

4.2 1950–1980-lukujen asuinkerrostalojen soveltuvuus senioriasumiseen

Laura Sorri

4.2.1 Johdanto

Ikääntyvät haluavat asua itsenäisesti omissa kodeissaan mahdollisimman pitkään ja toimintakyvyn heiketessä tarvittavien palveluiden tukena. Toive on yhtenevä kansallisen vanhuspolitiikan kanssa, jonka tavoitteena on, että ikääntyneet laitoshoidon sijasta asuvat kotonaan niin pitkään kuin se on mahdollista. Asumisolojen laatuun ja soveltuvuuteen ikääntyneille tulee kiinnittää erityistä huomiota, sillä soveltuvat asumisolot ja itsenäinen arkitoimista selviäminen kasvattavat elämän laatua ja vähentävät palvelujen tarvetta sekä painetta hakeutua laitospäätöseen asumiseen. Asuinympäristön tulisi olla turvallinen ja sovitettavissa sekä henkilökohtaisiin mieltymyksiin että muuttuvan toimintakyvyn mukaan.

Yli 65-vuotiaista noin 94 % asuu tavallisissa asunnoissa. Laitoshoidossa asuu yhä pienempi osuus ikääntyneistä ja sinne siirrytään yhä vanhempana. Omistusasumisen osuus on Suomessa merkittävä ja se on myös tällä hetkellä kasvussa. Neljä viidestä yli 65-vuotiaasta asuu omistusasunnossa. Asuntokanta uusiutuu hitaasti, vain hieman yli yhden prosentin vuosivauhdilla. Sen vuoksi olemassa olevan asuntokannan ja asuinympäristöjen kehittäminen myös ikääntyneille soveltuvaksi on välttämätöntä, koska riittävää määrää ikääntyneille soveltuvaa asuntokantaa ei pystytä saamaan aikaan uudisrakentamisen keinoin.

1950–1980-lukujen asuinkerrostalot muodostavat merkittävän osan asuinkerrostalokannastamme. Tämän ikäisissä taloissa on jo korjausten ja parannustöiden tarvetta, niihin on mahdollista yhdistää myös sellaisia toimenpiteitä, jotka parantavat talojen soveltuvuutta ikäihmisten asumiseen.

4.2.2 Tutkimuksen tavoite

Tämä tutkimusosio keskittyy taajamien keskusta-alueilla ja niiden läheisyydessä sijaitseviin, olemassa oleviin asuinkerrostaloihin ja niiden kehittämiseen nykyistä paremmin soveltuviksi senioriasumiseen. Tavoitteena on esteetön rakennettu ympäristö, joka tukee itsenäisyyttä ja omatoimista suoriutumista.

Tutkimusosion päätavoitteena on löytää ratkaisumalleja erityyppisten asuinkerrostalojen asuntojen ja yhteistilojen kehittämiseen ja perusparantamiseen. Tavoitteena on selvittää, millaisia ovat tyypilliset 1950–1980-luvulla rakennetut asuinkerrostalot. Tapaustutkimuksen kohteiksi on otettu kymmenen tämän ikäistä ikäluokkaansa hyvin edustavaa asuinkerrostaloa.

Tutkimusosiossa selvitetään mitkä ovat kohdetalojen porrashuoneiden, yhteistilojen ja asuntojen puutteet ja ongelmat ikääntyneiden kannalta. Kohdetaloista selvitetään myös käyttämättömiä tai vajaakäyttöisiä resursseja, kuten käyttämätöntä rakennusoikeutta tontilla. Kohteiden arviointia varten laaditaan tässä tapaustutkimuksessa käytettävä kriteeristö. Arviointikriteeristön ja kohdetalojen perusteella laaditaan toimenpide-ehdotusluettelot siitä, kuinka arvioituja ominaisuuksia ja sen avulla koko asuinkerrostaloa voidaan muuttaa paremmin senioriasumiseen soveltuvaksi. Sekä arviointikriteeristö että toimenpideluettelo laaditaan siten, että niitä voidaan käyttää yleisesti asuinkerrostalojen arviointiin.

4.2.3 Aineiston valinta ja tutkimusmenetelmät

4.2.3.1 Menetelmä

Tutkimusmenetelmänä on käytetty erästä laadulliseen tutkimukseen yhdistettyä menetelmää: tapaustutkimusta, koska tavoitteena on tuottaa mahdollisimman tarkkaa ja yksityiskohtaista tietoa tutkittavista kohteista. Pienen aineiston käyttäminen mahdollistaa tilan antamisen tapausten monimuotoisuudelle yksinkertaistamatta niitä liikaa, kuten kävisi määrällisessä tutkimuksessa. Tavoitteena on siis sanoa mieluummin ”vähästä paljon” kuin paljosta vähän. (Jokinen & Kuronen)

4.2.3.2 Aineiston valinta

Tutkimuksen kohteeksi, on rajattu 1950–1980-luvulla rakennetut asuinkerrostalot. Kerrostalojen ikäjakauman valinta on tehty sillä perusteella, että tämän ikäiset asuinkerrostalot muodostavat merkittävän osan suomalaisesta asuinkerrostalokannasta, niitä rakennettaessa lainsäädäntö ei ole vaatinut esteettömyyttä ja ne ikänsä takia vaativat jonkinlaisia perusparannustoimenpiteitä.

Tutkimuksen kohteet kymmenen asuinkerrostaloa on valittu siten, että ne edustaisivat mahdollisimman hyvin ikäisiään asuinkerrostaloja. Kohdetaloiksi on valittu sekä hissillisiä että hissittömiä asuinkerrostaloja sekä lamelli- että pistetaloja. Omistuspohjaltaan seitsemän taloista on asunto-osakeyhtiötä, kaksi kunnan vuokratyöyhtiön omistamia ja yksi palveluasumista tuottavan yhdistyksen omistama. Tutkimuskohteena olevien talojen valintaperusteena on ollut myös rakennuksesta tehty kuntoarvio tai -katselmus, jotta rakennuksen ja järjestelmien teknisestä kunnosta on saatavissa tietoa. Kohdetaloiksi on valittu sellaisia, joiden kuntoarviot on tehty Valtion asuntorahaston tuella, koska avustuspäätöksistä on saatavissa tietoa. Kokonaan taloyhtiön varoin rahoitetuista kuntoarvioista pitäisi kysyä isännöitsijältä talo kerrallaan. Tavoite, että jokaisesta kohdetalosta olisi tehty kuntoarvio, ei toteutunut täydellisesti. Kohteiksi valituissa kaupunginosissa 1980-luvulla rakennettuihin asuinkerrostaloihin ei ollut tehty kuntoarviota Valtion asuntorahaston tuella ja yksi 1960-luvulla rakennettu kohdetalo oli saanut avustuspäätöksen, mutta kuntoarviota ei kuitenkaan ollut tehty.

Tutkimuksen kohteiksi valituista kerrostaloista yhdeksän sijaitsee Oulun ja yksi Kajaanin kaupungin alueella. Rakennusten sijainti on haluttu tutkimuksessa rajoittaa keskustaan ja sen tuntumassa sijaitseviin kaupunginosiin, koska keskustasumisen suosio kasvaa ikääntyneiden keskuudessa palveluiden läheisyyden vuoksi.

4.2.3.3 Arviointikriteeristö

Kohdetalojen arviointiin on tätä tutkimusta varten laadittu oma arviointikriteeristö. Arvioinnissa on keskitytty rakennuksen soveltavuuteen ikääntyneiden asuintaloksi. Arvioinnissa keskitytään toiminnallisuuteen, koska toiminnallisella soveltavuudella on suurin merkitys itsenäisen selviämisen kannalta. Osa toimivuuskriteereistä soveltuu myös ns. normaalikuntoisillekin. Toisaalta heikoimman käyttäjän mukaan suunniteltu ympäristö soveltuu myös heille, joilla ei ole toimintarajoitteita. Kuntoarvioraporteista oli saatavissa tietoa rakennuksen teknisestä kunnosta.

Kohdetalojen arvioinnissa käydään lävitse liikkuminen kadulta ja pihoilta asuntoihin, porrashuone, yhteistilat ja kaikki rakennuksen asuntotyypit. Kohdetaloista selvitetään myös niiden käyttämättömät tai vajaakäyttöiset resurssit kuten tyhjillään olevat tilat ja käyttämätön rakennusoikeus. Arviointikriteeristöön on otettu mukaan rakennuksen lisäksi lähiympäristön helppokulkuisuus ja lähipalveluiden kuten elintarvikeliikkeen tai linja-autopysäkin etäisyys kohdetalosta.

Tulosten yksinkertaistamiseksi arviointikohdat pisteytetään kolmeen tasoon. Parhaalla tasolla tavoiteltu ominaisuus on jo olemassa, keskimmaisella tasolla ominaisuus on saavutettavissa kohtalaisin toimenpitein ja heikoimmalla tasolla ominaisuuden saavuttaminen edellyttäisi suuria toimenpiteitä ja kustannuksia tai ominaisuuden saavuttaminen on käytännössä mahdotonta.

Arviointikriteeristö on laadittu tätä tutkimusta varten, koska on haluttu aikaansaada arviointimenetelmä, jolla kohdetalojen soveltuvuutta senioriasumiseen halutaan kuvata mahdollisimman yksinkertaisesti ja havainnollisesti osatekijä kerrallaan. Tällainen arviointimenetelmä mahdollistaa kohteiden vertailun keskenään. Tämän tutkimuksen kriteeristöä on koostettu mm. Työtehoseuran ElderAtHomen kriteeristöä (Kasanen 2004), ARVI-projetista (<http://www.arvi.enef.net/>) ja RT-kortistosta (Rakennustieto Oy). Vaikka arviointikriteeristö on laadittu tätä tutkimusta varten, on se käytettävissä yleisesti kerrostalojen ja sovellettuna rivitalojenkin senioriasumiseen soveltuvuuden arviointiin.

4.2.3.4 Tutkimuksen kohdekerrostalot

Kohdekerrostaloista on arvioinnin tekoa varten ollut käytettävissä rakennuslupapaperustukset sekä mahdollisesti muuta piirustusaineistoa, kuntoarvioportit, kohdetalojen edustajien haastattelut sekä inventoinnin tuottama materiaali.



Kuva 1. Tutkimuksen kohdekerrostaloja. (Kuvat: Laura Sorri)

Kohdekerrostaloista kolme oli rakennettu 1950-luvulla, kolme 1960-luvulla, kaksi 1970-luvulla ja kaksi 1980-luvulla. 1950-luvulla rakennetut kohteet sijaitsivat Oulussa, keskustassa, Karjasillalla ja Tuirassa. Kaksi taloista oli lamellitaloja, joista toinen oli hissiton. Yksi taloista oli pistetalo. Kaikki 1960-luvulla rakennetut kohdetalot sijaitsivat Oulun keskustassa. Myös näistä kaksi oli lamellitaloja, joista toinen oli hissiton, ja yksi taloista oli pistetalo. 1970-luvulla rakennetut talot sijaitsivat Tuirassa. Toinen taloista oli pistetalo ja toinen lamellitalo. Kummassakin oli hissi. 1980-luvulla rakennetuista kohdetaloista toinen sijaitsi Kajaanin ja toinen Oulun keskustassa. Toinen taloista oli pistetalo ja toinen lamellitalo. Kummassakin oli hissi. Tarkempaa tietoa talojen ominaisuuksista on saatavissa tutkimusosion loppuraportista.

4.2.4 Tyypilliset ominaisuudet ja korjaustarve rakentamisajankohdan mukaan

4.2.4.1 Yleistä

Tutkimuksen kohdetalojen perusteella voi tehdä joitakin yleistyksiä eri-ikäisten asuinkerrostalojen tyypillisistä ominaisuuksista sekä korjaus- ja kunnostustarpeesta. Samalla voidaan todeta, ettei rakentamisajankohdalla ollut merkitystä asuntokannan yksipuolisuuteen. Aineiston kolmessa kohteessa asuntokanta oli varsin yksipuolinen. Ne oli rakennettu eri vuosikymmenillä. Asuntojen koko vaikuttaa aineiston perusteella vaihtelevan siten, että 1960- ja 1980-luvuilla rakennetut asunnot ovat pinta-alaltaan pienimpiä lukuun ottamatta yhtä 1960-luvun kohdetta, As Oy Kauppurienkatu 31:tä.

4.2.4.2 1950-luvulla rakennetut asuinkerrostalot

Aineistossa oli 1950-luvulla rakennettuja asuinkerrostaloja, joista osasta asunnoista puuttui peseytymismahdollisuus. Ne puuttuivat kohteen pienimmistä asunnoista. As Oy Kauppurienkatu 26–28:n yksiöissä ja As Oy Ketokatu 8:n talonmiehen asunnossa sekä pienemmissä, keittokomerollisissa kaksioissa oli pelkästään wc. Toisaalta kahdessa 1950-luvulla rakennetussa kohdetalossa, As Oy Kauppurienkatu 26–28:ssa ja As Oy Tuirantornissa oli ns. edustusasuntoja, joissa oli palvelijan huone ja edustamisen vaatimukset ovat vaikuttaneet asunnon pohjaratkaisuun ja suureen pinta-alaan. Tämän ikäisten talojen keittiöissä ei ole varausta jääkaapille, koska jääkaappeja ei ollut jokaisessa asunnossa ja mahdolliset jääkaapit olivat vapaasti lattialla seisovaa mallia. Keittiöissä oli ulkoseinällä ilmajäähdytteiset ruokakomerot. Havainto sopii kuvaukseen tämän ikäisestä kerrostalokannasta (Mäkiö et. al 1990). Asuinhuoneiden oviaukkojen yläpuolelle on sijoitettu komeroita ja seinärakenteisiin on upotettu komeroita ts. komerot ovat rakennusaineisia. Poikkeuksena vuonna 1963 valmistuneessa As Oy Torikatu 56:ssa on yhdessä yksiötyyppissä seinään upotetut komerot ja kolmioiden pienemmissä makuuhuoneissa oven yläpuolella komerot. 1950-luvulla rakennettujen talojen parvekkeet ovat suojattomia ulokeparvekkeita ja niitä on vain suuremmissa asunnoissa. Vuonna 1959 valmistuneessa As Oy Tuirantornissa on poikkeuksellisesti sisäänvedetyt parvekkeet. Taloon on tehty sisäänvedetyt parvekkeet mahdollisesti sen tornimaisen luonteen vuoksi tai vuosikymmenen lopulla siirryttiin rakentamaan sisäänvedettyjä parvekkeita, jotka ovat tyypillisiä aineiston 1960-luvulla rakennetuille taloille. Porrashuoneissa maantasokerroksen tasoerot olivat yleisiä.



Kuva 2. Tyypillinen 1950-luvun ulokeparveke.
(Kuva: Laura Sorri)



Kuva 3. Sisäänvedetyt parvekkeet 1950-luvun lopulla valmistuneessa talossa. (Kuva: Laura Sorri)

1950-luvulla rakennettujen asuinkerrostalojen tyypillisiä rakennusosakohtaisia korjaustarpeita olivat:

- Piha: ahtaus, pysäköintipaikkojen puute, liiketilojen huoltoliikenteen ongelmat, puutteet maanpinnan muotoilussa.
- Vesikatko: puutteellinen vedenpoisto, läpivientien kunnostuksen tarve.
- Sadeveden poistojärjestelmä: loiskekourut puuttuvat.
- Julkisivu: rappausvauriot (sekä laajoja että paikallisia).
- Ikkunat: kunnostuksen tarvetta, maalipinnat heikot.
- Ulko-ovet: kunnostuksen tarvetta, maalipinnat heikot.
- Yhteistilat: kulku tilaan hankala, talosaunan kunnostamisen tarve, maalipinnat heikot.
- LVI-järjestelmät: kattilat purkamatta, vanhassa lämmitysjärjestelmässä asbestia, viemäreiden uusimisen tai kunnostamisen tarve, käyttövesi- ja lämmitysputkiston uusimisen tarve, korvausilmaventtiilien puuttuminen asunnoista, venttiilien uusimisen tarve, vesikalusteet vanhentuneet.
- Sähköjärjestelmät: kuormitusongelmat, laajennusmahdollisuudet vähäiset, heikko varustetaso, turvallisuuspuutteet.

4.2.4.3 1960-luvulla rakennetut asuinkerrostalot

Kylpyhuoneet olivat tässä aineistossa ahtaimpia 1960-luvulla rakennetuissa kohdetaloissa, ja niissä oli usein istuma-ammeet ainakin pienimmissä asunnoissa. 1950-luvun alkupuolella rakennetuissa asunnoissa ammeet olivat täysikokoisia, joten kylpyhuoneet olivat suurempia. Poikkeuksena on 1950-luvun lopulla valmistunut As Oy Tuirantorni, jonka yksioissa ja kaksioissa on asunnoissa istuma-ammeet. 1960-luvulla keittiökalusteisiin alettiin tehdä varaus jääkaapille. Keittiöihin saatettiin vielä rakentaa lisäksi ilmajäähdytteiset kylmäkomerot. Komerot eivät sijainneet enää välttämättä keittiön kiintokalustuksen osana, vaan ne saattoivat olla ruokailutilassa ikkunan alapuolella. Ilmeisesti vielä 1960-luvulla ei ruuan kylmäsäilytysmahdollisuutta asunnossa pidetty välttämättömyytenä, koska joidenkin As Oy Kouluvaaran pienten asuntojen keittokomeroissa ei ole tilaa jääkaapille, mutta toisaalta niissä ei ole ilmajäähdytteistä komeroakaan. Asuntojen pinta-alat ovat aineiston pienimpiä 1960- ja 1980-luvulla rakennetuissa kohteissa lukuun ottamatta As Oy Kauppurienkatu 31:tä, jonka kolmen ja neljän huoneen asunnot ovat koko aineistossa pinta-alaltaan poikkeuksellisen suuria. Asuinhuoneet tai vain osa niistä voivat niukkahkosta kokonaispinta-alasta huolimatta olla reilun kokoisia, koska kylpyhuoneet ja keittiötilat ovat pinta-alaltaan erittäin pieniä.



Kuva 4 (vas.). Pienemmissä asunnoissa on ns. ranskalaiset parvekkeet.

Kuva 5 (oik.). Ahdas piha, jossa eri toiminnot ja liikennealueet sekoittuvat toisiinsa.

(Kuvat: Laura Sorri)

Ajanjaksolla valmistuneiden kohdetalojen parvekkeet ovat sisäänvedettyjä ja niitä on edelleen vain suuremmissa asunnoissa. Ajanjaksolla rakennettiin myös ns. ranskalaisia parvekkeita. Maantasokerroksen tasoerot ovat yleisiä vielä ajanjakson alkupuolella.

1960-luvulla rakennettujen asuinkerrostalojen tyypillisiä rakennusosakohtaisia korjaustarpeita olivat:

- Piha: pysäköintipaikkojen puute, ilkivalta.
- Vesikatto: vesikatteen kunnostus/uusiminen.
- Julkisivu: paikalliset tai laajat julkisivuvauriot.
- Ikkunat: kunnostuksen tarve.
- Ulko-ovet: maalipinnat heikot, heloituksen puutteet.
- Parvekkeet: parvekelaattojen maalipinnat hilseilevät.
- Porrashuoneet: pinnat kaipaavat kunnostamista.
- Yhteistilat: talosaunan ja talopesulan pintojen kunnostaminen, maalipinnat heikot.
- Tekniset tilat: puutteet käyttöturvallisuudessa.
- LVI-järjestelmät: kattilat purkamatta, vanhassa lämmitysjärjestelmässä asbestia, viemäreiden toiminnallisia puutteita, käyttövesi- ja lämmitysputkiston uusimisen tarve, venttiilien uusimisen tarve, vesikalusteet vanhentuneet, kalvopaisunta-astian uusiminen.
- Sähköjärjestelmät: turvallisuuspuutteet.

4.2.4.4 1970-luvulla rakennetut asuinkerrostalot

Tutkimuksen kohteet olivat vuokrataloja, mikä vaikuttaa aineistosta tehtäviin johtopäätöksiin jonkin verran. Tämän aineiston mukaan 1970-luvulla rakennettujen asuinkerrostalojen sisäänkäynnit olivat vähiten esteellisiä. Silti näidenkin sisäänkäyntien esteettömyydessä on puutteita. Toisessa kohteessa puutteita oli lähinnä ulko-ovessa, toisessa niitä oli hieman enemmän. Maantasokerrosten tasoerojen rakentaminen vaikutti loppuneen 1960-luvun alkupuolella. Asuntoihin alettiin rakentaa varaukset pyykinpesukoneille ja astianpesukoneille. Astianpesukoneiden varaukset tehtiin tosin vain suurimpiin, ns. perheasuntoihin. Tässä aineistossa 1970-luvulla rakennetuissa asuinkerrostaloissa ei ollut huoneistosaunoja. Aineiston suurimmat kahden huoneen ja keittiön asunnot on rakennettu 1970-luvulla. Parvekkeet alettiin rakentaa kaikkiin asuntoihin. Parvekkeet on tehty rakennusrungon ulkopuolisiin parveketorneihin.



Kuva 6 (vas.). Aineiston vähiten esteellinen sisäänkäynti. Ulko-ovi on joutunut ilkvallan kohteeksi, minkä vuoksi jalkasäleikkö on poistettu ja oven ikkunan lasit on vaihdettu muovisiksi.

Kuva 7 (oik.). Parvekkeet rakennusrungon ulkopuolisissa parveketorneissa.

(Kuvat: Laura Sorri)

1970-luvulla rakennettujen asuinkerrostalojen tyypillisiä rakennusosakohtaisia korjaustarpeita olivat (toisesta kohteesta oli tehty vain julkisivun kuntokartoitus, mikä vaikuttaa tulokseen):

- Piha: istutusten uusiminen, opasteet puuttuvat (pysäköintialueet jäsentymättömiä).
- Ulko-ovet: ilkvallalta kohdistunut ulko-oviin.
- Parvekkeet: kaiteissa kunnostuksen/uusimisen tarvetta.

4.2.4.5 1980-luvulla rakennetut asuinkerrostalot

Toinen aineiston kohteista oli tavallinen ja toinen senioreille suunnattu asuinkerrostalo. Huoneistosaunat yleistyivät tämän aineiston mukaan 1980-luvulla; kaikissa tavanomaisen asuinkerrostalon asunnoissa on sauna. Aiemman aineiston mukaan (Sorri 2001) huoneistosaunoja on rakennettu jonkin verran jo 1970-luvulla valmistuneisiin asuinkerrostaloihin. Tämän tutkimuksen 1970-luvulla rakennetut kohteet olivat vuokrataloja. Kaikissa asunnoissa on varaus pyykinpesukoneelle. Tosin senioreille suunnatussa Arvola IV:ssä ei ole lainkaan pyykinpesumahdollisuutta; sekä varaukset pyykinpesukoneille että talopesula puuttuvat. Tavanomaisessa asunto-osakeyhtiössä kaikissa asunnoissa on varaus astianpesukoneelle. Senioreille suunnatussa talossa ei ole varausta astianpesukoneelle. 1980-luvulla rakennetuissa kohteissa asuinhuoneiden koko on pienin koko aineistossa. Asuntojen pinta-ala on pienin 1960- ja 1980-luvulla rakennetuissa kohteissa. 1980-luvulla rakennettujen asuntojen asuinhuoneet ovat kuitenkin pienempiä, koska suuremmat keittiöt, peseytymistilat ja huoneistosaunat vievät osansa asuntojen pinta-alasta. Asuinhuoneet ovat pienuutensa ja pohjaratkaisunsa vuoksi heikoimmin kalustettavia. Yhteistiloja on vähemmän kuin aiemmin rakennetuissa taloissa, koska asunnoissa on huoneistokohtaiset saunat ja varaukset pyykinpesukoneelle.

Kummastakaan 1980-luvulla rakennetusta kohteesta ei ollut tehty kuntoarviota, joten tämän ikäisten talojen kunnostustarpeista ei voi sen perusteella tehdä arviota.

4.2.5 Johtopäätökset

4.2.5.1 Esteettömyyden yleisimmät ja suurimmat puutteet

Lähiympäristö ja palvelut

Tässä aineistossa lähiympäristö oli yleensä helppokulkuista, koska Oulussa maaston korkeusvaihtelut ovat vähäisiä. Paikallisesti ongelmia saattoivat aiheuttaa jyrkät ali- tai ylikulkukäytävät, jos sellaisen kautta oli kuljettava päästäkseen esimerkiksi päivittäistavaraliikkeeseen. Tuirassa liikkumista hankaloittaa jyrkähkö jokitörmä.

Palveluiden osalta paras tilanne oli Arvola IV:ssa, joka sijaitsee Kajaanin keskustassa. Keskusta-alue on pinta-alaltaan pienempi kuin Oulussa, joten etäisyydet palveluihin eivät kasva pitkiksi. Ainoastaan postiin oli yli 400 metrin matka. Itsenäisen asumisen kannalta hyvää oli, ettei yhdestäkään kohdetalosta ollut elintarvikeliikkeeseen tai ravitsemusliikkeeseen yli 400 metrin matkaa. Ravitsemusliikkeenä tässä pidettiin ravintolaa, kahvilaa, baaria tai muuta ruokailumahdollisuutta, jotka saattoivat olla avoinna vain lyhyen ajan vuorokaudesta. Etäisyydet puistoihin ja linja-autopysäkeille jäivät myös alle 400 metriin ja vain yhdessä kohteessa kioskille oli matkaa yli 400 metriä. Oulun keskustassa olevista kohteista pisimmät matkat oli kirjastoon ja asukastupaan. Kirjasto sijaitsee keskustan laidalla saarella, jolloin etäisyys kasvaa väistämättä ja keskustan asukastupa on Keskusta-Nuottasaari-suuralueen yhteinen ja sijaitsee Heinäpään kaupunginosassa. Etäisyydet pankkiin ja postiin voivat kasvaa myös suuriksi. Tuirassa ja Karjasillalla etäisyydet palveluihin olivat pitempiä. Kaukana Karjasillan kohteesta olivat kioski, pankki, posti, apteekki, terveyskeskus ja asukastupa. Tuirassa kaukana olivat terveyskeskus, palvelutalo, asukastupa, pankki, posti ja apteekki. Tuiran kaupunginosassa ei ole vielä omaa asukastupaa.

Sisäänkäynnit



Kuva 8. Esteellinen sisäänkäynti: ulkoportaatt, käsijohteet puuttuvat, sisäänkäyntitasanteen mitat eivät ole riittävät.

Kuva 9. Liikkumisapuvälineitä säilytetään porrashuoneessa, koska niille ei ole säilytystilaa sisäänkäynnin yhteydessä. (Kuvat: Laura Sorri)

Sisäänkäyntien tyypillisiä ongelmia olivat ulkoportaatt. Ulkoportaissa ei yleensä ollut kunnollisia käsijohteita kummallakaan puolella. Ulko-ovien edustalla olevat tasanteet olivat mitoiltaan liian niukkoja, jotta tasanteella mahtuisi kunnolla aukaisemaan oven erityisesti, jos tarvitsee liikkumiseen apuvälineen tai mukana on kantamuksia tai lastenvaunut. Hyvänä voi pitää, etteivät yhdenkään kohteen pääsisäänkäynnit olleet kokonaan kattamattomia. Kuitenkin kymmenestä kohdetalosta vain kolmen pääsisäänkäynnit olivat kunnolla säältä suojattuja; ne olivat katettuja, katokset olivat riittävän syviä ja vedenpoistosta oli huolehdittu. Näistä kohteista kahdessa oli sisäänkäynnit myös pihanpuolella, mutta ne eivät olleet asiallisesti säältä suojassa. Seitsemässä kohteessa sisäänkäyntien katokset tai sisäänvedot eivät olleet riittävän syviä ja sadevedet pääsivät valumaan sisäänkäynnin edustalle ja jäätyämään siihen. Kaikissa aineiston kohdetalojen ulko-ovissa oli huomauttamista.

Ulko-oville tyypillisiä puutteita olivat mm. kynnykset, valoaukon niukat mitat, raskaat ja mahdollisesti myös väärinasennetut ovipumput ja hankalat vetimet. Ainoastaan yhdessä kohteessa oli sisäänkäyntien yhteydessä tilaa liikkumisapuvälineen säilyttämiseen. Tila olisi tarpeellinen, koska asunnoissa ei ole sitä varten ylimääräistä tilaa ja useat käyttävät esimerkiksi rollaattoria vain ulkona liikkeessään. Useimmissa tapauksissa säilytystilan rakentaminen on jälkepäin hankalaa.

Porrashuoneet

Porrashuoneissa yleisimmät ongelmat liittyivät hissiin tai portaisiin. Hissi puuttui kahdesta kohteesta. Mitoiltaan hissi oli liikuntaesteisille sopimaton seitsemässä kahdeksasta hissillisessä kohteesta, jos arviointikriteeriksi otetaan SOTERA:n Arvin (<http://www.arvi.enef.net/>) suositus. Näistä seitsemästä muutamana kohteen osalta mainittiin, että hissiin on mahtunut pyörätuolin tai lastenvaunujen kanssa. Oletettavasti se ei kuitenkaan ole ollut vaivatonta. Hissillä ei päässyt kaikkiin kerroksiin kuudessa hissillisessä kohteesta kahdeksasta. Yleensä yhteistilat tai osa niistä oli tämän vuoksi liikuntaesteisen ulottumattomissa. Maantasokerroksessa tasoeroja oli kolmessa hissillisessä kohteessa. Nousuja oli kahdesta viiteen. Kahteen kohteeseen on tälle kohtaa rakennettavissa luiska. Toisessa sellainen oli ollutkin tilapäisesti.



Kuva 10. Maantasokerroksen tasoeroja oli aineiston vanhimmissa, ennen 1960-luvun puoliväliä rakennetuissa kohteissa.

Kuva 11. Mosaiikkibetoniset porrasaskelmat erottuvat huonosti toisistaan.

(Kuvat: Laura Sorri)

Tyypillisiä hankalakulkuisia portaita olivat tässä aineistossa suorat yksivartiset portaat, joissa ei ollut lepotasoa. Tällaiset portaat ovat raskaita kulkea ja ne koetaan pelottavina. Kaikki tällaiset portaat olivat hissillisissä kohteissa. Kahdessa hissittömässä kohteessa oli suorat, kaksivartiset portaat, joita pidetään helppokulkuisempina. Kaikissa aineiston portaissa käsijohde oli vain toisella puolella. Portaisiin liittyvä yleinen turvallisuusriski oli, etteivät porrasaskelmat erottuneet toisistaan. Tämä oli tyypillistä mosaiikkibetonisille porrasaskelmille erityisesti yhdistettynä heikkoon valaistukseen. Muovimatolla tai muovilaatoilla pinnoitetuissa portaissa oli yleensä reunanauhat askelmien etureunassa, mikä helpottaa askelmien erottumista.

Mikäli talossa on tuuletusparvekkeet, sijaitsevat ne usein puolikerroksissa suorien kaksivartisten portaiden lepotasojen kohdalla. Tässä aineistossa viidessä kohteessa oli tuuletusparvekkeet, ja näistä kahdessa kohteessa ne olivat asuinkerrosten tasalla. Muissa tuuletusmahdollisuus oli pihalla. Yhdessä kohteessa oli lisäksi erilliset tomutus- ja kuivausparvekkeet talon ullakolla. Puolikerroksissa sijaitsevat tuuletusparvekkeet eivät ole liikuntaesteisten käytettävissä. Myös muille asukkaille ne ovat hankalampia käyttää kuin asuinkerrosten tasalla olevat. Kantamukset lisäävät porrastapaturman riskiä.

Yhteistilat

Yhteistilojen suurin ja vaikeimmin ratkaistavissa oleva ongelma oli niiden sijainti kerroksessa, jonne ei ollut pääsyä hissillä. Liikuntaesteisillä ei ollut tiloihin pääsyä, koska hissiä ei ole ulotettu kellariin tai ullakolle. Ongelmaa esiintyi kaikkien rakentamivuosisikymmenten kohdetaloissa. Ainoastaan kahdessa kohteessa hissillä oli pääsy kaikkiin kerroksiin. Niistäkin toisessa yhteistiloja oli erittäin vähän ja osa niistä sijaitsi erillisessä rakennuksessa. Osaan yhteistiloista joutui kulkemaan ulkokautta kolmessa kohteessa. Näistä kohteista kaksi oli rakennettu 1950-luvulla ja yksi 1980-luvulla. 1950-luvulla rakennetuissa kohteissa on mahdollista ratkaista kulku sisäkautta vajaakäyttöisen kattilahuoneen kautta.



Kuva 12. Talosaunan ahdas ja käytävämainen pukuhuone. Wc sijaitsee kellarin käytävällä.

Kuva 13. Kapeus heikentää irtaimistovarastokomeron käytettävyyttä erityisesti apuvälineen kanssa liikuttaessa.

(Kuvat: Laura Sorri)

Yhteistilojen mitoitus ei ollut liikuntaesteisille soveltuvaa. Talosaunat eivät nykyisellään soveltuneet liikuntaesteisille, mutta usein kyse oli vain löylyhuoneen ja lauteiden soveltumattomuudesta. Puutteet ovat ratkaistavissa talosaunan sisäisiin tilamuutoksiin. Talosaunojen viihtyisyyttä ja käytettävyyttä tulisi parantaa. Osassa kohteista tilat olivat pinnoiltaan kuluneita ja wc puuttui tai sijaitsi käytävällä. Irtaimistovarastot ja taluskellarit olivat usein liikuntaesteisille soveltumattomia; sisäiset käytävät olivat liian kapeita ja varastokomerot olivat käytettävyydeltään heikkoja. Irtaimistovarastokomerot saattoivat olla niin kapeita, että niiden käytettävyys oli heikko. Taluskellarit olivat useimmiten jäädyttämättömiä, jolloin niiden käyttö alkuperäiseen käyttötarkoitukseen on kyseenalaista. Ulkoiluvälinevarastojen tyypillinen ongelma oli, että polkupyörän tai muun urheiluvälineen kuljettaminen varastoon oli kohtuuttoman hankalaa. Kulkureitit olivat pahimmillaan sekä ahtaita että mutkaisia ja polkupyörät tuli kantaa tai kuljettaa pitkin jyrkkää, usein vielä jälkikäteen asennettua luiskaa pitkin.

Asunnot

Asunnoille tyypillisten puutteiden yhteinen nimittäjä oli usein niukka mitoitus. Eteiset olivat ahtaita; niihin ei aina mahtunut tuolia pukeutumista varten tai ovien sivussa ei ollut vapaata tilaa. Oviaukot ja erityisesti kylpyhuoneiden oviaukot, olivat kapeita tai ovet oli sijoitettu kapeikkoon, jolloin apuvälineen kanssa liikkuvan on vaikea avata ovea. Peseytymistilat olivat liian ahtaita osassa kohteista. Erityisesti tämä oli ongelmana 1950-luvun lopulla ja 1960-luvulla rakennetuissa kohteissa, joiden kylpyhuoneissa saattoi olla istuma-ammeet. Yllättävän monessa kohteessa pesutilat olisivat kuitenkin muutettavissa seiniä siirtämättä liikuntaesteisille soveltuviksi järjestämällä vesikalusteet uusille paikoilleen. Useassa kohteessa parvekkeet eivät olleet riittävän syviä. Apuvälineen kanssa liikkuva joutuu peruuttamaan poistuessaan parvekkeelta, koska parvekkeella ei mahdu kääntymään ympäri. Kapeus vaikeuttaa myös kalustamista ja rajoittaa parvekkeen käyttöä.

Toinen yhteinen nimittäjä asuntojen puutteille oli heikko varustetaso nykypäivän vaatimuksiin nähden. 1950-luvulla rakennetuista vanhemmista kohteista pienistä asunnoista saattoi puuttua peseytymismahdollisuus. Kohteen iästä riippumatta kylpyhuoneista puuttui yleensä säilytys- ja laskutila. Ennen 1970-lukua rakennettujen kohteiden asunnoista puuttui pyykinpesumahdollisuus. Yhdessä 1960-luvulla rakennetussa kohteessa suurimmissa asunnoissa oli varaus pyykinpesukoneelle. Keittiöiden kiintokalustuksen toimivuudessa oli parantamisen varaa; varustetaso ei vastaa nykyisiä vaatimuksia ja työergonomian kannalta työpisteet oli sijoitettu keskenään hankalasti. Vanhimmista kohteista puuttuivat tilavaraukset jääkaapille, astianpesukoneesta puhumattakaan. Tilavaraukset astianpesukoneille oli kaikissa asunnoissa vain yhdessä 1980-luvulla rakennetussa kohteessa. Tietoliikennevalmiudet olivat yleensä heikot. Vain yhteen kohteeseen koko kiinteistöön oli asennettu laajakaista. Muutamassa taloyhtiössä asiaa oli harkittu.

4.2.5.2 Käyttämättömät resurssit

Jonkin verran kokonaan käyttämätöntä tai vajaakäyttöistä tilaa oli useassa kohteessa. Tällaisia olivat esimerkiksi tyhjillään olevat varastotilat tai mankelihuoneet, varastokäytössä olevat ikkunalliset maantasokerroksen huoneet tai kuivaushuoneet, joista puuttuivat pyykinkuivausnarut. Kaikissa 1950- ja 1960-luvulla rakennetuissa kohteissa, joissa oli ollut oma keskuslämmitysjärjestelmä, olivat kattilat purkamatta kattilahuoneessa. Usein myös polttoainevarastot olivat vajaakäytöllä; kaukolämmön lämmönvaihdin oli asennettu tilaan, mutta suurimmaksi osaksi tila oli tyhjillään. Jos polttoainevarastot oli otettu kokonaan muuhun käyttöön, ne olivat ulkoiluvälinevarastoina. Runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta oli kahdessa kohteessa, joista toinen oli rakennettu 1950-luvulla ja toinen 1980-luvulla. Kummassakin kohteessa on suuri tontti ja lisärakentaminen voi olla täysin mahdollista.

4.2.5.3 Parhaiten senioriasumiseen soveltuvat kohteet

Ilman muutostöitä

Aineiston perusteella senioriasumiseen soveltuvuudelle ei ole merkitystä sillä, onko asuinkerrostalo perusratkaisultaan lamelli- vai pistetalo. Merkittävin ero näiden kahden välillä on se, että usein pistetalossa asuntojen avautumissuunnat ovat epäedullisempia. Talon kerrosluvulla on merkitystä sitä kautta, että korkeampiin taloihin on rakennettu hissi. Hissin rakentamisen edellyttämä kerroslukumäärä vaihtelee rakentamisajankohdan sekä talon rahoituksen mukaan. Esimerkiksi Arava-lainoitettuun taloon ei 1950-luvulla saanut rakentaa hissiä, vaikka talossa oli neljä asuinkerrosta.

Tässä aineistossa parhaiten asuinkerrostaloina senioriasumiseen vaikuttivat soveltuvan 1970-luvulla rakennetut kohteet. Toisaalta palvelujen osalta nämä kohteet olivat aineiston heikommasta päästä. Kohteet sijaitsivat Tuuran kaupunginosan laidalla ja etäisyydet palveluihin olivat niissä yhdessä Karjasillalla sijainneen kohteen kanssa pisimmät. Kaupunginosa on lähiömäinen, jossa palvelut ovat keskittyneet kahden läpiajoreitin varteen.

Kummankaan talon sisäänkäynnin esteettömyydessä ei ollut vaikeasti ratkaistavissa olevia puutteita. Toisen kohteen sisäänkäynti oli esteetön ulko-ovea lukuun ottamatta. Kummassakin talossa oli hissi. Toisessa kohteessa hissillä pääsi kaikkiin kerroksiin ja toisessa kaikkiin kerroksiin lukuun ottamatta ullakkoa, jossa irtaimistovarastot sijaitsivat. Toisessa kohteessa oli aineiston ainoa hissi, joka oli mitoiltaan liikuntaesteiselle soveltuva. Kuitenkaan tällä perusteella ei voida päätellä, että kaikki 1970-luvulla rakennetut talot soveltuisivat senioriasumiseen. 1970-luvulla on rakennettu paljon kolmikerroksisia hissittömiä kerrostaloja, joissa on maanpäällinen kellari ja nämä kohteet eivät sovellu hyvin senioriasumiseen. Tämän aineiston kummassakin 1970-luvulla rakennetussa talossa asuinkerroksia oli kahdeksan.

Tämän ikäisissä taloissa oli myös runsaasti yhteistiloja, joilla voi kohottaa asumisen laatua tai joilla on mahdollisuus kompensoida joitakin asunnon puutteita. Kerhotiloissa on mahdollisuus järjestää erilaista ohjelmaa; esimerkiksi toisessa kohteessa kerhotilaan kokoontui muutama rouva kerran viikossa paistamaan makkaraa. Hyvin varusteltu talopesula, jollainen kummasakin kohteessa oli, voi kompensoida asunnosta puuttuvaa pyykinkuivausmahdollisuutta. Tämän aineiston 1970-luvulla rakennetut kohteet eivät välttämättä anna täysin luotettavaa kuvaa tämän ikäisten talojen yhteistiloista, koska kumpikin on kunnallisen vuokrataloyhtiön omistuksessa.

1970-luvulla rakennettujen kohdetalojen asuinhuoneet olivat riittävän tilavia ja yleensä myös hyvin kalustettavissa. Asuntojen peseytymistilat olivat aineiston mukaan väljempiä kuin vanhemmissa ja nuoremmassa kohteissa. Lähes kaikkien kohdetalojen asuntojen peseytymistilat soveltuisivat ilman muutoksia rollaattoria käyttävälle ja kaikki olivat muutettavissa pyörätuolin käyttäjälle soveltuviksi seiniä siirtämättä. Kaikissa kylpyhuoneissa oli varaukset pyykinpesukoneelle. Asuntojen keittiöt olivat kiintokalustukseltaan suhteellisen toimivia, mutta pienemmistä asunnoista puuttuivat varaukset astianpesukoneelle. Parvekkeet olivat suojaisia ja mitoiltaan riittäviä.

Muutostöiden jälkeen

Jotta voidaan arvioida, mitkä kohteet soveltuvat parhaiten senioriasumiseen muutostöiden jälkeen, on selvitettävä ovatko tarvittavat toiminnalliset muutokset ratkaistavissa kohtuullisin toimenpitein.

Kohteiden runkorakenne oli muuntojoustava kuudessa talossa, jolloin runkorakenne oli muunneltava sekä asunnoissa että yhteistiloissa. Kaikkien 1950-luvulla rakennettujen kohteiden runkorakenne oli muuntojoustava. Kahden kolmesta 1960-luvulla rakennetusta ja toisen 1980-luvulla rakennetuista kohteista runkorakenne oli muuntojoustava. 1950-luvulla rakennetuista taloista kaksi oli sekarunkoisia ja yksi betoniseinärunkoinen. 1960-luvulla rakennetuista taloista toinen oli sekarunkoinen/tiilimuurirunkoinen ja toinen betoniseinärunkoinen talo. 1980-luvulla rakennettu muuntojoustava talo oli ns. kirjahyllyrunkoinen.

Rakennusrunko ei sallinut suuria muutoksia yhdessä 1960-luvulla rakennetussa kohteessa, kummassakaan 1970-luvulla rakennetussa kohteessa, eikä toisessa 1980-luvulla rakennetussa kohteessa. 1960-luvulla rakennettu talo oli betoniseinärunkoinen ja 1970-luvulla rakennetut talot olivat kirjahyllyrunkoisia. 1980-luvulla rakennettu talo oli betoniseinärunkoinen. Muunneltavuudeltaan heikkoja olivat talot, joiden runkorakenne perustui tiheässä oleviin, rakennuksen poikki meneviin kantaviin seiniin. Kirjahyllyrunko on hyvä esimerkki tämänkaltaisesta runkorakenteesta. Poikkeuksena oli 1980-luvulla rakennettu kirjahyllyrunkoinen talo, joka oli kohtalaisen helposti muunneltava. Tämä johtui siitä, että kantavia poikkiseiniä oli harvassa. Usein näissä taloissa kantavat seinät ovat betonia, jolloin niiden aukottaminen raudoitusten vuoksi on vaikeaa.

Pienet asunnot ovat huonommin muunneltavia kuin suuret, koska tilaa ja huoneita on vähemmän ja sitä kautta muuntelumahdollisuuksia on vähemmän. Kaiken kokoisten asuntojen kokonaan uudelleen järjestelyä vaikeuttaa keittiön ja peseytymistilojen sijainti, koska siirtäminen on yleensä hankalaa vesijohtojen ja viemäreiden vuoksi.

Kohtuullisten muutostöiden jälkeen tämän aineiston kohdetaloista senioriasumiseen soveltuisi kolme kohdetta. Kaikkiin näihin jäisi kuitenkin joitakin puutteita. Talot soveltuvat parhaiten senioreille, jotka eivät tarvitse pyörätuolia.

As Oy Kauppurienkatu 26–28 sopisi muutosten jälkeen senioriasumiseen lukuun ottamatta yksiöitä, joista puuttuu peseytymismahdollisuus. Riittävän suuren kylpyhuoneen rakentaminen olisi jälkepäin hankalaa. Yksiöiden muuntojoustavuus ei yleensä ole kovin hyvä. Muut asunnot soveltuisivat hyvin; muista kuin suurimmista asunnoista jäisi tosin parveke puuttumaan. Kohteen sijainti palveluihin nähden on hyvä. Talon soveltuvuutta senioriasumiseen heikentävät eniten maantasokerroksen tasoero, jonka ratkaisemiseksi pitäisi olla nostin, ja yhteistilojen sijainti kellarissa ja ullakolla, jonne ei ole pääsyä hissillä, sekä hissien huono soveltuvuus pyörätuolin käyttäjille.

As Oy Kauppurienkatu 31 soveltuisi myös muutosten jälkeen senioriasumiseen lukuun ottamatta vain yhteen suuntaan avautuvia asuntotyyppisiä. Yhden asuntotyyppin osalta ongelmaksi jäisi se, ettei eteisessä ole tilaa tuolille pukeutumista varten. Kaikille asuntotyypeille on yhteistä se, ettei runkorakenne ole kovinkaan joustava. Tarvittavat muutokset onnistuvat tästä huolimatta. Talon sijainti palveluihin nähden on hyvä. Talon soveltuvuutta senioriasumiseen heikentävät eniten maantasokerroksen tasoero, jonka ratkaisemiseksi pitäisi olla nostin, ja yhteistilojen sijainti kellarissa, jonne ei ole pääsyä hissillä, sekä hissien huono soveltuvuus pyörätuolin käyttäjille.

Myös As Oy Linnanpiha soveltuu kohtalaisen hyvin senioriasumiseen lukuun ottamatta yksiöitä. Myöskään pienemmät kaksiot eivät sovellu kovin hyvin senioriasumiseen niiden ahtaiden asuinhuoneiden vuoksi. Asuntojen ongelmana on, ettei niiden peseytymistiloja pysty muuttamaan pyörätuolin käyttäjälle soveltuviksi seiniä siirtämättä. Huoneistosauan yhdistäminen peseytymistilaan ratkaisisi ongelman. Asuntojen sisäänkäyntien esteellisyyden ratkaiseminen on vaikeaa. Kohteen sijainti palveluihin nähden on hyvä. Talon soveltuvuutta senioriasumiseen heikentävät eniten ulkoportaat, porrashuoneen liian niukka mitoitus pyörätuolin käyttäjälle asuinkekkosissa, hissien huono soveltuvuus pyörätuolin käyttäjille ja osan yhteistiloista sijainti ullakolla, jonne ei ole pääsyä hissillä.

4.2.5.4 Heikoiden senioriasumiseen soveltuvat kohteet

Heikosti senioriasumiseen soveltuu puolet kohteista. Näistä kahdessa suurimmat asunnot on mahdollista muuttaa rollaattoria käyttävälle seniorille soveltuviksi, mutta se vaatii useita muutoksia asuntoihin. Näissä kohteissa koko talon profiloimista senioriasumiseen ei voi pitää järkevänä, koska vain pieni osa asunnoista soveltuu siihen. Kolmen kohdetalon osalta on järkevintä harkita niiden suuntaamista kokonaan muulle kohderyhmälle kuin senioreille.

As Oy Torikatu 56:n asunnoista kolmista on kaksi viidestä ja loput ovat yksiöitä. Nämä asunnot on mahdollista muuttaa senioriasumiseen soveltuviksi, mutta se vaatii paljon toimenpiteitä. Silti keittiö ja kylpyhuone jäävät liian ahtaiksi pyörätuolin käyttäjälle, jos seinä ei siirretä. Yksiöiden muuttaminen senioriasumiseen on hankalaa. Porrashuone soveltuu kohtalaisesti pienin muutoksin senioriasumiseen, mutta hissi ei sovi mitoitaaan pyörätuolin käyttäjälle. Yhteistiloihin kellariin ja ullakolle ei ole pääsyä hissillä. Kohteen sijainti palveluihin nähden on hyvä. Samoin As Oy Tuirantornin asunnoista vain suurimmat on mahdollista muuttaa senioriasumiseen soveltuviksi. Se edellyttää kuitenkin useita muutostöiden toimenpiteitä, ja siitä huolimatta peseytymistilat ja eteiset jäävät liian ahtaiksi pyörätuolinkäyttäjälle, jos seinä ei siirretä. Yhteistiloihin kellariin ja ullakolle ei As Oy Tuirantornissa ole pääsyä hissillä. Porrashuone soveltuu pienin muutoksin senioriasumiseen ja etäisyydet tärkeimpiin palveluihin ovat lyhyet. Näiden talojen profilointi kokonaan senioriasumiseen ei ole tarkoituksenmukaista. Suuremmat asunnot voidaan kuitenkin tarpeen mukaan muuttaa yksittäisen senioriasukkaan tarpeisiin.

Kolmen kohteen osalta kannattaisi harkita niiden profiloimista muuhun kuin senioriasumiseen. Kaikissa näistä on myös hyviä puolia, mutta seniorien asunnoiksi soveltuvia ne eivät ole. Asunnot voivat esimerkiksi olla pinta-alaansa nähden todella tehokkaasti suunniteltuja, jolloin ne toimivat hyvin normaalisti liikkuvien asuintoina, mutta apuvälineen kanssa liikkuminen on hankalaa, ellei mahdotonta.

Arvola IV:n asunnot eivät nykyisellään sovellu senioriasumiseen ja muutostyöt ovat vaikeita. Eteinen, kylpyhuone ja keittokomero ovat peräkkäin porrashuoneen ja rakennuksen ulkoseinän välissä, jolloin niitä on vaikea laajentaa. Joihinkin asuntoihin on mahdotonta järjestää esteetöntä pääsyä, koska porrashuoneen mitoitus on niin niukkaa. Porrashuoneen muut puutteet ovat ratkaistavissa lukuun ottamatta hissien niukkoja mittoja pyörätuolin käyttäjälle. Palveluiden puolesta kohteen sijainti olisi hyvä.

As Oy Ketokatu 8:n suurin ongelma senioriasumisen kannalta on hissien puuttuminen. Hissien rakentaminen on mahdollista mutta kallista, kun kolmikerroksisessa ja kolmiporrashuoneisessa talossa yksi hissi palvelisi vain yhdeksää asuntoa. Isommat kaksiot olisivat muutettavissa senioriasumiseen soveltuviksi kohtalaisilla toimenpiteillä. Suurimmaksi puutteeksi jäisi parvekkeiden soveltumattomuus liikuntaesteisille. Pienemmät kaksiot, joita on asunnoista kolmasosa, eivät ole helposti muutettavissa senioriasumiseen soveltuviksi. Asunnoista puuttuu peseytymismahdollisuus ja sen rakentaminen ei onnistu seinä siirtämättä. Myös eteiset ja keittokomerot ovat ahtaita. Esteetöntä kulun saaminen yhteistiloihin edellyttäisi vielä yhden hissien tai nostimen rakentamista, koska yhteistilat sijaitsevat liikesiiven toisessa kerroksessa. Etäisyydet palveluihin olivat aineiston pisimmät.

As Oy Kouluvaaran vaikeimmin ratkaistavia ongelmia ovat hissien puuttuminen ja niukasti mitoitettut asunnot. Hissien rakentaminen tässä kohteessa olisi kannattavampaa kuin As Oy Ketokatu 8:ssä, koska porrashuoneita on kaksi, toinen hissi palvelisi yhdeksää ja toinen kahtatoista asuntoa ja samat hissit voisi ulottaa kellariin ja ullakolle, missä yhteistilat sijaitsevat. Asuntojen mitoitus on kuitenkin niin niukkaa, ettei yhdestäkään asuntotyyppistä saa seinä siirtämättä pyörätuolin käyttäjälle soveltuvaa. Helpoimmin muutettavissa olisivat kohteen suurimmat asunnot, mutta niiden puutteeksi jäisivät ahtaat kylpyhuoneet. Pienempien asuntojen puutteita ovat ahtaat eteiset ja kylpyhuoneet. Lisäksi keittokomeroitten mitoitus vaikeuttaa toimivan kalustuksen suunnittelua. Palveluihin nähden kohteen sijainti on hyvä.

4.2.5.5 Korjausten ja soveltuvuuden parantamisen yhdistäminen

Rakennusmateriaalien ikääntymisen ja kulumisen takia on rakennusosia kunnostettava ja vaihdettava. Eri materiaalien ja rakennusosien kunnossapitajaksojen pituudet vaihtelevat. Koska normaali kulumisen on ennustettavissa, voidaan tuleviin korjauksiin varautua etukäteen. Tällöin on mahdollista tehdä suunnitelmallista korjaus- ja kunnossapitotyötä, johon voidaan yhdistää rakennuksen laadun parantaminen. Kun etukäteen tiedetään kunnostuksen koskevan jotakin rakennusosaa tai tilaa, tulee selvittää myös sen toiminnalliset puutteet. Niiden korjaaminen on järkevää yhdistää teknisen laadun parantamisen yhteyteen, joka tehtäisiin joka tapauksessa. Esimerkiksi putkistosaneerausten yhteydessä on hyvä mahdollisuus parantaa niin asuntojen peseytymistilojen kuin keittiökalustuksenkin sekä talosaunojen ja talopesuloiden toiminnallisuutta. Kulumisen tai kunnostuksen vuoksi tehtävissä korjaustöissä on otettava erityisesti huomioon, ettei toiminnallista laatua heikennetä esimerkiksi vaihtamalla lattiamateriaali liukkaampaan tai vaikeammin puhdistettavaan eikä estetä mahdollisuutta parantaa myöhemmin jonkun rakennusosan toiminnallisuutta. Esimerkiksi pihan kunnostamisen yhteydessä muistetaan varata tilaa ulkoportaiden yhteyteen mahdollisesti myöhemmin rakennettavalle luiskalle.

Samoihin rakennusosiin tai tiloihin vaikuttavat työt kannattaa tehdä yhtä aikaa. Suunnitelmallisuudella on tässä merkittävä osuus. Ei ole millään tavoin järkevää jakaa esimerkiksi lvis-järjestelmien uusimista useampaan kertaan, koska pintojen uusimisen osuus kustannuksista on merkittävä, rakennustyön asumiselle aiheuttamasta epämuikavuudesta puhumattakaan.

Ennen laajoihin korjaus- tai muutostöihin ryhtymistä tulisi miettiä taloyhtiön strategiaa; millaiseen käyttöön rakennus halutaan ja kenelle se suunnataan. Sen avulla saadaan suuntaviivat rakennuksen korjaustyölle ja voidaan arvottaa erilaisten muutosten tarpeellisuutta ja kannattavuutta. Onko esimerkiksi hissien rakentamisen sijaan järkevämpää suunnata hissittömien asuinrakennusten, jonka asunnot ovat pieniä ja vaikeasti muunneltavia, vaikka ensiasuntoaan ostaville nuorille?

Lähteet

Jokinen Arja & Kuronen Marjo Tapaustutkimus. Sosiaalityön ammatillinen lisensiaatin koulutus. Tutkimusmenetelmäopinnot. <http://www.uta.fi/laitokset/sospol/sosnet/ammlis/tapaustut.htm>

Kasanen Pirkko, ed. (2004) ELDERATHOME. The prerequisites of the elderly for living at home: Criteria for dwellings, surroundings and facilities. Final report. Työtehoseuran julkaisuja 393. Edita Oyj, Helsinki.

Mäkiö Erkki, Malinen Maarit, Neuvonen Petri, Sinkkilä Jyrki, Tuunanen Anna-Maija, Saarenpää Jukka (1990) Kerrostalot 1940–1960. Rakennustietosäätiö. WSOY:n graafiset laitokset,

Rakennustieto Oy. RT-kortisto.

Sorri Laura (2001) Vanhusten asuntojen perusrakennustarve Oulussa. Haastattelututkimus. Diplomityö, Oulun yliopisto, arkkitehtuurin osasto. Oulu.

<http://www.arvi.enef.net>