

4.8 Opiskelija-asuntojen lyhytaikainen käyttö seniorien näkökulmasta

Anneli Paakkari



Kuva 1.
Domus Botnica, liikesiipi.



Kuva 2.
Pohjankaleva, talo A.



Kuva 3.
Tapiontie 9.

4.8.1 Tutkimuksen tausta ja lähtökohdat

Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiö (PSOAS) tarjoaa asuntoja Oulussa peruskoulutuksen jälkeisiä opintoja suorittaville opiskelijoille. Asumistottumusten muutokset näkyvät opiskelijoiden yksilöllisempinä vaatimuksina asumismuotoihin ja varusteluun. Esim. kiinnostus soluasumiseen on vähentynyt ja soluasuntoja on muutettu perusparannusten yhteydessä.

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.

Ikääntyneet, tulevaisuuden seniorit, tarvitsevat lyhytaikaiseen asumiseen soveltuvia asuntoja mm. sairaalassa tapahtuvien päivittäisten kuntoutus- tai hoitokasojen 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. Toisaalta PSOAS voi tarjota erinomaisen vaihtoehdon lyhytaikaiseen asumiseen samalla paikkakunnalla esim. taloyhtiöiden putki- ja viemäriremonttien yhteydessä. Tällaista tarvetta esiintyy entistä enemmän vanhojen asuinkerrostalojen tullessa perusparannusikään.

Opiskelija-asuntojen perusparannusten yhteydessä olisi tutkittava asuntojen muuntojoustavuutta ja käyttökelpoisuutta sekä opiskelijoiden muuttuviin lisääntyneisiin vaatimuksiin että asuntojen soveltuvuutta myös muiden asukasryhmien, esim.

ikäntyneiden, lyhytaikaiseen asumiseen. Tulevaisuudessa suurten ikäluokkien ikääntyessä lyhytaikaisen asumisen tarve lisääntyy ja tämä tulisi ottaa huomioon opiskelija-asuntojen vajaakäytön ongelmaa pohdittaessa.

Asuntojen muunneltavuus, saavutettavuus ja esteettömyys (Design for All, DfA) palvelee kaikkia asukasryhmiä ja opiskelija-asuntojen perusparannusten lähtökohtana ovat nykyiset rakentamismääräykset, jotka tähtäävät voimakkaasti esteettömään asumisympäristöön.

4.8.2 Tavoite

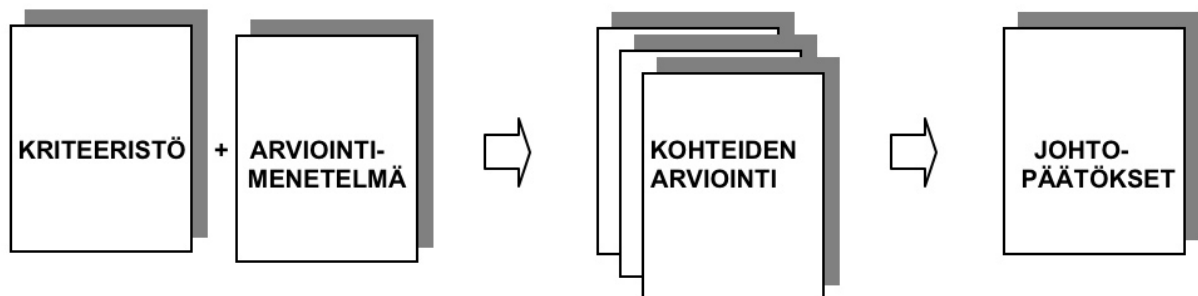
Tämän tutkimuksen tavoitteena on selvittää, miten Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiön (PSOAS) opiskelija-asunnot soveltuisivat ikääntyneiden pääasiassa lyhytaikaiseen asumiseen. Lisäksi tutkitaan miten opiskelija-asunnot soveltuvat omaisten tai omaishoitajien lyhytaikaisiksi vierasasunnoiksi.

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.

4.8.3 Menetelmä

Tutkimus on tehty valittujen esimerkkikohteiden case-tutkimuksena. kohteiden ominaisuuksia ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen arvioitiin tutkimukseen tehdyn kriteeristön mukaan. Arviointi suoritettiin asiantuntija-arviointina.

4.8.4 Toteutus



Kuva 1. Tutkimuksen rakenne.

Kriteeristön ja arviointimenetelmän tekemiseen käytettiin pohjana muita TSA-tutkimuksia, pääasiassa Laura Sorrin tutkimusta ”1950–1980-lukujen asuinkerrostalojen soveltuvuus senioriasumiseen ” ja pihojen osalta Anneli Paakkarin ”Keskustan asuinkerrostalojen perusparannettavien pihojen kehittäminen 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 olivat

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

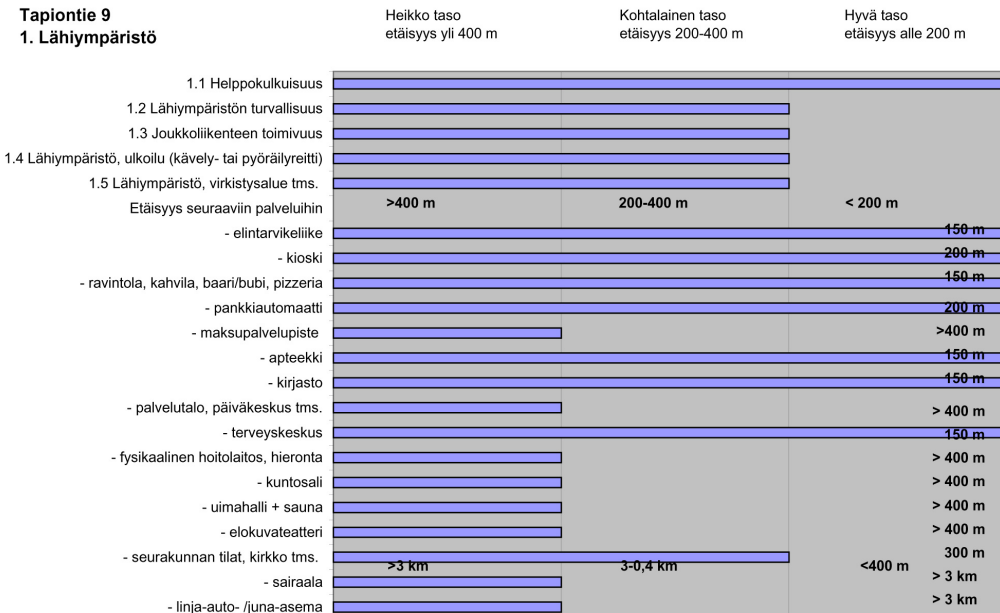
Arvioinnin tuloksena syntyi kohteiden kutakin aihetta kuvaava pylvädiagrammi niin, että esimerkikohteen soveltuvuus ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen on helppolukuisessa muodossa.

Taulukko 1. Esim. Kriteeristö ja arviointi: 1. Lähiympäristö, kohdat 1.1–1.5 .

AIHE	KRITEERIT, ARVIOINNIN SISÄLTÖ
1.1 Helppokulkuisuus	Yhteydet lähiympäristöön ovat helppokulkuisia: ei korkeusvaihteluja, 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. Esim. Kohteiden arviointi, Tapiontie 9: Lähiympäristö, kohdat 1.1–1.5.

AIHE	KRITEERIT, ARVIOINNIN SISÄLTÖ
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 pysäkille 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 valaitusta. Muuten kerrostaloalue viheralueineen ja korttelipihoineen miellyttävä.



Kuva 2. Esim. Arvioinnin tulos, Tapiontie 9: Lähiympäristö.

4.8.5 Arvioinnin tulokset

Domus Botnica, liikesiipi

Domus Botnican opiskelija-asunnot ovat Domus Botnica -säätiön hallussa, PSOAS isännöi kohdetta ja hoitaa opiskelija-asuntojen vuokrausta. Asunto-osan kylkeen rakennettu liikesiipi on alun perin suunniteltu ravintolaksi, viimeksi tila on ollut kuitenkin toimistokäytössä. Liikesiivessä todettiin homevaurio vuonna 2005, jonka jälkeen koko siipi pohjakerroksineen on ollut käyttämättömänä. 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 erikoistavara-kauppoja. Palveluiden keskittymisen vuoksi monipuoliset lähipalvelut sijaitsevat nyt hiukan kauempana, mutta ovat kuitenkin lähietäisyydellä. Alueen jalankulkuverkosto kaippaa nykyaikaistamista. Kulkureitit ovat paikoin hyvin kapeita eikä yhtenäistä koko saaren kattavaa jalankulkuverkostoa ole.

Piha-alue on pieni ja selkeästi jäsentynyt jalankulku- ja pysäköintialueeksi. Takapihalla on jättepiste ja kuivaustelineet. Tomutustelinettä ei asukkailla ole ollenkaan käytössä, asukkaat käyttävät naapuritaloyhtiön telinettä. Oleskelualueetta ei pihalle ole saatu sijoitettua, asukkaiden rakentama heikkolaatuinen grillipaikka on jo viereisellä puistoalueella. Kulkureitti takapihalle on liian pitkä ja hankala kiertäen koko rakennuksen tai esteellinen kulkien porrashuoneen kautta alas kellariin ja ulos takapihalle. Pihan turvallisuutta heikentää heikko valaistus, joka ei kata koko piha-alueita ja valaistus on monin paikoin alle 5 lx. Takapihalla asukkaiden käyttämässä sisäänkäynnissä ei ole valaisinta ollenkaan ja vuokrattu pysäköintialue on valaistu puiston valaisimilla. Vetovoimainen, rauhallinen ja viihtyisä lähiympäristö kompensoi pihan puuttuvia toimintoja voimakkaasti.

Asunto-osan kellarikerroksessa ovat asukkaiden käytössä monipuoliset, käyttökelpoiset yhteistilat: kerhuhuone, pesutupa ja saunaosasto. Näiden tilojen saavutettavuus on ikääntyneelle heikkoa, koska rakennuksen hissi ei ulotu kellarikerrokseen. Kulkureitti liikesiivestä yhteistiloihin on hankala; asukkaan tulisi kulkea ulkokautta porrashuoneen läpi alas kellariin.

Sisäänkäynti liikesiipeen on komea; asunto-osaa ja liikesiipeä yhdistää laaja matala katos. Sisäänkäynti on hyvin suojattu ja sadevedet eivät ohjautu sisäänkäynnin eteen. Liikesiipeen ja asunto-osaan on rakennettu kittapintaiset luiskat, jotka ovat kuitenkin liian jyrkät liikuntaesteiselle. 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. Katoksen alle sisäänkäyntitasolle voisi helposti sijoittaa suojaisan, turvallisen ja miellyttävän istuskelupaikan korvaamaan puuttuvaa pihan oleskelupistettä. Nykyisin sisäänkäyntikatoksen alla on käyttämätön istutusallas ja istuskelupaikka puuttuu.

Liikesiiven 1. kerroksen tiloja arvioidaan nykyisen olemassa olevan tilanteen mukaan. Lähtökohtana on ollut tilojen käyttötarkoituksen muutos mahdollisimman vähin muutoksin ikääntyneiden lyhytaikaiseen asuinkäyttöön. Toimistohuoneita tarkastellaan asuinhuoneina ja toimiston aputiloja asuinhuoneisiin kytkettyinä pesu-, wc-, ruokailu- ja ruoanlaittutiloina. Pohjakerrosta ei ole otettu mukaan asunotarkasteluun, koska pohjakerroksen asuinkäyttö on epätodennäköistä huonetilojen mataluuden vuoksi.

Asuinhuoneet (toimistohuoneet) ovat mitoitukseltaan sopivia ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen. Keittiö- ja ruokailutilan keskeinen sijainti helpottaa niiden käytettävyyttä. Pesu- ja wc-tilojen ahtaus, kulkureittien kapeus ja kynnyksien korkeus on suurin este huoneistossa ikääntyneiden asumiselle. Näiden tilojen muuttaminen on kuitenkin verrattain helppoa, koska rakennus on pilarirunkoinen ja vesi- ja viemärilinjojen veto pohjakerroksen kautta mahdollistaa wc- ja pesutilojen siirtämisen vapaasti. Pilarirunko ja kevytrakenteiset seinät antavat suuria muuntelun mahdollisuuksia liikesiiven huoneistolle.

Toivoniemen kaavaa on tarkoitettu tarkastella uudelleen vuonna 2007. Nykyinen asemakaava sallii liikesiivelle asuin- ja liikekäytön, mutta asemakaavan uudelleen tarkastelu 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: tilat ovat nykyisin vain osittain talonmiehen käytössä autojen säilytystilana. Autojen pysäköinti Toivoniemen taloyhtiöillä on vaikea kaikkien taloyhtiöiden osalla ja liikesiiven pohjakerroksen käyttämättömille autotalleille olisi varmasti käyttäjiä. Liikesiiven pohjakerroksen käyttö on ongelmallista, koska huonekorkeus on 2160 mm, palkkien alla 1800 mm. Pohjakerrosta voisi käyttää myös asukkaiden varasto- ja säilytystiloina. Kiinteistössä ei ole helppokäyttöistä polkupyörävarastoa ja sellainen onkin 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 kohtuullisen 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 ympäristössä. Alunperin liikesiipi oli suunniteltu ravintolakäyttöön. Asuinkäyttö hyödyntäisi liikesiiven ympäristön hyviä laatutekijöitä erinomaisesti.

Pohjankaleva

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. Lähiympäristö on kuitenkin rakennettu ja jalankulku- ja pyörätieverkosto oululaisittain ylläpidetty ja kunnossa. Lähiympäristöstä puuttuu kuitenkin viihtyisä puisto tai virkistysalue, teollisuustontit ympäröivät nykyään aluetta. Viereiselle teollisuusalueelle on tulossa asemakaavan muutos, alueelle suunnitellaan kerrostaloja. 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 jalankulkijoiden reitit ja asianmukaiset oleskelualueet. Talon A pohjakerroksen ravintola aiheuttaa viikonloppuisin häiriötä, melua ja lisää liikennettä pihalle. Piha-alue on esteetön, mutta ei houkuttele liikkumaan tai oleskelemaan.

Kiinteistössä on runsaasti yhteistiloja: kerhohuone, 2 saunaosastoa, joista toinen sijaitsee ullakkokerroksessa, pesutupa, kuivaushuone, kuntosali ja kaksi muuta kuntoiluhuonetta. Näiden tilojen saavutettavuus on kuitenkin huono apuvälineettä käyttävälle. Kynnykset ovat korkeita tai oviaukot liian kapeita. Lisäksi kulkureitti yhteistiloihin kulkee rauhattoman piha-alueen poikki. Yhteistilat ovat muuten pääosin esteettömiä ja siten käyttökelpoisia ikääntyneellekin.

Sisäänkäynnit ja porrashuoneet ovat Pohjankalevassa kohtalaisen helppokulkuisia. Kierreporras ei kuitenkaan ole sopiva ikääntyneelle. Poistamalla korkeat kynnykset, sisäänkäynnistä saisi kohtuullisilla kustannuksilla esteettömän. Hissi on tilava ja lähtee maantasokerroksesta kaikkiin asuinkerroksiin.

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.

Ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen 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. Tilat ovat liian pieniä tähän käyttöön. Kiviseiniin voi helposti kiinnittää tukikaitteita tai -kahvoja, mutta tilojen muunneltavuus hormiryhmien sijainnista johtuen on kohtuullisin kustannuksin lähes mahdotonta. Ainoastaan yhdistämällä vierekkäisiä pieniä wc- ja pesutiloja ikääntyneetkin pystyisivät käyttämään niitä. Asuinhuoneiden muunneltavuus on heikkoa, koska huoneiden väliset seinät ovat kivirakenteisia.

Pohjankalevassa on kohtalaisesti resursseja yhteistilojen käyttöä ajatellen, nykyisissä yhteistiloissa ei ole juuri vajaakäyttöä ja asukkaat arvostavat monipuolisia tiloja. Kellarikerroksen tilat eivät sovellu liikuntaesteisen asuinkäyttöön, mutta kuntoutus- ja monikäyttötiloiksi kohtalaisen hyvin. Talon B ullakkokerroksessa on käyttämätön saunaosasto ja vajaakäyttöinen takahuone. Alunperin saunat on rakennettu edustussaunoiksi. Ullakkokerroksen saunaosastojen ja kattoterassin upeat näköalat ovat kiinteistön hyödyntämätön lisäarvo.

Tapiontie 9

Tapiontie 9 on tullut PSOAS:in hallintaan Linnanmaan vuokra-asunnot Oy:ltä vuonna 2004. Taloyhtiö on rakennettu yhtä aikaa Linnanmaan yliopiston ja sen campus-alueen kanssa 1970-luvulla. Linnanmaan alue on kohtalaisen tiivistä kerrostaloaluetta, mutta vihreäalueet ovat kasvaneet jo vehreäksi. Jalankulku- ja pyörätieverkosto on alueella erinomainen ja palvelut ovat säilyneet ja lisääntyneet alueella. Ostoskeskuksen ulkoalueet on perusparannettu ja alueella onkin turvallinen ja helppo kulkea.

Tapiontie 9:n piha on suljettu, suojainen ja rauhallinen pienehkö korttelipiha. Asukkaat voivat tarkkailla parvekkeilta pihan elämää. Jalankulkureitit kiertävät pihan reunoja, keskellä on vapaata viher- ja leikkialuetta. Oleskelu- ja leikkikalusteet kaipaavat osin kunnostamista, mutta muuten piha on viihtyisä, esteetön ja käyttökelpoinen. Korttelin yhteinen pysäköintialue ja jäteposte sijaitsevat viereisessä korttelissa kadun toisella puolella.

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

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

Asukkaiden käytössä ei ole kerhohuonetta, vaikka sellainen on alunperin rakennettu helppokulkuseen paikkaan pohjakerrokseen. Tila on nykyisin vuokrattu kangas- ja ompeluyritykselle. Maantason pohjakerroksen yhteistiloissa on runsaasti resursseja ikääntyneiden esteettömään asumiseen, kuntoutus- tai monikäyttötiloiksi.

Sisäänkäynnit ovat 1970-luvun tyyliin vaatimattomia, mutta pienillä muutoksilla esteettömiä. Tasoerot, katoksen ja suojauksen puute, ja heikko riittämätön valaistus ovat suurimmat puutteet. Porrashuoneiden portaat ovat kohtalaisen helppokulkuiset, mutta heikko valaistus ja värieröjen puuttuminen askelmien reunoissa vaikeuttavat kulkemista. Hissi ulottuu 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 väljä 1970-luvun tyyliin, ja kalustus makuuhuoneissa ja keittiöissä on riittävä ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen. Pesuhuoneet (yhdistetty wc- ja pesutila) ovat elementtirakenteisia ja sijoitettu ontelolaatan päälle niin, että tasoero asuinhuoneen lattiatasosta on kohtalaisen suuri. Esteettömyyttä heikentää lisäksi oviaukkojen kapeus. Jokaisessa huoneistossa on parveke, mutta kynnyksen korkeus on este liikkumisen apuvälinettä käyttävälle. 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 saunaosasto on poistettu käytöstä ja kerhohuone on vuokrattu. Irtainvarastot ovat suuria muihin PSOAS:in kohteisiin verrattuna ja kohtalaisen kokoisia ulkoiluvälinevarastoja on kaksi kpl /porrashuone. Näitä pohjakerroksen tiloja, käyttämättömiä resursseja, voi kohtuullisin muutoksin muuttaa liikuntaesteisen asuinkäyttöön, kuntoutuskäyttöön tai monipuoliseksi harrastetilaksi.

Suunnitellun perusparannuksen yhteydessä pohjakerroksen yhteistiloihin tulee varmasti muutoksia. Huolehtimalla sisäänkäyntien ja yhteistilojen esteettömyydestä maantasokerrokseen mahdollisesti sijoitettavista asunnoista saisi rakennettua aidosti esteettömiä, helppokulkuisia asuntoja myös ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen.

Suojaisaa 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.

4.8.6 Johtopäätökset

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 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.

Pohjankalevan Talo A soveltuu kohtalaisen heikosti ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen. Piha-alue on turvaton, palvelut ovat liian kaukana ja lähiympäristöstä puuttuvat viihtyisä puisto ja ulkoilureitit. Soluasuntojen asuinhuoneet soveltuvat lyhytaikaiseen asumiseen, mutta wc- ja pesutilojen esteettömyys on asumisen kulmakivi liikuntaesteiselle. Lisäksi monipuolisten yhteistilojen määrästä huolimatta, niiden heikko saavutettavuus on este ikääntyneelle.

Domus Botnican liikesiipi sijaitsee ainutlaatuisella paikalla kaupunkirakenteessa ja on kohtalaisen lähellä palveluja. Liikesiipi on nykyisin tyhjiillään ja käyttämätön. Tuleva asemakaavan uudelleen tarkastelu ja samalla liikesiiven käyttötarkoituksen harkinta antavat erinomaisia mahdollisuuksia ikääntyneiden lyhytaikaiseen asumiseen. Pohjakerroksen autotalli- ja varastotiloihin ei voi suunnitella asuinkäyttöä tilojen mataluuden vuoksi.

4.8.7 Yhteenveto

Riippuen kohteen sijainnista kaupunkirakenteesta, rakentamisajankohdasta, palveluiden läheisyydestä ja sisäänkäyntien ja asuntojen esteettömyydestä ja mitoituksista esimerkkikohteiden soveltuvuus ikääntyneiden lyhytaikaisen asumiseen vaihtelee.

Suurimmat puutteet tutkimuskohteissa ikääntyvien lyhytaikaiselle asumiselle olivat

- sisäänkäyntien esteettömyys
- palveluiden sijoittuminen liian kauas
- lähivirkistysalueen puuttuminen tai kulkureittien kulkukelpoisuus
- wc- ja pesutilojen esteettömyys.

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

Kohteissa, joissa

- monipuoliset palvelut ovat riittävän lähellä
- 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 välijä apuvälineen kanssakin kulkevalle

on hyvät edellytykset soveltaa ikääntyneiden, omaisten ja omaishoitajien 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.