesiiven sisäänkäyntitasolle on kuitenkin mahdollista sijoittaa muutamia apuvälineitä ulkotilaan katoksen alle.

Asunto-osassa on hissi, joka ulottuu vain asuinkerrokseen. Asunto-osan pohjakerroksen yhteistiloihin, ullakkokerrokseen tai liikesiiven pohjakerrokseen ei pääse hissillä ja näiden tilojen saavutettavuus liikuntaesteiselle on hissien puuttumisen vuoksi heikkoa. Hissi ei ole sopiva liikuntaesteiselle ja apuvälineen kanssa kulkevalle: hissikorissa on tilaa vain 910x1030 mm, oven vapaa aukko on 660 mm leveä ja valaistus hississä hämärä. Hissin käytettävyyttä heikentävät lisäksi hankalat ovet: kääntöovi ja alkuperäinen korin veräjäovi.

Liikesiiven sisäinen porraskäytävä yhdistää matalaa asuinkäyttöön soveltumatonta pohjakerrosta ja liikesiiven 1.kerrosta. Siksi tässä analyysissä ei tarkastella liikesiiven porrasta vaan **asunto-osan porrashuonetta**, joka yhdistää liikesiiven pohjakerroksen yhteistiloihin.

Porrashuoneeseen johtava sisäänkäynti on samantyyppinen kuin liikesiivessä. Kulkureitti liikesiivestä ulkokautta porrashuoneeseen on liikuntaesteiselle hankala. Tasoero ulko-ovella on 130 mm, tuulikaapissa ei tilaa pyörätuolille ja oviaukon leveys on alle 800 mm.



Kuva 17. Laaja katos sisäänkäynnin suojana.

Kuva 18. Tuulikaappi sisältä päin katsottuna.

Kuva 19. Ulko-oven ja tuulikaapin tasoeroja.

Porrashuone on kohtuullisen helppokulkuinen. Portaiden etenemä on 300 mm, nousu 150 mm ja porras on tyypiltään kaksivartinen suora porras. Turvallisuutta heikentää käsijohteen puuttuminen toiselta puolelta ja askelmien väri- tai materiaalieron puuttuminen. Portaat ovat riittävän tilavat, selkeät ja sijoitettu loogiseen paikkaan, mutta niiden etäisyys (yli 20 metriä) pidentää kulkureittiä entisestään yhteistiloihin.

5.5 Asunnot



Kuva 20. Solun asuinhuone.



Kuva 21. Solun yhteinen pesutila.



Kuva 22. Solussa olisi hyvät keittomahdollisuudet.

Liikesiipi on nykyisin tyhjiään todetun homevaurion vuoksi. Aikaisemmin tila oli vuokrattu toimisto-, tutkimus ja varastokäyttöön. Liikesiiven 1. kerroksen tiloja arvioidaan nykyisen olemassa olevan tilanteen mukaan. Lähtökohdana on ollut tilojen käyttötarkoituksen muutos mahdollisimman vähin muutoksin ikääntyneiden lyhytaikaiseen asuinkäyttöön. Toimistohuoneita tarkastellaan asuinhuoneina ja toimiston aputiloja asuinhuoneisiin kytkeytyvinä pesu-, wc-, ruokailu- ja ruoanlaittutiloina. Pohjakerrosta ei ole otettu mukaan asuntotarkasteluun, koska pohjakerroksen asuinkäyttö on epätodennäköistä huonetilojen mataluuden vuoksi.

Domus Botnica, liikesiipi
5. ASUNNOT

	Asunto- tyyppi 1 1h 13,0 m ²	Asunto- tyyppi 2 1h 19,5 m ²	Asunto- tyyppi 3 1h 21,5 m ²
5.1 Tasoerot, liikennetilat, pohjaratkaisu			
5.2 Asunnon suuntautuminen, näkymät			
5.3 Eteisen ja asunnon sisäänkäynnin estettävyys			
5.4 Eteinen, käytettävyys			
5.5 Säilytystila			
5.6 WC-tila, saavutettavuus			
5.7 Wc-tila, käytettävyys			
5.8 Peseymistila, saavutettavuus			
5.9 Peseymistila, käytettävyys			
5.10 Peseytymis- ja wc -tila, varusteiden lisääminen			
5.11 Pyykinpesu- ja kuivausmahdollisuus			
5.12 Keittomahdollisuus, saavutettavuus			
5.13 Keittomahdollisuus, käytettävyys			
5.14 Ruokailumahdollisuus			
5.15 Oleskelutila			
5.16 Makuutila			
5.17 Muut asunnon huoneet?			
5.18 Parveke, tuuletusparveke, oma piha			
5.19 Asunnon tekninen varustelu, ilmanvaihto	ei ole	ei ole	ei ole
5.20 Muunneltavuus: huoneet/asunnot			
5.21 Muunneltavuus: kylpyhuoneet (hormiryhmät)			

	1 hyvä taso
	kohtalainen 2 taso
	heikko 3 taso

Kuva 23.. Domus Botnica, liikesiipi. 5. Asunnot.

Asuntotyyppi 1	pienin tsto huone	13,5 m ²	3 kpl	
Asuntotyyppi 2	kumatsto huone	19,5 m ²	1 kpl	
Asuntotyyppi 3	suurin tsto huone	21,5 m ²	2 kpl	
Yhteistilat solussa:	oleskelu (kulma huone)		1 kpl	21 m ²
	aula (eteinen)		1 kpl	37 m ²
	kk (keittiö)		1 kpl	7 m ²
	ruok. (kahvio)		1 kpl	18 m ²
	wc-tila (WC/N, WC/M)		2 kpl	7 m ²
	puk.+wc+su (+sk)		1 kpl	6 m ²

Ryhmäkoti (soluasunto) -tyyppisen huoneiston huonetilat:

Asuinhuoneet:

Asuntotyyppi 1: pienin toimistohuone	13,5 m ²	3 kpl	ilmansuunta kaakkoon
Asuntotyyppi 2: kulmatoimistohuone	19,5 m ²	1 kpl	ilmansuunta kaakkoon
Asuntotyyppi 3: suurimmat toimistohuoneet	21,5 m ²	2 kpl	ilmansuunta luoteeseen pihalle

Muut tilat:

Oleskelu, kulma huone	21,0 m ²	1 kpl,	ilmansuunta kaakkoon
Aula, asuinhuoneiden eteistila	37,0 m ²	1 kpl	
Ruokailu, asuinhuoneiden ruokailutila	18,0 m ²	1 kpl	
KK, asuinhuoneiden keittiötila	7,0 m ²	1 kpl	
WC-tilat, WC/N + WC/M	3,5 m ²	2 kpl	
Peseytymistilat:			
- pukeutumistila, wc ja suihkutila	6,0 m ²	1 kpl	
(+ siivouskomero, välitila, arkisto)			

Kaikissa asuinhuoneissa on helppo liikkua ja soluhuoneisto on selkeä ja looginen. Asuinhuoneet, aula- ja ruokailutila ovat esteettömiä. Soluasunnon kynnykset wc- ja pesutiloihin ovat liian korkeat ja oviaukot liian kapeat. Tämä heikentää asunnon käytettävyyttä. Näkymät asuntotyyppi 3:sta (21,5 m²) avautuvat yhteen suuntaan pihan pysäköintialueelle, muiden asuinhuoneiden näkymät avautuvat miellyttävästi viereiseen puistoon. Näkymät jokisuistoon ovat näistä huoneista upeat.

Tuulikaappi ei sovellu liikkumisen apuvälineen kanssa liikkuvälle: oviaukon vapaa leveys on 800 mm, eikä tuulikaapin syvyys riitä sisäoven avaamiseen apuvälineen kanssa. (Ks. myös kohta 5.4 Sisäänkäynnit ja porrashuoneet.) Selkeätä opastetta ei asunnoille luonnollisesti ole, mutta on sijoitettavissa helposti. Eteinen eli aula on riittävän väljä ja tilaa on runsaasti apuvälineille, naulakoille ja istuimille pukeutumista ja kulkemista varten. Säilytystiloja ei ole, mutta ovat helposti sijoitettavissa huoneeseen tai aulatilan puolelle.

WC-tilojen saavutettavuus on kohtuullisen hyvä aulan päässä lähellä sisäänkäyntiä, mutta tilojen käytettävyys on liikuntaesteiselle heikko. WC-tilat (WC/N + WC/M) eivät ole sopivia mitoitukseltaan liikuntaesteiselle; tilat ovat aivan liian pieniä, kynnykset liian korkeita ja oviaukot liian kapeita. Yhdistämällä nämä kaksi pientä wc-tilaa yhdeksi, saataisiin liikuntaesteetön wc-tila järjestettyä huoneistoon kohtuullisilla muutoksilla. Peseytymistilan saavutettavuutta aulasta välitilan kautta heikentää kulkureittien kapeus ja alkuperäisten ovien kynnysten korkeus. Peseytymistila (pukeutumis-, wc- ja suihkutila yhdessä) ei ole käyttökelpoinen liikuntaesteiselle; tilat ovat liian kapeita pyörähdysympyrälle. Varusteiden lisääminen wc- ja pesutiloihin on helppoa, koska tiloissa on kivirakenteiset seinät. Pyykinpesu- ja kuivausmahdollisuutta ei ole ja sellaisten tilojen järjestäminen vaatisi jo arkisto- ja välitilan ottamista kokonaan käyttöön. Arkisto ja välitilat ovat hyvä käyttämätön resurssi pesutilojen laajennuksen kannalta. Näihin tiloihin pystyisi järjestämään myös pyykinpesu- ja pyykinkuivausmahdollisuuden.

Keittokomero sijaitsee aulan päässä ja vieressä on tilava, 18 m², avoin ruokailutila. Keittokomero ei sovellu liikkumisen apuvälineen kanssa liikkuvalle; oviaukko keittokomeroon on alle 800 mm ja vapaa työskentelytila on syvyydeltään alle 1200 mm, pyörähdysympyrä ei mahdu keittokomeroon.

Poistamalla keittokomeron kevyt levyseinä ja yhdistämällä ruokailu- ja keittotila, keittokomero ja ruokailutila muuttuisivat väljäksi esteettömäksi ja helppokäyttöiseksi tupakeittiöksi. Kalustus ja varustus keittokomerossa on riittävää lyhytaikaista asumista varten, vaikkakin niiden laatutaso on kohtalainen.

Ruokailutila on mitoitukseltaan riittävän suuri ja esteetön. Keskeinen sijainti aulan yhteydessä parantaa tilan käytettävyyttä myös osittaisena oleskelu- tai jutustelutilana. Ruokailutilan koko on noin 4 x 4,4 m.

Halutessaan asukkaat voivat ruokailla myös omissa huoneissaan. Pienimmässä asuintyyppi 1:ssä (13,5 m²) asuinhuoneeseen saa mahtumaan pienen ruokapöydän oleskelukalusteiden kustannuksella.

Oleskelutilan on ajateltu olevan kulmahuoneessa, jonka huoneala on 21,0 m². Tila sijaitsee aulan päässä ja on kohtalaisen hyvin saavutettavissa asuinhuoneista. Oviaukko on 850 mm eikä oviaukossa ole kynnystä. Tila on kalustettavissa niin, että myös pyörähdysympyrä mahtuu sinne. WC-tilojen sijainti aulan toisessa päässä voi aiheuttaa tarpeetonta kulkua oleskelu- ja wc-tilojen välillä.

Soluhuoneiston erilliset asuinhuoneet ovat kohtalaisen suuria: pienin on 13,5 m² ja suurin 21,5 m². Pieninkin huone on juuri ja juuri kalustettavissa niin, että sängyn päädyn voi kääntää kohtisuoraan seinää vasten. Tällaisesta soluasunnosta on helppo vuokrata myös useampia huoneita niin, että omainen tai vieras saa halutessaan oman asuinhuoneen lyhytaikaiseen käyttöön.

Soluhuoneiston tai asuinhuoneiden yhteydessä ei ole omaa pihaa. Välitilasta on nykyisin käynti ulos kattamattomaan aidoin rajattuun tilaan. Joko ottamalla käyttöön tämän ulkotilan tai käyttämällä laajaa katettua sisäänkäyntitasoa, saadaan asukkaille järjestettyä ulko-oleskelutilaa asunnon välittömään läheisyyteen. Nämä tilat voisivat korvata kohtalaisen hyvin parvekkeen tai terassin puuttumista.

Huoneiston teknistä varustelua ei ole tarkasteltu tässä analyysissä.

Soluhuoneistoa ja asuinhuoneita on erittäin helppo muunnella: liikesiiven 1. kerroksen kantava rakenne on pilarirunkoinen, vain arkiston ja wc-tilojen seinät ovat kantavia kivirakenteisia seiniä. Huoneet soveltuvat moneen eri käyttöön ja niiden yhdistäminen tai muutokset ovat helposti toteutettavissa, koska huoneiden väliset seinät ovat keveitä levyseiniä.

Liikesiiven wc- ja pesutilojen muunneltavuus on erittäin helppoa. Vesijohto- ja viemäriinjoja voidaan vetää pohjakerroksen kautta kohtalaisen vapaasti ja tämä antaa paljon eri mahdollisuuksia 1. kerroksen wc- ja pesutilojen muutoksille ja uudelleenjärjestelyille. Koska liikesiipi on yksikerroksinen ei ilmastoinnin muutoksille ole erityisiä esteitä hormien suhteen.

5.6 Resurssit

Rakennusoikeus on käytetty. Asemakaavan uusimisesta on alustavasti keskusteltu Oulun kaupungin kaavoitusosaston kanssa ja Toivonimen asemakaavaa onkin tarkoitus tarkastella uudelleen vuonna 2007. Nykyinen asemakaava sallii liikesiivelle asuin- ja liikekäytön. Asemakaavan uudelleentarkastelu antaa hyviä mahdollisuuksia liikesiiven käytölle, myös ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen.

Kiinteistön asunto-osan pohjakerroksen yhteistiloissa ei ole käyttämättömiä tai vajaakäyttöisiä tiloja. Asunto-osan ullakkokerroksen käyttö asuin-, yhteis- tai aputiloiksi on vaikeaa. Nykyiset irtainvarastot pitäisi sijoittaa muualle kuin ullakkokerrokseen ja hissi ulottaa ullakkokerrokseen saakka. Jos ullakkokerroksen käyttötarkoitusta muutettaisiin ja kerroksesta avautuvia upeita näkymiä hyödynnettäisiin, pitäisi irtainvarastot sijoittaa muualle esim. liikesiiven pohjakerrokseen ja kulkureitti järjestää ainakin helppokulkuseksi ja irtainvarastot riittävän suuriksi. Isännöitsijän toive olisi, että rakennuksessa olisi niin suuret irtainvarastot, että niihin voisi sijoittaa asuntojen käytöstä poistetut komerot ja ovet.

Domus botnica, liikesiipi	vain vähän resursseja	kohtalaisesti resursseja	paljon resursseja
6. Resurssit			
6.1 Kaavatilanne, käyttämätön rakennusoikeus			
6.2 Vajaakäyttö, tyhjä tai käyttämätön tila			
6.3 Käyttötarkoituksen muutos liikuntaesteisen asuinkäyttöön			
6.4 Käyttötarkoituksen muutos kuntoutuskäyttöön			
6.5 Käyttötarkoituksen muutos monikäyttötilaan			
6.6 Hyödyntämätön lisäarvo			

Kuva 24.. Domus Botnica, liikesiipi. 6. Resurssit.

Liikesiiven pohjakerroksessa on osin käyttämättömiä, tyhjiä autotalli- ja varastotiloja. Tilat ovat nykyisin vain osittain talonmiehen käytössä autojen säilytystilana. Autojen pysäköinti Toivoniemen taloyhtiöllä on vaikea kaikkien taloyhtiöiden osalla ja liikesiiven pohjakerroksen käyttämättömille autotalleille olisi varmasti käyttäjiä. Liikesiiven pohjakerroksen käyttö ongelmallista, koska huonekorkeus on 2160 , palkkien alla 1800 mm. Pohjakerrosta voisi käyttää asukkaiden varasto- ja säilytystiloina. Kiinteistöstä puuttuu pyörä- ja ulkoiluvälinevarasto ja se onkin asukkaiden toivomuslistalla.

Nykyisten yhteistilojen muuttaminen liikuntaesteisten asuin- tai kuntoutuskäyttöön ei ole kohtuullisin muutoksin järjestettävissä. Hissi ei ole sopiva liikuntaesteisille ja hissi ei ulotu pohjakerrokseen saakka eikä yhteistiloissa ole nykyäänkään vajaakäyttöä. Yhteistilojen kulkureitti tulisi järjestää esteettömäksi ja wc -tilaa ja ovien kulkuaukkoja suurentaa, jotta yhteistiloja voisi liikuntaesteinenkin käyttää. Kerhohuoneen, talopesulan- ja saunan käyttö on muuten kohtuullisin muutoksin mahdollista muuttaa esteettömiksi tiloiksi.

Liikesiiven 1.kerros on erinomainen resurssi esteettömään ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen. Tila on nykyään kokonaan käyttämätön ja uutta käyttöä harkitaan. Paitsi asuinkäyttö, niin myös käyttö yhteistiloiksi on mahdollista liikesiivessä. Koko kiinteistöä ajatellen muuttamalla osa liikesiivestä tai koko liikesiipi 1. kerroksen huoneista muuhun kuin asuinkäyttöön, saisi kiinteistöön järjestettyä kohtuullisin kustannuksin esteetöntä, helposti saavutettavaa ja monikäyttöistä kuntoilu tai kuntoutus- tai kerho/harrastetilaa.

Liikesiiven käytön lisäarvo on kiinteistön sijainti lähellä kaupungin keskustaa, palveluita ja vehreässä rauhallisessa puistomaisessa ainutlaatuisessa jokisuiston ympäristössä. Alunperin liikesiipi oli suunniteltu ravintolakäyttöön. Asuinkäyttö hyödyntäisi liikesiiven ympäristön hyviä laatutekijöitä erinomaisesti.



Kuva 25. Liikesiipi on nykyään käyttämätön.

Kuva 26. Liikesiipi on nykyään käyttämätön.

Kuva 27. Liikesiiven lähiympäristössä on hyviä laatutekijöitä.

6. ARVIOINTI Tapiontie 9

6.1 Lähiympäristö

Tapiontie 9

1. Lähiympäristö

Heikko taso
etäisyys yli 400 m

Kohtalainen taso
etäisyys 200-400 m

Hyvä taso
etäisyys alle 200 m

	Heikko taso etäisyys yli 400 m	Kohtalainen taso etäisyys 200-400 m	Hyvä taso etäisyys alle 200 m
1.1 Helppokulkuisuus			
1.2 Lähiympäristön turvallisuus			
1.3 Joukkoliikenteen toimivuus			
1.4 Lähiympäristö, ulkoilu (kävely- tai pyöräilyreitti)			
1.5 Lähiympäristö, virkistysalue tms.			
Etäisyys seuraaviin palveluihin	>400 m	200-400 m	< 200 m
- elintarvikeliike			150 m
- kioski			200 m
- ravintola, kahvila, baari/bubi, pizzeria			150 m
- pankkiautomaatti			200 m
- maksupalvelupiste			>400 m
- apteekki			150 m
- kirjasto			150 m
- palvelutalo, päiväkeskus tms.			> 400 m
- terveyskeskus			150 m
- fysikaalinen hoitolaitos, hieronta			> 400 m
- kuntosali			> 400 m
- uimahalli + sauna			> 400 m
- elokuvateatteri			> 400 m
- seurakunnan tilat, kirkko tms.			300 m
- sairaala	>3 km	3-0,4 km	<400 m
- linja-auto- /juna-asema			> 3 km

Kuva 28. Tapiontie 9. 1. Lähiympäristö.

Tapiontie 9 on tullut PSOASin hallintaan Linnanmaan vuokra-asunnot Oy:ltä vuonna 2004. Taloyhtiö on rakennettu yhtä aikaan Linnanmaan yliopiston ja sen campus-alueen kanssa 1970-luvulla. Linnanmaan alue on kohtalaisen tiivistä kerrostaloaluetta, mutta viheralueet ovat kasvaneet jo vehreiksi. Jalankulku- ja

pyörätieverkosto on alueella erinomainen ja palvelut ovat säilyneet ja lisääntyneet alueella. Ostoskeskuksen ulkoalueet on perusparannettu ja alueella onkin turvallinen ja helppo kulkea.



Kuva 29. Lähiympäristössä on talvellakin hyvin kunnossapidetty jalankulku- ja pyörätieverkosto.

Kuva 30. Ostoskeskus ja palvelut sijaitsevat aivan vieressä.

Tapiontie 9:n lähiympäristössä on erinomainen kävely- ja pyörätieverkosto, joka kattaa koko Kaijonharjun ja Linnanmaan alueen. Kävely- ja pyörätieverkosto on hyvin valaistu ja talvikunnossapito on hoidettu hyvin koko alueella. Yhteys pihasta kävelyreiteille on vaivatonta ja helppoa, pihan kulkureitit yhdistyvät korttelin rajalla verkostoon eikä liikkumista estäviä korkeusvaihteluita ole. Reitit hahmottuvat selkeästi ja suosittu kävely- ja pyörätiet ovat riittävän leveitä sekä pyöräilijöille, kävelijöille että apuvälinettä käyttävälle ikääntyneelle. Ainoa puute on levähdyspaikkojen vähyys. Lähin levähdyspaikka on ostoskeskuksen pienellä viheralueella ja aukiolla alle sadan metrin päässä, mutta muuten levähdyspaikat ovat hyvin harvassa.

Lähellä sijaitseva ostoskeskuksen baari ja nuorisotalo aiheuttavat häiriötä asukkaille. Haastateltavan mukaan ostoskeskuksen tuntumasta ja lähiympäristöstä on löytynyt leikkipaikoilta ja puistoista huumeruiskuja. Viikonloppuisin ja joskus iltaisin baarin läheisyydessä on äänekkästä ja rauhatonta, muuten lähiympäristössä ei ole asukkaita häiritsevää toimintaa. Autoliikenne lähiympäristössä on rauhallista. Vain asukkaiden autot liikennöivät alueella, vilkkaampi kokoojatie on hiukan kauempana. Joukkoliikenne toimii Kaijonharjun alueella hyvin ja reitti pysäkillä on helppokulkuinen. Linja-autopysäkki on alle 200 metrin päässä ja vuoroja on 4 kpl puolessa tunnissa. Vain toinen pysäkeistä on varustettu katoksella, penkillä ja opastaululla.

Vaikka Kaijonharju on 1970-luvulla rakennettua kerrostaloaluetta, suurehkot korttelipihat, täysikasvuinen mäntypuusto ja kerrostalojen väliset viherkaistat muodostavat yhdessä vehreän asuin ympäristön. Aivan Tapiontien 9:n lähiympäristössä ei ole veto voimaista puistoa, mutta lähietäisyydellä (alle 400 metrin päässä) on Kuivasjärven ranta-alue ulkoilureitteineen, jonka kävely- ja latuverkosta asukkaat käyttävät virkistäytymiseen. Kävelyreitillä ei ole valaistusta eikä talvikunnossapitoa.

Läheisessä ostoskeskuksessa on monipuoliset palvelut. Terveyskeskus, kirjasto, posti, apteekki, elintarvikeliike ja pankkiautomaatti ovat kaikki alle 200 metrin päässä. Alueelta puuttuvat maksupalvelupiste ja kuntoiluun liittyvät palvelut kuten kuntosali ja fysikaalinen hoitolaitos. Seurakunnan tilat: kappeli ja

seurakuntasali ovat nekin kohtalaisen lähellä. Ikääntyneelle asiointi ulkoalueiltaan uusitusosa ostoskeskuksessa on helppoa ja turvallista.

6.2 Piha

Tapiontie 9, 2. Piha	heikko taso	kohtalainen taso	hyvä taso
2.1 Pihatila, viihtyisyys			
2.2 Selkeys, hahmotettavuus			
2.3 Siisteys			
2.4 Jalankuuluväällisyys			
2.5 Pihan lyhytaikainen käyttö: oleskelu			
2.6 Pihan lyhytaikainen käyttö. muut toiminnot			
2.7 Liikenne- ja pysäköinnin järjestelyt			
2.8 Turvallisuus, häiriötekijät			
2.9 Esteettömyys			

Kuva 31. Tapiontie 9. 2. Piha.

Tapiontie 9:n suojaissa ja miellyttävässä korttelipihaa on luontotekijöitä riittävästi: täysikasvuisia mäntyjä ja pensaita. Keskellä on laaja viheralue, jonne on sijoitettu grillipaikka, penkki ja runsaasti leikkivälineitä. Tomutustelineet on sijoitettu helppokäyttöiseen paikkaan sisäänkäyntien läheisyyteen kulkureittien varrelle. Piha on turvallinen, viihtyisä ja houkuttelee oleskelemaan tai pihan elämää voi tarkkailla asuntojen parvekkeilta. Tapiontie 9:n parvekkeista puolet avautuu pihalle.



Kuva 32. Jätepiste ja autopaikat sijaitsevat viereisellä tontilla.

Kuva 33. Tapiontie 9:ssä on suojainen korttelipiha.

Pihan viihtyisyyttä vähentää kalusteiden, varusteiden ja materiaalien vaihteleva laatu. Osa kalusteista on uusittu, mutta osa näyttää kunnostamattomina epäsiisteiltä ja jopa käyttökelvottomilta. Rakennusta reunustavat pensaat ovat huonokuntoisia ja pyöränromuja on jätetty parvekelinjojen alle. Tapiontie 9:n osalta piha ei näytä viimeistellyltä eikä kunnossapidetyltä.

Jalankulkureitti kiertää keskellä olevan viheralueen ja piha on selkeästi jäsentynyt jalankulkualueeseen ja viheralueeseen pihan keskellä. Autoliikennettä ei pihalla ole. Kulkureitit ovat leveitä, kohtalaisen tasaisia ja talvikunnossapito toimii hyvin. Pohjakerros on umpinainen, aukokukseltaan vähäinen ja sinne on sijoitettu yhteis- ja varastotiloja. Jalankulkijan tasolla ei ole pohjakerroksessa miellyttäviä tai mielenkiintoisia yksityiskohtia, mutta pihan toimintojen tarkkailu ja turvalliset autottomat reitit parantavat jalankulkuystävällisyyttä.

Sisäänkäynnit ovat vaatimattomia, kattamattomia eikä niiden yhteydessä ole suojaisaa istuskelupaikkaa. Pihan oleskelupiste: huonokuntoiset pöytä ja penkit ovat grillin lähellä. Grilli on huonokuntoinen, halkeillut eikä sitä ilmeisesti voi käyttää. Haastateltavan mukaan asukkaat tuovat pihalle joskus omia siirrettäviä keveitä grillejä. Suojainen, katettu oleskelu- tai istuskelupaikka puuttuu pihasta.

Talo-opaste on sijoitettu rakennuksen päätyyn valokuutioon, joka ei ole toiminnassa. Porrasopasteet ovat selkeästi sisäänkäyntien päällä valokuutiossa, mutta yksi niistä oli tutkimuksen aikana pimeänä. Opasteiden ja valaistuksen kunnossapidossa olisi toivomisen varaa.

Jätepiste sijaitsee korttelin viereisen pysäköintialueen reunassa ja sen pitkä etäisyys sisäänkäynneistä vähentää jätepisteen käytettävyyttä. Koko korttelin yhteinen jätepiste on uusittu vuonna 2003 ja sinne on asennettu syväkeräyssäiliöt. Lajittelu näyttää pääsääntöisesti toimivan, mutta käytöstä poistettujen huonekaluja tuodaan jätepisteen viereen ja ympäristö näyttää siksi aika-ajoin epäsiistiltä.

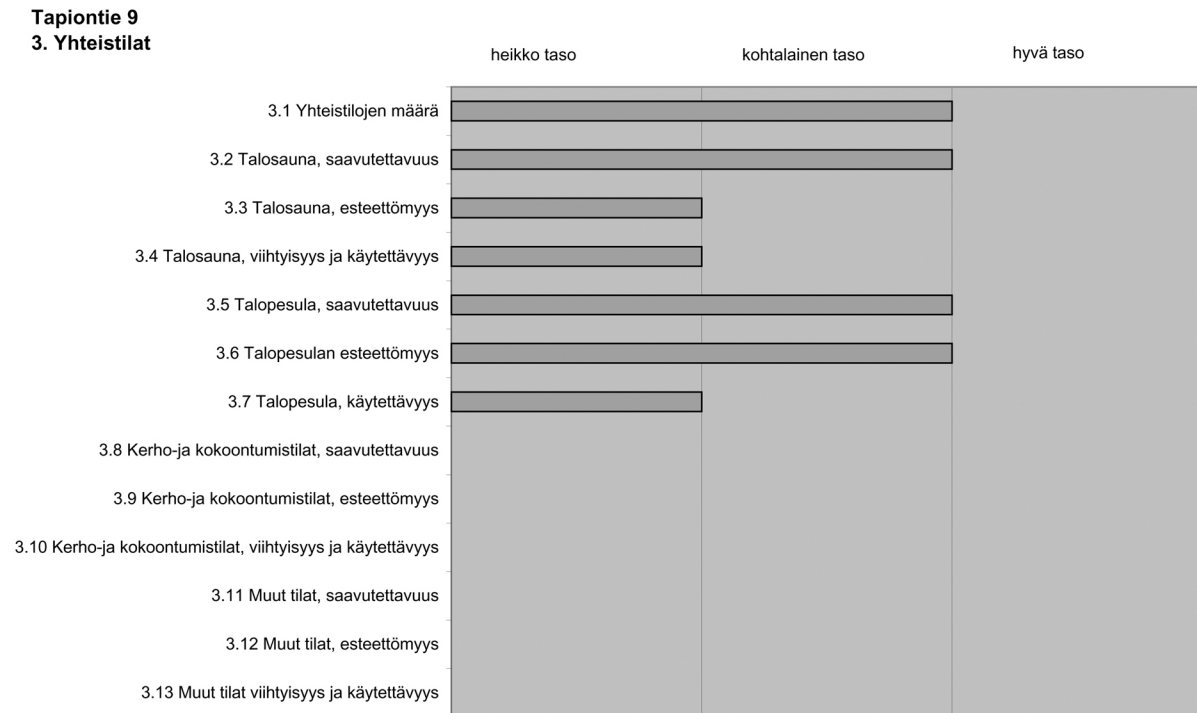
Saattoliikenne pääsee sisäänkäyntien eteen, mutta häiritsee pihan jalankulkuliikennettä. Lyhytaikaista pysäköintiä ei ole osoitettu korttelipihalle. Vierasantopaikat ovat tienvarren pysäköintipaikoilla tai korttelin yhteisellä pysäköintialueella, etäisyys sisäänkäynneistä on 30-100 metriä. Vierasantopaikkojen määrä jäi epäselväksi opasteiden puuttumisen vuoksi. Käytännössä laajalla pysäköintialueella on kuitenkin riittävästi tilaa myös vieraiden autoille.

Piha on ikääntyvälle kohtuullisen turvallinen. Läpikulkua, asiatonta oleskelua tai luvatonta pysäköintiä ei haastateltavan asukkaan mukaan pihassa esiinny. Jalankulkureitit on selkeästi erotettu autoliikenteestä ja sadevedet eivät ohjaudu sisäänkäyntien eteen tai kulkureiteille. Kulkureitit ovat esteettömiä ja päällysteet sopivia myös apuvälineen kanssa liikkuvalla. Vain riittävän valaistuksen puuttuminen heikentää pihan turvallisuutta.

Valaistus pihalla ja pysäköintialueella ei ole riittävä pimeään aikaan. Valaistuksen voimakkuus pihan kulkureiteillä vaihtelee 1-12 lx välillä ja valaistus on epätasainen. Pihan selvästi keltainen valaistus tosin näyttää haastateltavan mukaan "sievältä", kun sitä katselee parvekkeelta.

Pysäköintialueelle on asennettu valonheittimet, jotka on suunnattu pois pysäköintialueelta. Valonheittimien kirkas valo häiritsee naapuritaloyhtiötä, joka on valittanut asiasta. Ainoastaan yksi katulamppu valaisee pysäköintialuetta ja valaistuksen voimakkuus vaihtelee suuresti laajalla pysäköintialueella välillä 11-1 lx.

6.3 Yhteistilat



Kuva 34. Tapiontie 9. 3. Yhteistilat.

Kaikki yhteistilat sijaitsevat rakennuksen maantason pohjakerroksessa, pohjakerroksessa ei ole asuntoja. Asukkailla on käytössä runsaasti yhteistiloja: kaksi talosaunaa, pesutupa ja kaksi kuivaushuonetta, kuusi ulkoiluvälinevarastoa ja irtainvarastoja. Kerhotila on vuokrattu ompelu- ja kangasyrityksen käyttöön eikä tilassa ole asukkaiden toimintaa. Kylmäkomerot on poistettu käytöstä. Noin kolmannes yhteistiloista on käyttämättömiä tai muussa kuin asukkaiden käytössä.

Yhteistilojen saavutettavuus on välttävää. Asunnoista pääsee hissillä maantason pohjakerrokseen ja kulkuaukot ja käytävät ovat riittävän leveät apuvälineelläkin liikkuvalla. Yhteistilojen käytäviin johtavien palo-ovien kynnysten korkeus on liian suuri liikuntaesteiselle. Näiden palo-ovien kynnykset ovat kaikki yli 80 mm korkeat ja aiheuttavat kulkuesteen apuvälineen kanssa liikkuvalla.

Vain toinen talosaunoista on käytössä. Toinen saunaosasto on poistettu käytöstä, koska yhden saunan vuorot riittävät nykyisin asukkailla. Talon asukkaissa on 6-7 kansallisuutta ja tämä osaltaan vähentää saunan

tarvetta. Vapaassa käyttämättömässä suihkutilassa on haastateltavan asukkaan mukaan hyvä peseytyä esim. lastenlasten kanssa, koska peseytymistilaa on riittävästi.

Käytössä olevan puku-, pesu ja löylyhuoneen mitoitus on riittävä apuvälinettä käyttävällekin. Talosaunan käytettävyyttä heikentää kuitenkin kulkuaukkojen kapeus ja heikko valaistus. Kaikkien ovien aukot ovat alle 850 mm ja valaistus esim. pesuhuoneessa vain 22 lx. Saunan lauteet ovat tavanomaisella korkeudella ja niiden korkeus aiheuttaa ongelmia liikuntaesteiselle. Kiuas on suojattu puisella kaiteella.

Pukuhuoneesta on käynti wc-tilaan. WC-tila on siisti ja ilman kynnystä, mutta mitoitus on liian ahdas liikuntaesteiselle. Puku- ja pesuhuoneen materiaalit ovat osin kuluneita ja huonokuntoisia, ja ovat kunnostamisen tarpeessa. Kalusteista penkit ja naulakot ovat tukevia ja soveltuvat näin ikääntyneellekin. Tukikahvojen tai -kaiteiden lisääminen on helppoa, koska tiilirakenteisiin seiniin voi asentaa tukevasti tarvittavia varusteita. Huonokuntoisten materiaalien vuoksi talosaunan tilat eivät näytä erityisen houkuttelevilta tai viihtyisiltä.

Pesutupa on tilava ja esteetön, mutta kulkuaukkojen leveys kumpaankin kuivaushuoneeseen on alle 850 mm ja kynnysten korkeus on yli 20 mm. Vaikka koneiden ohjauspaneelit ovat helposti käytettävissä on liikuntaesteisen vaikea ulottua virtakytkimille. Pesukoneet on asennettu betonisen korokkeen päälle eikä apuvälineen kanssa liikkuvan ole mahdollista käyttää kytkimiä, koska ne on sijoitettu seinälle korokkeen ja koneiden taakse.



Kuva 35. Pesutupa on tilava. Virtakytkimille ulottuminen on hankalaa betonikorokkeen vuoksi.

Kuva 36. Ulkoiluvälinevarasto.

Kuva 37. Talosaunan pukuhuonetta.

Talopesulassa on hyvä valaistus (200-400 lx) ja riittävästi koneistusta, mutta yhteys kuivaushuoneisiin on hankala. Materiaalit talopesulassa ovat siistejä ja pääosin kunnossa.

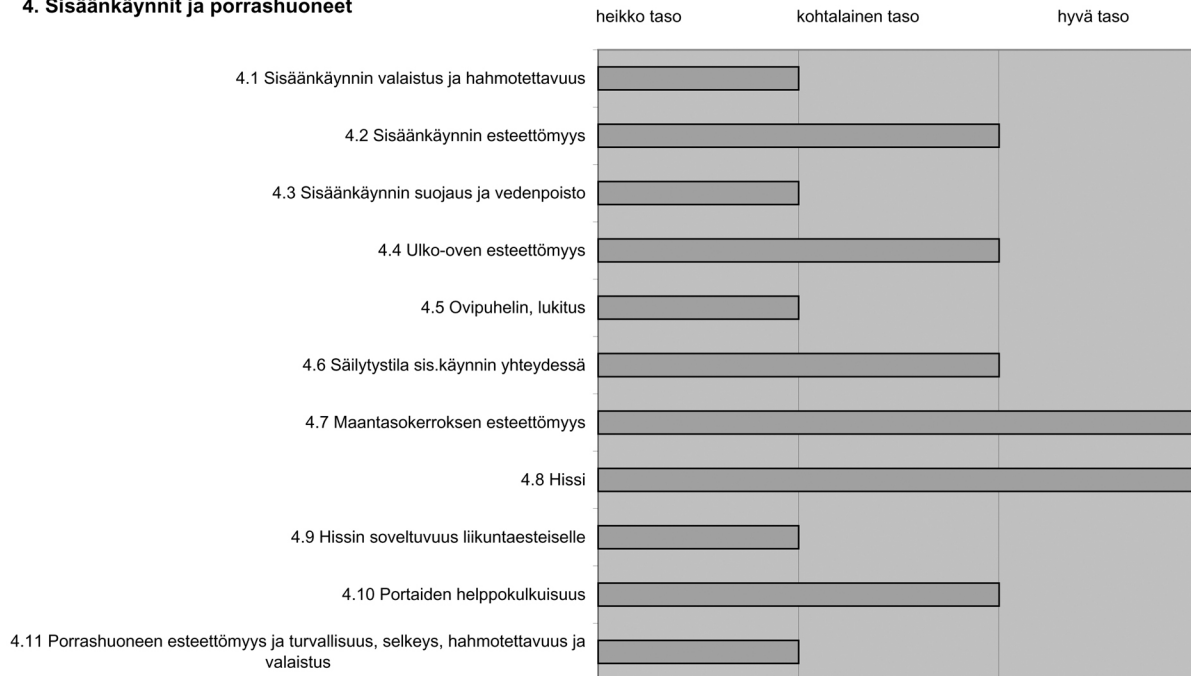
Kerho- tai kokoontumistilaa ei ole asukkaiden käytössä. Alunperin kerhotilaksi suunniteltu huone on vuokrattu liiketilaksi. Yrityksellä on käytössä kerhotilan lisäksi viereinen varastotila. Aikaisemmin asukkaat ovat käyttäneet tilaa asukastoimikunnan kokoontumistilana, lasten kerhotoimintaan ja harrastetilana (perhonsidonta). Tilassa on luonnonvaloa ja keittiövarustus, joten sen käyttö kerhotilana olisi helppoa.

A ja C –porrashuoneen erilliset wc-tilat parantavat yhteistilojen pitempiaikaista käyttöä. Apuvälineen kanssa liikkuvalla nämä tilat ovat kuitenkin liian ahtaat ja oviaukko liian kapea.

6.4 Sisäänkäynnit ja porrashuoneet

Tapiontie 9

4. Sisäänkäynnit ja porrashuoneet



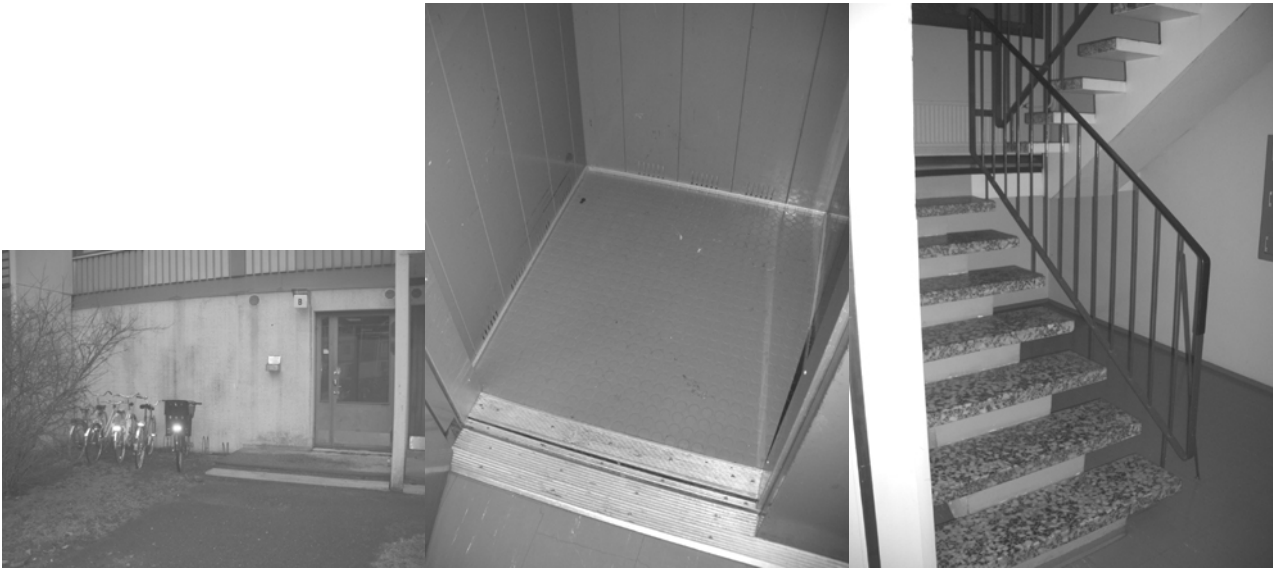
Kuva 38. Tapiontie 9. 4. Sisäänkäynnit ja porrashuoneet.

Lukuun ottamatta pimeää A-porrasta sisäänkäynnit on valaistu tasaisesti, mutta valaistuksen voimakkuus, alle 20 lx, ei ole riittävä. Oviympäristö erottuu väritään julkisivusta, mutta sivulta lähestyttäessä sisäänkäyntejä ei hahmota, koska ne ovat parvekelinjojen takana. Sisäänkäynnit näyttävät vaatimattomilta. Niistä puuttuu katos, käsijohteet, ovipuhelin ja tasojen materiaali on ikävästi vanhentunutta käsittelemätöntä betonia.

Sisäänkäynnit ovat kohtuullisen helppokulkuisia, mutta eivät esteettömiä. Tasoerot ovat 30-100 mm ja sisäänkäyntitason koko ei riitä pyörätuolilla kääntymiseen. Oven saa pitkästä vetimestä hyvin ranteella auki, mutta ovipumppu on liian raskas. Ainoastaan yli 900 mm leveä oviaukko ylittää liikuntaesteisen kriteerit. Tuulikaappeja ei sisäänkäyntien yhteydessä ole.

Ulkoiluvälinevarastoja runsaasti: 2 kpl/porrashuone, yhteensä kuusi. Isännöitsijän mukaan nämä varastotilat ovat käytössä eikä niitä ole liikaa asuntojen tai asukkaiden määrään nähden. Välinevarastoja voisi käyttää liikkumisen apuvälineiden säilyttämiseen, jos tasoerot ja kynnykset olisivat matalammat. Kynnykset ovat korkeimmillaan 80 mm ja tasoerot 100 mm. Yhdessä porrashuoneessa kolmesta on levennetty käytävä, jossa olisi riittävästi helppokäyttöistä tilaa apuvälineiden säilytykseen. Asukkaat säilyttävät nykyisin esim. lastenvaunuja sisäportaiden alla.

Jokaisessa porrashuoneessa on hissi. Hissi ulottuu maantasokerroksesta kaikkiin asuinkerroksiin. Se on alkuperäinen ja liikuntaesteiselle liian pieni, korin koko on 900x1000 mm. Myös oviaukon vapaa leveys on alle 800 mm ja liian kapea apuvälineen kanssa liikkuvalla.



Kuva 39. Sisäänkäynnit ovat vaatimattomia eivätkä hahmotu julkisivussa.

Kuva 40. Hissi.

Kuva 41. Suorat kaksivartiset portaat.

Porrashuoneita on kolme ja ne on sijoitettu luontevasti lähelle hissiä. Porrashuoneissa on luonnonvaloa runsaasti ja portaat ovat tyypiltään helppokulkuiset suorat kaksivartiset. Käsijohteen puuttuminen toiselta puolelta ja askelmien liian korkea nousu (175 mm) heikentävät helppokulkuisuutta. Heikkonäköisen on vaikea hahmottaa porraskaskelmia, koska askelman reunassa ei ole minkäänlaista väri- tai materiaalieroa. Punaiset porrask- ja välitasanteet taas erottuvat harmaista mosaiikkibetonisista portaista hyvin. Asuntojen ulko-ovet avautuvat porrastasanteilla vaarallisesti liian lähelle porrassyöksyä ja siksi portaissa voi syntyä vaaratilanteita etenkin apuvälineen kanssa liikkuvalla.

6.5 Asunnot



Kuva 42. 3h+k -asunnon olohuonetta.

Kuva 43. Elementtirakenteinen pesuhuone.

Kuva 44. Asunnoissa on hyvät keittomahdollisuudet.

Tapiontie 9:n asunnot on suunniteltu alunperin yliopiston henkilökunnan perheasunnoiksi. 1970-luvulle tyypillisesti asunnot ovat nykyasuntoihin verrattuna kohtalaisen suuria ja siten mitoitukseltaan väljiä:

Asuntotyyppi 1	1h+alk. +kk+ph+parv.	35,0 m ²	5 kpl	länteen
Asuntotyyppi 2	1h+kk+alk.++ph+parv.	35,0 m ²	5 kpl	itään
Asuntotyyppi 3	2h+k+ph+parv.	61,0 m ²	5 kpl	länteen
Asuntotyyppi 4	2h+k+ph+parv.	61,0 m ²	5 kpl	itään
Asuntotyyppi 5	3h+k+ph+parv.	77,0 m ²	15 kpl	
Asuntotyyppi 6	3h+k+ph+vh+parv.	77,0 m ²	5 kpl	
	yht.		40 asuntoa	

Asuntotyyppinä on käytännössä vain kolme: yksiö 35 m², kaksio 61,0 m², kolmio 77,0 m².

Asuntojen sijoittuminen peilikuvina ja kolmion vaatehuone lisäävät eri asuntotyyppinä.

Tässä analyysissä tarkastellaan rakennuksen kolmea perusasuntotyyppiä lyhyesti kutakin erikseen.

Kaikissa asunnoissa on ontelolaatan päälle asennettu elementtikylpyhuone. Tasoero eteisestä kylpyhuoneeseen on noin 80 mm ja vapaa oviaukko kaikissa kylpyhuoneissa on alle 800 mm leveä.

Kylpyhuoneiden mitoitus on riittävä apuvälinettä käyttävälle ja avustajalle ja sinne saa sijoitettua myös pesukoneen. Kylpyhuone-elementtien teräsrankaiset seinät eivät kestä seinälle asennettavia tukikahvoja tai muita varusteita.

Myös parvekkeissa on tasoero-ongelma. Kaikissa asunnoissa on tilavat kolmelta sivulta suojatut parvekkeet, riittävän tilavat pyörätuolillakin liikkuvalla, mutta kynnyks on aivan liian korkea sekä asunnon että parvekkeen puolelta.

Kaikissa asunnoissa on lisäksi laajakaista ja kylpyhuoneissa koneellinen poistoilmanvaihto.

Tapiontie 9
5. ASUNNOT

	Asunto- tyyppi 1 1h+alk.+ ph+kk +parv. 35,0 m2	Asunto- tyyppi 2 1h+alk.+ ph+kk +parv. 35,0 m2	Asunto- tyyppi 3 2h+k+ ph+parv. 61,0 m2	Asunto- tyyppi 4 2h+k+ ph+parv. 61,0 m2	Asunto- tyyppi 5 3h+k+ ph+parv. 77,0 m2	Asunto- tyyppi 5 3h+k+ph+ vh+parv. 77,0 m2
5.1 Tasoerot, liikennetilat, pohjaratkaisu						
5.2 Asunnon suuntautuminen, näkymät						
5.3 Eteisen ja asunnon sisäänkäynnin estettävyys						
5.4 Eteinen, käytettävyys						
5.5 Säilytystila						
5.6 WC-tila, saavutettavuus						
5.7 Wc-tila, käytettävyys						
5.8 Peseytymistila, saavutettavuus						
5.9 Peseytymistila, käytettävyys						
5.10 Peseytymis- ja wc - tila, varusteiden lisääminen						
5.11 Pyykinpesu- ja kuivausmahdollisuus						
5.12 Keittomahdollisuus, saavutettavuus						
5.13 Keittomahdollisuus, käytettävyys						
5.14 Ruokailumahdollisuus						
5.15 Oleskelutila						
5.16 Makuutila						
5.17 Muut asunnon huoneet?						
5.18 Parveke, tuuletusparveke, oma piha						
5.19 Asunnon tekninen varustelu, ilmanvaihto						
5.20 Muunneltavuus: huoneet/asunnot						
5.21 Muunneltavuus: kylpyhuoneet (hormiryhmät)						

	1= heikko taso
	2= kohtalainen taso
	3= hyvä taso

Kuva 45. Tapiontie 9. 5. Asunnot.

Yksiöt:

Asuntotyyppi 1: 1h+kk+kh+parv.	35,0 m²	5 kpl, asunto avautuu länteen
Asuntotyyppi 2: 1h+kk+kh+parv.	35,0 m²	5 kpl, asunto avautuu itään

Yksiöissä ei ole tasoeroja tai kapeita kulkuväyliä elementtikylpyhuonetta lukuun ottamatta. Eteinen on ahdas, mutta muuten asunnossa helppo liikkua myös apuvälineen kanssa. Pohjaratkaisu on selkeä ja asunnossa on helppo liikkua.

Yksiöt avautuvat vain yhteen suuntaan, itään ja länteen, näkymät ovat kohtalaiset. Länteen avautuvan yksiön näkymät ovat laajalle pysäköintialueelle, itään avautuvan asunnon näkymät ovat viereisen rakennuksen ohi pienelle viheralueelle. Kaikissa yksiöissä on parvekkeet.

Seuraavassa on lyhyesti yksiöiden arviointi ikääntyneen lyhytaikaiseen käyttöön:

- ulko-ovi avautuu vaarallisesti porrassyöksyn päähän,
- ulko-oven oviaukko on yli 850 mm ja vieressä on 400 mm vapaata tilaa,
- eteisessä on tilaa pyörähdysympyrälle, ei tilaa apuvälineen säilytykselle tai istuimelle, naulakkotila on riittävä,
- säilytystilaa on lyhytaikaiseen säilytykseen riittävästi,
- (WC- ja peseytymistila; elementtikylpyhuone kuten alussa selostettu)
- asunnossa on avoin pieni keittokomero,
- keittokomerossa on tilaa pyörähdysympyrälle, kalustus ja varustus on riittävä lyhytaikaiseen asumiseen,
- keittokomerossa on ruokailumahdollisuus; pieni ruokapöytä mahtuu, mutta ei ikkunan eteen,
- asuinhuoneessa on tilaa oleskelukalusteille,
- asunnossa on tilava alkovi, tilaa myös pyörähdysympyrälle,
- sängyn voi sijoittaa alkovissa myös pääty kohtisuoraan seinää vasten,
- ei muita huoneita.

Kaksiot:

Asuntotyyppi 3: 2h+k+kh+parv.	61,0 m²	5 kpl, asunto avautuu länteen
Asuntotyyppi 4: 2h+k+kh+parv.	61,0 m²	5 kpl, asunto avautuu itään

Kaksioissa ei ole tasoeroja tai kapeita kulkuväyliä elementtikylpyhuonetta lukuun ottamatta. Pohjaratkaisu on selkeä ja looginen, asunnossa helppo liikkua apuvälineenkin kanssa.

Kaksiot ovat sijoittuneet rakennuksen kumpaankin päätyyn peilikuvapareiksi kuten yksiöt.

Asunnon ikkunat avautuvat kahteen suuntaan; näkymät olohuoneesta ja parvekkeilta ovat kuten yksiöillä.

Seuraavassa on lyhyesti kaksioiden arviointi ikääntyneen lyhytaikaiseen käyttöön:

- ulko-oven oviaukko on yli 850 mm ja vieressä on 400 mm vapaata tilaa,
- eteisessä on tilaa pyörähdysympyrälle, naulakolle ja istuimelle, mutta ei riittävästi tilaa apuvälineen säilytykselle,
- säilytystilaa on lyhytaikaiseen säilytykseen (vaatesäilytys) riittävästi,
- (WC- ja peseytymistila; elementtikylpyhuone kuten alussa selostettu),
- asunnossa on erillinen keittiö, saavutettavuus hyvä,
- keittiössä on tilaa pyörähdysympyrälle, kalustus ja varustus riittävä,
- ruokailu: pieni ruokapöytä mahtuu keittiöön ikkunan eteen tai suurempi olohuoneeseen,
- asunnossa on hyvin tilaa oleskelukalusteille, erillinen olohuone,
- asunnossa on erillinen mh, tilaa pyörähdysympyrälle,
- sängyn voi sijoittaa makuuhuoneessa myös pääty kohtisuoraan seinää vasten.

Kolmiot:

Asuntotyyppi 5: 3h+k+kh+parv. 77,0 m² 15 kpl

Asuntotyyppi 6: 3h+k+vh+kh+parv. 77,0 m² 5 kpl

- asunnot läpitalon ja avautuvat pihalle

Tilavissa kolmioissa ei ole tasoeroja tai kapeita kulkuväyliä elementtikylpyhuonetta lukuun ottamatta.

Pohjaratkaisu on selkeä ja looginen, asunnossa on helppo liikkua apuvälineenkin kanssa. Olohuone on avoin eteiseen.

Kolmion ikkunat avautuvat kahteen suuntaan: pihalle ja viereiselle kävely- ja pyörätielle, parvekkeet ja olohuoneet avautuvat korttelipihalle etelään lämpimään ilmansuuntaan.

Seuraavassa on lyhyesti kolmioiden arviointi ikääntyneen lyhytaikaiseen käyttöön:

- osassa kolmioita porrashuoneessa on ulko-oven vieressä kotelo, joka hankaloittaa oven avaamista tai ulko-ovi avautuu vaarallisesti porrassyöksyn päähän,
- ulko-oven oviaukko on yli 850 mm ja vieressä on 400 mm vapaata tilaa,
- eteisessä on tilaa pyörähdysympyrälle, naulakolle ja istuimelle ja tilaa apuvälineen säilytykselle,
- säilytystilaa on lyhytaikaiseen vaatesäilytykseen riittävästi,
- (WC- ja peseytymistila; elementtikylpyhuone kuten alussa selostettu,)
- asunnossa on erillinen tilava keittiö,
- keittiössä on tilaa pyörähdysympyrälle, kalustus ja varustus riittävä,
- ruokailu: ruokapöytä mahtuu keittiöön,
- avoimessa olohuoneessa on reilusti tilaa oleskelukalusteille,
- asunnossa on erillinen mh, tilaa pyörähdysympyrälle,
- sängyn voi sijoittaa makuuhuoneessa myös pääty kohtisuoraan seinää vasten.

Lisäksi:

- osassa kolmioita vaatehuone; oviaukko on alle 800 mm, tilassa voi ehkä jotenkin säilyttää liikkumisen apuvälineitä.

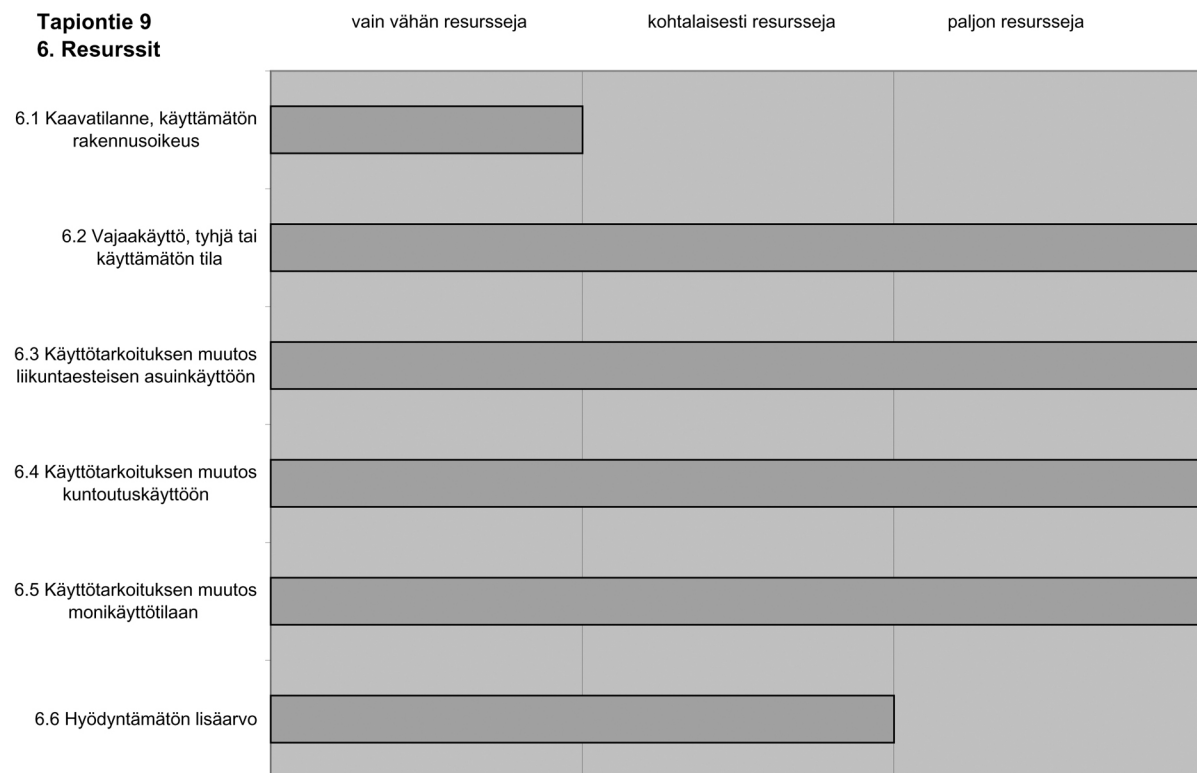
Kaikkien asuntojen muunneltavuus on kohtalaisen helppoa: kaikki asunnon seinät ovat kevytrakenteisia. Pesuhuoneiden hormiryhmät ovat huoneistojen välisissä seinissä ja pesuhuoneiden muunneltavuus on tästä syystä kohtuullisin muutoksin hankalaa.

Yksiossa on vain yksi asuinhuone, jossa tapahtuu oleskelu ja ruokailu sekä alkovi. Yksiön huonetilojen muuntelumahdollisuudet ovat käytännössä rajoitetut.

Kaksiossa on erillinen keittiö ja olohuone. Kaksioiden tilavaa olohuonetta voi käyttää muuhun tarkoitukseen: vierashuoneeksi tai harrastehuoneeksi. Kolmioissa on erillinen keittiö, makuuhuone ja olohuone. Tilavia makuuhuoneita voi käyttää myös moneen tarkoitukseen: vierashuoneeksi tai harrastehuoneeksi ja näin sekä kaksioiden että kolmioiden huonetiloja voi jonkin verran muunnella.

Huoneistojen väliset seinät ja porrashuoneen seinät ovat rakennuksen kantavia ja jäykistäviä rakenteita. Koska asunnot ovat kooltaan suunniteltu tilaviksi perheasunnoiksi, ei asuntojen yhdistämiselle ole todennäköisesti tarvetta.

6.6 Resurssit



Kuva 46. Tapiontie 9. 6. Resurssit.

Rakennusoikeus Tapiontie 9:ssä on käytetty. Asemakaava on 1970-luvulta, eikä PSOAS ole harkinnut asemakaavan uusimista.

Rakennuksessa on maantason pohjakerroksessa noin kolmannes käyttämätöntä yhteistilaa tai muussa kuin asukkaiden käytössä. Kylmäkomerot ja toinen talosaunoista on poistettu käytöstä, alkuperäinen kerhohuone ja viereinen varastotila on vuokrattu. Kerhotila on käyttökelpoinen moneen käyttöön: tilassa on luonnonvalo, mahdollisuus puhkaista käynti ulkotilaan ja keittiövarustus. Lisäksi kiinteistön ulkoiluvälinevarastot ja asuntokohtaiset irtainvarastot ovat kooltaan hyvin tilavia. Näitä pohjakerroksen tiloja, käyttämättömiä resursseja, voi kohtuullisin muutoksin muuttaa liikuntaesteisen asuinkäyttöön, kuntoutuskäyttöön tai monipuoliseksi harrastetilaksi. Tilojen sijainti maantason pohjakerroksessa mahdollistaa esteettömien kulkureittien järjestämisen näihin yhteistiloihin. Suunnittelemalla liikuntaesteiselle sopiva wc-tila pohjakerrokseen, yhteistiloja ja pihaakin voisi käyttää mainiosti pitempiaikaisestikin.

Kiinteistön laaja peruserparannus on suunniteltu vuodelle 2007-08 ja pohjakerroksen yhteistiloihin tulee varmasti muutoksia. Huolehtimalla sisäänkäyntien ja yhteistilojen esteettömyydestä maantasokerrokseen mahdollisesti sijoitettavista asunnoista saisi rakennettua aidosti esteettömiä, helppokulkuisia asuntoja myös ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen.

Suojaista korttelipihaa voisi kiinteistössä hyödyntää enemmän. Ikääntyvälle pihaympäristön laatu on erikoisen tärkeä. Pihasta saisi kunnostamalla ja kohtuullisin muutoksin varsin viihtyisän ja turvallisen kiinteistön laatua nostavan vetovoimaisuustekijän.



Kuva 47. suojaista korttelipihaa voisi hyödyntää enemmän.

Kuva 48. Nykyinen grilli ja oleskelupaikka talvella.

Kuva 49. Pohjakerroksessa on käyttämättömiä resursseja.

7. ARVIINTI Pohjankaleva, Talo A

Tässä analyysissä tarkastelun kohteena on Pohjankalevan opiskelija-asuntolan Talo A. Koska kiinteistöön kuuluvassa Talossa B on asukkaiden yhteiskäytössä olevia tiloja on myös tätä rakennusta tarkasteltu yhteistilojen saavutettavuuden, käytettävyyden ja viihtyisyyden kannalta.

7.1 Lähiympäristö

Pohjankaleva, Talo A 1. Lähiympäristö	Heikko taso etäisyys yli 400 m	Kohtalainen taso etäisyys 200-400 m	Hyvä taso etäisyys alle 200 m
1.1 Helppokulkuisuus			
1.2 Lähiympäristön turvallisuus			
1.3 Joukkoliikenteen toimivuus			
1.4 Lähiympäristö, ulkoilu (kävely- tai pyöräilyreitti)			
1.5 Lähiympäristö, virkistysalue tms.			
Etäisyys seuraaviin palveluihin	>400 m	200-400 m	< 200 m
- elintarvikeliike			500 m
- kioski			400 m
- ravintola, kahvila, baari/bubi, pizzeria			0 m
- pankkiautomaatti			> 400 m
- maksupalvelupiste			> 400 m
- apteekki			> 400 m
- kirjasto			> 400 m
- palvelutalo, päiväkeskus tms.			> 400 m
- sairaala			> 400 m
- terveyskeskus			> 400 m
- fysikaalinen hoitolaitos, hieronta			> 400 m
- kuntosali			200 m
- uimahalli + sauna			> 400 m
- elokuvateatteri	>3 km	3-0,4 km	<400 m
- seurakunnan tilat, kirkko tms.			> 3 km
- linja-auto- /juna-asema			> 3 km

Kuva 50. Pohjankaleva, Talo A. 1. Lähiympäristö.

PSOAS on voinut ostaa tai vuokrata vapaita tontteja opiskelija-asuntojen rakentamista varten Oulun kaupungilta. Pohjankalevan opiskelija-asunnot on rakennettu olemassa olevalle asuinkerrostaloalueelle, jonka palvelut olivat vielä valmistumisajankohtana asuinalueella, mm. lähikauppa. Kaupunkirakenteen ja palveluiden uusiutumisen myötä palvelut ovat keskittyneet ja harventuneet. Näin kohteen palvelut eivät ole enää kovin lähellä, palvelut ovat siirtyneet tiheämmin ja tehokkaammin rakennetulle alueelle. Lähes kaikkiin palveluihin ravintolaa ja läheistä kuntosalia lukuun ottamatta on yli 400 metriä.

Pohjankalevan Talon A alakerrassa toimii ravintola. Sieltä voi ostaa pizzoja ja laulaa karaokea. Viikonloppuisin alakerran vilkas toiminta voi häiritä jonkin verran asukkaita. Haastateltavan mukaan ravintolan liikenne ja pääasiassa muista kuin Pohjankalevan asukkaista koostuva asiakaskunta aiheuttaa jonkin verran häiriötä piha-alueella.

Viereiselle teollisuusalueelle on tulossa kaavamuutos, alueelle suunnitellaan kerrostaloja. Nykyisin alueella toimii betonitehdas, jonka pölystä, melusta ja raskaasta autoliikenteestä ovat jotkut asukkaat valittaneetkin. Betonitehtaan poistuminen ja kerrostaloalueen rakentaminen parantavat Pohjankalevan lähiympäristön viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Lisäksi lähelle on rakenteilla Supermarket, joka parantaa alueen palveluja huomattavasti.



Kuva 51. Lähiympäristön betonitehtaan tilalle tullaan rakentamaan asuinkerrostaloja.

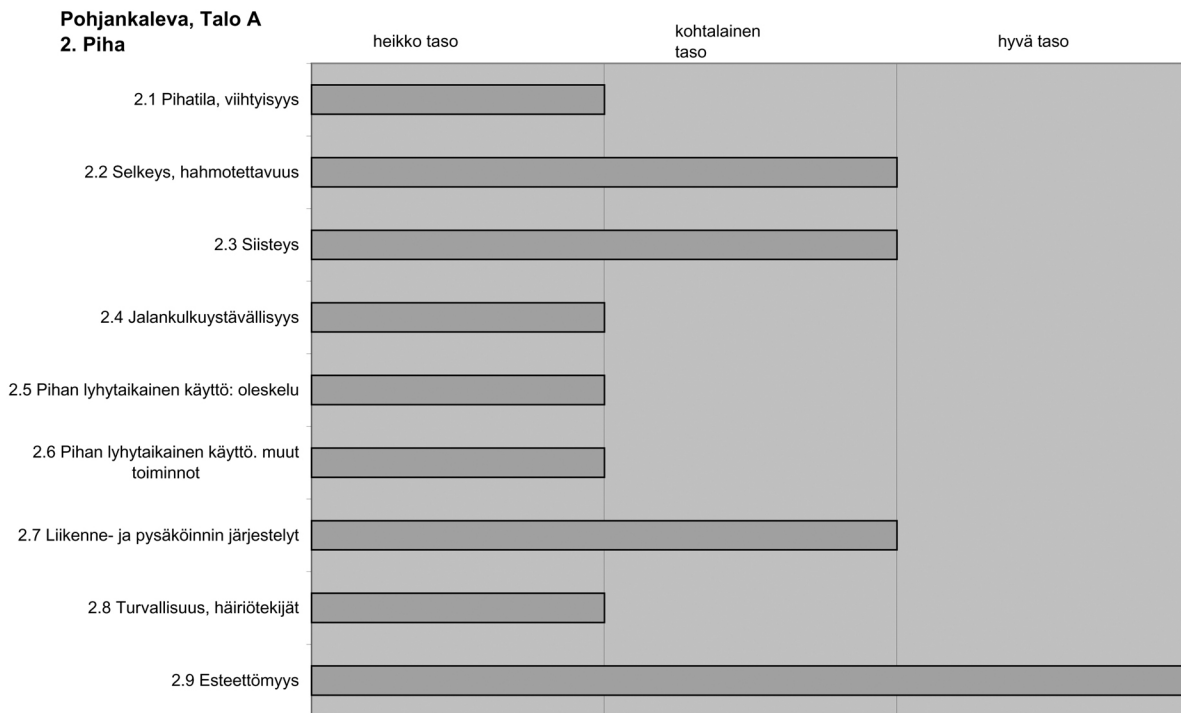
Kuva 52. Lähiympäristön jalankulku- ja pyörätiet ovat hyvässä kunnossa.

Lähiympäristön jalankulku- ja pyörätieverkosto on oululaisittain ylläpidetty ja kunnossa. Liittyminen pihasta verkostoon on helppoa, reitit ovat selkeitä ja hyvin valaistuja siis kohtalaisen turvallisia liikkua myös ikääntyneen. Vilkas teollisuustonttien liikenne jalankulku- ja pyöräteiden vieressä heikentää lähiympäristön reitistön turvallisuutta ja viihtyisyyttä. Päästäkseen rauhallisemmille jalankulkualueille on kulkijan suunnattava lähialueille noin 400-500 metrin päähän Pohjankalevasta.

Lähiympäristöstä puuttuu viihtyisä puisto tai virkistysalue, teollisuustontit ympäröivät nykyään aluetta. Pohjankalevan tonttia ympäröi viheralue, ja rakennusten lähiympäristö vaikuttaakin korkean männikön vuoksi kohtalaisen viihtyisältä. Asukkailla on viheralueella pelikenttä, jossa voi pelata pallopelejä. Kulkureitit viheralueelle ovat huonokuntoiset ja osin liian kapeat, eikä alueella ole ollenkaan valaistusta. Levähdys- ja istuskelupaikat puuttuvat pihalta, ympäröivältä viheralueelta ja lähiympäristöstä sekä yleensä muualtakin kokonaan.

Joukkoliikenne on kohtalaisen toimiva, vuoroja kulkee kaksi puolesta tunnissa. Etäisyys pysäkille kohtalaisen helppokulkuista kävelytietä pitkin noin 250 metriä. Reitti on hiukan lyhyempi, jos kulkija pystyy käyttämään pysäkille vieviä leveitä portaita. Vain toisella puolella pysäkillä on katos, istuin ja opastetaulu.

7.2 Piha



Kuva 53. Pohjankaleva, Talo A. 2. Piha.

Piha-alue Pohjankalevassa on suunniteltu autojen ja pyörien säilyttämisen ehdoilla. Piha on avoin ja avautuu lämpimään ilmansuuntaan, etelään ja länteen. Pysäköintialueet ovat laajoja ja ne on jäsennetty useiksi eri alueiksi. Pihalla on myös runsaasti katettuja pyörätelineitä.

Auto- ja jalankulkuliikenne on samalla alueella pihassa. Pihalta puuttuvat erilliset turvalliset jalankulkijoiden reitit ja asianmukaiset oleskelualueet. Talon A pohjakerroksen ravintola lisää liikennettä pihalla. Autot voivat kiertää pihassa niin, että autoliikenne käyttää laajoja pysäköintialueita kiertotienä ja tämä heikentää jalankulkijan turvallisuutta piha-alueella.

Piha-alue on esteetön, selkeä ja käyttökelpoinen, mutta ei houkuttele liikkumaan tai oleskelemaan. Kasvillisuuden ja viheralueiden määrä ympäröivästä viheralueesta johtuen on kohtalaisen hyvä. Rakennusten ympärillä on vapaata viheraluetta, mutta helppokulkuiset jalankulkureitit puuttuvat. Talon B ympärillä on useita asfalttipäällysteisiä hyvin kapeita jalankulkureittejä eikä niillä voi liikkua apuvälineen kanssa, muuten erilliset jalankulkureitit puuttuvat pihasta kokonaan. Jalankulkijan turvallisuutta vähentää kulkeminen autoliikenteen reittejä pitkin. Valaistus piha-alueella on epätasainen. Autoliikenteen reiteillä (joita jalankulkija joutuu käyttämään erillisten kulkureittien puuttuessa) valaistuksen voimakkuus on 2-20 lx, pysäköintialueilla alle 2 lx. Ainoastaan pyörätelineiden alueella on riittävän tehokas ja tasainen valaistus, voimakkuus 30-60 lx.



Kuva 54. Pihalla jalankulkijoille ei ole erillisiä turvallisia reittejä.

Kuva 55. Pihalla on runsaasti auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Piha on kohtalaisen siisti, kunnossapidetty ja hoidettu. Materiaalit ovat kestäviä, käyttökelpoisia ja tavanomaista tasoa. Osa nurmikkoalueista ja niiden reunakivistä on huonokuntoiset ja kaipaavat kunnostamista tai uusimista. Pihan asfalttipäällyste ja sisäänkäyntien betonilaatoitus on riittävän tasainen, kova ja sopiva kulkea myös liikkumisen apuvälineen kanssa.

Ikääntyvälle sopivat istuskelu-, levähdys- ja oleskelupaikat puuttuvat pihalta. Huonokuntoisen kattamattoman grillipaikan etäisyys sisäänkäynnistä on vain 20 metriä, mutta ikääntyneet eivät voi käyttää matalia puomipenkkejä eivätkä huonokuntoista tiilistä rakennettua grilliä. Grillipaikalla ei ole päällystettyä ja alue on epätasainen.

Pihalla on erityisen selkeät opasteet. Pysäköinnin opasteet ovat helposti luettavissa, talojen tunnuksat on merkitty riittävän selkeästi ja näkyvälle paikalle. Miellyttävä ilmoitus heti tontille ajettaessa toivottaa vieraatkin tervetulleeksi: "näitä autopaikkoja voi vapaasti käyttää".



Kuvat 56-57. Miellyttävät opasteet vieraiden pysäköintiin heti tontille tullessa. Tässä on hyvä esimerkki alueopasteiden uusimiseen myös muissa kohteissa.

Jätepiste sijaitsee lähellä autoliittymää ja sen etäisyys sisäänkäynnistä on noin 40 metriä. Jalankulkija joutuu käyttämään pihan autoliikenteen reittejä päästäkseen viemään roskat. Jätepisteen valaistus on hyvä ulkopuolella, mutta sisäpuolella heikkonäköiselle ei valaistuksen voimakkuus riitä, koska lajittelun opasteet ovat ilman symboleja tai tunnuksia vain tekstimuodossa suomeksi ja englanniksi. Valaistuksen voimakkuus on ulkona 180 lx, sisällä 9-50 lx. Suurin osa jättesäiliöistä on tavanomaisia lasikuitusäiliöitä, joita ikääntyneen voi olla hankala käyttää. Lasi-, metalli-, neste- ja kartonkikeräyssäiliöt ovat hiukan matalammalla tasolla, joita ikääntynytkin voi helpommin käyttää. Lajittelu toimii haastateltavan mukaan hyvin, mutta pitsalaatikoiden suuren määrän vuoksi pahvinkeräyssäiliö saisi olla suurempi. Jätepisteen ulkopuolella on kaksi lehtikompostia ja asukkaiden jättämiä romuja.



Kuva 58.-59. Pohjankalevan jätepiste ja lajittelu.

Saattoliikenteen paikkaa ei ole merkitty, vaikka asukkaat ja ravintolan asiakkaat pysäköivätkin autoja lyhytaikaisesti sisäänkäyntien läheisyyteen. Lämpötolpallisia vierasautopaikkoja on 15 kpl ja niiden etäisyys sisäänkäynnistä on vain 10-30 metriä.

7.3 Yhteistilat

Kiinteistössä on runsaasti yhteistiloja: Talossa A on oma saunaosasto pohjakerroksessa ja Talossa B on maantasokerroksessa kerhuhuone, saunaosasto ullakkokerroksessa ja kellarissa pesutupa, kuivaushuone, kuntosali ja kaksi muuta kuntoiluhuonetta.



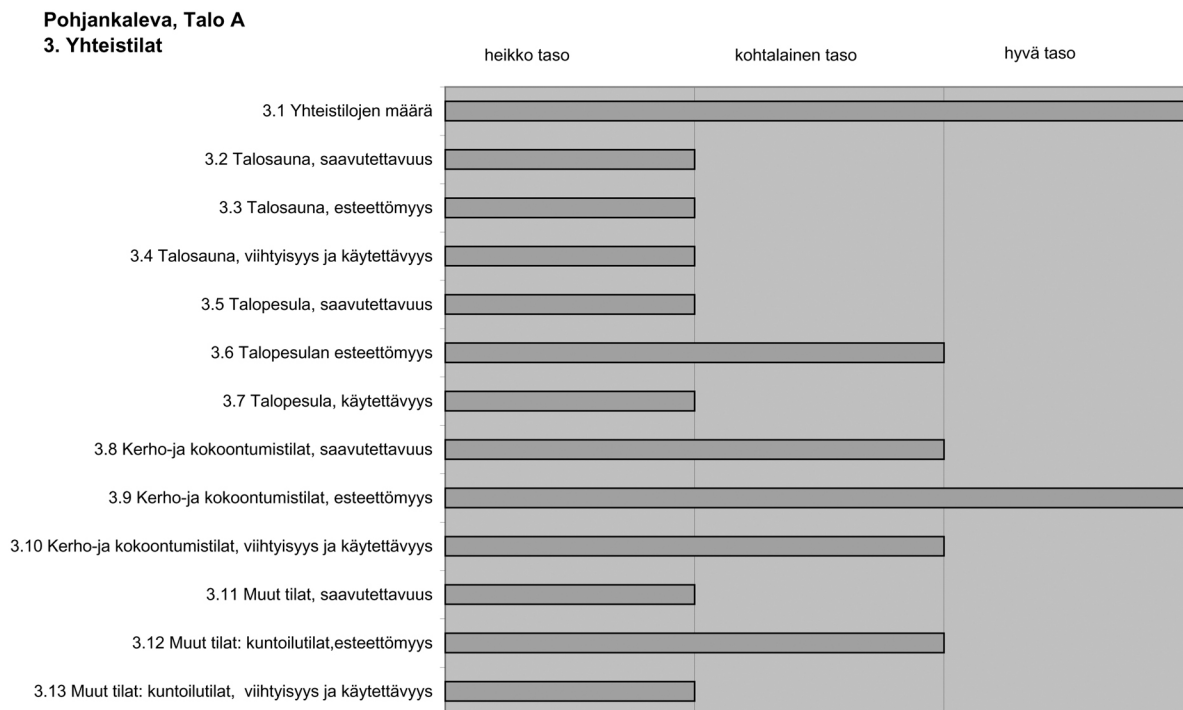
Kuva 60. Talo A:n talosauna.

Kuva 61. Yksi asukkaiden käytössä olevista kuntosaleista.

Kuva 62. Kerhotila.

Reitti asunnoista Talon A:n saunaosastoon ei ole liikuntaesteisen kuljettavissa ja heikentää saunatilojen saavutettavuutta. Oviaukon vapaa leveys pukuhuoneeseen on 630 mm leveä, tasoerot pohjakerroksessa 25-90 mm ja käytävän leveys kapeimmillaan vain 1100 mm. Muuten mitoitus puku- ja pesuhuoneessa on riittävä niin, että pyörähdysympyrä mahtuu kumpaankin tilaan. Löylyhuoneeseen ei mahdu liikkumisen apuvälineen kanssa ja lauteet ovat tavanomaiset, ikääntyneelle hankalat. Kiuas on suojattu kaiteella. Valaistuksen voimakkuus on löylyhuoneessa 8 lx, puku- ja pesuhuoneessa noin 50 lx. Materiaalit saunaosastossa ovat kohtalaisen siistejä ja käyttökelpoisia.

Aivan saunaosaston vieressä on pieni wc-tila, joka on niin ahdas ettei liikuntaesteinen voi sitä apuvälineen kanssa käyttää. Lisäksi kynnyksen korkeus on vain 10 mm, mutta oviaukon vapaa leveys vain 560 mm.



Kuva 63. Pohjankaleva, Talo A. 3. Yhteistilat.

Talon B yhteistilojen saavutettavuus on heikko apuvälinettä käyttävälle. Kulkureitti Talon B yhteistiloihin kulkee ulkokautta rauhattoman piha-alueen poikki, etäisyys Talon A sisäänkäynnistä on yli 40 metriä.

Maantason tilavassa monikäyttöisessä kerhohuoneessa on runsaasti luonnonvaloa ja asukkaat käyttävätkin tilaa paljon. Kulkureitti ulkoa kerhohuoneeseen on lähes esteetön: oviaukot ovat riittävän leveitä, ovet kohtalaisen keveitä aukaista ja ne saa vetimestä ranteella auki. Tasoero ulkoa maantasolle on 25 mm. Tuulikaappi ja kerhohuoneen viereinen aulatila ovat mitoitukseltaan väljiä ja riittävästi valaistuja. Kerhohuoneen käytettävyyttä heikentää tilan runsas, sekalainen ja osin huonokuntoinen kalustus.

Poistamalla osan kalusteista, liikuntaesteinenkin voisi liikkua tilassa kohtalaisen hyvin. Haastateltavan mukaan asukkaiden toiveissa on pingis- ja biljardipöydän uusiminen. Nykyisin ne ovat melko huonokuntoisia, samoin kuin muut tilan oleskelukalusteet. Tilaa käytetään pelaamiseen päivittäin, lisäksi sinne on tuotu tai tilattu lehtiä. Asukkailla on käytettävissä siellä myös TV, videot ja jääkaappi. Valaistuksen voimakkuus kerhohuoneessa on 55-120 lx. Kerhohuoneen pitempiaikaista käyttöä heikentää wc-tilan puuttuminen maantasokerroksesta.

Talon B kellarikerroksessa sijaitsevat kiinteistön talopesula, kuivaushuone ja kolme kuntoiluhuonetta. Näiden tilojen saavutettavuutta heikentävät paitsi pitkä etäisyys myös kulkureittien liian korkeat kynnykset (25-95 mm) ja se, että osa ovista aukeaa alle 90 astetta. Kellarikerroksen palo-ovien kynnykset ovat kaikki 95 mm korkeat ja aiheuttavat liikkumisesteen apuvälineen kanssa kulkevalle. Tilojen käytettävyyttä heikentää liikuntaesteiselle sopivan wc-tilan puuttuminen. Kellarin käytävän päässä on wc-tila, mutta se on liian pieni, ovi aukeaa alle 90 astetta ja oven vapaa leveys on vain 580 mm.

Liikunta-apuvälineen pyörähdysympyrä 1300 mm mahtuu talopesulaan ja tila on lähes esteetön. Talopesulan käytettävyyttä liikuntaesteiselle on vaikeaa, koska koneet on asennettu betoniselle korokkeelle ja virtakytkimille ulottuminen on vaikeaa, koska kytkimet on sijoitettu koneiden taakse. Muuten koneet ovat hyvin käytettävissä, kaikki toiminnot ovat etupaneelissa. Valaistus on heikkonäköiselle liian heikko 30 lx. Koneistus tilassa on riittävä: kuivausrumpu, mankeli, linko, pesukone, altaat käsipesua varten ja pitkä työtaso. Tasoero erilliseen kuivaushuoneeseen on 45 mm ja 120 mm, ja liikuntaesteiselle liian korkea. Muuten tila on väljä, mutta valaistuksen voimakkuus on vain 17-47 lx.

Kuntoiluhuoneet ovat asukkaiden ahkerassa käytössä. Haastateltavan mukaan laitteet ovat kunnossa, mutta naisille sopivia laitteita saisi olla enemmän. Biljardi- ja pingishuoneeksi merkityssä tilassa on hyvin varusteltu kuntosali, kahdessa muussa kuntoiluhuoneessa nyrkkeilysäkki, penkkipunnerruspaikka ja puntteja. Pinnat ja materiaalit kuntoiluhuoneissa ovat välttävissä kunnossa ja vain osa kuntoilulaitteista ovat ikääntyneille sopivia. Laitteet on sijoitettu osin hyvin ahtaasti ja ulottuminen painojen säätöihin hankalaa. Liikuntaesteiselle sopivan wc-tilan puuttuminen kellarikerroksesta vähentää näiden yhteistilojen pitempiaikaista käytettävyyttä.

Talon B ullakkokerroksen sauna on alunperin rakennettu edustusaunaksi. Siksi saunatiloihin liittyy siellä suurehko takka huone ja kohtalaisen tilava kattoterassi, josta avautuu hieno näkymät merelle saakka. Ullakkokerrokseen pääsee hissillä, mutta tilojen saavutettavuutta heikentävät kulkureitin pituus ja tasoerot. Tilat ovat mitoitukseltaan väljä ja liikuntaesteiselle sopivia, mutta niiden käytettävyyttä ja viihtyisyyttä heikentävät hämärä valaistus ja huonokuntoiset pinnat ja materiaalit. Toinen puku-, pesu- ja löylyhuone on poistettu käytöstä kosteusvaurioiden vuoksi. Ullakkokerroksessa on wc-tila, mutta se ei ole mitoitukseltaan riittävän suuri liikuntaesteisen käyttöön.

7.4 Sisäänkäynnit ja porrashuoneet



Kuva 64. Sisäänkäynti on suojainen ja katettu.

Kuva 65. Tuulikaapin tasoeroja.

Kuva 66. Säilytystilaa portaiden alla porrashuoneessa.

Pohjankaleva, Talo A

4. Sisäänkäynnit ja porrashuoneet

	heikko taso	kohtalainen taso	hyvä taso
4.1 Sisäänkäynnin valaistus ja hahmotettavuus			
4.2 Sisäänkäynnin esteettömyys			
4.3 Sisäänkäynnin suojaus ja vedenpoisto			
4.4 Ulko-oven esteettömyys			
4.5 Ovipuhelin, lukitus			
4.6 Säilytystila sis.käynnin yhteydessä			
4.7 Maantasokerroksen esteettömyys			
4.8 Hissi			
4.9 Hissin soveltuvuus liikuntaesteiselle			
4.10 Portaiden helppokulkaisuus			
4.11 Porrashuoneen esteettömyys ja turvallisuus, selkeys, hahmotettavuus ja valaistus			

Kuva 67. Pohjankaleva, Talo A. 4. Sisäänkäynnit ja porrashuoneet.

Talon A sisäänkäynti on sisäänvedetty ja suojainen, mutta ei hahmotu sivulta lähestyttäessä. Koko sisäänkäyntitaso on valaistu tasaisesti, valaistuksen voimakkuus on yli 20 lx. Oviympäristössä on värikontrasti ja ovi erottuu julkisivusta kohtalaisen hyvin. Sadevedet eivät ohjaudu sisäänkäynnin läheisyyteen.

Sisäänkäynti on esteellinen. Laatoitetun tason ja koko on riittävä: 7000x1500 ja oven vieressä on vapaata tilaa yli 400 mm avata ovilehti, mutta oviaukon vapaa leveys on alle 850 mm, teräskynnykset ovat 95 mm korkeat ja ovilehti aukeaa alle 90 astetta. Ovi on kohtalaisen kevyt avata ja vetimen saa ranteella auki. Oven voi avata avaimella tai numerolukolla eli näin ikääntynekin voi avata oven yhdellä kädellä. Numerolukon pienet painikkeet voivat olla ikääntyneelle hankalat.

Sisäänkäynnin yhteydessä ei ole paljoakaan tilaa säilyttää liikkumisen apuvälineitä. Ulkona apuvälineiden säilyttäminen ravintolan sisäänkäynnin läheisyydessä ei ole hyvä ratkaisu, sisällä porrashuoneessa on vain vähän tilaa portaiden alla. Pyörävarasto on järjestetty sisätiloihin porrashuoneen läheisyyteen. Kulkureitti sinne pyörän kanssa on opiskelija-asukkaillekin hankala, pyörät kolhivat ovia ja käytävän seiniä.

Tasoero ulkoa sisäänkäyntitasolta sisälle pohjakerrokseen on 35+95 mm, mutta itse pohjakerroksessa ei ole tasoeroja. Tuulikaappi on ahdas ja apuvälineen kanssa liikkuvalla on hankala avata liian lähekkäin sijoitettuja ovia. Tuulikaapin koko on liian pieni: 1100x1500 mm. Kynnysten korkeus on 40 mm ja ovilehti avautuu tuulikaapissa alle 90 astetta mikä hankaloittaa kulkemista entisestään.

Hissi ulottuu pohjakerroksesta kaikkiin asuinkerroksiin ja se on sopiva myös liikuntaesteiselle. Korin koko on 1000x2100 mm, oviaukon vapaa leveys on yli 880 mm ja ovi on kevyt avata.

Porrashuoneen kierreportaat ovat ikääntyneelle kohtalaisen hankalat kulkea. Portaiden nousu on 175-180 mm ja mosaiikkibetonisissa porraskaskelmien reunoissa ei ole materiaali- tai värieroa. Kulkemista helpottavat molemminpuoliset kaiteet. Valaistus porrashuoneessa on hämärä eikä auta heikkoa hahmotettavuutta, valaistuksen voimakkuus on portaissa ja porrastasanteilla 8-14 lx. Porrashuone on selkeä ja sijoitettu kohtuullisen helpokulkuihin paikkaan hissien läheisyyteen.

7.5 Asunnot



Kuva 68. Suurimman soluasunnon asuinhuoneen säilytystila ja pesupiste.

Kuva 69. Soluasunnoissa on hyvät keittomahdollisuudet.

Kuva 70. Erillisen suihkutilan oviaukko on kapea.

Pohjankalevan soluasunnot ovat vuokraajalle ongelmallisia. Kahden huoneen solut ovat kohtalaisen suosittuja. Kolmen huoneen soluissa kolmannen asukkaan löytäminen tai vaihtuminen pienessä solussa on jo hankalampaa. Seitsemän hengen soluissa hinta-laatu -suhde on kohdallaan, mutta asukkaat joko

muuttavat pienempään asuntoon nopeasti tai jäävät pitkäaikaisiksi vuokralaisiksi. Yhteistilojen siisteys ja käyttö aiheuttavat isännöitsijän mukaan eniten valituksia. Pohjankalevassa on asukkaiden kesken kuitenkin hyvä henki ja "kerran pokkinen, aina pokkinen" pitää usein paikkansa.

Kaksiot sijaitsevat 1. asuinkerroksessa, seitsemän hengen soluasunnot 2.-8. kerroksessa. Kolmiot ovat sijoittuneet rakennuksen päähän.

Asuntojakauma:

Asuntotyyppi 1/solu	2 h+k+ph (+siiv.+yht.oleskelu)	1 kpl	45,0 m ²
Asuntotyyppi 2/solu	2 h+k+ph (+siiv.+yht.oleskelu)	1 kpl	50,5 m ²
Asuntotyyppi 3/solu	2 h+k+ph+vh	1 kpl	55,5 m ²
Asuntotyyppi 4/solu	3 h+k+wc+su+parv. (+siiv.+yht.oleskelu)	6 kpl	65,0 m ²
Asuntotyyppi 5/solu	3 h+k+wc+su+parv. (+siiv.+yht.oleskelu)	1 kpl	68,0 m ²
Asuntotyyppi 6/solu	3 h+k+wc+su (+siiv.+yht.oleskelu)	1 kpl	71,0 m ²
Asuntotyyppi 7/solu	3 h+k+wc+su (+siiv.+yht.oleskelu)	8 kpl	74,0 m ²
Asuntotyyppi 8/solu	7 h+kk+ruok.+2xWC 2xsu+siiv.+yht.olesk.	7 kpl	116,0 m ²

Yhteensä 26 soluasuntoa.

Kaksiot tarkastellaan tässä analyysissä kukin erikseen, koska asunnot ovat kaikki erilaisia.

Kolmiot tarkastellaan samanlaiset pohjaratkaisutyypit erikseen. Käytännössä kolmiot sijaitsevat asuinkerroksissa päällekkäin. Huonealojen muutaman neliön ero johtuu 1. asuinkerroksen huoneistojen välisen seinän sijainnin muutoksesta yläpuolisiin kerroksiin verrattuna.

Seuraavassa lyhyesti Pohjankalevan soluasuntojen arviointi ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen:

Kaikissa asunnoissa oviaukkojen leveys ei täytä vaadittavaa 850 mm. Wc- ja pesutiloissa ovien vapaa aukko on kaikissa asunnoissa alle 800 mm, joka heikentää näiden tilojen saavutettavuutta ikääntyneelle asukkaalle. Sitä vastoin kaikissa asunnoissa kulkureittien leveys on yli 900 mm ja ulko-ovien vapaa aukko yli 850 mm. Pullonkaulan muodostavat siis wc- ja pesutilojen oviaukot.

Kaikissa soluasunnoissa on varaus pyykinpesukoneelle. Tässä analyysissä lähdetään siitä oletuksesta, että pyykinpesukonetta ei ole valmiina lyhytaikaista asumista varten. Tämä siksi, että wc- ja pesutilat ovat käyttökelpoisempia ikääntyneelle ilman pesukonetta eikä pesukonetta varmuudella ole kaikissa soluasunnoissa.

Ulkovaatteiden säilytystilan määrä vaihteli asuntojen eteistiloissa, mutta kaikissa soluasunnoissa on runsaat säilytystilat asuinhuoneissa lyhytaikaiseen asumiseen. Kaikissa asuinhuoneissa on vähintään 1000 mm säilytyskalustetta henkilökohtaiseen vaatesäilytykseen, suurimmassa osassa säilytystilaa on 1500 mm.

Kaikissa soluasunnoissa pystyi lisäämään varusteita wc- ja pesutiloihin, koska kaikki märkien ja kosteiden tilojen seinät ovat kivirakenteisia.

Soluasunnoissa on hyvät keittomahdollisuudet lyhytaikaiseen asumiseen. Asunnoissa on erilliset tilavat keittiöt. Vain yhdessä soluasunnossa on tilava, toimiva keittokomero, jonka vieressä on oleskelu- ja ruokailutila. Kaikissa keittotiloissa mahtuu liikkumaan myös apuvälineen kanssa liikkuvakin. Kalustus ja varustus on hyvää tasoa ja riittää varmasti lyhytaikaiseen asumiseen. Kaikissa keittotiloissa on jääkaappi/pakastin -yhdistelmä, liesi ja uuni, sekä ainakin varaus astianpesukoneelle.

Asuinhuoneiden koko vaihtelee 11,5:sta 21,0 neliöön. Huoneet ovat kalustettavissa niin, että sängyn voi sijoittaa myös pääty seinää vasten ja pyörähdysympyrä mahtuu vielä sängyn viereen. Jos asukas tarvitsee toisen huoneen omaiselle tai harrastuksiin, soluasunnosta voi vuokrata toisen asuinhuoneen omaan käyttöön. Jos asuinhuoneita yhdistellään, voi kohtalaisen suuria asuinhuoneita käyttää moneen eri tarkoitukseen.

Asuinhuoneiden väliset seinät ovat kiviseiniä, eikä asuinhuoneita pysty laajentamaan seiniä poistamalla. Asuinhuoneita pystyy kyllä yhdistämään puhkaisemalla oviaukon kiviseiniään.

Kaikissa asunnoissa on laajakaista ja koneellinen ilmanvaihto.

Pohjankaleva, Talo A

5. ASUNNOT

	SOLU	SOLU	SOLU	SOLU	SOLU	SOLU	SOLU	SOLU
	Asunto- tyyppi 1	Asunto- tyyppi 2	Asunto- tyyppi 3	Asunto- tyyppi 4	Asunto- tyyppi 5	Asunto- tyyppi 6	Asunto- tyyppi 7	Asunto- tyyppi 8 7h+kk +ruok. +2xwc +2xph +yht.olesk elutila 116,0 m2
	2h+k+ph +yht.olesk elutila 45,0 m2	2h+k+ph +yht.olesk elutila 50,5 m2	2h+k+ph+ vh 55,5 m2	3h+k+wc+ ph+parv.+ yht.oleskel utila 65,0 m2	3h+k+wc+ ph+parv.+ yht.oleskel utila 68,0 m2	3h+k+wc+ ph +yht.olesk elutila 71,0 m2	3h+k+wc+ ph+parv. +yht.olesk elutila 74,0 m2	
5.1 Tasoerot, liikennetilat, pohjaratkaisu								
5.2 Asunnon suuntautuminen, näkymät								
5.3 Eteisen ja asunnon sisäänkäynnin estettävyys								
5.4 Eteinen, käytettävyys								
5.5 Säilytystila								
5.6 WC-tila, saavutettavuus								
5.7 Wc-tila, käytettävyys								
5.8 Peseytymistila, saavutettavuus								
5.9 Peseytymistila, käytettävyys								
5.10 Peseytymis- ja wc - tila, varusteiden lisääminen								
5.11 Pyykinpesu- ja kuivausmahdollisuus								
5.12 Keittomahdollisuus, saavutettavuus								
5.13 Keittomahdollisuus, käytettävyys								
5.14 Ruokailumahdollisuus								
5.15 Oleskelutila								
5.16 Makuutila								
5.17 Muut asunnon huoneet?								
5.18 Parveke, tuuletusparveke, oma piha								
5.19 Asunnon tekninen varustelu, ilmanvaihto								
5.20 Muunneltavuus: huoneet/asunnot								
5.21 Muunneltavuus: kylpyhuoneet (hormiryhmät)								

Kuva 71. Pohjankaleva, Talo A. 5. Asunnot.

Asuntotyyppi 1: 2h+k+ph (+kerroksen yhteisoleskelutila 17,5 m²)45,0 m²-asuinhuoneet 11,5 m² ja 17,5 m²

- pohjaratkaisu on kohtalaisen selkeä ja looginen, mutta yhteen asuinhuoneeseen kuljetaan keittiön kautta,
- asunnossa ei ole kapeita käytäviä, mutta eteinen on pieni ja ahdas,
- soluasunnossa on tilaa pyörähdysympyrälle, myös eteisessä (eteisen koko 1500x1500 mm),
- soluasunto avautuu kahteen suuntaan, asuinhuoneista on näkymät pihalle pysäköintialueelle ja tonttia ympäröivälle puistoalueelle,
- ulko-oven vieressä ei ole 400 mm vapaata tilaa ja oven aukaiseminen voi olla hankalaa apuvälineen kanssa liikkuvalla,
- eteisessä on tilaa pyörähdysympyrälle, mutta ei naulakolle, istuimelle tai tilaa apuvälineen säilytykselle,
- naulakotila sijaitsee keittiössä,
- säilytystilaa lyhytaikaiseen ulkovaatesäilytykseen on riittävästi (1000 mm),
- wc- ja peseytymistila (ph) sijaitsee soluasunnon keskellä, mutta saavutettavuutta heikentää oviaukon kapeus (<800 mm),
- pesuhuoneeseen ei mahdu 1500 mm pyörähdysympyrä,
- pesuhuoneessa on pesukonevaraus ja siitä luopumalla tilaan mahtuisi 1300 mm pyörähdysympyrä,
- soluasunnossa on avoin tilava keittiö, jossa voi toimia myös apuvälineen kanssa,
- pieni ruokapöytä mahtuu keittiöön, sijoitus nurkkaan,
- asuinhuoneissa on tilaa pyörähdysympyrälle,
- pienemmässä asuinhuoneessa (11,5 m²) sängyn voi sijoittaa myös pääty kohtisuoraan seinää vasten, mutta silloin huoneeseen ei voi sijoittaa oleskelukalusteita,
- suuremmassa asuinhuoneessa (17,5 m²) sängyn voi sijoittaa myös pääty kohtisuoraan seinää vasten ja lisäksi huoneeseen voi sijoittaa oleskelukalusteita,
- asuinhuoneen lisäksi käytettävissä on neljän solun yhteisoleskelutila (17,5 m²) käytävän päässä ja siivouskomero.

Asuntotyyppi 2: 2h+k+ph (+kerroksen yhteisoleskelutila 17,5 m²):50,5 m²-asuinhuoneet 17,5 m²

- pohjaratkaisu on selkeä ja looginen, asunnossa on helppo liikkua eteistä lukuun ottamatta,
- soluasunnossa ei kapeita käytäviä, mutta eteinen on pieni ja ahdas,
- eteisessä ei ole tilaa pyörähdysympyrälle,
- soluasunto avautuu yhteen suuntaan, asuinhuoneista on näkymät pihalle pysäköintialueelle,
- ulko-oven vieressä ei ole 400 mm vapaata tilaa ja oven aukaiseminen voi olla hankalaa apuvälineen kanssa liikkuvalla,
- eteisessä ei ole tilaa pyörähdysympyrälle eikä istuimelle tai tilaa apuvälineen säilytykselle,
- säilytystilaa lyhytaikaiseen ulkovaatesäilytykseen on riittävästi (1000 mm),

- wc- ja peseytymistila (ph) sijaitsee soluasunnon keskellä, mutta saavutettavuutta heikentää oviaukon kapeus (<700 mm),
- pesuhuoneeseen ei mahdu 1500 mm pyörähdysympyrä,
- pesuhuoneessa on pesukonevaraus,
- soluasunnossa on avoin tilava keittiö, jossa voi toimia myös apuvälineen kanssa,
- pieni ruokapöytä mahtuu keittiöön, sijoitus nurkkaan,
- asuinhuoneissa on tilaa pyörähdysympyrälle,
- asuinhuoneessa (17,5 m²) sängyn voi sijoittaa myös pääty kohtisuoraan seinää vasten ja lisäksi huoneeseen voi sijoittaa oleskelukalusteita,
- asuinhuoneen lisäksi käytävissä on neljän solun yhteisoleskelutila (17,5 m²) käytävän päässä ja siivouskomero.

Asuntotyyppi 3: 2h+k+ph+vh

55,5 m²

- oma sisäänkäynti rakennuksen päädyistä
- asuinhuoneet 11,5 m² ja 17,5 m²

- pohjaratkaisu on selkeä ja looginen, ja soluasunnossa on helppo liikkua,
- asunnossa ei ole kapeita käytäviä, ja eteinen on tilava,
- soluasunnossa on tilaa pyörähdysympyrälle,
- soluasunto avautuu kahteen suuntaan, asuinhuoneista on näkymät pihalle pysäköintialueelle ja tonttia ympäröivälle puistoalueelle,
- ulko-oven vieressä on 400 mm vapaata tilaa,
- eteisessä on tilaa pyörähdysympyrälle, naulakolle, istuimelle, mutta vain vähän tilaa apuvälineen säilytykselle,
- säilytystilaa on lyhytaikaiseen ulkovaatesäilytykseen riittävästi (1500 mm),
- wc- ja peseytymistila (ph) sijaitsee soluasunnon keskellä, mutta saavutettavuutta heikentää oviaukon kapeus (<700 mm,)
- pesuhuoneeseen mahtuu 1500 mm pyörähdysympyrä, mutta wc-istuinta ja allasta ei liikuntaesteinen voi käyttää niiden hankalan sijoituksen vuoksi,
- peseytymistila on riittävän tilava,
- pesuhuoneessa on pesukonevaraus,
- soluasunnossa on avoin tilava keittiö, jossa voi toimia myös apuvälineen kanssa,
- pieni ruokapöytä mahtuu keittiöön, sijoitus nurkkaan,
- asuinhuoneissa on tilaa pyörähdysympyrälle,
- pienemmässä asuinhuoneessa (11,5 m²) sängyn voi sijoittaa myös pääty kohtisuoraan seinää vasten, mutta silloin huoneeseen ei voi sijoittaa oleskelukalusteita,
- suuremmassa asuinhuoneessa (17,5 m²) sängyn voi sijoittaa myös pääty kohtisuoraan seinää vasten ja lisäksi huoneeseen voi sijoittaa oleskelukalusteita,
- ei ole yhteisoleskelutilaa,
- asunnossa on lisäksi tilava vaatehuone, jonne oviaukon leveys <700 mm.

Asuntotyyppi 4: 3h+k+wc+su+parv.(+kerroksen yhteisoleskelutila 17,5 m2): 65,0 m2

Asuntotyyppi 5: 3h+k+wc+su+parv.(+kerroksen yhteisoleskelutila 17,5 m2): 68,0 m2

- asuinhuoneet 11,5 m2, 2 kpl ja 16 m2 1 kpl

- asuinhuoneisiin kuljetaan pitkän käytävän kautta, pohjaratkaisu on hiukan mutkikas,
- asunnossa ei ole liian kapeita käytäviä, mutta eteinen on ahdas Asuntotyyppi 4:ssa,
- Asuntotyyppi 4:ssa ei ole tilaa eteisessä pyörähdysympyrälle ja asuntoon on vaikea tulla apuvälineen kanssa,
- Asuntotyyppi 5:ssa on tilaa pyörähdysympyrälle, myös eteisessä,
- soluasunto avautuu kahteen suuntaan, asuinhuoneista on näkymät pihalle pysäköintialueelle ja tonttia ympäröivälle puistoalueelle,
- ulko-oven vieressä on 400 mm vapaata tilaa,
- Asuntotyyppi 4:ssa eteisessä ei ole tilaa pyörähdysympyrälle eikä naulakolle, istuimelle tai tilaa apuvälineen säilytykselle,
- Asuntotyyppi 5:ssa eteisessä on tilaa pyörähdysympyrälle ja naulakolle, mutta ei istuimelle tai tilaa apuvälineen säilytykselle,
- säilytystilaa lyhytaikaiseen ulkovaatesäilytykseen on riittävästi,
- wc- ja suihkutila sijaitsee soluasunnon keskellä, mutta saavutettavuutta heikentää oviaukkojen kapeus (<800 mm ja <700 mm),
- wc-tilaan ei mahdu 1500 mm pyörähdysympyrä,
- suihkutilaan ei mahdu pyörähdysympyrä,
- soluasunnossa on avoin keittiö, jossa voi toimia myös apuvälineen kanssa,
- Asuntotyyppi 4:ssa pieni ruokapöytä mahtuu keittiöön, sijoitus nurkkaan,
- Asuntotyyppi 5:ssa ruokapöytä mahtuu keittiöön hyvin,
- asuinhuoneissa on tilaa pyörähdysympyrälle,
- pienemmässä asuinhuoneessa (11,5 m2) sängyn voi sijoittaa myös pääty kohtisuoraan seinää vasten, mutta silloin huoneeseen ei voi sijoittaa oleskelukalusteita,
- suuremmassa asuinhuoneessa (16,0 m2) sängyn voi sijoittaa myös pääty kohtisuoraan seinää vasten ja lisäksi huoneeseen voi sijoittaa jonkin verran oleskelukalusteita,
- asuinhuoneen lisäksi käytettävissä on neljän solun yhteisoleskelutila (17,5 m2) soluasunnon vieressä ja siivouskomero,
- soluasunnossa on pieni kolmelta sivulta suojattu parveke: kynnys on liian korkea ja parveke on pieni (koko noin 1300x1300 mm).

Asuntotyyppi 6: 3h+k+wc+su (+kerroksen yhteisoleskelutila 17,5 m²): 71,0 m²

Asuntotyyppi 7: 3h+k+wc+su (+kerroksen yhteisoleskelutila 17,5 m²): 74,0 m²

- asuinhuoneet 11,5 m², 2 kpl ja 17,5 m² 1 kpl

- pohjaratkaisu on selkeä ja looginen ja soluasuunnossa on helppo liikkua,
- asunnossa ei ole kapeita käytäviä ja eteinen on tilava,
- soluasunto avautuu yhteen suuntaan, asuinhuoneista on näkymät tonttia ympäröivälle puistoalueelle,
- ulko-oven vieressä on 400 mm vapaata tilaa,
- eteisessä on tilaa pyörähdysympyrälle ja naulakolle, ja vähän tilaa istuimelle tai apuvälineen säilytykselle,
- säilytystilaa lyhytaikaiseen ulkovaatesäilytykseen on riittävästi (1200-1500 mm),
- wc- ja suihkutila sijaitsee soluasuunnon keskellä, mutta saavutettavuutta heikentää oviaukkojen kapeus (<800 mm ja <700 mm),
- wc-tilaan mahtuu 1500 mm pyörähdysympyrä, mutta wc-istuinta ei voi liikuntaesteinen käyttää
- suihkutilaan ei mahdu pyörähdysympyrä,
- soluasuunnossa on avoin keittiö, jossa on hyvin tilaa toimia myös apuvälineen kanssa,
- ruokapöytä mahtuu hyvin keittiöön,
- asuinhuoneissa on tilaa pyörähdysympyrälle,
- pienemmässä asuinhuoneessa (11,5 m²) sängyn voi sijoittaa myös pääty kohtisuoraan seinää vasten, mutta silloin huoneeseen ei voi sijoittaa oleskelukalusteita,
- suuremmassa asuinhuoneessa (17,5 m²) sängyn voi sijoittaa myös pääty kohtisuoraan seinää vasten ja lisäksi huoneeseen voi sijoittaa jonkin verran oleskelukalusteita,
- asuinhuoneen lisäksi käytettävissä on neljän solun yhteisoleskelutila (17,5 m²) soluasuunnon vieressä ja siivouskomero on hiukan kauempana.

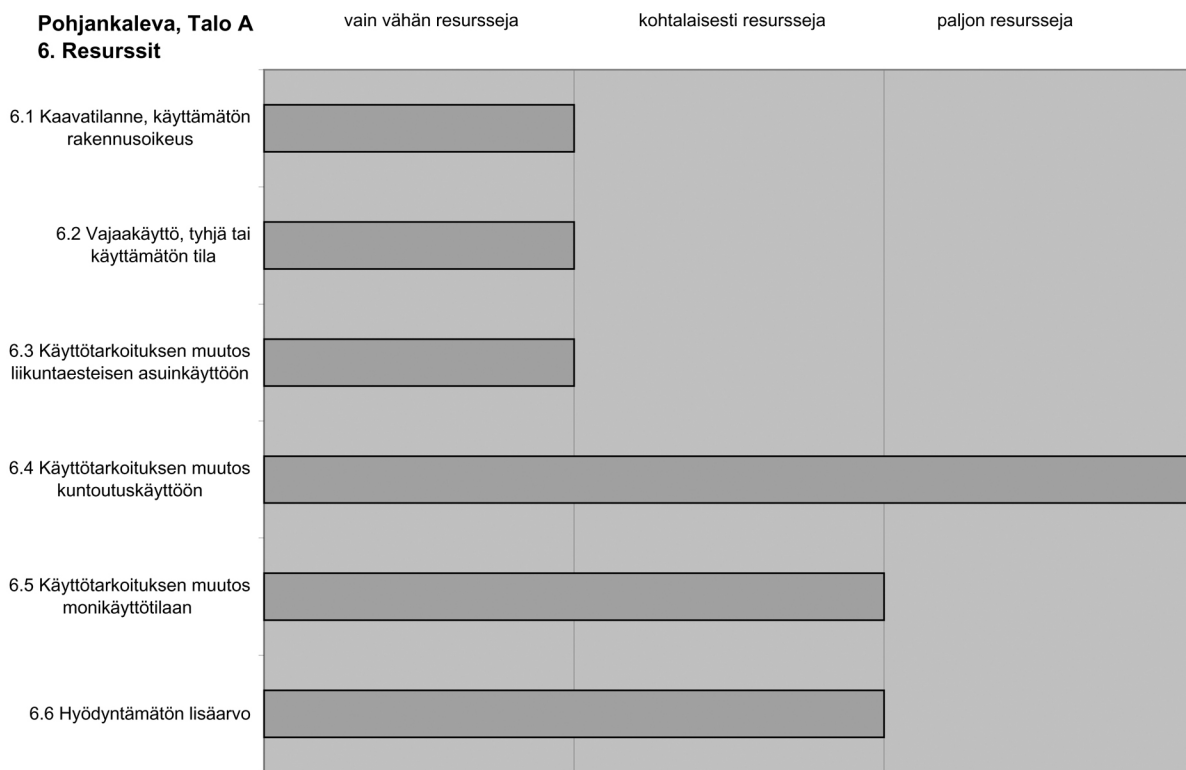
Asuntotyyppi 8: 7h+k+2x wc+2x su+siiv.(+kerroksen yhteisoleskelutila 17,5 m²):116,0 m²

-asuinhuoneet	11,5 m ²	1 kpl
	17,5 m ²	5 kpl
	21,0 m ²	1 kpl

- pohjaratkaisu on selkeä ja looginen ja soluasuunnossa on helppo liikkua,
- soluasuunnossa ei ole varsinaista eteistä, vaan leveä käytävä yhdistää eri tiloja,
- soluasunto avautuu kahteen suuntaan, asuinhuoneista on näkymät tonttia ympäröivälle puistoalueelle ja pihan pysäköintialueelle,
- ulko-oven vieressä on 400 mm vapaata tilaa,
- käytävässä on tilaa pyörähdysympyrälle, naulakolle, istuimelle ja apuvälineen säilytykselle,
- säilytystilaa lyhytaikaiseen ulkovaatesäilytykseen ei ole käytävällä,
- wc- ja suihkutilat sijaitsevat soluasuunnon keskellä, mutta saavutettavuutta heikentää oviaukkojen kapeus (<800 mm ja <700 mm),

- wc-tiloissa wc-istuinta tai allasta ei voi liikuntaesteinen käyttää,
- suihkutiloihin ei mahdu pyörähdysympyrä,
- soluasunnossa on avoin keittokomero ja ruokailutila, joissa on hyvin tilaa toimia myös apuvälineen kanssa,
- ruokapöytä mahtuu hyvin ruokailutilaan, osassa soluasuntoja ruokailutila on oleskelutilana,
- asuinhuoneissa on tilaa pyörähdysympyrälle,
- pienemmässä asuinhuoneessa (11,5 m²) sängyn voi sijoittaa myös pääty kohtisuoraan seinää vasten, mutta silloin huoneeseen ei voi sijoittaa oleskelukalusteita,
- suuremmissa asuinhuoneessa (17,5 - 20,0 m²) sängyn voi sijoittaa myös pääty kohtisuoraan seinää vasten ja lisäksi huoneeseen voi sijoittaa jonkin verran oleskelukalusteita,
- asuinhuoneen lisäksi käytettävissä on neljän solun yhteisoleskelutila (17,5 m²) käytävän päässä ja siivouskomero käytävällä,
- tuuletusparveke sijaitsee soluasunnon vieressä.

7.6 Resurssit



Kuva 72. Pohjankaleva, Talo A. 6. Resurssit.

Pohjankalevan tontin rakennusoikeus on käytetty eikä sitä ole harkittu lisättäväksi.

Vajaakäyttöisiä tai käyttämättömiä tiloja on Talo B:n ullakkokerroksessa, jossa on käytöstä poistettu saunaosasto. Muuten kiinteistön yhteistilat ovat tehokkaassa käytössä, eikä yhteistiloilla ole vajaakäyttöä.

Yhteistiloja on runsaasti ja niiden käyttötarkoituksen muutos ikääntyneiden lyhytaikaiseen asuinkäyttöön on luonnonvalon puuttuessa ja yhteistiloihin vievien kohtalaisen hankalien kulkureittien vuoksi kohtuullisin muutoksin heikkoa. Ainoastaan Talon B maantason kerhotilan käyttötarkoituksen muutos kohtuullisin muutoksin ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen tai kuntoutuskäyttöön ei ole mahdollista.

Talon B kellarikerroksen yhteistilojen käyttötarkoituksen muutos ikääntyneiden kuntoutuskäyttöön tai monikäyttöiseksi kerho- tai kokoustiloiksi on helpompaa, koska esim. sopivia kuntoilutiloja on jo nykyisin kellarikerroksessa Talossa B. Tilojen käytettävyyttä heikentää kulkureittien hankaluus ja liikuntaesteiselle sopivan wc-tilan puuttuminen.

Ullakkokerroksen saunaosastojen ja kattoterassin upeat näköalat ovat kiinteistön hyödyntämätön lisäarvo. Lisäksi Talon B kellarikerroksen kuntoilutilojen käyttöä voisi jonkin verran tehostaa varustamalla tilat viihtyisämmiksi ja toimivammiksi.



Kuva 73.-74. Talo B:n ullakkokerroksen ulkoterassi ja saunaosasto.

Kuva 75. Kuntoiluhuone nyrkkeilyyn ja punttien nosteluun.

8. JOHTOPÄÄTÖKSET

8.1 Domus Botnica, liikesiipi

Domus Botnican liikesiiven lähiympäristö on viihtyisä, turvallinen ja houkutteleva. Palvelut sijaitsevat pääosin lähellä (etäisyys alle 400m) ja joukkoliikenne on tehokas, mutta Toivoniemen saaren puutteelliset ja hankalakulkuiset jalankulkureitit vähentävät sekä palveluiden että joukkoliikenteen saavutettavuutta ikääntyneille. Toivoniemen alueen jalankulkuverkosto kaipaa nykyaikaistamista. Siihen on hyvät mahdollisuudet asemakaavan uudelleen tarkastelussa vuonna 2007.

Piha-alue on pieni, mutta vetovoimainen rauhallinen ympäristö kompensoi voimakkaasti puuttuvia viher- ja oleskelualueita. Piha on esteetön, selkeästi hahmotettava, kohtalaisen turvallinen ja siisti. Ulkovalaistus on epätasainen ja valaistuksen voimakkuus liian heikko ikääntyneiden tarpeisiin. Asukkaiden ulko-oleskelualueet ovat puutteelliset ja heikossa kunnossa, ja muut pihan välttämättömät toiminnot (jätehuolto, tomutus ja kuivaus) kaipaavat uudelleenjärjestelyjä. Nykyisin tomutusteline puuttuu kokonaan, kuivaustila on lähes käyttämätön ja jäteposte heikosti valaistu ja hankalan kulkuyhteyden päässä. Pihan toiminnallisuutta tulisi lisätä niin, että se olisi käyttökelpoinen myös ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen.

Asunto-osaa ja liikesiipeä yhdistävää laajaa katettua sisääntulokatosta voisi kohtuullisilla muutoksilla käyttää myös suojaisena ulko-oleskelutilana. Pysäköinnin järjestelyt ovat riittäviä ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen; vierasautopaikat sijaitsevat aivan liikesiiven vieressä.

Asunto-osan kellarikerroksessa on asukkaiden käytössä monipuoliset kohtalaisen viihtyisät ja käyttökelpoiset yhteistilat: kerhohuone, pesutupa ja saunaosasto. Näiden tilojen saavutettavuus on kuitenkin ikääntyneelle heikkoa, koska asuinrakennuksen hissi ei ulotu kellarikerrokseen. ja kulkureitti liikesiivestä yhteistiloihin on hankala: asukkaan tulisi kulkea ulkokautta porrashuoneen läpi alas kellariin. Arvioitaessa liikesiiven käyttötarkoituksen muutosta ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen, tulisi yhteistilojen heikko saavutettavuus ottaa huomioon.

Sisäänkäynti liikesiipeen on komea. Sisäänkäynti on hyvin suojattu ja sadevedet eivät ohjaudu vaarallisesti sisäänkäynnin eteen. Sisäänkäyntikatoksen alla on nykyisin käyttämätön istutusallas ja istuskelupaikka puuttuu. Katoksen alle sisäänkäyntitasolle voisi helposti sijoittaa suojaisan, turvallisen ja miellyttävän istuskelupaikan korvaamaan puuttuvaa pihan oleskelupistettä.

Esteettömyys ei toteudu liikesiiven sisäänkäynnissä: valaistus on epätasainen ja riittämätön, portaan nousu on 180 mm, kynnyks on liian korkea ja tuulikaappi liian ahdas apuvälineen kanssa liikkuvalla. Liikesiipeen ja asunto-osaan on rakennettu kitkapintaiset luiskat, jotka ovat liian jyrkät liikuntaesteiselle.

Asuinhuoneet (nykyiset käytöstä poistetut toimistohuoneet) ovat mitoitukseltaan sopivia ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen. Keittiö- ja ruokailutilan keskeinen sijainti helpottaa niiden käytettävyyttä. Pesu- ja wc-tilojen ahtaus, kulkureittien kapeus ja kynnyksen korkeus on suurin este huoneistossa ikääntyneiden

asumiselle. Näiden tilojen muuttaminen ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen olisi kuitenkin verrattain helppoa, koska rakennus on pilarirunkoinen ja vesi- ja viemäriinjojen veto pohjakerroksen kautta mahdollistaa wc- ja pesutilojen siirtämisen vapaasti. Pilarirunko ja kevytrakenteiset seinät antavat suuria muuntelun mahdollisuuksia liikesiiven huoneistolle. Pohjakerrosta ei ole otettu mukaan asuntotarkasteluun, koska pohjakerroksen asuinkäyttö on epätodennäköistä huonetilojen mataluuden vuoksi.

Nykyinen asemakaava sallii liikesiivelle asuin- ja liikekäytön, mutta asemakaavan uudelleentarkastelu antaa hyviä mahdollisuuksia liikesiiven käytölle myös ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen. Kiinteistön asunto-osan pohjakerroksen yhteistiloissa ei ole käyttämättömiä tai vajaakäyttöisiä tiloja. Liikesiiven pohjakerroksessa on osin käyttämättömiä, tyhjiä autotalli- ja varastotiloja. Pohjakerroksen käyttö on ongelmallista, koska huonekorkeus on 2160 , palkkien alla 1800 mm. Autojen pysäköinti Toivoniemen taloyhtiöllä on vaikea kaikkien taloyhtiöiden osalla ja liikesiiven pohjakerroksen käyttämättömille autotalleille olisi varmasti käyttäjiä. Pohjakerrosta voisi käyttää myös asukkaiden varasto- ja säilytystiloiksi. Kiinteistössä ei ole helpokäyttöistä polkupyörävarastoa ja sellainen onkin ollut asukastoimikunnan toiveissa.

Liikesiiven 1. kerros on erinomainen resurssi esteettömään, ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen. Myös muuttamalla osan tai koko liikesiiven 1. kerroksen huoneista muuhun kuin asuinkäyttöön, kiinteistöön saisi järjestettyä kohtuullisin kustannuksin esteetöntä, helposti saavutettavaa ja monikäyttöistä kuntoilu tai kuntoutus- tai kerho/harrastetilaa ikääntyneille.

Liikesiiven käytön lisäarvo on kiinteistön sijainti lähellä kaupungin keskustaa, palveluita ja vehreässä rauhallisessa ympäristössä. Ikääntyneiden lyhytaikainen asuinkäyttö hyödyntäisi liikesiiven ympäristön hyviä laatutekijöitä erinomaisesti.

8.2 Pohjankaleva, Talo A

Pohjankalevan asukkaiden palvelut eivät ole enää kovin lähellä, palvelut ovat siirtyneet tiheämmin ja tehokkaammin rakennetulle alueelle. Lähiympäristö on kuitenkin kohtalaisen turvallinen ja jalankulku- ja pyörätieverkosto oululaisittain helposti saavutettava, ylläpidetty ja kunnossa. Lähiympäristöstä puuttuu kuitenkin viihtyisä puisto tai virkistysalue; teollisuustontit ympäröivät nykyään aluetta. Viereiselle teollisuusalueelle on tulossa kaavamuutos. Alueelle suunnitellaan kerrostaloja. Näin asukkaita häiritsevä raskas liikenne, pöly- ja meluhaitat poistuvat ja lähiympäristön viihtyisyys ja turvallisuus paranee. Lisäksi lähelle on rakenteilla Supermarket, joka parantaa alueen palveluja huomattavasti.

Piha-alue Pohjankalevassa on suunniteltu autojen ja pyörien säilyttämisen ehdoilla. Pysäköintialueet ovat laajoja ja katettuja pyörätelineitä on huomattavan runsaasti. Pihalta puuttuvat erilliset turvalliset jalankulkijoiden reitit ja ikääntyneillekin helposti saavutettavat ja käyttökelpoiset viihtyisät ulko-oleskelualueet. Talon A pohjakerroksen ravintola aiheuttaa viikonloppuisin häiriötä, melua ja lisää liikennettä pihalle. Piha-alue on esteetön, kohtalaisen siisti, selkeä ja helposti hahmotettava, mutta ei houkuttele

liikkumaan tai oleskelemaan. Pysäköinnin järjestelyt ovat ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen kohtalaisen hyvät.

Kiinteistössä on runsaasti yhteistiloja, joita asukkaat käyttävät ahkerasti. Talossa A on saunaosasto ja Talossa B kerhuhuone, 2 saunaosastoa (toinen ullakkokerroksessa), pesutupa, kuivaushuone, hyvin varusteltu kuntosali ja kaksi muuta kuntoiluhuonetta. Kaikkien yhteistilojen saavutettavuus on kuitenkin esim. liikkumisen apuvälinettä käyttävälle huono. Kynnykset ovat liian korkeita tai oviaukot liian kapeita. Lisäksi kulkureitti Talo B:n yhteistiloihin kulkee rauhattoman piha-alueen poikki. Muuten yhteistilat ovat pääosin esteettömiä ja siten käyttökelpoisia ikääntyneellekin.

Sisäänkäynti on Pohjankalevan Talo A:ssa kohtalaisen helppokulkuinen. Sisäänkäynti on suojaisa ja kohtalaisen hyvin valaistu. Sisäänkäyntitaso on riittävän laaja eivätkä sadevedet ohjaudu sisäänkäynnin eteen. Poistamalla korkeat kynnykset, sisäänkäynnistä saisi kohtuullisilla kustannuksilla esteettömän. Hissillä pääsee maantasokerroksesta kaikkiin asuinkerroksiin ja hissi soveltuu hyvin myös liikuntaesteiselle. Porrashuoneen kierreporras ei kuitenkaan ole sopiva ikääntyneelle. Lisäksi heikko valaistus, puuttuva materiaali- ja väriero porraskelmissä ja luonnonvalon puuttuminen heikentävät turvallista kulkemista porrashuoneessa.

Ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen Pohjankalevan soluasunnot soveltuvat heikosti. Asuinhuoneet ovat mitoitukseltaan riittäviä makuu- ja oleskelutilaksi, mutta wc- ja peseytymistilojen esteettömyys ja saavutettavuus on heikkoa. Oviaukot ovat liian kapeita ja kynnykset korkeita, ja wc- ja peseytymistiloissa ei ole riittävästi tilaa apuvälineelle. Märkätilat ovat liian pieniä apuvälineen kanssa liikkuvalla. Kiviseiniin voi helposti kiinnittää tukikaiteita tai -kahvoja, mutta tilojen muunneltavuus hormiryhmien sijainnista johtuen on kohtuullisin kustannuksin lähes mahdotonta. Ainoastaan yhdistämällä vierekkäisiä pieniä wc- ja pesutiloja, tiloja pystyisi suurentamaan niin, että ikääntyneetkin pystyisivät käyttämään niitä. Asuinhuoneiden muunneltavuus on heikkoa, koska huoneiden väliset seinät ovat kivrakenteisia.

Pohjankalevassa on vain vähän resursseja yhteistilojen käytön suhteen, nykyisissä yhteistiloissa ei ole juuri vajaakäyttöä ja asukkaat arvostavat monipuolisia tiloja. Vajaakäyttöisiä tai käyttämättömiä tiloja on vain Talon B ullakkokerroksessa. Talon B kellarikerroksen yhteistilat eivät sovellu liikuntaesteisen asuinkäyttöön, mutta ikääntyneiden kuntoutus- ja monikäyttötiloiksi tilat soveltuisivat kohtuullisin muutoksin kohtalaisen hyvin. Tilojen käytettävyyttä heikentää kulkureittien hankaluus ja liikuntaesteiselle sopivan wc-tilan puuttuminen.

Ullakkokerroksen saunaosastojen ja kattoterassin upeat näköalat ovat kiinteistön hyödyntämätön lisäarvo. Lisäksi Talon B kellarikerroksen kuntoilutilojen käyttöä voisi jonkin verran tehostaa varustamalla tilat viihtyisämmiksi ja toimivammiksi.

8.3 Tapiontie 9

Tapiontie 9:n lähiympäristö on ikääntyneelle kohtalaisen viihtyisä, turvallinen, helppokulkuinen ja houkuttelee ulkoilemaan ja liikkumaan. Monipuoliset palvelut sijaitsevat aivan lähiympäristössä ja perusparannetussa ostoskeskuksessa on ikääntyneenkin helppo ja turvallinen kulkea. Lähellä sijaitseva baari aiheuttaa jonkin verran häiriötä asukkaille iltaisin ja viikonloppuisin ja vähentää lähiympäristön turvallisuutta.

Tapiontie 9:n piha on turvallinen, suojainen ja rauhallinen pienehkö korttelipiha. Asukkaat voivat tarkkailla parvekkeilta pihan elämää. Jalankulkureitit kiertävät pihan reunoja, keskellä on vapaata viher-, oleskelu- ja leikkialuetta. Pihalla ei ole ollenkaan autoliikennettä. Oleskelu- ja leikkikalusteet kaipaavat osin kunnostamista, mutta muuten piha on kohtalaisen viihtyisä, turvallinen ja esteetön ikääntyneellekin.

Pihan turvallisuutta heikentää epätasainen ja heikkotehoinen valaistus. Pihan välttämättömät toiminnot sijaitsevat sisäänkäyntien lähellä, mutta korttelin yhteinen jäteposte ja laaja pysäköintialue sijaitsevat viereisessä korttelissa kadun toisella puolella. Autopaikkojen määrä on riittävä sekä nykyisille asukkaille että ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen, mutta saattoliikenteen autopaikan puuttuminen ja laajan pysäköintialueen epämiellyttävyyys heikentävät pysäköinnin järjestelyjä ikääntyneiden lyhytaikaisessa asumisessa.

Rakennuksessa on runsaasti yhteistiloja, joista noin kolmannes on vajaakäytössä tai kokonaan käyttämättömiä. Yhteistilojen saavutettavuus on kohtalaisen hankalaa apuvälineen kanssa liikkuvalla. Hissi pohjakerroksen yhteistiloihin on liian pieni liikuntaesteiselle ja palo-ovien korkeat kynnykset estävät liikkumisen apuvälineen kanssa pohjakerroksen käytävillä.

Talo odottaa perusparannusta, joka on ajoitettu vuodelle 2007-08. Näin ollen yhteistilojen pinnat, kalusteet ja varusteet ovat saaneet vanhentua rauhassa, mikä heikentää yhteistilojen viihtyisyyttä ja käytettävyyttä.

Asukkaiden käytössä ei ole kerhuhuonetta, vaikka sellainen on alunperin rakennettu helppokulkuiseen paikkaan pohjakerrokseen. Maantason pohjakerroksen yhteistiloissa on runsaasti resursseja (käyttämättömiä tai vajaakäyttöisiä yhteistiloja) ikääntyneiden esteettömään asumiseen, kuntoutus- tai monikäyttötiloiksi. Perusparannuksessa tulisi parantaa yhteistilojen saavutettavuutta, tehostaa niiden käyttöä ja harkita osassa yhteistiloja myös käyttötarkoituksen muutosta. Yhteistilojen sijainti maantason pohjakerroksessa on huomattava etu, jos kiinteistöön halutaan järjestää esteettömiä, helposti saavutettavia yhteis- tai asuintiloja.

Sisäänkäynnit ovat 1970-luvun tyyliin vaatimattomia, mutta pienillä muutoksilla esteettömiä. Tasoerot, katoksen ja suojauksen puute, ja riittämätön heikkotehoinen valaistus ovat suurimmat puutteet sisäänkäynneissä. Porrashuoneiden portaat ovat kohtalaisen helppokulkuiset, mutta heikko valaistus ja väri- ja materiaalieron puuttuminen porraskaskelmien reunoista vaikeuttavat ikääntyneiden kulkemista porrashuoneessa. Hissi ulottuu maantason pohjakerroksesta kaikkiin asuinkerroksiin, mutta hissikorin koko on liian pieni liikuntaesteiselle.

Tapiontie 9:n asunnot on suunniteltu alunperin perheasunnoiksi yliopiston henkilökunnalle. Asuinhuoneiden ja pesutilojen mitoitus on väljää 1970-luvun tyyliin ja ne soveltuvat hyvin ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen. Kalustus makuuhuoneissa ja keittiöissä on riittävä lyhytaikaiseen asumiseen. Pesuhuoneet (yhdistetty wc- ja pesutila) ovat elementtirakenteisia ja sijoitettu ontelolaatan päälle niin, että tasoero asuinhuoneen lattiastasosta on kohtalaisen suuri ja hankala esim. apuvälineen kanssa liikkuvalla. Pesutilojen esteettömyyttä heikentää lisäksi oviaukkojen kapeus. Jokaisessa huoneistossa on parveke, mutta kynnyksen korkeus on este tilavan parvekkeen käytölle. Huoneistojen kaikki väliseinät ovat kevytrakenteisia, mikä on suuri etu huoneistojen muuntojoustavuutta ajatellen. Pesuhuoneiden hormiryhmät sijaitsevat huoneistojen välisten seinien läheisyydessä, eikä pesuhuoneiden paikkaa voi näin ollen kohtuullisin kustannuksin muuttaa.

Tapiontie 9:ssä on runsaasti vajaakäyttöisiä tai kokonaan käyttämättömiä tiloja pohjakerroksen yhteistiloissa. Kylmäkomerot ja toinen saunasasto on poistettu käytöstä ja kerhohuone on vuokrattu. Irtainvarastot ovat suuria muihin PSOASin kohteisiin verrattuna ja kohtalaisen kokoisia ulkoiluvälinevarastoja on kaksi kpl /porrashuone. Näitä pohjakerroksen tiloja, käyttämättömiä resursseja, voisi kohtuullisin muutoksin muuttaa liikuntaesteisen asuinkäyttöön, kuntoutuskäyttöön tai monipuoliseksi harrastetilaksi.

Kiinteistön laaja perusparannus on suunniteltu vuodelle 2007-08 ja pohjakerroksen yhteistiloihin tulee varmasti muutoksia. Huolehtimalla sisäänkäyntien ja yhteistilojen esteettömyydestä maantasokerrokseen mahdollisesti sijoitettavista asunnoista saisi rakennettua aidosti esteettömiä, helppokulkuisia asuntoja myös ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen.

Korttelipihaa voisi kiinteistössä hyödyntää enemmän. Ikääntyvälle pihaympäristön laatu on erikoisen tärkeä. Suojaisesta pihasta saisi kunnostamalla ja kohtuullisin muutoksin varsin viihtyisän ja turvallisen kiinteistön laatua nostavan vetovoimaisuustekijän.

9. YHTEENVETO

Riippuen kohteen sijainnista kaupunkirakenteessa, rakentamisajankohdasta, palveluiden läheisyydestä ja sisäänkäyntien ja asuntojen esteettömyydestä ja asuintilojen mitoituksesta esimerkkikohteiden soveltuvuus ikääntyneiden lyhytaikaisen asumiseen vaihtelee.

Esimerkkikohteista parhaiten ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen soveltuu Tapiontie 9. Rakennuksessa on runsaasti resursseja yhteistilojen käytölle ja asuntojen asuinhuoneet ja pesutilat ovat riittävän väljiä. Sijainti lähellä palveluja, erinomaiset jalankulku- ja pyörätiet, ja suojainen, rauhallinen korttelipiha ovat tärkeitä ominaisuuksia ikääntyneiden lyhytaikaisessa asumisessa. Suurimmat puutteet ovat sisäänkäyntien, yhteistilojen ja asuntojen wc- ja pesutilojen esteettömyydessä. Nämä ongelmat ovat kuitenkin ratkaistavissa kohtuullisin kustannuksin varsinkin kun rakennuksen peruskorjaus on tulossa vuonna 2007-08. Käyttämättömien ja vajaakäyttöisten yhteistilojen sijainti maantason pohjakerroksessa on huomattava etu, jos pohjakerrokseen halutaan järjestää esteettömiä, helposti saavutettavia asuin- tai yhteistiloja.

Pohjankalevan Talo A soveltuu kohtalaisen heikosti ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen. Piha-alue on ikääntyneelle kohtalaisen turvaton, palvelut ovat liian kaukana ja lähiympäristöstä puuttuvat viihtyisä puisto ja ulkoilureitit. Soluasuntojen asuinhuoneet soveltuisivat hyvin ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen, mutta wc- ja pesutilat ovat mitoitukseltaan liian pieniä apuvälineen kanssa liikkuvalla. Yhdistämällä pieniä erillisiä wc- ja suihkutiloja, soluasuntoihin voisi järjestää esteettömiä pesutiloja myös ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen. Kiinteistössä on runsaasti monipuolisia asukkaiden käytössä olevia yhteistiloja. Suurin osa näistä tiloista sijaitsee kuitenkin Talossa B ja turvaton kulkureitti piha-alueen poikki heikentää tilojen saavutettavuutta. Vajaakäyttöisiä tai käyttämättömiä resursseja on vain vähän.

Domus Botnican liikesiipi sijaitsee ainutlaatuisella paikalla kaupunkirakenteessa ja on kohtalaisen lähellä palveluja. Tuleva asemakaavan uudelleentarkastelu ja samalla liikesiiven käyttötarkoituksen uudelleenharkinta antavat erinomaisia mahdollisuuksia liikesiiven ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen. Käytöstä poistettuja toimistotiloja tarkasteltiin tässä tutkimuksessa ikääntyneiden lyhytaikaisena soluasuntolina. Toimistohuoneet soveltuvat hyvin ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen, mutta pesu- ja wc-tilat ovat apuvälineen kanssa liikkuvalla liian pieniä. Pohjakerroksen autotalli- ja varastotiloihin ei voi suunnitella asuinkäyttöä tilojen mataluuden vuoksi. Yhteistilojen heikko saavutettavuus ja piha-alueen toimintojen puutteellisuus vähentävät Domus Botnican liikesiiven soveltuvuutta ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen. Vaikka lähiympäristö on houkutteleva ja vetovoimainen, turvallisten helppokulkuisten jalankulkureittien puuttuminen heikentää virkistys- ja ulkoilualueiden saavutettavuutta.

Liikesiipi on nykyisin tyhjiillään ja käyttämätön homevaurion vuoksi. Katto- ja seinärakenteisiin on päässyt kosteutta, joka on aiheuttanut homekasvustoja. Liikesiiven korjaaminen ja muuttaminen mihin tahansa käyttöön vaatii laajaa perusparannusta. Upea ympäristö ja rauhallinen sijainti aivan keskustan ja palvelujen tuntumassa puoltavat kuitenkin liikesiiven käyttötarkoituksen muuttamista asuinkäyttöön, myös ikääntyneiden lyhytaikaisen asumiseen.

Hyviä puolia tutkimuskohteissa ikääntyvien lyhytaikaiseen asumiseen ovat:

- asuinhuoneiden riittävä mitoitus liikuntaesteisille,
- monipuoliset yhteistilat,
- riittävät keitto- ja ruokailumahdollisuudet.

Suurimmat puutteet tutkimuskohteissa ikääntyvien lyhytaikaiselle asumiselle ovat:

- sisäänkäyntien esteellisyys,
- asuntojen wc- ja pesutilojen esteellisyys,
- yhteistilojen saavutettavuus,
- pihojen riittämätön valaistus ja oleskelutoimintojen puuttuminen.

Tämän tutkimuksen perusteella voidaan esittää yleensä PSOASIN opiskelija-asuntojen soveltuvuudesta ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen:

Kohteet, joissa

- monipuoliset palvelut ovat riittävän lähellä ja niiden oletetaan säilyvän myös tulevaisuudessa,
- lähiympäristössä on helppokulkuiset ja turvalliset ulkoilureitit,
- lähiympäristössä on puisto tai muu virkistysalue,

ja joissa kohtuullisin kustannuksin voidaan rakennus perusparantaa niin, että

- piha on turvallinen kulkea ja viihtyisä oleskella,
- sisäänkäynnit ovat esteettömiä,
- porrashuoneet ovat helppokulkuisia ja riittävän suuri hissi on käytettävissä,
- monipuoliset yhteistilat ovat helposti saavutettavia ja esteettömiä,
- asunnoissa on keitto-, ruokailu- ja oleskelumahdollisuus lyhytaikaiseen asumiseen,
- asuinhuoneet, peseytymis- ja wc-tilat ovat esteettömiä, helposti saavutettavia ja mitoitukseltaan riittävän tilavia apuvälineen kanssakin kulkevalle,

soveltuvat ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen.

Tässä tutkimuksessa syntyi helppokäyttöinen arviointimenetelmä opiskelija-asuntojen soveltuvuudesta ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen. Kriteeristön pohjana ovat olleet TSA -tutkimuksen muut tutkimukset, joista on otettu tämän tutkimuksen arviointiin nimenomaan ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen vaikuttavat ominaisuudet. Opiskelija-asuntoja hallinnoiva yritys voi halutessaan käyttää sitä minkä tahansa kohteen arvioimiseen ja näin arviointimenetelmä on sovellettavissa yleisemmälläkin tasolla.

LÄHDELUETTELO:

1. Laaksonen, Elina 2005. *Esteetön opiskelu yliopistoissa*. Opetusministeriön julkaisuja 2005:6. Helsinki 2005.
2. Kerätär, Outi 2002. *Siisti solu syynimaalla*. Oulun kaupunki, Tekninen keskus.
3. Jacobson, Susanne 2005. *Elämäntapapohjaista senioriasumista*. Tulevaisuuden senioriasuminen -TSA. Taideteollinen korkeakoulu, Future Home Institute.
4. *Visio 2014 ja strategia-asiakirja*. PSOAS 2005.

OPISKELIJA-ASUNTOJEN LYHYTAIKAINEN KÄYTTÖ, IKÄÄNTYNEET**AIHE****KRITEERIT, ARVIOINNIN SISÄLTÖ****1.LÄHIYMPÄRISTÖ**

1.1 Helppokulkuisuus	Yhteydet lähiympäristöön ovat helppokulkuisia: ei korkeusvaihteluita, helppokulkuinen tai esteetön, valaistus, lyhyt reitit, (ei pitkiä kiertoteitä), kulkuväylien leveys min. 1800 mm.
1.2 Lähiympäristön turvallisuus	Lähiympäristö on turvallinen oleskella ja kulkea: lähiympäristössä ei voimakasta häiriötekijää tai useita häiriötekijöitä: esim. vilkas liikenne, melu- tai pölyhaitta, vilkas asukkaita häiritsevä toiminta (baari, ravintola tms.)
1.3 Joukkoliikenteen toimivuus	Joukkoliikenne on helposti käytettävissä ja toimiva: linja-autovuoroja riittävästi, reitti pysäkillä helppokulkuinen ja riittävän lyhyt, pysäkillä katos, penkki ja opastintaulu.
1.4 Lähiympäristö, ulkoilu (kävely- tai pyöräilyreitti)	Kävelyreitti on välittömässä läheisyydessä ja liittyminen pihasta ja kävelyreitti helppokulkuinen, reitti helposti hahmotettava, selkeä, reitillä levähdyspaikkoja, joista näköyhteys toisiinsa, riittävä valaistus.
1.5 Lähiympäristö, virkistysalue tms.	Viihtyisä ja vetovoimainen puisto tai virkistysalue lähellä, etäisyys pihasta <200 m, mahdollisuus istuskeluun.
1.6 Etäisyydet palveluihin elintarvikeliike kioski ravintola, kahvila, baari/bubi, pizza pankkiautomaatti maksupalvelupiste apteekki kirjasto palvelutalo, päiväkeskus tms. terveyskeskus fysikaalinen hoitolaitos, hieronta kuntosali uimahalli + sauna elokuvateatteri seurakunnan tilat, kirkko tms sairaala linja-auto- /juna-asema	Etäisyydet seuraavin palveluihin: 1=yli 400 m, 2= 200-400 m, 3= 0-200 m 1=yli 400 m, 2= 200-400 m, 3= 0-200 m 1=yli 400 m, 2= 200-400 m, 3= 0-200 m 1=yli 400 m, 2= 200-400 m, 3= 0-200 m 1=yli 400 m, 2= 200-400 m, 3= 0-200 m 1=yli 400 m, 2= 200-400 m, 3= 0-200 m 1=yli 400 m, 2= 200-400 m, 3= 0-200 m 1=yli 400 m, 2= 200-400 m, 3= 0-200 m 1=yli 400 m, 2= 200-400 m, 3= 0-200 m 1=yli 400 m, 2= 200-400 m, 3= 0-200 m 1=yli 400 m, 2= 200-400 m, 3= 0-200 m 1=yli 400 m, 2= 200-400 m, 3= 0-200 m 1=yli 400 m, 2= 200-400 m, 3= 0-200 m 1= yli 3 km, 2= 0.4 - 3,0 km, 3= 0-400 m 1= yli 3 km, 2= 0.4 - 3,0 km, 3= 0-400 m

2. PIHA

2.1 Pihatila, viihtyisyys	Piha on viihtyisä ja houkuttelee oleskelemaan: omaleimaisuus ja vetovoimaisuustekijät, esteettisyys ja mittakaavan miellyttävyys, ilmansuunnat ja suojaisuus, luontotekijöiden: kasvillisuuden ja viheralueiden määrä.
2.2 Selkeys ja hahmotettavuus	Piha on visuaalisesti ja rakenteellisesti jäsentynyt, piha on helppo liikkua ja suunnistaa, kulkureitit johdattavat kulkijaa.
2.3 Siisteys	Piha on hoidettu, kunnossapidetty ja viimeistelty. Materiaalit ovat esteettisiä, kestäviä ja elinkaareltaan pitkiä.
2.4 Jalankulkuystävällisyys	Kulkureitit ovat helppokulkuisia, reitit riittävän lyhyitä ja hahmotuvat selkeästi, jalankulkijan havainnointitasolla ympäristö on mielenkiintoinen ja miellyttävä, yksityiskohdat ja materiaalit miellyttäviä, mielenkiintoisia ja vaihtelevia.

2.5 Pihan lyhytaikainen käyttö: oleskelu	Sisäänkäynnin läheisyydessä on istuskelupaikka, jossa ikääntyvälle sopiva penkki, pihalla kulkureittien varrella helposti saavutettavia levähdyspaikkoja ja pihalla on oleskelupiste.
2.6 Pihan lyhytaikainen käyttö:muut toiminnot	Pihalla on selkeät opasteet, opasteet näkyvät ja opastavat selkeästi selkeästi. Jätepiste on sijoitettu riittävän lähelle sisäänkäyntiä ja jätesäiliöitä pystyy myös ikääntynyt käyttämään. Pihalla on suojainen ja katettu paikka, jonne voi vetäytyä istuskelemaan.
2.7 Liikenne- ja pysäköintijärjestelyt	Saatto- tai vierasautopaikka on merkitty ja sijaitsee lähellä sisäänkäyntiä. Vierasautopaikkoja on pihassa lyhytaikaiseen käyttöön (lyhytaikaiset asukkaat, omaiset ja vierailijat)
2.8 Turvallisuus, häiriötekijät	Jalankulkualueet on erotettu autoliikenteestä, valaistus sisäänkäynneissä, kulkureiteillä ja pysäköintialueilla on riittävän tehokas, tasainen ja häikäisemätön, sadevedet on johdettu pois kulkureiteiltä ja sisäänkäyntien läheisyydestä. Pihalla ei ole häiriötekijöitä: esim. ilkkivaltaa, läpikulkua, asiattonta oleskelua tai pysäköintiä.
2.9 Esteettömyys	Piha on esteetön kadulta sisäänkäynnille, kulkureiteillä ei tasoeroja ja kulkureittien leveys vähintään 1500 mm, päällysteet kovia ja tasaisia.

3. YHTEISTILAT

3.1 Yhteistilojen määrä	Käytettävissä on helposti saavutettava ja käyttökelpoinen talopesula, talosauna ja monikäyttöinen kerho- tai kokoustila.
3.2 Talosauna, saavutettavuus	Reitti asunnosta talosaunaan on liikuntaesteisen kuljettavissa: mm. kulkuaukot >850 mm, taserot <20 mm tai portaat helppokulkuiset: nousu max. 120 mm, etenemä 400 mm, käytävien leveys min. 1200 mm.
3.3 Talosauna, esteettömyys	Puku-, pesu- ja löylyhuoneessa on riittävä mitoitus apuvälineitä käyttävälle liikuntaesteiselle (pyörähdysympyrä halk. 1500 mm), ovien vapaan aukon leveys >850 mm, tasoerot max. 20 mm, lauteet helppokäyttöiset ja kiuas suojattu suojakaiteella.
3.4 Talosauna, viihtyisyys ja käytettävyys	Talosauna siisti ja kunnossapidetty, materiaalit pitkäikäisiä ja kestäviä, liikuntaesteiselle sopiva wc lähellä, kalusteet ja varusteet sopivat liikuntaesteiselle, riittävän tehokas ja tasainen valaistus
3.5 Talopesula, saavutettavuus	Reitti asunnosta talopesulaan on liikuntaesteisen kuljettavissa: mm. kulkuaukot yli 850 mm, taserot <20 mm tai portaat helppokulkuiset: nousu max. 120 mm, etenemä 400 mm, käytävien leveys min. 1200 mm,
3.6 Talopesulan esteettömyys	Pesutuvassa ja kuivaushuoneessa on riittävä mitoitus apuvälineitä käyttävälle liikuntaesteiselle (pyörähdysympyrä halk. 1300 mm), ovien vapaan aukon leveys >800 mm, tasoerot max. 20 mm.
3.7 Talopesula, käytettävyys	Kalusteet ja varusteet sopivat liikuntaesteiselle (mm. säätö- ja käynnistyskytkimet, kuivauspuhallin), riittävän tehokas ja tasainen valaistus, talopesula on siisti ja kunnossapidetty, materiaalit pitkäikäisiä. Helppo yhteys pesutuvan ja kuivaushuoneen välillä. (liikuntaesteiselle sopiva wc lähellä)
3.8 Kerho- ja kokoontumistila, saavutettavuus	Reitti asunnosta kerho- tai kokoontumistilaan on liikuntaesteisen kuljettavissa: mm. kulkuaukot >850 mm, taserot <20 mm tai portaat helppokulkuiset: nousu max. 120 mm, etenemä 400 mm, käytävien leveys min. 1200 mm,

3.9 Kerho- ja kokoontumistila, esteettömyys	Kerho- tai kokoontumistilassa on riittävä mitoitus apuvälineitä käyttävälle liikuntaesteiselle (pyörähdysympyrä halk. 1300 mm), ovien vapaan aukon leveys >850 mm, tasoerot max. 20 mm.
3.10 Kerho- ja kokoontumistila, viihtyisyys ja käytettävyys	Kerho- tai kokoontumistila on viihtyisä, kalustukseltaan ja varustukseltaan monikäyttöinen, muunneltava ja soveltuu ikääntyville niin, että siellä voi viettää pitempiäkin aikoja oleskelun tai harrastuksen parissa. Tilassa on luonnonvaloa ja tehokas, tasainen valaistus. Kerho- ja kokoontumistilasta on mahd. yhteys pihalle. (liikuntaesteiselle sopiva wc lähellä)
3.11 Muut tilat esim. kuntoilu, saavutettavuus	Reitti asunnosta muuhun tilaan on liikuntaesteisen kuljettavissa: mm. kulkuaukot >850 mm, tasoerot <20 mm tai portaat helppokulkuiset: nousu max. 120 mm, etenemä 400 mm, käytävien leveys min. 1200 mm,
3.12 Muut tilat esim. kuntoilu, esteettömyys	Tilassa on riittävä mitoitus apuvälineitä käyttävälle liikuntaesteiselle (pyörähdysympyrä halk. 1300 mm), ovien vapaan aukon leveys >850 mm, tasoerot max. 20 mm.
3.13 Muut tilat esim. kuntoilu, viihtyisyys ja käytettävyys	Tila on viihtyisä, kalustukseltaan ja varustukseltaan soveltuva ikääntyneelle. (liikuntaesteiselle sopiva wc lähellä)

4. SISÄÄNKÄYNNIT JA PORRASHUONEET

4.1 Sisäänkäynnin valaistus ja hahmotettavuus	Sisäänkäynti on valaistu tasaisesti, valo riittävän voimakas: voimakkuus >20 lx ja häikäsemätön, koko sisäänkäynti valaistu tasaisesti. Sisäänkäynti hahmotuu julkisivupinnasta ja myös sivulta lähestyttäessä. Oviympäristössä on värikontrasti.
4.2 Sisäänkäynnin esteettömyys	Sisäänkäynnin tasoerot saa olla max. 20 mm tai max. 8% luiska, portaiden nousu 120 mm, sisäänkäyntitasolla tilaa 1500x1500 mm ja oven aukeamissuunnalla 400 mm vapaata tilaa. Käsijohteet portaiden molemmin puolin.
4.3 Sisäänkäynnin suojaus ja vedenpoisto	Sisäänkäynti suojattu säältä ja päällä vähintään tason kokoinen katos. Veden poistosta on huolehdittu niin, etteivät sadevedet ohjaudu sisäänkäynnin läheisyyteen.
4.4 Ulko-oven esteettömyys	Ulko-oven vapaa leveys on >850 mm, ovilehti kääntyy >90, kynnyks <20 mm, oven saa ranteella auki ja ovi on kevyt avata (ovipumppu).
4.5 Ovipuhelin, lukitus	Sisäänkäynnin yhteydessä on ovipuhelin. Oven voi avata yhdellä kädellä.
4.6 Säilytystila sis.käynnin yhteydessä	Sisäänkäynnin yhteydessä on säilytystilaa liikkumisapuvälineille (ja lastenvaunuille).
4.7 Maantasokerroksen esteettömyys	Maantasokerroksen tasoerot max. 20 mm tai käytetty max. 8% luiskaa. Tuulikaapissa oven vapaa leveys >850 mm ja aukeamissuunnalla vapaata tilaa >400 mm, kynnyksen korkeus max. 20 mm, ja tuulikaapissa tilaa pyörätuolille 1500x1400 mm ja lisäksi tilaa avata ovilehti. (Avustajan kanssa tilaa tarvitaan 1800x2400 mm.)

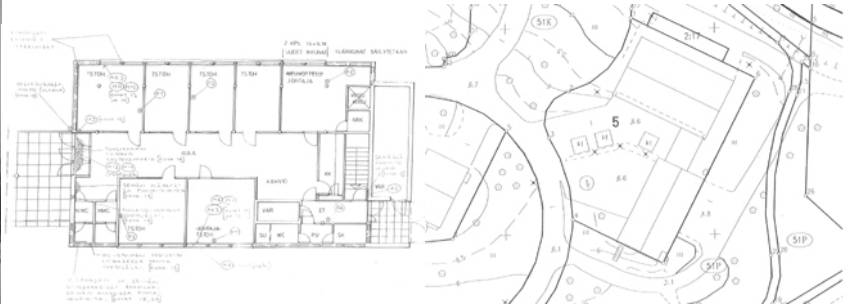
4.8 Hissi	Rakennuksessa on hissi. Hissiin pääsee maantasosta ja hissillä pääsee kaikkiin asuinkerroksiin sekä niihin kerroksiin, joissa on yhteiskäytössä olevia tiloja.
4.9 Hissin soltevuus liikuntaesteiselle	Hissikorissa tilaa vähintään 800x1400 mm (RakMK F1: tilaa vähintään 1100x14000 mm), oven vapaa aukko >850 mm, ovi aukeaa >90 astetta, ovityyppi, hissien pysähtymistarkkuus.
4.10 Portaiden helppokulkuisuus (porrashuone)	Porrashuoneen portaat ovat helppokulkuiset: etenemä vähintään 300 mm ja nousu enintään 160 mm, askelma- ja porrastyyppi liikuntaesteiselle soveltuva, kaiteen korkeus 900 mm ja kaiteet tai käsijohteet portaiden molemmin puolin.
4.12 Porrashuoneen esteettömyys ja turvallisuus, selkeys, hahmotettavuus ja valaistus	Porraskaskelmien reunassa väri- ja/tai materiaaliero, asuntojen ovien sivusuuntainen etäisyys porrassyöksystä >400 mm, kohtisuora etäisyys >1500 mm, porrashuoneen portaat ovat helppokulkuiset: etenemä vähintään 300 mm ja nousu max. 160 mm. Porrashuoneessa myös luonnonvaloa (porrashuoneen valaistus mahd. aikarajoitettu). Porrashuone selkeä ja sijoitettu helppokulkuisen paikkaan.
5. ASUNNOT	
5.1 Tasoerot, liikennetilat, pohjaratkaisu	Asunnon tasoerot <20 mm, oviaukkojen vapaa leveys >850 mm, kulkureittien leveys 800-900 mm, tilaa pyörähdysympyrälle halk.1300 mm. Asunnossa on helppo liikkua ja looginen pohjaratkaisu.
5.2 Asunnon suuntautuminen, näkymät	Asunnon avautuminen ilmansuuntien mukaan, asunnon avautuminen useampaan suuntaan, asunnosta avautuvien näkymien kauneus, mielenkiintoisuus ja vaihtelevuus.
5.3 Eteisen ja asunnon sisäänkäynnin esteettömyys	Eteisessä tilaa pyörähdysympyrälle halk. 1300 mm, ulko-oven vapaa leveys >850 mm ja sivulla aukeamissivulla vapaata tilaa >400 mm, asunnossa ulko-oven läheisyydessä selkeä asunnon opaste (numero tms).
5.4 Eteinen, käytettävyys	Eteisessä naulakkotilaa 600 mm/hlö ja tila tuolille istuultaan pukeutumista varten. Eteisessä myös tilaa apuvälineiden säilytystä varten (ulkotuoli tai -apuväline). Kalusteessa ei sokkeliä tai sisäänvedetty sokkeli.
5.5 Säilytystila	Asunnossa (eteisessä tai huoneessa tai muussa paikassa) on säilytystilaa 600 mm/hlö lyhytaikaiseen säilytykseen. Kalusteessa ei sokkeliä tai sisäänvedetty sokkeli.
5.6 WC-tila, saavutettavuus	WC-tila asunnon/huoneen yhteydessä (sijainti makuutilaan ja (sijainti makuutilaan ja oleskeluun nähden, kulkureitin helppous) tai mahdollisimman lähellä asuinhuonetta (sijainti ja kulkureitin helppous: tasoerot <20 mm, kulkuaukkojen vapaa leveys >850 mm ja reitin leveys >1200 mm).
5.7 WC-tila, käytettävyys	Vaatimuksena yksi mitat täyttävä WC-tila. WC-tilaan mahtuu pyörähdysympyrä halk. 1500 mm ja tilassa on laskutilaa hygienia- ja pesutarvikkeille.
5.8 Peseymistila, saavutettavuus	Peseytymismahdollisuus asunnon/huoneen yhteydessä (sijainti muihin tiloihin nähden, kulkureitin helppous) tai mahdollisimman lähellä asuinhuonetta ja WC-tilaa (sijainti ja kulkureitin helppous: tasoerot <20 mm, kulkuaukkojen vapaa leveys >850 mm ja reitin leveys >1200 mm).
5.9 Peseymistila, käytettävyys	Vaatimuksena yksi mitat täyttävä pesutila, jossa tilaa myös avustajalle. Pesutilaan mahtuu pyörähdysympyrä halk. 1500 mm ja tilassa on laskutilaa hygienia- ja pesutarvikkeille.

5.10 Peseytymis ja wc-tila, varusteiden lisääminen	Peseytymis- ja wc-tilojen seinät kestävät tukikahvojen ja suihkutuolin kiinnittämisen ilman vahvistamista. WC-tilaan voi asentaa alapesusuihkun, johon ylettyy WC-istuimelta.
5.11 Pyykinpesu- ja kuivausmahd.	Pyykinpesu ja -kuivaus mahdollisuus asunnon/huoneen yhteydessä (sijainti muihin tiloihin nähden, kulkureitin helppous) tai mahdollisimman lähellä asuinhuonetta (sijainti ja kulkureitin helppous: tasoerot <20 mm, kulkuaukkojen vapaa leveys >850 mm ja reitin leveys >1200 mm). Pyykinpesu ja -kuivaustila soveltuu mitoiltaan ja varustukseltaan liikuntaesteiselle: pyörähdysympyrä halk. 1300 mm, kuivaustilassa tilaa kiinteille, sopivalla korkeudella oleville pyykinkuivausnaruille.
5.12 Keittomahdollisuus, saavutettavuus	Keittomahdollisuus asunnon/huoneen yhteydessä (sijainti muihin tiloihin nähden, kulkureitin helppous) tai mahdollisimman lähellä asuinhuonetta ja WC-tilaa (sijainti ja kulkureitin helppous: tasoerot <20 mm, kulkuaukkojen vapaa leveys >850 mm ja reitin leveys >1200 mm).
5.13 Keittomahdollisuus: käytettävyys	Kalusteiden edessä tilaa pyörähdysympyrälle halk. 1300 mm, varustukseen kuuluu ainakin mikro, liesi, jääkaappi allas ja yhtenäistä työtasoa >400 mm (min. minikeittiö + mikro), kalusteissa ei sokkelia tai sisäänvedetty sokkeli.
5.14 Ruokailumahdollisuus	Ruokailumahdollisuus asunnon/huoneen yhteydessä (sijainti muihin tiloihin nähden, kulkureitin helppous) tai mahdollisimman lähellä asuinhuonetta ja WC-tilaa (sijainti ja kulkureitin helppous: tasoerot <20 mm, kulkuaukkojen vapaa leveys >850 mm ja reitin leveys >1200 mm). Ruokailutilan koko vähintään 1300x2100 mm (pöytätaaso ja tilaa alla pyörätuolille)
5.15 Oleskelutila	Oleskelu asunnossa/huoneessa (sijainti muihin tiloihin nähden, kulkureitin helppous) tai mahdollisimman lähellä asuinhuonetta: (sijainti muihin tiloihin nähden, kulkureitin helppous: tasoerot <20 mm, kulkuaukkojen vapaa leveys >850 mm ja reitin leveys >1200 mm). Oleskelutilassa vapaata tilaa pyörähdysympyrälle, halk. 1300 mm, ja kalustus ikääntyvälle soveltuva (istuminen).
5.16 Makuutila	Asunnossa makuutila huoneessa, alkovi tai erillinen makuuhuone. Sängyn vieressä on tilaa pyörähdysympyrälle halk. 1300 mm ja kohtisuoraan seinää vasten sijoitettaessa päädyssä kulkuutilaa 900 mm.
5.17 Muut asunnon huoneet	Asunnossa tai mahdollisimman lähellä asuntoa (huonetta) ylimääräinen huone harrastamiseen (työhuone), vierashuoneeksi tai toiseksi makuuhuoneeksi. (ks. kriteerit edellä)
5.18 Parveke, oma piha, tuuletusparveke	Asunnossa tai asunnon lähellä on parveke. Parvekkeella on tilaa liikkumisen apuvälineen kanssa (1300x1300 mm), oviaukon vapaa leveys >850 mm, oven aukeamissunnalla vapaa tila >400 mm, kynnyksen korkeus <20 mm, ovi kevyt ja helppo aukaista. Parveke avautuu aurinkoiseen ilmansuuntaan ja on suojattu säältä (kolmelta sivulta suojattu).
5.19 Asunnon tekninen varustelu, ilmanvaihto	Asunnossa tai mahdollisimman lähellä yhteistöissä on laajakaista tms. Asunnossa tai asuinhuoneessa ja yhteistöissä on ainakin koneellinen poistoilmanvaihto.

5.20 Muunneltavuus: huoneet/asunnot	Rakennuksen runkotyyppi sallii asuntojen tai huoneiden muuntelun: rakennus sallii asuntojen huone(isto)jaon muutokset, asuntojen yhdistämisen tai huonetilojen käyttötarkoituksen muutokset (huoneiden yleispätevyys). ei resursseja: lähes kaikki huoneiden väliset seinät kantavia, huoneet eivät sovellu muuhun kuin nykyiseen käyttöön jonkin verran resursseja: puolet huoneiden väliset seinät kantavia, huoneet soveltuvat useaan eri käyttöön paljon resursseja: suurin osahuoneiden väliset seinät kantavia, huoneet soveltuvat useaan eri käyttöön
5.21 Muunneltavuus: kylpyhuoneet (hormiryhmien sijainti)	Rakennus sallii kylpyhuoneiden tai WC-tilojen muutokset ja/tai yhdistämisen tai kylpyhuoneiden rakentamisen muualle kuin nykyiselle paikalle (hormiryhmien sijainti).

6. RESURSSIT

6.1 Kaavatilanne, käyttämätön rakennusoikeus	Tontilla rakennusoikeutta jäljellä: ei resursseja: rakennusoikeus käytetty jonkin verran resursseja: rakennusoikeutta 50-100 kem2 paljon resursseja: rakennusoikeutta >100 kem2
6.2 Yhteistilojen resurssit: vajaakäyttö, tyhjä tai käyttämätön tila	Rakennuksessa huonetiloja, jotka ovat tyhjillään tai rakennuksessa huonetiloja, jotka ovat vajaakäytössä tai rakennuksessa huonetiloja, joiden käyttötarkoitus on tilan ominaisuuksiin nähden laatutason alapuolella. ei resursseja: rakennuksessa ei em. tiloja jonkin verran resursseja: rakennuksessa vähän em. tiloja paljon resursseja: rakennuksessa paljon em. tiloja
6.3 Yhteistilojen resurssit: käyttötarkoituksen muutos mahdollista liikuntaesteisen asuinkäyttöön	Rakennuksessa on yhteistiloja, jotka ei resursseja: eivät ole kohtuullisin muutoksin tai jonkin verran resursseja: ovat kohtuullisin muutoksin tai paljon resursseja: ovat helpoin muutoksin muunneltavissa liikuntaesteisen asuinkäyttöön.
6.4 Yhteistilojen resurssit: käyttötarkoituksen muutos mahdollista kuntoutuskäyttöön	Rakennuksessa on yhteistiloja, jotka ei resursseja: eivät ole kohtuullisin muutoksin tai jonkin verran resursseja: ovat kohtuullisin muutoksin tai paljon resursseja: ovat helpoin muutoksin muunneltavissa kuntoutuskäyttöön (kuntoutus tai esim. hieronta).
6.5 Yhteistilojen resurssit: käyttötarkoituksen muutos mahdollista muuhun käyttöön esim. kerhotila tai muu monikäyttöinen tila esim.	Rakennuksessa on yhteistiloja, jotka ei resursseja: eivät ole kohtuullisin muutoksin tai jonkin verran resursseja: ovat kohtuullisin muutoksin tai paljon resursseja: ovat helpoin muutoksin muunneltavissa monikäyttöiseksi harraste- tai oleskelutilaksi. (wc lähellä)
6.6 Hyödyntämätön lisäarvo	Rakennuksessa tai sen yhteydessä tavanomaisesta poikkeava positiivinen laatutekijä esim. kaunis näköala, kattoterassi, puutarha, kuntosali ei resursseja: laatutekijöitä ei ole tai ne on jo hyödynnetty jonkin verran resursseja: laatutekijöiden käyttöä voisi tehostaa paljon resursseja: laatutekijöitä ei ole hyödynnetty lainkaan tai laatutekijöitä on hyödynnetty vain vähäisessä määrin

Domus Botnica, liikesiipi**Perustiedot**

Sijainti	Tuira 51, kortteli 5, tontti 1	
Valmistumisvuosi	1958	
Kerrosluvu	Liikesiipi	k+I
	Asunto-osa	k+VIII+u
Porrashuoneiden lkm	(asunto-osassa 2 kpl)	
Asuntojen lkm	liikesiipi:	solu 6h
	(asunto-osa:	32 kpl)
Pohjakerros	asuinkerros	
Liiketilat	liikesiipi ollut sekä liike- että toimistokäytössä aikaisemmin	

Lyhyt kuvaus kiinteistöstä

Tontti, sijainti	jokisuiston saarella
kaupunkirakenteessa	Alvar Aallon asemakaava
Rakennus	tasakattoinen teräs/bet-pilareilla
Käyttämätön rakennusoikeus	ei ole
Kaavatilanne	laadittu 1956

Lyhyt kuvaus tontista

Tontin koko	1695 m ²
Rakennetun alueen koko	660 m ²
Liikennealueen koko	630 m ²
Viheralueen koko	405 m ²
Autopaikkoja	10+6 kpl lämpöpaikkaa, 4 kpl vieraspaikkaa (lisäksi liikesiiven pohjakrs:ssa 3 autotallia)
Polkupyöräpaikkoja	60 kpl

Yhteistilat

Yhteiskäytössä olevat tilat:	X kerhuhuone	X vss
(sijaitsevat asunto-osan kellarikerroksessa, ei hissiä)	X talosauna	ulkoiluväline/pyörävar.
	X pesutupa	X wc
	kuivaushuone	X grillipaikka
Säilytystilat	X irtainvarastot (ullakolla ja kellarin vss:ssä)	
	kylmävarastot	

Tekniset tiedot

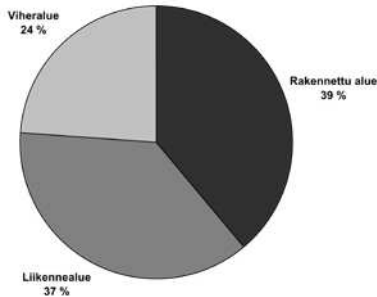
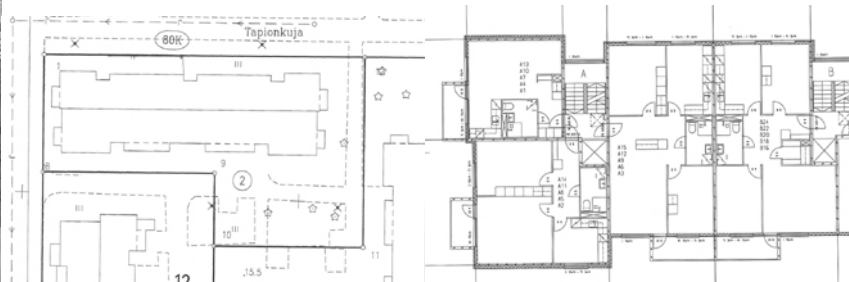
Lämmitysmuoto	kaukolämpö
Ilmanvaihto	ei tarkasteltu
Tietoliikenneyhteydet	(asunto-osassa Home DNA)
Hissi	(2kpl asunto-osassa)

Korjaushistoria

Kiinteistöön tehdyt huomattavat korjaukset ja perusparannukset	1980-81 asunto-osan laaja perusparannus: kaikki muu paitsi ikkunat, seinät ja lämmitysverkko uusittiin, keskikäytävän poisto. 1994 julkisivun lämpörappaus ja lisälämmöneriste kiinteistä siirtynyt kaukolämpöön (omat lämmönvaihtimet) 2005 ilmastointiremontti (asunto-osaan tulo- ja poistolV)
Suunnitellut korjaukset ja perusparannukset	

Asuntojakauma

Asuntotyyppi	m2	kpl	solun muut tilat:	m2	
soluhuone 1	13,5	3	oleskelu	21	1 kpl
soluhuone 2	19,5	1	et+aula	37	1 kpl
soluhuone 3	21,5	2	kk	7	1 kpl
		yht. 6	ruok.	18	1 kpl
			wc-tilat	7	2 kpl
			pesutilat (puk.+wc+s)	6	1 kpl

**Tapiontie 9****Perustiedot**

Sijainti	Kaijonharju 80, kortteli 12, tontti 2
Valmistumisvuosi	1978
Kerrosluvu	p + IV
Porrashuoneiden lkm	3 kpl
Asuntojen lkm	40 kpl
Pohjakerros	yhteis- ja varastotiloja
Liiketilat	kerhuhuone vuokrattu

Lyhyt kuvaus kiinteistöstä

Tontti, sijainti	1970-luvun campusalueen reunalla, kerrostaloalueella
kaupunkirakenteessa	betonirunkoinen lamellirakennus
Rakennus	ei ole
Käyttämätön rakennusoikeus	laadittu 1975
Kaavatilanne	

Lyhyt kuvaus tontista

Tontin koko	yhteinen korttelipiha
Rakennetun alueen koko	1569 m2
Liikennealueen koko	640 m2
Viheralueen koko	300 m2
Autopaikkoja	630 m2
	38 kpl lämpöpaikkaa,
	runsaasti vieraspaikkoja
Polkupyöräpaikkoja	n. 35 kpl

Yhteistilat (yhteiskäytössä olevat tilat:)

Talossa A	X talosauna 2 kpl	X ulkoiluväline/pp-var. 6 kpl
	X kerhuhuone (vuokrattu liiketilaksi)	
	X wc 2 kpl	X vss
	X pesutupa	X grillipaikka
Säilytystilat	X kuivaushuone 2 kpl	kuntosali
	X irtainvarastot + liiketilan varastotila	
	X kylmävarastot	

Tekniset tiedot

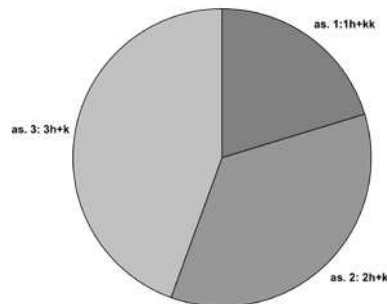
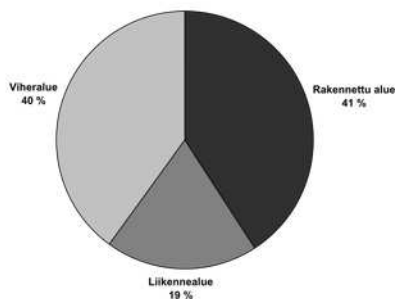
Lämmitysmuoto	kaukolämpö
Ilmanvaihto	poisto IV
Tietoliikenneyhteydet	laajakaista
Hissi	3 kpl

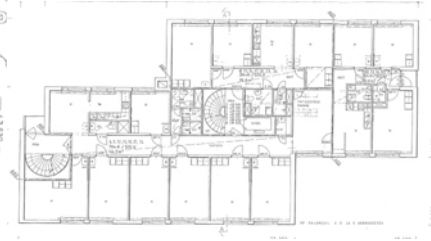
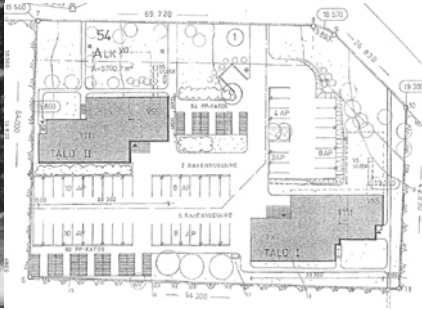
Korjaushistoria

Kiinteistöön tehdyt huomattavat korjaukset ja perusparannukset	ei ole tehty
Suunnitellut korjaukset ja perusparannukset	2007-08 laaja perusparannus

Asuntojakauma

Asuntotyyppi:	m2	kpl
asunto 1: 1 h+kk+ph	35	10
asunto 2: 2 h+k+ph	61	10
asunto 3: 3 h+k+ph (+vh)	77	10



Pohjankaleva, Talo A**Perustiedot**

Sijainti	Alppila 58, kortteli 54, tontti 1
Valmistumisvuosi	1972
Kerrosluvu	p + VIII + u
Porrashuoneiden lkm	1 kpl + (1 kpl varapoist.tie)
Asuntojen lkm	26 kpl
Pohjakerros	liike- ja yhteistilaa
Liiketilat	ravintola

Lyhyt kuvaus kiinteistöstä

Tontti, sijainti	kerrostaloalueen reunassa,
kaupunkirakenteessa	puistomainen tontti
Rakennus	betonirunkoinen
Käyttämätön rakennusoikeus	ei ole
Kaavatilanne	laadittu 1970

Lyhyt kuvaus tontista

Tontin koko	5790 m ²
Rakennetun alueen koko	840 m ²
Liikennealueen koko	1850 m ²
Viheralueen koko	3100 m ²
Autopaikkoja	51 kpl lämpöpaikkaa, runsaasti vieraspaikkoja
Polkupyöräpaikkoja	144 kpl

Yhteistilat (yhteiskäytössä olevat tilat:)

Talossa A	X talosauna 1 kpl	X ulkoiluväline/pyörävarasto
Talossa B	X kerhuhuone	X vss
	X talosauna 1 kpl	X wc
	X pesutupa	X grillipaikka
	X kuivaushuone	X kuntosali 2 kpl
Säilytystilat	X irtainvarastot	
	kylmävarastot	

Tekniset tiedot

Lämmitysmuoto	kaukolämpö
Ilmanvaihto	Tulo- ja poisto IV
Tietoliikenneyhteydet	laajakaista
Hissi	1 kpl (1 kpl Talossa B)

Korjaushistoria

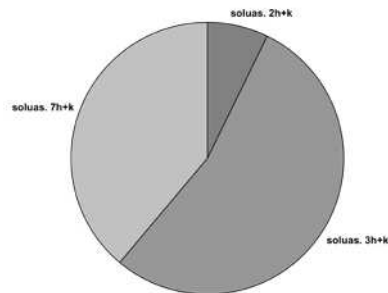
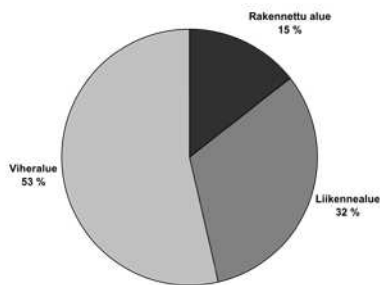
Kiinteistöön tehdyt huomattavat korjaukset ja perusparannukset

1993 laaja perusparannus:
osa 7h-soluasunnoista muutettu pienemmiksi
soluasuntojen pinnat ja kalusteet/varusteet uusittu
teknistä varustusta lisätty (laajakaista, ilmanvaihto)
piha-alueen kunnostus ja lajittelupisteen rakentaminen
(samoin 1993 perusparannus Talossa B)
2005-10 aluevarusteet ja opasteet

Suunnitellut korjaukset ja perusparannukset

Asuntojakauma

Asuntotyyppi:	m2	kpl	solun muut tilat:
soluasunto 1: 2 h+k+ph	45	1	yhteinen oleskelutila+siiv.kom.
soluasunto 2: 2 h+k+ph	50,5	1	yhteinen oleskelutila+siiv.kom.
soluasunto 3: 2 h+k+ph+vh	55,5	1	
soluasunto 4:3 h+k+wc+su+parv.	65	6	yhteinen oleskelutila+siiv.kom.
soluasunto 5:3 h+k+wc+su+parv.	68	1	yhteinen oleskelutila+siiv.kom.
soluasunto 6: 3 h+k+wc+su	71	1	yhteinen oleskelutila+siiv.kom.
soluasunto 7: 3 h+k+wc+su	74	8	yhteinen oleskelutila+siiv.kom.
soluasunto 8:7 h+kk+ruok.+2xwc+su	116	7	yhteinen oleskelutila+siiv.kom.



ARVIOINTI DOMUS BOTNICA, LIIKESIIPPI**AIHE****KRITEERIT, ARVIOINNIN SISÄLTÖ****1.LÄHIYMPÄRISTÖ**

1.1 Helppokulkuisuus	Yhteydet lähiympäristöön ovat liikuntaesteiselle osin hankalia: korkeusvaihteluita, ei yhtenäistä jalankulkuverkostoa, kulkureitit osin autoteitä pitkin ja osin liian kapeat osin lyhyt reitit, osin pitkät kiertotiet, valaistus kohtalaisen hyvä
1.2 Lähiympäristön turvallisuus	Lähiympäristö on turvallinen oleskella ja kulkea. Lähiympäristössä ei häiriötekijöitä, vilkas liikenne riittävän kaukana eikä häiritse asukkaita.
1.3 Joukkoliikenteen toimivuus	Joukkoliikenne on tehokas: kaikki linja-autolinjat kulkevat pysäkkien kautta. Reitillä pysäkillä huomattaviakin korkeuseroja ja osa reitistä kulkee autotietä pitkin. Etäisyys 150-200 m ja reitillä jyrkkiä pitkiä portaita tai pitkä jyrkkä kiertotie. Vain toisella pysäkeistä katos, penkki ja opastintaulu.
1.4 Lähiympäristö, ulkoilu (kävely- tai pyöräilyreitti)	Kävelyreitti välittömässä läheisyydessä, mutta liittyminen pihasta kulkee autotietä pitkin. Reitti helposti ja selkeä, reitillä kaksi levähdyspaikkaa, joista näköyhteys toisiinsa. Ei valaistusta, eikä aina talvikunnossapitoa.
1.5 Lähiympäristö, virkistysalue tms.	Viihtyisä ja vetovoimainen hieno puisto aivan tontin vieressä. Puistossa mahdollisuus istuskeluun, kaksi levähdyspaikkaa. Ei valaistusta, eikä aina talvikunnossapitoa.
1.6 Etäisyydet palveluihin elintarvikeliike kioski ravintola, kahvila, baari/bubi, pizzeria pankkiautomaatti maksupalvelupiste apteekki kirjasto palvelutalo, päiväkeskus tms. sairaala terveyskeskus fysikaalinen hoitolaitos, hieronta kuntosali uimahalli + sauna elokuvateatteri seurakunnan tilat, kirkko tms sairaala linja-auto- /juna-asema	Etäisyydet seuraavin palveluihin: 2= 200-400 m 2= 200-400 m 2= 200-400 m 2= 200-400 m 2= 200-400 m 3= 0-200 m 1=yli 400 m 1=yli 400 m 1= yli 3 km 1=yli 400 m 2= 200-400 m 1=yli 400 m (500 m) 1=yli 400 m (500 m) 1=yli 400 m (500 m) 2= 200-400 m 1= yli 3 km 1= yli 3 km

2. PIHA

2.1 Pihatila, viihtyisyys	Pihalla ei omaleimaisuus- tai vetovoimaisuustekijöitä. Avoin piha-alue pääosin päällystetty asfaltilla ja avautuu lounaaseen. Kasvillisuuden ja viheralueiden määrä vähäinen: yksi puu, pensaita ja pienet viheralueet.
2.2 Selkeys ja hahmotettavuus	Etupiha on visuaalisesti ja rakenteellisesti jäsentynyt jalankulku- ja pysäköintialueeseen. Etupihalla helppo liikkua ja suunnistaa, ei erillisiä kulkureittejä. Takapiha selkeä, selvä kulkureitti jättepisteeseen.
2.3 Siisteys	Piha on hoidettu ja kunnossapidetty. Materiaalit tavanomaisia: kohtalaisen pitkäikäisiä ja käyttökelpoisia. Sisääntulotasolla välttävän kuntoista pesubetonilaattaa, uudet portaat ja luiskat kitkapintaisia, uudet katokset viimeisteltyjä ja siistejä.
2.4 Jalankulkuystävällisyys	Kulku etupihalla helppokulkuista, kulkuetäisyydet lyhyitä. Kulkureitti takapihan jättepisteeseen ja kuiv.telineelle hankala ja pitkä pohjakerroksen portaiden kautta tai kiertäen koko rakennuksen. Jalankulkijan ympäristö ja materiaalit miellyttäviä, pohjakerroksessa etupihan puolella asuntoja.

2.5 Pihan lyhytaikainen käyttö: oleskelu	Sisäänkäynnin läheisyydessä ei ole istuskelupaikkaa. Pihalla ei oleskelupistettä, ikääntyvälle käyttökelpoton grillipaikka viereisellä puistoalueella, kulkureitti liian jyrkkä. Ei levähdyspaikkoja.
2.6 Pihan lyhytaikainen käyttö: muut toiminnot	Talo-opaste melko näkymätön valokuutiossa rakennuksen päädyssä. Jätepiste on sijoitettu takapihalle, kulkureitti hankala. Jätepisteen säiliöt taivasalla, lasikuituiset säiliöt ja teräksinen huonokuntoinen siirtosäiliö. Kuivausteline huonokuntoinen, ei käytössä. Pihalla ei tomutustelinettä, asukkaat käyttävät naapurin telinettä. Pihalla sisäänkäynti suojainen ja katettu, ei istuinta tms.
2.7 Liikenne- ja pysäköintijärjestelyt	Saattoliikenne pääsee sisäänkäynnin eteen, autopaikkaa ei ole merkitty vaikka epävirallisesti on olemassa. Vierasautopaikkoja pihassa 4 kpl, etäisyys 25 m.
2.8 Turvallisuus, häiriötekijät	Etupihan jalankulkualue erotettu pysäköintialueesta. Valaistus sisäänkäynnissä tasainen, voimakkuus 12-18 lx, kulku- ja pysäköintialueilla epätasainen valaistus <5 lx. Takapihalla sisäänkäynnissä ja kuivautelineellä ei valaistusta, takapihalla jätepisteen valaistus noin 2 lx. Sadevedet ohjautuvat kohtalaisesti pois kulkureiteiltä ja sisäänkäynnin edestä. Pihalla ei ole häiriötekijöitä.
2.9 Esteettömyys	Piha on esteetön kadulta sisäänkäynnille, kulkualueilla ei tasoeroja. Päälysteet kovia ja tasaisia.

3. YHTEISTILAT

3.1 Yhteistilojen määrä	Asunto-osassa pohjakerroksessa (osittain maan päällä) talopesula, talosauna ja monikäyttöinen kerho- tai kokoustila. (Kulkureitti kaikkiin yhteistiloihin hankala ja pitkä ulkokautta porrashuoneen portaita pitkin alas kellarikerrokseen. Hissi ei ulotu kellarikerrokseen.)
3.2 Talosauna, saavutettavuus	Reitti asunnosta talosaunaan ei ole liikuntaesteisen kuljettavissa: portaiden nousu 150-155 mm, etenemä 280-300 mm, kulkureitti pitkä ulkokautta, kellarikerrokseen ei hissiä. Oviaukot >800 mm, käytävien leveys >1200 mm.
3.3 Talosauna, esteettömyys	Puku- ja pesuhuoneessa on tilaa pyörähdysympyrälle halk. 1300 mm, löylyhuoneessa ei ole. Oviaukkojen leveys 600-700 mm, tasoerot 30 mm. Lauteet tavanomaiset, ikääntyneelle hankalat, kiuas suojattu suojakaiteella.
3.4 Talosauna, viihtyisyys ja käytettävyys	Talosauna siisti ja kunnossapidetty, materiaalit käyttökelpoisia ja kestäviä, kalusteet tukevia, valaistus tasainen, voimakkuus 75 lx, saunassa 20 lx. Wc-tila pukuhuoneen yhteydessä, oviaukko 600 mm, eikä sovellu liikuntaesteiselle. Tiiliseiniin voi asentaa tukevasi varusteita.
3.5 Talopesula, saavutettavuus	Reitti asunnosta talopesulaan ei ole liikuntaesteisen kuljettavissa: portaiden nousu 150-155 mm, etenemä 280-300 mm, kulkureitti pitkä ulkokautta, kellarikerrokseen ei hissiä. Oviaukot >800 mm, käytävien leveys >1200 mm.
3.6 Talopesulan esteettömyys	Pesutuvassa on tilaa pyörähdysympyrälle halk. 1300 mm, ovien vapaan aukon leveys >800 mm, tasoero betonikorokkeelle >100 mm. Muovikynnys, ei tasoeroa.
3.7 Talopesula, käytettävyys	Kalusteet ja varusteet sopivat liikuntaesteiselle, mutta virtakytkimet ulottumattomissa koneiden takana seinällä, betonikoroke estää virtakytkimien käytön, valaistus 120 lx, Materiaalit kohtuullisen siistejä ja pitkäikäisiä. (liikuntaesteiselle sopivaa wc-tilaa ei ole)

3.8 Kerho- ja kokoontumistila, saavutettavuus	Reitti asunnosta kerho- ja kokoustilaan ei ole liikuntaesteisen kuljettavissa: portaiden nousu 150-155 mm, etenemä 280-300 mm, kulkureitti pitkä ulkokautta, kellarikerrokseen ei hissiä. Oviaukot >800 mm, käytävien leveys >1200 mm.
3.9 Kerho- ja kokoontumistila, esteettömyys	Kerho- tai kokoontumistilassa on riittävä mitoitus apuvälineitä käyttävälle liikuntaesteiselle (pyörähdysympyrä halk. 1300 mm), oven vapaan aukon leveys >800 mm, ei tasoeroja.
3.10 Kerho- ja kokoontumistila viihtyisyys ja käytettävyys	Kerho- tai kokoontumistila on kalustukseltaan ja varustukseltaan monikäyttöinen ja muunneltava. Oleskelu- ja kokouskalusteita, tv, videot ja kaappeja (ei lukittavia) Kalustus sekalaista ja kalusteita liikaa kerhotilassa. Tilassa on runsaasti luonnonvaloa, valaistus tasainen 50 lx. Kerho- ja kokoontumistilasta on kohtalaisen helppo yhteys takapihalle ja grillipaikalle rakennuksen päätyyn. Liikuntaesteiselle sopivaa wc-tilaa ei ole, tila ei sovellu pitempiaikaiseen oleskeluun tai harrastamiseen.
3.11 Muut tilat esim. kuntoilu saavutettavuus	
3.12 Muut tilat esim. kuntoilu esteettömyys	
3.13 Muut tilat esim. kuntoilu viihtyisyys ja käytettävyys	

4. SISÄÄNKÄYNNIT JA PORRASHUONEET

4.1 Sisäänkäynnin valaistus ja hahmotettavuus	Sisäänkäynti on valaistu tasaisesti, voimakkuus katoksen alla 12-18 lx, portaissa vain 2 lx. Sisäänkäynti hahmottuu julkisivupinnasta ja myös sivulta lähestyttäessä, koska se yhdistää asunto-osan ja liikesiiven. Oviympäristössä on värikontrasti.
4.2 Sisäänkäynnin esteettömyys	Sisäänkäynnin portaan nousu 180 mm, etenemä 280 mm, 28% luiska, sisäänkäyntitasolla tilaa >1500x1500 mm ja oven oven aukeamissuunnalla 400 mm vapaata tilaa. Ei käsijohteita, kaiteen h= 1100 mm
4.3 Sisäänkäynnin suojaus ja vedenpoisto	Sisäänkäynti suojattu säältä ja päällä tason kokoinen katos. Sadevedet eivät ohjaudu sisäänkäynnin läheisyyteen. Katos matala h=2100 mm.
4.4 Ulko-oven esteettömyys	Ulko-oven vapaa leveys 800 mm, ovilehti kääntyy >90, Tasoero 100 mm, kynnyks 40 mm, oven saa ranteella auki ja ovi on kohtuullisen kevyt avata.
4.5 Ovipuhelin, lukitus	Sisäänkäynnin yhteydessä ei ole ovipuhelinta tms. Ovea ei voi avata yhdellä kädellä.
4.6 Säilytystila sis.käynnin yhteydessä	Sisäänkäynnin yhteydessä on säilytystilaa liikkumisapuvälineille sisääntulokatoksen alla ja sisällä tilavassa aulassa.
4.7 Maantasokerroksen esteettömyys	Maantasokerroksessa ei tasoeroja. Tuulikaapissa oven vapaa leveys 800 mm, aukeamissuunnalla vapaata tilaa >400 mm, ei kynnyksiä. Tuulikaapissa tilaa pyörätuolille 1100 mm, ei tilaa avata ovilehteä. Tuulikaappi matala, h=2000 mm.

4.8 Hissi	Liikesiivessä ei ole henkilöhissiä. (alkuperäinen tavarahissi) Asunto-osan hissi ulottuu maantasosta kaikkiin asuin kerroksiin. Hissi ei ulotu asunto-osan kellarikerrokseen eikä ullakko-kerrokseen (irtainvarastot).
4.9 Hissin soltevuus liikuntaesteiselle (asunto-osan hissi)	(Hissikorissa tilaa 910x1030 mm, oven vapaa aukko 660 mm, ovi aukeaa >90 astetta, kääntöovi ja korissa alkuperäinen veräjäovi, hissien pysähtymistarkkuus välttävä, valaistus hämärä 7 lx)
4.10 Portaiden helppokulkuisuus (asunto-osan porrashuone)	Porrashuoneen portaat ovat kohtalaisen helppokulkuiset: etenemä 300 mm, nousu enintään 155-150 mm, kaksivartinen suora porras, kaiteen korkeus 880 mm, käsijohde vain toisella puolella.
4.12 Porrashuoneen esteettömyys ja turvallisuus, selkeys, hahmotettavuus ja valaistus (asunto-osan porrashuone)	Porraskaskelmien ja -tasanteiden reunassa ei väri- ja/tai materiaaliero (mosaiikkibetoniaskelmat), hissien etäisyys porrassyöksystä sivuttaissuunnassa >400 mm, Porrashuoneessa hyvin luonnonvaloa, valaistus aikarajoitettu. Porrashuone selkeä, mutta sijoitus liiketilaan nähden liian kaukana ja kulkureitti esteellinen (korkeuseroja 25-130mm, oviaukkojen lev. 760-800 mm)

6. RESURSSIT

6.1 Kaavatilanne, käyttämätön rakennusoikeus	Tontilla ei ole rakennusoikeutta jäljellä. Asemakaavan uudelleentarkastelu vuonna 2007, joka antaa paljon resursseja rakennusoikeuteen.
6.2 Yhteistilojen resurssit: vajaakäyttö, tyhjä tai käyttämätön tila	Liikehuoneistossa ovat kaikki huonetilat tyhjiään ja käyttämättömiä. Liikehuoneiston pohjakerroksessa on kaikki varasto- ja autotallitilat tyhjiään ja käyttämättömiä. Asunto-osassa pohjakerroksessa ei ole käyttämättömiä tai vajaakäyttöisiä yhteistiloja.
6.3 Yhteistilojen resurssit: käyttötarkoituksen muutos mahdollista liikuntaesteisen asuinkäyttöön	Liikesiivessä on huonetiloja, jotka ovat kohtuullisin muutoksin muunneltavissa liikuntaesteisen asuinkäyttöön.
6.4 Yhteistilojen resurssit: käyttötarkoituksen muutos mahdollista kuntoutuskäyttöön	Liikesiivessä kummassakin kerroksessa ja asunto-osan kellarikerroksessa on tiloja, jotka ovat kohtuullisin muutoksin muunneltavissa kuntoutuskäyttöön (kuntoutus tai esim. hieronta).
6.5 Yhteistilojen resurssit: käyttötarkoituksen muutos mahdollista muuhun käyttöön esim. kerhotila tai muu monikäyttöinen tila esim.	Liikesiivessä kummassakin kerroksessa ja asunto-osan kellarikerroksessa on tiloja, jotka ovat kohtuullisin muutoksin muunneltavissa monikäyttöiseksi harraste- tai oleskelutilaksi. WC-tilan järjestäminen nykyisen kerhuhuoneen läheisyyteen vaatii suurempia muutoksia.
6.6 Hyödyntämätön lisäarvo	Liikesiiven ympäristö on upeaa jokisuistoaluetta, jossa pimeään aikaan laaja värikäs valaistus. Hieno näköala. Asunto-osan ullakko kerroksen näkymiä ei ole hyödynnetty. asuntojen tai yhteistilojen sijoittaminen vaatisi suuria muutoksia hissiin ja nykyisiin irtainvarastoihin. Autotalleja ei ole hyödynnetty, koko saarella hyvin hankalat pysäköinnin järjestelyt.

5. ARVIOINTI ASUNNOT, DOMUS BOTNICA, LIIKESIIPPI

Asuntotyyppi 1	pienin toimistohuone	13,5 m ²	3 kpl
Asuntotyyppi 2	kumatoimistohuone	19,5 m ²	1 kpl
Asuntotyyppi 3	suurin toimistohuone	21,5 m ²	2 kpl

Yhteistilat solussa:	oleskelu (kulmahuone)	1 kpl	21 m ²
	aula (eteinen)	1 kpl	37 m ²
	kk (keittiö)	1 kpl	7 m ²
	ruok. (kahvio)	1 kpl	18 m ²
	wc-tila (WC/N, WC/M)	2 kpl	7 m ²
	puk.+wc+su (+sk)	1 kpl	6 m ²

5. ASUNNOT: Asuntotyyppi	1	2	3
5.1 Tasoerot, liikennetilat, pohjaratkaisu			
asunnon tasoerot <20 mm	ei tasoeroja		
oviaukkojen leveys >850 mm	>850 mm	>850 mm	>850 mm
kulkureittien leveys 800-900 mm	ok	ok	ok
tilaa pyörähdysympyrälle	ok	ok	ok
asunnossa on helppo liikkua ja looginen pohjaratkaisu	ok	ok	ok
5.2 Asunnon suuntautuminen, näkymät			
asunnon suuntautuminen	kaakko	kaakko	luode
avautuminen useaan suuntaan	1	1	1
näkymät	puisto	puisto	pys-alue
(kauneus, mielenkiintoisuus ja vaihtelevuus)	hyvä	hyvä	koht.
5.3 Eteisen ja asunnon sisäänkäynnin estettävyys			
tilaa pyörähdysympyrälle	ok	ok	ok
oviaukkojen leveys >850 mm	800 mm	800 mm	800 mm
vapaata tilaa >400 mm	ok	ok	ok
selkeä asunnon opaste	ei ole	ei ole	ei ole
5.4 Eteinen, käytettävyys			
naulakkotilaa 600 mm/hlö	ei ole, sijoitettavissa helposti		
tila tuolille	ok	ok	ok
tilaa apuvälineille	ok	ok	ok
(kalusteessa ei sokkelia tai sisäänvedetty sokkeli.	ei arvioida		
5.5 Säilytystila			
säilytystilaa 600 mm/hlö	ei ole, sijoitettavissa helposti		
(kalusteessa ei sokkelia tai sisäänvedetty sokkeli.	ei arvioida		
5.6 WC-tila, saavutettavuus			
sijainti muihin tiloihin nähden	aulan päässä, koht. etäisyys		
kulkureitin helppous	helppo kulkureitti		
5.7 WC-tila, käytettävyys			
yksi mitat täyttävä WC-tila	ei ole		
mahtuu pyörähdysympyrä laskutilaa	pyörähdysympyrä ei mahdu ei ole		
5.8 Pesytymistila, saavutettavuus			
sijainti muihin tiloihin nähden	solun päässä, koht. etäisyys		
kulkureitin helppous	oviaukko <800, kynnyks >20 mm (välieteisen kautta)		
5.9 Peseytymistila, käytettävyys			
yksi mitat täyttävä pesutila+avust	ei ole		
mahtuu pyörähdysympyrä laskutilaa	pyörähdysympyrä ei mahdu ei ole		

5.10 Peseytymis ja wc-tila, varusteiden lisääminen seinät kestävät var. asentamisen voi asentaa alapesusuihkun	ok: wc+ph:een seinät tiiliseiniä ok
5.11 Pyykinpesu- ja kuivausmahd. sijainti muihin tiloihin nähden kulkureitin helppous tilaa pyörähdysympyrälle kuivausnarut/teline	(suihkutilassa pesukone) solun päässä, koht. etäisyys oviaukko <800, kynnyks >20 mm (välieteisen kautta) ei ole ei ole
5.12 Keittomahdollisuus, saavutettavuus sijainti muihin tiloihin nähden kulkureitin helppous	solun päässä, koht. etäisyys oviaukko <800,
5.13 Keittomahdollisuus: käytettävyys tilaa pyörähdysympyrälle mikro, liesi, jk, allas, työtaso (kalusteessa ei sokkelia tai sisäänvedetty sokkeli.	ei ole ok ei arvioida
5.14 Ruokailumahdollisuus 1. huoneessa: on tilaa? 2. ruokailutila (kahvio) sijainti muihin tiloihin nähden kulkureitin helppous ruokailutila 1300x2100 mm	ei tilaa ok ok huoneessa tai solun ruok.tila aulassa: hyvä keskeinen sijainti ok tilaa n. 4000x4400 mm
5.15 Oleskelutila sijainti muihin tiloihin nähden kulkureitin helppous tilaa pyörähdysympyrälle ja mahdollisuus kalustaa	solun päässä, koht. etäisyys oviaukko >800 mm, ok ok
5.16 Makuutila huoneessa, alkovi tai mh sängyn vieressä on tilaa pyörähdys (päädyssä kulkutilaa 900 mm)	makuutila huoneessa ok
5.17 Muut asunnon huoneet ylimääräinen huone: työhuone, vierashuoneeksi tai mh	(vuokrattavissa tarvittaessa muista solun huoneista)
5.18 Parveke, oma piha, tuuletusparveke lähellä on parveke tilaa 1300x1300 mm oviaukon vapaa leveys >850 mm vapaa tila >400 mm kynnykskorkeus <20 mm avautuu aurinkoiseen ilmansuuntaan suojattu (kolmelta sivulta?)	(sisäänkäntitaso + katos, laaja) (ok) (ok) (ok) (100+40 mm) (kaakkoon, luoteeseen) (kahdelta sivulta)
5.19 Asunnon tekninen varustelu, ilmanvaihto laajakaista tms koneellinen poistoilmanvaihto	ei arvioida ei arvioida
5.20 Muunneltavuus: huoneet/asunnot huoneiden väliset seinät huoneet soveltuvat eri käyttöön	väliseinät keveitä, liikesiivessä pilarirunko
5.21 Muunneltavuus: kylpyhuoneet hormiryhmien sijainti	helppo muutella, vedot pohjakerroksen kautta vapaasti

ARVIOINTI, TAPIONTIE 9**AIHE****KRITEERIT, ARVIOINNIN SISÄLTÖ****1.LÄHIYMPÄRISTÖ**

1.1 Helppokulkuisuus	Yhteydet lähiympäristöön ovat erittäin helppokulkuisia: ei korkeusvaihteluita, hyvä valaistus ja lyhyet reitit, kulkuväylien leveys min. 1800 mm.
1.2 Lähiympäristön turvallisuus	Lähiympäristö on kohtalaisen turvallinen oleskella ja kulkea: lähiympäristössä on baari ja nuorisotalo, joiden toiminta viikonloppuisin ja iltaisin häiritsevät jonkin verran asukkaita, huumeruiskuja on löytynyt puistoista ja leikkipaikoilta, liikenne alueella rauhallista eikä häiritse
1.3 Joukkoliikenteen toimivuus	Joukkoliikenne on helposti käytettävissä ja toimiva: linja-autovuoroja 4 puolesta tunnissa, reitti pysäkillä helppokulkuinen, etäisyys 200 m, vain toisella pysäkillä katos, penkki ja opastintaulu
1.4 Lähiympäristö, ulkoilu (kävely- tai pyöräilyreitti)	Erinomaiset kävely- ja pyörätieverkostot ovat välittömässä läheisyydessä ja liittyminen pihasta vaivatonta ja helppoa, reitistö helppokulkuinen ja selkeä, lähin levähdyspaikka 100 m päässä, ei muita levähdyspaikkoja. Reitistöllä hyvä valaistus.
1.5 Lähiympäristö, virkistysalue tms.	Läheisen (etäisyys alle 400 m) Kuivasjärven ulkoilualue (ulkoilu- ja latuverkosto) lähellä, ei levähdyspaikkoja eikä valaistusta. Muuten kerrostaloalue viheralueineen ja korttelipihoineen miellyttävä.
1.6 Etäisyydet palveluihin elintarvikeliike kioski ravintola, kahvila, baari/bubi, pizzeria pankkiautomaatti maksupalvelupiste apteekki kirjasto palvelutalo, päiväkeskus tms. terveyskeskus fysikaalinen hoitolaitos, hieronta kuntosali uimahalli + sauna elokuvateatteri seurakunnan tilat, kirkko tms sairaala linja-auto- /juna-asema	Etäisyydet seuraaviin palveluihin: 3= 0-200 m 2= 200-400 m 3= 0-200 m 3= 0-200 m 1=yli 400 m (ei ole) 3= 0-200 m 3= 0-200 m 1=yli 400 m 3= 0-200 m 1=yli 400 m 1=yli 400 m 1=yli 400 m 1=yli 400 m 2= 200-400 m 1= yli 3 km 1= yli 3 km

2. PIHA

2.1 Pihatila, viihtyisyys	Piha on kohtalaisen viihtyisä ja houkuttelee oleskelemaan: korttelipiha on suojainen ja mittakaavaltaan miellyttävä, toiminnot, sisäänkäynnit ja suurinosa parvekeista korttelipihan puolella, pihan elämää voi tarkkailla parvekkeilta, kasvillisuuden ja viheralueiden määrä kohtuullisen runsas: täysikasvuisia mäntyjä ja runsaasti pensaita, suuri viheralue keskellä
2.2 Selkeys ja hahmotettavuus	Piha on visuaalisesti ja rakenteellisesti jäsentynyt jalankulku- ja viher-/leikki-/oleskelualueeseen, pihalla ei autoliikennettä, piha on helppo liikkua ja kulkureitit johdattavat kulkijaa
2.3 Siisteys	Piha on kohtalaisesti hoidettu ja viimeistelty. Osa leikki- ja oleskelualueista huonokuntoisia, jopa käyttökelvottomia, pensaat ja niiden viheralue heikkolaatuisia, asfalttipäällyste kestävä ja käyttökelpoinen

2.4 Jalankulkuystävällisyys	Kulkureitit ovat erittäin helppokulkuisia, pihan ympäri kiertävä kävelyreitti selkeä. Reitti >1800 mm leveä ja talvikunnossapito toimii hyvin. Jalankulkijan tasolla ympäristössä voi tarkkailla pihan elämää, pohjakerroksessa vain yhteistiloja, aukoutus, yksityiskohdat ja materiaalit vailla mielenkiintoa
2.5 Pihan lyhytaikainen käyttö: oleskelu	Sisäänkäynnin läheisyydessä (etäisyys 10-30 metriä) istuskelu- ja oleskelupaikka (grillipaikka), jossa huonokuntoiset ikääntyvälle sopimattomat kalusteet, pihalla ei levähdyspaikkoja, huonokuntoinen penkki viheralueella
2.6 Pihan lyhytaikainen käyttö: muut toiminnot	Talo-opaste valokuutiossa (ei valoa) rakennuksen päädyssä, porrasopasteet selkeästi valokuutioidessa, joista yksi pimeänä. Jätepiste (etäisyys 40-60 m) korttelin yhteisen pysäköintialueen reunassa, helposti käytettävät syväkeräyssäiliöt, lajittelu pääsääntöisesti toimii, kalusteita yms. jätepisteen ympärillä. Pihalla ei ole suojaista ja katettua oleskelupistettä.
2.7 Liikenne- ja pysäköintijärjestelyt	Saattoliikenne pääsee sisäänkäynnin eteen, paikkaa ei ole merkitty. Vierasautopaikat korttelin yhteisellä pysäköintialueella ja tien varrella, etäisyys 30-100 m, vierasautopaikkoja ei merkitty, mutta pys-alueella niille tilaa
2.8 Turvallisuus, häiriötekijät	Korttelipihalla ei autoliikennettä ollenkaan. Valaistus pihan kulkureiteillä epätasainen 1-12 lx, osin voimakkaan keltainen, pysäköintialueella valaistus epätasainen 11-1 lx ja vain yksi katulamppu valaisee pys.aluetta, uudehkot valoheittimet suunnattu väärin ja häiritsevät naapuria, Rakennuksissa sisäpuoleinen sadevedenpoisto. Pihalla ei ole häiriötekijöitä.
2.9 Esteettömyys	Piha on esteetön kadulta sisäänkäynnille, kulkureiteillä ei tasoeroja ja kulkureittien leveys <1800 mm, asfalttipäällysteet kovia ja tasaisia.

3. YHTEISTILAT

3.1 Yhteistilojen määrä	Rakennuksen maantason pohjakeroksessa on talopesula + (2 kuivaushuonetta), 2 talosaunaa (joista toinen poissa käytöstä) liiketila (alkup. kerhotila) + var., 6 ulkoiluvälinevarastoa, (kylmäkomerot poistettu käytöstä, 3 irtainvarastoa, joista yksi vss:ssä)
3.2 Talosauna, saavutettavuus	Reitti asunnosta talosaunaan ei ole liikuntaesteisen kuljettavissa: hiisillä pääsee asunnoista maantasokerrokseen, mutta kynnyksen korkeus 80-90 mm (yhteistilojen käytävien palo-ovissa), ovien kulkuaukot >800 mm (jopa 640 mm) käytävien leveys kulkureitillä >1200 mm
3.3 Talosauna, esteettömyys	Puku- ja pesuhuoneessa on tilaa pyörähdysympyrälle halk. 1300 mm, löylyhuoneessa ei ole. Oviaukkojen leveys kaikki <800 mm, tasoerot 20 mm. Lauteet tavanomaiset, ikääntyneelle hankalat, kiuas suojattu suojakaiteella.
3.4 Talosauna, viihtyisyys ja käytettävyys	Talosauna siisti ja kohtalaisen kunnossapidetty, materiaalit käyttökelpoisia, kalusteet tukevia, valaistus tasainen, voimakkuus pukuh: 110 lx, ph: 22 lx, saunassa 38 lx. Wc-tila pukuhuoneen yhteydessä, oviaukko <800 mm, eikä sovellu liikuntaesteiselle. Tiiliseiniin voi asentaa tukevasti tarvittavia varusteita.
3.5 Talopesula, saavutettavuus	Reitti asunnosta talopesulaan ei ole liikuntaesteisen kuljettavissa: hiisillä pääsee asunnoista maantasokerrokseen, mutta kynnyksen korkeus 80-90 mm (yhteistilojen käytävien palo-ovissa), ovien kulkuaukot >800 mm, käytävien leveys kulkureitillä >1200 mm
3.6 Talopesulan esteettömyys	Pesutuvassa on tilaa pyörähdysympyrälle halk. 1300 mm, ovien vapaan aukon leveys >800 mm, tasoero betonikorokkeelle >100 mm, ei tasoeroja.

3.7 Talopesula, käytettävyys	Kalusteet ja varusteet sopivat liikuntaesteiselle, mutta virtakytkimet ulottumattomissa koneiden takana seinällä, betonikoroke estää virtakytkimien käytön, valaistus tehokas ja tasainen: 200-380 lx, materiaalit kohtuullisen siistejä ja pitkäikäisiä. Yhteys kuivaushuoneisiin: oviaukot <800 mm, kynnyks 25 mm, (liikuntaesteiselle sopivaa wc-tilaa ei ole lähellä)
3.8 Kerho- ja kokoontumistila, saavutettavuus	(kerhotila ei asukkaiden käytössä) saavutettavuus kuten muut yhteistilat: osin palo-ovien korkeat kynnykset 80-90 mm
3.9 Kerho- ja kokoontumistila, esteettömyys	(esteetön)
3.10 Kerho- ja kokoontumistila viihtyisyys ja käytettävyys	(Alkuperäinen kerhotila ja viereinen varasto vuokrattu kangas- ja ompeluyritykselle. Aikaisemmin tilassa ollut asukasyhdistyksen kokous- ja kerhotoimintaa, sekä tilaa vuokrattu asukkaalle harrastetilaksi (perhonsidonta). (ilassa keittiövarustus ja runsaasti luonnonvaloa, kohtuullisin helpoin muutoksin tilasta saisi puhkaistua yhteyden ulos.) (Maantason pohjakerroksessa kerhohuoneen ja talopesulan lähellä 2 kpl liikuntaesteiselle sopimatonta wc-tilaa)
3. 11 Muut tilat esim. kuntoilu, saavutettavuus	(Viereisessä rakennuksessa Tapiontie 13 (PSOASin) samanlainen kerhotila (tila asukkaiden käytössä), jota myös Tapiontie 9:n asukkaat voivat käyttää)
3.12 Muut tilat esim. kuntoilu, esteettömyys	
3.13 Muut tilat esim. kuntoilu, viihtyisyys ja käytettävyys	

4. SISÄÄNKÄYNNIT JA PORRASHUONEET (3 sisäänkäyntiä ja porrashuonetta)

4.1 Sisäänkäynnin valaistus ja hahmotettavuus	Sisäänkäynnit valaistu tasaisesti, voimakkuus 15-18 lx, portaissa vain 8 lx, Sisäänkäynti hahmottuu julkisivupinnasta, oviympäristössä on värikontrasti, sivulta lähestyttäessä eivät hahmotu, koska sisäänkäynnit piilossa parvekelinjojen takana.
4.2 Sisäänkäynnin esteettömyys	Sisäänkäyntien tasoerot: porraskelmissä nousu 80-100 mm, tasanteelta porrashuoneeseen 30-50 mm, sisäänkäyntitasolla tilaa 1150x2500 mm, ulko-oven aukeamissuunnalla 400 mm vapaata tilaa. Ei käsijohteita tai kaiteita.
4.3 Sisäänkäynnin suojaus ja vedenpoisto	Sisäänkäynnissä ei katosta, sisäänkäynnit sijoitettu rakennuksen suojaisiin kulmiin osin parvekelinjojen kylkiin
4.4 Ulko-oven esteettömyys	Ulko-oven vapaa leveys on 920 mm, ovilehti kääntyy >90, kynnyks 30+30 mm, oven saa ranteella auki, ovipumppu raskas,
4.5 Ovipuhelin, lukitus	Sisäänkäynnin yhteydessä ei ovipuhelinta tms. Ovea ei voi avata yhdellä kädellä.

4.6 Säilytystila sis.käynnin yhteydessä	B-rapun sisäänkäynnin yhteydessä säilytystilaa levennetyllä käytävällä, muuten lastenvaunut- ja kärryt portaiden alla maantasokerroksessa. Ulkoiluväline varastot: käynti sisäänkäynnin yhteydessä ulkoa tai käytävästä, oviaukko >800 mm, kynnykset+tasoerot ulko-varastot: 15/100 mm ,25/30 mm, sisävarastoissa kynnys 80 mm.
4.7 Maantasokerroksen esteettömyys	Maantasokerroksessa ei tasoeroja. Sisäänkäynneissä ei tuulikaappeja.
4.8 Hissi	Rakennuksessa on kaikissa porrashuoneissa (3 kpl) hissi. Hissiin pääsee maantason pohjakerroksesta (pohjakerroksessa yhteistilat) kaikkiin asuinkerroksiin.
4.9 Hissin soltevuus liikuntaesteiselle	Hissikorissa tilaa 900x1000 mm, oven vapaa aukko 780 mm, kääntöovi aukeaa >90 astetta, hissien pysähtymistarkkuus hyvä valaistus tasainen ja tehokas: voimakkuus 230 lx
4.10 Portaiden helppokulkuisuus	Portaat ovat: kaksivartiset suorat portaat, etenemä 280 mm, nousu 175 mm, kaiteen korkeus 1000 mm, kaide/käsijohde vain toisella puolella
4.12 Porrashuoneen esteettömyys ja turvallisuus, selkeys, hahmotettavuus ja valaistus	Porraskäytävien reunassa ei väri- ja/tai materiaalieroa (harmaat mosaiikkibetoniaskelmat), tasanteet punaiset ja erottuvat selkeästi, asuntojen ulko-ovien etäisyys porrassyöksystä sivuttaissuunnassa monin paikoin <400 mm, Porrashuoneissa hyvin luonnonvaloa, valaistus aikarajoitettu, valaistus tasainen, voimakkuus portaissa ja tasanteilla 43-13 lx, porrashuone selkeä, mutta sijoitus luontevasti hissien lähellä

6. RESURSSIT

6.1 Kaavatilanne, käyttämätön rakennusoikeus	Tontilla ei ole rakennusoikeutta jäljellä eikä sitä ole harkittu lisättäväksi.
6.2 Yhteistilojen resurssit: vajaakäyttö, tyhjä tai käyttämätön tila	Rakennuksessa on maantason pohjakerroksessa huonetiloja, jotka ovat vajaakäytössä: käyttämätön saunaosasto ja kylmäkomerot. Lisäksi kerhotila on mahdollista ottaa asukkaiden käyttöön (nykyisin vuokrattu). (Ulkoiluvälinevarastoja on runsaasti: 6 kp ja irtainvarastokopit kooltaan suuria myihin PSOASin kohteisiin verrattuna.)
6.3 Yhteistilojen resurssit: käyttötarkoituksen muutos mahdollista liikuntaesteisen asuinkäyttöön	Rakennuksessa on maantason pohjakerroksessa runsaasti yhteistiloja: vuokrattu kerhohuone ja viereinen wc + varasto, kylmävarastot, käytöstä poistettu saunaosasto, lisäksi kerhohuone, osa ulkoiluväline- ja irtainvarastoista, jotka ovat kohtuullisin muutoksin muunneltavissa liikuntaesteisen asuinkäyttöön. (kiinteistön peruskorjaus ajoitettu vuodelle 2007-8)
6.4 Yhteistilojen resurssit: käyttötarkoituksen muutos mahdollista kuntoutuskäyttöön	Rakennuksessa on maantason pohjakerroksessa runsaasti yhteistiloja: vuokrattu kerhohuone ja viereinen wc + varasto, kylmävarastot, käytöstä poistettu saunaosasto, lisäksi kerhohuone, osa ulkoiluväline- ja irtainvarastoista, jotka ovat kohtuullisin muutoksin muunneltavissa kuntoutuskäyttöön. Liikuntaesteiselle sopivan WC-tilan järjestäminen näiden tilojen lähelle tai yhteyteen peruskorjauksessa onnistuu kohtuullisin muutoksin. (kiinteistön peruskorjaus ajoitettu vuodelle 2007-8)

6.5 Yhteistilojen resurssit: käyttötarkoituksen muutos mahdollista muuhun käyttöön esim. kerhotila tai muu monikäyttöinen tila esim.	Rakennuksessa on maantason pohjakerroksessa runsaasti yhteistiloja: vuokrattu kerhuhuone ja viereinen wc + varasto, kylmävarastot, käytöstä poistettu saunaosasto, lisäksi kerhuhuone, osa ulkoiluväline- ja irtainvarastoista, jotka ovat kohtuullisin muutoksin muunneltavissa monikäyttöiseksi harraste- tai oleskelutilaksi. Likuntaesteiselle sopivan WC-tilan järjestäminen näiden tilojen lähelle tai yhteyteen peruskorjauksessa onnistuu kohtuullisin muutoksin. (kiinteistön peruskorjaus ajoitettu vuodelle 2007-8)
6.6 Hyödyntämätön lisäarvo	Suojaista korttelipihaa voisi hyödyntää enemmän ja käyttöä tehostaa kalusteiden, varusteiden, valaistuksen ja päällysteiden uusimisella, kunnostamisella ja muutoksilla.

5. ARVIOINTI ASUNNOT, TAPIONTIE 9

Asuntotyyppi 1	1h+alk. +kk+ph+parv.	35,0 m2	5 kpl	länteen
Asuntotyyppi 2	1h+kk+alk.++ph+parv.	35,0 m2	5 kpl	itään
Asuntotyyppi 3	2h+k+ph+parv.	61,0 m2	5 kpl	länteen
Asuntotyyppi 4	2h+k+ph+parv.	61,0 m2	5 kpl	itään
Asuntotyyppi 5	3h+k+ph+parv.	77,0 m2	15 kpl	läpitalon, etelään
Asuntotyyppi 6	3h+k+ph+vh+parv.	77,0 m2	5 kpl	läpitalon, etelään
	yht.		40 asuntoa	

5. ASUNNOT: Asuntotyyppi	1	2	3	4	5	6
5.1 Tasoerot, liikennetilat, pohjaratkaisu asunnon tasoerot <20 mm oviaukkojen leveys >850 mm kulkureittien leveys 800-900 mm tilaa pyörähdysympyrälle asunnossa on helppo liikkua ja looginen pohjaratkaisu	tasoero pesuhuoneeseen 80 mm, muuten ei tasoeroja, oviaukko pesuhuoneeseen <800 mm, muut oviaukot >800 mm ok ok ok ok ok ok et ahdas et ahdas ok ok ok ok et ahdas et ahdas ok ok helppo liikkua ok ok ok ok ok ok					
5.2 Asunnon suuntautuminen, näkymät asunnon suuntautuminen avautuminen useaan suuntaan näkymät (kauneus, mielenkiintoisuus ja vaihtelevuus)	länteen	itään	länteen	itään	etelään	etelään
	1	1	1	1	1 läpiti/2	läpiti/2
	pys-alue koht.	vier.talo koht.	pys-alue koht.	vier.talo koht.	korttelipihalle mielenkiintoinen	
5.3 Eteisen ja asunnon sisäänkäynnin estettämyys tilaa pyörähdysympyrälle oviaukkojen leveys >850 mm vapaata tilaa >400 mm selkeä asunnon opaste	ok	ok	ok	ok	ok	ok
	>800 mm	>800 mm	>800 mm	>800 mm	>800 mm	>800 mm
	ok	ok	ok	ok	ok	ok
	ok	ok	ok	ok	ok	ok
5.4 Eteinen, käytettävyys naulakkotilaa 600 mm/hlö tila tuolille tilaa apuvälineille (kalusteessa ei sokkeliä tai sisäänvedetty sokkeli).	ok	ok	ok	ok	ok	ok
	ei ole	ei ole	ok	ok	ok	ok
	ei ole	ei ole	ei ole	ei ole	ok	ok
			ei arvioida			
5.5 Säilytystila säilytystilaa 600 mm/hlö (kalusteessa ei sokkeliä tai sisäänvedetty sokkeli).	ok	ok	ok	ok	ok	ok
			ei arvioida			
5.6 WC-tila, saavutettavuus sijainti muihin tiloihin nähden kulkureitin helppous	kohtal.	kohtal.	eteisestä	eteisestä	eteisestä	eteisestä
	tasoero>80 mm, oviaukko <800 mm, kulkureitti hankala					
5.7 WC-tila, käytettävyys yksi mitat täyttävä WC-tila mahtuu pyörähdysympyrä laskutilaa	ok	ok	ok	ok	ok	ok
	ok	ok	ok	ok	ok	ok
	(peltiseiniin hankala asentaa kiinnityksiä)					
5.8 Pesytymistila, saavutettavuus sijainti muihin tiloihin nähden kulkureitin helppous	kohtal.	kohtal.	eteisestä	eteisestä	eteisestä	eteisestä
	tasoero>80 mm, oviaukko <800 mm, kulkureitti hankala					
5.9 Peseytymistila, käytettävyys yksi mitat täyttävä pesutila+avust mahtuu pyörähdysympyrä laskutilaa	ok	ok	ok	ok	ok	ok
	ok	ok	ok	ok	ok	ok
	ei ole	ei ole	ei ole	ei ole	ei ole	ei ole
	(peltiseiniin hankala asentaa kiinnityksiä)					
5.10 Peseytymis ja wc-tila, varusteiden lisääminen seinät kestävät var. asentamisen voi asentaa alapesusuihkun	elementtik:hden peltiseinät eivät kestä varusteiden lisäämistä ok ok ei ei ei ei					

5.11 Pyykinpesu- ja kuivausmahd. sijainti muihin tiloihin nähden kulkureitin helppous tilaa pyörähdysympyrälle kuivausnarut/teline	<div style="text-align: right;">2/2</div> pesuhuoneeseen voi sijoittaa pesukoneen kohtal. kohtal. eteisestä eteisestä eteisestä eteisestä tasoero>80 mm, oviaukko <800 mm, kulkureitti hankala ok ok ok ok ok ok pesuhuoneeseen on mahdollista sijoittaa käyttökelpoinen teline (peltiseiniin hankala asentaa naruja kiinnityksiä)					
5.12 Keittomahdollisuus, saavutettavuus sijainti muihin tiloihin nähden kulkureitin helppous	avoin avoin erillinen erillinen erillinen erillinen ei kynnyksiä, oven vapaa aukko >800 mm					
5.13 Keittomahdollisuus: käytettävyys tilaa pyörähdysympyrälle mikro, liesi, jk, allas, työtaso (kalusteessa ei sokkeliä tai sisäänvedetty sokkeli.	ok ok ok ok ok ok ok ok ok ok ok ok ei arvioida					
5.14 Ruokailumahdollisuus ruokailutila keittiössä? sijainti muihin tiloihin nähden kulkureitin helppous ruokailutila 1300x2100 mm	oh:ssa oh:ssa ok ok ok ok avoin avoin erillinen erillinen erillinen erillinen ei kynnyksiä, oven vapaa aukko >800 mm oh:ssa oh:ssa ok ok ok, iso ok, iso					
5.15 Oleskelutila sijainti muihin tiloihin nähden kulkureitin helppous tilaa pyörähdysympyrälle ja mahdollisuus kalustaa	tupa tupaa oh oh oh oh ok ok erillinen erillinen avoin avoin avoin avoin hyvä hyvä hyvä hyvä ok ok ok ok ok ok kohtal. kohtal. ok ok ok ok					
5.16 Makuutila huoneessa, alkovi tai mh sängyn vieressä on tilaa pyörähdysympyrälle (päädyssä kulkutilaa 900 mm)	alkovi alkovi mh mh mh mh ok ok ok ok ok ok ei ole ei ole ok ok					
5.17 Muut asunnon huoneet ylimääräinen huone: työhuone, vierashuoneeksi tai mh	ei ole ei ole (erillinen oh, käy: työhuoneeksi tai työhuoneeksi tai toiseksi mh:ksi) on ylim.huone, käy: työhuoneeksi tai työhuoneeksi					
5.18 Parveke, oma piha, tuuletusparveke lähellä on parveke tilaa 1300x1300 mm oviaukon vapaa leveys >850 mm vapaa tila >400 mm kynnyksen korkeus <20 mm avautuu aurinkoiseen ilmansuuntaan suojattu (kolmelta sivulta?)	kaikissa asunnoissa oma parveke ok ok ok ok ok ok ok ok ok ok ok ok ok ok ok ok ei ole ei ole kynnykset asunnon ja parvekkeen puolelta <100 mm länteen itään länteen itään etelään etelään kaikki parvekkeet suojattu kolmelta sivulta					
5.19 Asunnon tekninen varustelu, ilmanvaihto laajakaista tms koneellinen poistoilmanvaihto	ok ok ok ok ok ok ok ok ok ok ok ok					
5.20 Muunneltavuus: huoneet/asunnot huoneiden väliset seinät huoneet soveltuvat eri käyttöön	kaikkien asuntojen väliseinät keveitä ok ok ok ok					
5.21 Muunneltavuus: kylpyhuoneet hormiryhmien sijainti	kaikkien asuntojen hormiryhmät huoneistojen välisten seinien ja keittiöiden kulmassa, kh paikka ei ole helppo muuttaa					

ARVIINTI POHJANKALEVA, TALO A**AIHE****KRITEERIT, ARVIINNIN SISÄLTÖ****1.LÄHIYMPÄRISTÖ**

1.1 Helppokulkuisuus	Yhteydet lähiympäristöön ovat kohtuullisen helppokulkuisia: korkeusvaihteluita on jonkin verran, valaistus lähiympäristössä hyvä, pihalta johtaa lyhyt reitti ympäristön jalankulkuverkostoon, kulkuväylien leveys riittävä: >1800 mm
1.2 Lähiympäristön turvallisuus	Lähiympäristössä on kohtalaisen turvallinen kulkea. Alakerrassa on baari, jonka toiminta iltaisin ja viikonloppuisin voi häiritä asukkaita. Lähistöllä on betonitehdas, jonka pöly- ja meluhaitasta ovat jotkut asukkaat valittaneet.
1.3 Joukkoliikenteen toimivuus	Joukkoliikenne on kohtalaisen käytettävissä ja toimiva: linja-autovuoroja 2 puolella tunnissa, reitti pysäkillä vain kiertäen helppokulkuinen. Vain toisella pysäkillä katos, penkki ja opastintaulu.
1.4 Lähiympäristö, ulkoilu (kävely- tai pyöräilyreitti)	Liittyminen pihasta korttelia ympäröivälle jalankulku- ja pyörätieverkostoon helppo, reitit selkeitä, kunnossapidettyjä ja hyvin valaistuja. Reitillä ei ole levähdyspaikkoja. Lähiympäristössä ei ole varsinaisia kävelyreittejä.
1.5 Lähiympäristö, virkistysalue tms.	Tonttia ympäröi puistoalue, jossa asukkailla pelikenttä. Puistossa ei ole kulkureittejä, mahdollisuutta istuskeluun eikä siellä ole levähdyspaikkoja. Puistossa ei ole valaistusta. Muuten läheisyydessä ei puistoja tai virkistysalueita.
1.6 Etäisyydet palveluihin elintarvikeliike kioski ravintola, kahvila, baari/bubi, pizza pankkiautomaatti maksupalvelupiste apteekki kirjasto palvelutalo, päiväkeskus tms. terveyskeskus fysikaalinen hoitolaitos, hieronta kuntosali uimahalli + sauna elokuvateatteri seurakunnan tilat, kirkko tms sairaala linja-auto- /juna-asema	Etäisyydet seuraavin palveluihin: 1=yli 400 m 2= 200-400 m 3= 0-200 m 1=yli 400 m 1=yli 400 m 1=yli 400 m 1=yli 400 m 1=yli 400 m 1=yli 400 m 1=yli 400 m 2= 200-400 m 1=yli 400 m 1=yli 400 m 1=yli 400 m 1= yli 3 km 1= yli 3 km

2. PIHA

2.1 Pihatila, viihtyisyys	Piha selkeä ja näyttää käyttökelpoiselta, mutta ei houkuttele oleskelemaan. Ei omaleimaisuus- tai vetovoimaisuustekijöitä. Kasvillisuuden ja viheralueiden määrä ympäröivästä puistosta johtuen runsas. Piha (ja grillipaikka) avautuu etelään ja länteen. Piha avoin, pysäköinti- ja päällystetyt alueet laajoja.
2.2 Selkeys ja hahmotettavuus	Piha on selkeä ja jäsentynyt selvästi pysäköintialueiden ja autoliikenteen reittien osalta. Pihassa on kohtalaisen helppo liikkua ja suunnistaa, mutta erillisiä jalankulkureittejä ei ole käytössä. (Talon B ympärillä on hyvin kapeita jalankulkureittejä, jotka eivät sovellu apuvälineen kanssa liikkuvalla.)
2.3 Siisteys	Piha on kohtalaisen hoidettu, kunnossapidetty ja viimeistelty. Materiaalit ovat tavanomaista tasoa: kohtalaisen kestäviä ja käyttökelpoisia. Osa nurmikkoalueista ja niiden reunakivistä huonokuntoisia ja vähentävät viimeisteltyä vaikutelmaa.
2.4 Jalankulkuystävällisyys	Pihassa ei ole erillisiä jalankulkureittejä. Grillipaikalle ja pyörätelineille vievä reitti on autoliikenteestä vapaa. Jalankulkijan havainnointitasolla ympäristö on kohtalaisen mielenkiintoinen: baari, kerhohuone ja asuntoja pohjakerroksissa. Pohjakerroksen materiaalit tavanomaisia.

2.5 Pihan lyhytaikainen käyttö: oleskelu	Sisäänkäynnin läheisyydessä ei ole istuskelupaikkaa eikä pihassa levähdyspaikkoja. Pihalla on huonokuntoinen ikääntyvälle käyttökelvoton kattamaton oleskelu- ja grillipaikka. Grilli-/oleskelupaikan etäisyys 20 metriä.
2.6 Pihan lyhytaikainen käyttö: muut toiminnot	Pihalla on selkeät opasteet, opasteet näkyvät ja opastavat selkeästi. Jätepiste on lähellä autoliittymää, etäisyys 35 m, kulkureitti autojen liikennereitin kautta. Jätessäiliöt lasikuituisia ja rakennettuja lajittelutasoja, joita ikääntynyt pystyy kohtalaisesti käyttämään. Paperilajittelu ulkopuolella, samoin muuta rojua jätepisteen ympärillä, hyvä valaistus ulkopuolella.
2.7 Liikenne- ja pysäköintijärjestelyt	Saattoliikkeen paikkaa ei olemassa eikä merkitty. Vierasautopaikat merkitty selvästi, etäisyys 10-30 m. Vierasautopaikkoja runsaasti, 15 kpl, lämpötolpat.
2.8 Turvallisuus, häiriötekijät	Jalankulkualueita ei ole erotettu autoliikenteestä. Valaistus autoliikenteen kulkureiteillä 20-2 lx, epätasainen. Pysäköintialueilla <2 lx. Pyöräkatosten lähellä hyvä valaistus, 60-30 lx. Autoliikenne häiritsee piha-alueella: baarin saattoliikenne ja taksit, lisäksi autot pystyvät kiertämään pysäköintialueet kulkureittejä pitkin.
2.9 Esteettömyys	Piha on kohtalaisen esteetön kadulta sisäänkäynnille, ei erillisiä jalankulkureittejä. Asfalttipäällyste riittävän kova ja tasainen apuvälineen kanssa liikkuvalla.

3. YHTEISTILAT

3.1 Yhteistilojen määrä	Talossa A: pohjakerroksessa talosauna Talossa B: ullakkerroksessa talosauna, etäisyys >50 m Talossa B: kellarikerroksessa talopesula, kuntoiluhuoneet 3 kpl, bändiharjoitustila, etäisyys <50 m Talossa B: pohjakerroksessa monikäyttöinen kerhotila, etäisyys 40 m
3.2 Talosauna, saavutettavuus	Reitti asunnosta talosaunaan ei ole liikuntaesteisen kuljettavissa: mm. kulkuaukko pukuhuoneeseen 640 mm, taserot pohjakerroksessa 25-90 mm, käytävien leveys kapeimmillaan 1100 mm.
3.3 Talosauna, esteettömyys	Puku- ja pesuhuoneessa on riittävä mitoitus (pyörähdysympyrä halk. 1300 mm), löylyhuoneessa ei tilaa riittävästi, ovien vapaan aukon leveys 690 mm, tasoero 25 mm, lauteet tavanomaiset ja kiuas suojattu suojakaiteella.
3.4 Talosauna, viihtyisyys ja käytettävyys	Talosauna siisti ja kunnossapidetty, materiaalit hyvälaatuisia, wc lähellä, wc:n mitoitus ei riitä liikuntaesteiselle, kalusteet ja varusteet tukevia, valaistus riittämätön: n. 50 lx, saunassa 8 lx
3.5 Talopesula, saavutettavuus	Reitti asunnosta talopesulaan ei ole liikuntaesteisen kuljettavissa: mm. taserot 25-95 mm (korkeat kynnykset), osa ovista aukeaa alle 90 astetta, tilan etäisyys noin 40 m, kulkureitti ulkokautta piha-alueen poikki, (kulkuaukot yli 850 mm, käytävien leveys >1200 mm)
3.6 Talopesulan esteettömyys	Pesutuvassa ja kuivaushuoneessa on riittävä mitoitus apuvälineitä käyttävälle liikuntaesteiselle (pyörähdysympyrä halk. 1300 mm), ovien vapaan aukon leveys >800 mm, tasoero kynnyksissä 90 mm, betonikorokkeelle >100 mm.
3.7 Talopesula, käytettävyys	Kalusteet ja varusteet sopivat liikuntaesteiselle, mutta virtakytkimet ulottumattomissa koneiden takana seinällä, betonikoroke estää virtakytkimien käytön, valaistus 17-47 lx, Materiaalit kohtuullisen siistejä ja pitkäikäisiä, yhteys pesutuvan ja kuivaushuoneen välillä hankala, kynnys 120 mm, (liikuntaesteiselle sopivaa wc-tilaa ei ole)
3.8 Kerho- ja kokoontumistila, saavutettavuus	Reitti asunnosta kerhotilaan ei ole liikuntaesteisen kuljettavissa: mm. taserot 25-95 mm (korkeat kynnykset), osa ovista aukeaa alle 90 astetta, tilan etäisyys noin 40 m, kulkureitti ulkokautta piha-alueen poikki, (kulkuaukot yli 850 mm, käytävien leveys >1200 mm)

3.9 Kerho- ja kokoontumistila, esteettömyys	Kerho- tai kokoontumistilassa on riittävä mitoitus apuvälineitä käyttävälle liikuntaesteiselle (pyörähdysympyrä halk. 1300 mm), oviaukon leveys >800 mm, tasoero kynnyksessä 25 mm.
3.10 Kerho- ja kokoontumistila, viihtyisyys ja käytettävyys	Kerho- tai kokoontumistila on kalustukseltaan ja varustukseltaan monikäyttöinen ja muunneltava. Oleskelukalusteita, pingis- ja biljardipöytä, tv, videot, lukittava kaappi. Kalustus huonokuntoista ja kalusteita liikaa kerhotilassa. Tilassa on runsaasti luonnonvaloa, valaistus 55-120 lx. Kerho- ja kokoontumistilasta on koht. helppo yhteys pihalle. Liikuntaesteiselle sopivaa wc-tilaa ei ole, tila ei sovellu pitempiaikaiseen oleskeluun tai harrastamiseen.
3.11 Muut tilat: saavutettavuus (kuntoiluhuoneita 3 kpl)	Reitti asunnosta kuntoilutiloihin ei ole liikuntaesteisen kuljettavissa: mm. taserot 25-95 mm (korkeat kynnykset), osa ovista aukeaa <90 astetta, tilojen etäisyys yli 50 m ja kulkureitti ulkokautta piha-alueen poikki, (kulkuaukot yli 850 mm, käytävien leveys >1200 mm)
3.12 Muut tilat: kuntoiluhuoneet esteettömyys (kuntoiluhuoneita 3 kpl)	Riittävä mitoitus apuvälineitä käyttävälle liikuntaesteiselle (pyörähdysympyrä halk. 1300 mm) muualla paitsi kuntosalissa. Ovien vapaan aukon leveys >850 mm, ei tasoeroja.
3.13 Muut tilat: kuntoiluhuoneet viihtyisyys ja käytettävyys (kuntoiluhuoneita 3 kpl)	Tilat kellarikerroksessa, luonnonvaloa niukasti. Pinnat ja materiaalit välttävissä kunnossa, vain osa kuntolaitteista soveltuvat ikääntyneen kuntoiluun. Kuntolaitteet sijoitettu ahtaasti ja niiden painonsäädöt osin hankalassa paikassa laitteiden takana. Liikuntaesteiselle sopivaa wc-tilaa ei ole, tilat eivät sovellu pitempiaikaiseen kuntoiluun.

4. SISÄÄNKÄYNNIT JA PORRASHUONEET

4.1 Sisäänkäynnin valaistus ja hahmotettavuus	Sisäänkäynti on valaistu tasaisesti, voimakkuus >20 lx, häikäisemätön, koko sisäänkäynti valaistu tasaisesti. Sisäänkäynti hahmottuu kohtuullisen hyvin julkisivupinnasta, mutta ei sivulta lähestyttäessä. Oviympäristössä on värikontrasti.
4.2 Sisäänkäynnin esteettömyys	Sisäänkäynnin tasoero 35-95 mm (korkeat kynnykset). Sisäänkäyntitasolla tilaa 1500x7000 mm, oven aukeamissuunnalla 400 mm vapaata tilaa. Ei portaita, ei käsijohteita tai kaitteita.
4.3 Sisäänkäynnin suojaus ja vedenpoisto	Sisäänkäynti suojattu säältä ja päällä lähes tason kokoinen riittävän kokoinen katos. Sadevedet eivät ohjaudu sisäänkäynnin läheisyyteen.
4.4 Ulko-oven esteettömyys	Ulko-oven vapaa leveys 800 mm, ovilehti kääntyy >90, kynnyks 35+95 mm, oven saa ranteella auki, ovi kohtuullisen kevyt avata.
4.5 Ovipuhelin, lukitus	Sisäänkäynnin yhteydessä on numerolukko. Ovea ei voi avata yhdellä kädellä.
4.6 Säilytystila sis.käynnin yhteydessä	Sisäänkäynnin yhteydessä ulkona katoksen alla on säilytystilaa liikkumisapuvälineille, porrashuoneessa maantasokerroksessa porataiden alla kalusteita järjestämällä vähän tilaa yksittäiselle apuvälineelle.
4.7 Maantasokerroksen esteettömyys	Maantasokerroksen ei tasoeroja. Tuulikaapissa oven vapaa leveys 820 mm ja aukeamissuunnalla vapaata tilaa >400 mm, kynnyksen korkeus 30+40 mm, tuulikaapissa tilaa 1100x1500 mm, ei riittävästi tilaa avata tuulikaapin ovilehteä.

4.8 Hissi	Rakennuksessa on hissi. Hissiin pääsee maantasosta(pohjakerroksesta) ja hissillä pääsee kaikkiin asuinkerrokseen (sekä pohjakerroksen saunatiloihin). Talon B yhteistiloihin käynti ulkokautta pihan poikki. Talossa B hissi maantasokerroksessa, jolla pääsee kellarin ja ullakkokerroksen yhteistiloihin.
4.9 Hissin soveltevuus liikuntaesteiselle	Hissikorissa tilaa 1000x2100 mm, oven vapaa aukko 880 mm, koht. kevyt kääntöovi, ovi aukeaa >90 astetta, hissien pysähtyy riittävällä takkuudella.
4.10 Portaiden helppokulkuisuus	Porrashuoneen portaat eivät ole helppokulkuiset: porrastyyppi kierreporras, nousu 175-180 mm, kaiteen korkeus 1000 mm, käsijohde molemmin puolin.
4.12 Porrashuoneen esteettömyys ja turvallisuus, selkeys, hahmotettavuus ja valaistus	Porraskaskelmissa ei väri- tai materiaalieroa: (mosaiikkibetoniaskelmat), porrastasanteilla riittävästi tilaa ovien avaamiseen (400 mm/1500 mm) Porrashuoneessa ei ole luonnonvaloa, porrashuoneen valaistus aikarajoitettu, valaistus 8-14 lx. Porrashuone selkeä ja sijoitettu kohtuullisen helppokulkuihin paikkaan.

6. RESURSSIT

6.1 Kaavatilanne, käyttämätön rakennusoikeus	Tontilla ei ole rakennusoikeutta jäljellä eikä sitä ole harkittu lisättäväksi.
6.2 Yhteistilojen resurssit: vajaakäyttö, tyhjä tai käyttämätön tila	Rakennuksessa B on ullakkokerroksessa takkahuone vajaakäytössä ja toinen saunaosasto on poistettu käytöstä. Näiden tilojen käyttötarkoitus on tilan ominaisuuksiin nähdessä laatuosan alapuolella. Takkahuoneen ja saunaosaston yhteydessä kattoterassi, josta avautuu upeat maisemat.
6.3 Yhteistilojen resurssit: käyttötarkoituksen muutos mahdollista liikuntaesteisen asuinkäyttöön	Rakennuksessa B on ullakkokerroksessa jonkin verran resursseja, jotka ovat kohtuullisin muutoksin muunneltavissa liikuntaesteisen asuinkäyttöön. Rakennuksen A ja B kellarikerroksen yhteistilat eivät ole muutettavissa asuinkäyttöön.
6.4 Yhteistilojen resurssit: käyttötarkoituksen muutos mahdollista kuntoutuskäyttöön	Talossa B on runsaasti kellarikerroksessa kuntoilutiloja ja pohjakerroksessa kerhotila sekä ullakolla takkah.+saunaos., jotka ovat kohtuullisin muutoksin muunneltavissa kuntoutuskäyttöön. WC-tilan järjestäminen näiden tilojen yhteyteen vaatii suurempia muutoksia.
6.5 Yhteistilojen resurssit: käyttötarkoituksen muutos mahdollista muuhun käyttöön esim. kerhotila tai muu monikäyttöinen tila esim.	Talossa B on pohjakerroksessa kerhuhuone ja ullakkokerroksessa takkahuone, jotka ovat kohtuullisin muutoksin muunneltavissa monikäyttöiseksi harraste- tai oleskelutilaksi. WC-tilan järjestäminen näiden tilojen lähelle tai yhteyteen voi olla hankalaa.
6.6 Hyödyntämätön lisäarvo	Talossa B on ullakkokerroksessa tavanomaisesta poikkeava positiivinen laatuomaisuus: kattoterassi, jonka käyttöä ei ole hyödynnetty. Lisäksi Talon B kellarikerroksen kuntoilutilojen käyttöä voisi jonkin verran tehostaa kalustamalla ja varustamalla tilat viihtyisiksi ja toimiviksi.

5. ARVIOINTI ASUNNOT, POHJANKALEVA, TALO A

Asuntotyyppi 1/solu 2 h+k+ph (+siiv.+yht.oleskelu)	1 kpl	45,0 m2	huoneisto läpitalon: asuinhuoneet länteen, keittiö itään, oleskelu lisäksi käyt.
Asuntotyyppi 2/solu 2 h+k+ph (+siiv.+yht.oleskelu)	1 kpl	50,5 m2	huoneisto länteen, oleskelu lisäksi käyt.
Asuntotyyppi 3/solu 2 h+k+ph+vh	1 kpl	55,5 m2	huoneisto läpitalon: asuinhuoneet länteen ja itään, keittiö länteen, oma sisäänkäynti rak.päädysssä
Asuntotyyppi 4/solu 3 h+k+wc+su+parv. (+siiv.+yht.oleskelu)	6 kpl	65,0 m2	huoneisto läpitalon: asuinhuoneet länteen ja itään, keittiö länteen, tuuletusparveke
Asuntotyyppi 5/solu 3 h+k+wc+su+parv. (+siiv.+yht.oleskelu)	1 kpl	68,0 m2	huoneisto läpitalon: asuinhuoneet länteen ja itään, keittiö länteen, tuuletusparveke
Asuntotyyppi 6/solu 3 h+k+wc+su (+siiv.+yht.oleskelu)	1 kpl	71,0 m2	huoneisto itään
Asuntotyyppi 7/solu 3 h+k+wc+su (+siiv.+yht.oleskelu)	8 kpl	74,0 m2	huoneisto läpitalon: asuinhuoneet länteen ja itään, keittiö länteen, tuuletusparveke
Asuntotyyppi 8/solu 7 h+kk+ruok.+2xWC 2xsu+siiv.+yht.olesk.	7 kpl	116,0 m2	huoneisto läpitalon: asuinhuoneet länteen ja itään, kk+ruok. itään, tuul.parveke lähellä
yht. 26 soluasuntoa, asuinhuoneita yhteensä,			

5. ASUNNOT: Asuntotyyppi	1	2	3	4	5	6	7	8
5.1 Tasoerot, liikennetilat, pohjaratkaisu asunnon tasoerot <20 mm oviaukkojen leveys >850 mm kulkureittien leveys 800-900 mm tilaa pyörähdysympyrälle asunnossa on helppo liikkua ja looginen pohjaratkaisu	kynnykset? <800 mm <700 mm <700 mm <700 mm <700 mm <700 mm <700 mm <700 mm ok ok ok ok ok ok ok ok ok ei ole ok kohtal. kohtal. ok ok ok ok keittiöstä ok ok kohtal. kohtal. ok ok ok ok asuinh. ok kohtal. kohtal.							
5.2 Asunnon suuntautuminen, näkymät asunnon suuntautuminen avautuminen useaan suuntaan näkymät (kauneus, mielenkiintoisuus ja vaihtelevuus)	it+länteen läpitalon/2 puisto piha	länteen 1 piha	it+länteen läpitalon/2 puisto piha	it+länteen läpitalon/2 puisto piha pys-alue	it+länteen läpitalon/2 puisto piha pys-alue	itään puisto	it+länteen läpitalon/2 puisto piha	it+länteen läpitalon/2 puisto piha
5.3 Eteisen ja asunnon sisäänkäynnin estettävyys tilaa pyörähdysympyrälle oviaukkojen leveys >850 mm vapaata tilaa >400 mm selkeä asunnon opaste	ok >800 mm ei ole	ei ole >800 mm ei ole	ok >800 mm ok	ei ole >800 mm ok	ok >800 mm ok	ok >800 mm ok	ok >800 mm ok	ok >800 mm ok
5.4 Eteinen, käytettävyys naulakkotilaa 600 mm/hlö tila tuolille tilaa apuvälineille (kalusteessa ei sokkeliä tai sisäänvedetty sokkeli.	ok keittiössä ei ole	ei ole ei ole ei ole	ei ole ok ok	ei ole ei ole ei ole	ei ole ei ole ei ole	ei ole ok ok	ei ole ok ei ole	ei ole huoneessa ok
5.5 Säilytystila säilytystilaa 600 mm/hlö (kalusteessa ei sokkeliä tai sisäänvedetty sokkeli.	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
5.6 WC-tila, saavutettavuus sijainti muihin tiloihin nähden kulkureitin helppous	eteisestä <800 mm	eteisestä <700 mm	eteisestä <700 mm	käyt. <800 mm heikko	käyt. <800 mm heikko	käyt. <800 mm	käyt. <800 mm	käyt. <800 mm heikko
5.7 WC-tila, käytettävyys yksi mitat täyttävä WC-tila mahtuu pyörähdysympyrä laskutilaa	ok (1300 ok ei ole on mahd.	ok 1300 ok ei ole on mahd.	ei 1500 ok ei ole on mahd.	ei ei ei ole	ei ei ei ole	ei 1500 ok ei ole on mahd.	ei 1500 ok ei ole on mahd.	ei ei) ei ole on mahd.

5.8 Pesytymistila, saavutettavuus sijainti muihin tiloihin nähden kulkureitin helppous	eteisestä <800 mm	eteisestä <700 mm	eteisestä <700 mm heikko	käyt. <700 mm heikko	käyt. <700 mm heikko	käyt. <700 mm	käyt. <700 mm	käyt. <700 mm heikko
5.9 Peseytymistila, käytettävyys yksi mitat täyttävä pesutila+avust mahtuu pyörähdysympyrä laskutilaa	ei 1300 ok ei ole	ei 1300 ok ei ole	ok 1500 ok	ei ei ok	ei ei ok	ei ei ok	ei ei ok	e ei ok
5.10 Peseytymis ja wc-tila, varusteiden lisääminen seinät kestävät var. asentamisen voi asentaa alapesusuihkun	ok ok	ok ok	? ok	ok ok	ok ok	ok ok	ok ok	ok ei
5.11 Pyykinpesu- ja kuivausmahd. sijainti muihin tiloihin nähden kulkureitin helppous tilaa pyörähdysympyrälle kuivausnarut/teline	eteisestä <800 mm	eteisestä <700 mm	eteisestä <700 mm 1300 ok	käyt. <800 mm heikko ei	käyt. <800 mm heikko ei	käyt. <800 mm ei	käyt. <800 mm ei	käyt. <800 mm heikko ei
5.12 Keittomahdollisuus, saavutettavuus sijainti muihin tiloihin nähden kulkureitin helppous	erillinen k ok	avoin k ok	erillinen k ok	avoin k ok	avoin k ok	avoin k ok	avoin k ok	avoin kk ok
5.13 Keittomahdollisuus: käytettävyys tilaa pyörähdysympyrälle mikro, liesi, jk, allas, työtaso (kalusteessa ei sokkelia tai sisäänvedetty sokkeli.	ok ok	ok ok	ok ok	ok ok ei arvioida	ok ok	ok ok	ok ok	ok ok
5.14 Ruokailumahdollisuus 1. ruokailutila 2. vain huoneessa sijainti muihin tiloihin nähden kulkureitin helppous ruokailutila 1300x2100 mm	pieni ok erillinen k ok ok	heikko avoin k ok ei	pieni ok erillinen k ok ok	pieni ok avoin k ok ok	iso hyvä avoin k ok ok	iso hyvä avoin k ok ok, iso	iso hyvä avoin k ok ok, iso	iso hyvä avoin kk ok ok, iso
5.15 Oleskelutila sijainti muihin tiloihin nähden: vain huoneessa solun yhteinen oleskelutila kulkureitin helppous tilaa pyörähdysympyrälle ja mahdollisuus kalustaa	x pieni tila	 x kohtal. 3 ok ok	x toisessa huoneessa ei tilaa, toisessa hyvä tila	x kohtal. 3 ok ok	x kohtal. 3 ok ok	x kohtal. 3 ok ok	x kohtal. 3 ok ok	x kohtal. 3 ok ok
5.16 Makuutila huoneessa, alkovi tai mh sängyn vieressä on tilaa pyörähdy (päädyssä kulkutilaa 900 mm)	ok ok	ok ok	ok ok	ok ok	ok ok	ok ok	ok ok	ok ok
5.17 Muut asunnon huoneet ylimääräinen huone: työhuone, vierashuoneeksi tai mh	ei ole	ei ole	ei ole	ei ole	ei ole	ei ole	ei ole	ei ole
5.18 Parveke, oma piha, tuuletusparveke lähellä on parveke tilaa 1300x1300 mm oviaukon vapaa leveys >850 mm vapaa tila >400 mm kynnyskorkeus <20 mm avautuu aurinkoiseen ilmansuunta suojattu (kolmelta sivulta?)	ei ole	ei ole	oma piha parv. ei ole ? ok ? itään	parv. ei ole ok ok ? etelään ok	parv. ei ole ok ok ? etelään ok	ei ole	ei ole	tuul.parv. ei ole ? ok ? itään ok

5.19 Asunnon tekninen varustelu, ilmanvaihto								
laajakaista tms	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
koneellinen poistoilmanvaihto	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
5.20 Muunneltavuus: huoneet/asunnot								
huoneiden väliset seinät	kaikkien asuinhuoneiden väliseinät kiviseiniä							
huoneet soveltuvat eri käyttöön	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
5.21 Muunneltavuus: kylpyhuoneet								
hormiryhmien sijainti		huoneessa laidalla		hormit keskellä huoneistoa		huoneistojen välisissä seinissä laidalla		kesk.+ huoneiston väliseinä