



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Kuntien ARA-vuokra-asuntojen korjaaminen ikääntyneiden asumiseen sopivaksi



Ympäristöministeriön julkaisuja 2019:5

Kuntien ARA-vuokra-asuntojen korjaaminen ikäntyneiden asumiseen sopivaksi

Markku Riihimäki, Tuomas Laitinen, Timo Koskinen ja Kenneth Aro

Ympäristöministeriö

ISBN: 978-952-361-004-0

Kuvat: Laura Nevalainen / Haapajärven vuokratalot

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö, Julkaisutuotanto

Helsinki 2019

Kuvailulehti

Julkaisija	Ympäristöministeriö	15.3.2019
Tekijät	Markku Riihimäki, Tuomas Laitinen, Timo Koskinen ja Kenneth Aro	
Julkaisun nimi	Kuntien ARA-vuokra-asuntojen korjaaminen ikääntyneiden asumiseen sopivaksi	
Julkaisusarjan nimi ja numero	Ympäristöministeriön julkaisuja 2019:5	
Diaari/hankenumero	-	Teema Asuminen
ISBN PDF	978-952-361-004-0	ISSN PDF 2490-1024
URN-osoite	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-004-0	
Sivumäärä	76	Kieli Suomi
Asiasanat	Asuminen, asunnot, ARA-asuntokanta, ikääntyneet, ikääntyneiden asuminen, kunta, kunnan kiinteistöyhtiö, vuokrataloyhtiö	
Tiivistelmä	<p>ARA-asuntojen korjaamista selvitettiin sadassa ikääntyneiden asumisen kannalta haasteellisessa kunnassa. Kuntien vuokrataloyhtiöiden ARA-asunnoille oli tehty korjauksia varsin hyvin. Korjaukset ovat usein olleet pienehköjä tai kohdistuneet yksittäisiin asuntoihin, myös peruskorjauksia on tehty. Koska ARA-kanta on rakennettu pääosin 1980–1990-luvuilla, on se vasta tulossa peruskorjausikänsä. Asuntojen sisätilojen heikko kunto sekä rakenteiden ja talotekniikan korjaustarve ovat olleet keskeisiä syitä korjaamiseen. Kunnissa on myös pilkottu asuntoja ja jälkiasennettu hissejä. Tehtyjen toimenpiteiden vaikutus on näkynyt käyttöasteen ja asukasviihtyvyyden paranemisessa. Erityisesti esteettömyyttä lisäävät korjaustoimenpiteet koettiin hyödyllisiksi ikääntyneiden asumisen kannalta. Korjaamisen malliratkaisuissa esitellään toimenpiteitä, joilla edistetään rakennuksen ja asuntojen esteettömyyttä.</p> <p>Kuntien vuokrataloyhtiöissä on suunniteltu lähivuosille peruskorjauksia, hissien jälkiasennuksia sekä muita esteettömyyskorjauksia. Korjaamista arvioitaessa tulee tarkastella kunnan ARA-asuntokantaa, sen kuntoa, sijaintia ja tulevaa tarvetta kokonaisuutena. Pienet korjaustoimenpiteet kannattaa kohdistaa uusimpiin taloihin ja peruskorjaukset sijainniltaan hyviin kohteisiin. Väestöltään vähenevissä kunnissa asuntojen tarve pienenee ja asuntokantaa joudutaan sopeuttamaan kysyntään sopivaksi. Kaikkia kohteita ei kannata korjata, vaan joitakin rakennuksia voidaan purkaa tai muuttaa muuhun käyttöön.</p> <p>Kuntien vuokrataloyhtiöiden asuntojen merkitys ikääntyneiden asumisessa on suuri erityisesti väestöltään vähenevissä kunnissa. ARA-asuntokantaa kehittämällä voidaan tuottaa ikääntyneille sopivaa asumista, esimerkiksi maaseudulta ja omakotitaloista muuttaville, sekä järjestää palveluja helposti kotona asumisen tueksi. Asukaskunta voisikin jatkossa painottaa enemmän ikääntyneisiin. Jotta tämä toteutuisi hyvin tarvitaan kunnan ja vuokrataloyhtiöiden pitkäjänteistä yhteistyötä.</p>	
Kustantaja	Ympäristöministeriö	
Julkaisun jakaja/myynti	Sähköinen versio: julkaisut.valtioneuvosto.fi Julkaisumyynti: julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi	

Presentationsblad

Utgivare	Miljöministeriet	15.3.2019
Författare	Markku Riihimäki, Tuomas Laitinen, Timo Koskinen ja Kenneth Aro	
Publikationens titel	Ombyggnad av kommunernas ARA-hyresbostäder med tanke på äldres boende	
Publikationsseriens namn och nummer	Miljöministeriets publikationer 2019:5	
Diarie-/ projektnummer	-	Tema Boende
ISBN PDF	978-952-361-004-0	ISSN PDF 2490-1024
URN-adress	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-004-0	
Sidantal	76	Språk Finska
Nyckelord	Boende, bostäder, ARA-bostadsbestånd, äldre, äldres boende, kommunen, kommunalt fastighetsbolag, hyreshussamfund	
Referat	<p>Syftet med denna utredning var att utreda hur ARA-bostäder kunde byggas om i hundra kommuner som stött på utmaningar när det gäller äldres boende. I de kommunala hyreshussamfundens ARA-bostäder har det gjorts en hel del ombyggnadsarbeten. Reparationerna har ofta varit relativt små eller gällt enstaka bostäder, men också grundliga reparationer har genomförts. Eftersom ARA-bostadsbeståndet huvudsakligen uppfördes på 1980–1990-talet har bostäderna inte ännu uppnått åldern för när det krävs grundliga reparationer. Ombyggnadsarbeten har genomförts när bostäder har varit i dåligt skick invändigt och när konstruktioner och installationsteknik har varit i behov av reparation. I kommunerna har också bostäder delats upp och hissar installerats i efterhand i en del hus. De åtgärder som vidtagits har lett till högre nyttjandegrad och ökad trivsel bland de boende. I synnerhet de reparationsåtgärder som ökat tillgängligheten har upplevts vara nyttiga med tanke på de äldres boende. I modellösningarna för ombyggnad presenteras åtgärder som bidrar till ökad tillgänglighet i byggnader och bostäder.</p> <p>De kommunala hyreshussamfunden har med tanke på de närmaste åren planerat grundliga reparationer, installation av hissar i efterhand och andra tillgänglighetsanpassningar. Vid bedömning av behovet av ombyggnad bör man beakta kommunens ARA-bostadsbestånd, bostädernas skick och läge samt det kommande behovet som en helhet. Det lönar sig att utföra små reparationsåtgärder i de nyaste husen och grundliga reparationer i bostadshus med bra läge. I kommuner med minskande befolkningsunderlag minskar behovet av bostäder, och bostadsbeståndet måste anpassas så att det motsvarar efterfrågan. Det lönar sig inte att reparera alla byggnader, utan vissa kan rivas eller ändras om för andra ändamål.</p> <p>De kommunala hyreshussamfundens bostäder har en stor betydelse när det gäller äldres boende, i synnerhet i kommuner med minskande befolkningsunderlag. Genom att utveckla ARA-bostadsbeståndet kan man erbjuda bostäder som lämpar sig för äldre, till exempel för dem som flyttar från landsbygden eller från egna hemshus, och enkelt ordna tjänster som hjälper de äldre att bo hemma. Bostäderna kunde i fortsättningen i allt högre grad därför erbjudas äldre personer. För att detta ska falla väl ut måste kommunen och hyreshussamfunden bedriva långvarigt samarbete.</p>	
Förläggare	Miljöministeriet	
Distribution/ beställningar	Elektronisk version: julkaisut.valtioneuvosto.fi Beställningar: julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi	

Description sheet

Published by	Ministry of the Environment	15 March 2019	
Authors	Markku Riihimäki, Tuomas Laitinen, Timo Koskinen ja Kenneth Aro		
Title of publication	Refurbishment of state-subsidized (ARA) rental housing stock suitable for older people		
Series and publication number	Publications of the Ministry of Environment 2019:5		
Register number	-	Subject	Housing
ISBN PDF	978-952-361-004-0	ISSN (PDF)	2490-1024
Website address (URN)	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-004-0		
Pages	76	Language	Finnsh
Keywords	Housing, dwellings, housing stock, older people, housing for older people, municipalities, municipal housing companies, rental housing companies		
<p>Abstract</p> <p>The study investigated the refurbishment of the state-subsidized housing in a hundred municipalities facing challenges. The ARA housing stock owned by municipal rental housing companies had been renovated quite well. The repair work was generally small-scale or targeted at individual units, although more thorough renovations were also carried out. Because the ARA housing stock was built primarily in the 1980s–1990s, it is only now approaching the need for major renovations. The main reasons for renovations so far have been poor condition of the interiors of units and the need to repair structures and building systems. Municipalities have also retrofitted elevators and divided dwellings into smaller ones. The effects of the measures can be seen in the improvements in occupancy rates and resident wellbeing. Renovation work that improved accessibility was found to be particularly beneficial from the perspective of housing for older people. The model renovation solutions included in the study present measures to improve the accessibility of buildings and dwellings.</p> <p>Municipal rental housing companies have planned renovations, retrofitting of elevators and other repairs for accessibility over the coming years. When assessing the need for renovations, it is important to examine the municipality's ARA housing stock holistically in terms of condition, location and future housing needs. Small-scale repair work should be targeted at newer buildings, while major renovations should be carried out on properties in favourable locations. In municipalities with decreasing populations, the need for housing will also decrease and the housing stock will need to adapt to suit the demand. It is not worth renovating all properties; some buildings can be demolished or sold for other use.</p> <p>Municipal rental housing plays an important role in housing for older people, particularly in municipalities with decreasing populations. Developing the ARA housing stock will make it possible to produce housing that is suitable for older people, such as those moving from rural areas or detached homes, and make it easier to arrange services to support older people in living in their own homes. In future older people could make up a larger proportion of ARA housing residents. Long-term cooperation between municipalities and rental housing companies is needed in order to achieve this successfully.</p>			
Publisher	Ministry of the Environment		
Distributed by/ publication sales	Online version: julkaisut.valtioneuvosto.fi Publication sales: julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi		

Sisältö

ESIPUHE	9
1 Selvityksen tausta	10
1.1 Hankkeen tavoitteet	10
1.2 Työn toteutus ja menetelmät	11
2 Ikääntyneiden asuminen väestöltään vähenevissä kunnissa	13
2.1 Tarkasteltavat kunnat	15
2.2 Kuntien omistamat ARA-vuokra-asunnot.....	17
2.2.1 Tarkasteltavien kuntien ARA-asuntojen vajaakäyttö	19
2.2.2 Asuntokanta tarkasteltavissa kunnissa.....	20
2.3 Kuntien ARA-vuokra-asuntojen käyttö ikääntyneiden asumisessa	22
2.4 Tehdyt kehittämistoimenpiteet kunnissa	23
2.4.1 Esteettömyyskorjaukset	25
2.4.2 Peruskorjaukset ja hissien jälkiasennukset.....	26
2.4.3 Asuntojen pilkkominen.....	27
2.4.4 Asuntojen pilkkominen Jämsässä.....	28
2.4.5 Vuokratalo ikääntyneille Haapajärvellä.....	29
2.4.6 Laajaa asuntokannan peruskorjausta Kuhmossa.....	31
3 Malliratkaisuja kehittämistoimenpiteille	33
3.1 Tilojen ja ympäristön esteettömyyteen liittyvät tekijät.....	33
3.2 Malliratkaisuja asunnoille	37
3.2.1 Asuntojen pilkkominen.....	37
3.2.2 Ratkaisuja asuntojen sisätilojen esteettömyyteen	44
3.3 Korjaustoimenpiteiden kannattavuuden ja hyötyjen arviointi.....	52
4 Ikääntyneiden asumisen kehittämistapoja	58
4.1 Asumisen tarpeiden ennakointi.....	59
4.2 Palvelukeskus.....	61
4.3 Yhteistilat.....	63

5	Ikäntyneiden asumisen kehittäminen kunnissa	65
5.1	Yhteistyö ikäntyneiden asumisessa ja palveluissa.....	65
5.2	Kunnan, mahdollisen maakuntahallinnon ja valtion roolit.....	67
6	Yhteenveto ja tulokset	69
	Liite 1. ARA-kannan kehittämisen suhteen sata potentiaalisinta kuntaa	75
	Lähteet	76

ESIPUHE

Väestön ikääntyminen ja ikärakenteen muutokset näkyvät erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla. Valtakunnallisena tavoitteena ikääntyneiden asumisessa on se, että he voisivat asua kotona tavallisessa asunnossa mahdollisimman pitkään, toki toimintakyvyn rajoitukset huomioiden. Jotta tämä tavoite voisi toteutua, tulisi ikääntyneille olla toimivia ja turvallisia asuntoja. Haasteena on usein omakotitaloissa ja haja-asutusalueilla asuvien iäkkäiden ihmisten arjen sujuminen, silloin kun toimintakyky alkaa heiketä.

Väestöltään vähenevissä kunnissa asuntojen kysyntä on heikentynyt ja ARA-vuokra-asuntoja on tyhjillään. Ongelmana on myös ARA-asuntojen soveltumattomuus niille, jotka paikakunnalla asuvat, etenkin ikääntyneille. Näillä alueilla uudet asunnot ovat lähinnä omakotitaloja, eivätkä ne kiinteistöhuollon ja palvelujen etäisyyden takia tue ikääntyneiden hyvää asumista. Kunnat vaikuttavat alueensa asunto-oloihin omistamiensa vuokraloyhtiöiden kautta. Niiden kohteita tulee kehittää siten, että se palvelee kuntalaisten ja kunnan tarpeita tulevaisuudessakin. Tässä vuokralojen ja -asuntojen korjaaminen ikääntyneille sopivaksi on yksi tärkeä kehittämiskohde.

Selvityksen tavoitteena on vastata kysymykseen, miten kuntien ARA-vuokra-asuntokantaa, etenkin vajaakäytössä olevaa, voidaan korjata siten, että asunnot ovat esteettömiä ja muutoinkin ikääntyneiden asumistarpeisiin sopivia sekä talot yhteisöllisyyttä tukevia. Kysymystä tarkastellaan väestöltään vähenevien kuntien kannalta, mutta esiteltäviä ratkaisuja voidaan toteuttaa muissakin vuokraloyhtiöissä. Raportissa kuvataan ja arvioidaan myös käytännön esimerkkejä kehittämistyöstä. Ympäristöministeriö on rahoittanut tämän selvityksen. Sen ovat tehneet Markku Riihimäki, Tuomas Laitinen, Timo Koskinen ja Kenneth Aro Forecon Oy:stä.

Maaliskuu 2019

Raija Hynynen
Asuntoneuvos

1 Selvityksen tausta

Olemassa olevaa asuntokantaa ja asumista tulee kehittää, jotta se palvelee ikääntyneiden kotona asumista. Vanheneva väestö lisää asumisratkaisujen tarvetta, myös väestöltään vähenevissä kunnissa.

Suomen väestö kasvaa tulevina vuosikymmeninä vähän. Yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa huomattavasti, mutta muissa ikäluokissa väestön määrän muutokset ovat pieniä. Väestö vanhenee ja väestön ikärakenteen muutos väestöltään vähenevissä kunnissa on keskimääräistä suurempi.

Keskeisenä tavoitteena ikääntyneiden asumisessa on, että ikääntyneet voisivat asua omassa asunnossaan mahdollisimman pitkään. Jotta tämä tavoite voisi toteutua, tulisi esimerkiksi haja-asutusalueelta muuttaville olla tarjolla sopivia asuntoja palveluiden läheisyydestä. Lisäksi väestö tarvitsee asumiseen liittyviä palveluja.

Vaikka iäkäs ihminen haluaisikin asua nykyisessä asunnossaan, voi liikkumisen vaikeudessa ja palvelutarpeen kasvaessa olla edessä muutto esteettömään asuntoon ja lähemmäksi palveluita. Kuntien omistamia Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemia vuokra-asuntoja on paljon vajaakäytössä erityisesti väestöltään vähenevissä kunnissa. Kehittämällä ARA-asuntokantaa voidaan tuottaa ikääntyneille monipuolisempia ja sopivampia sekä asumisen että palveluiden ratkaisuja.

1.1 Hankkeen tavoitteet

Tämän selvityksen tavoitteena oli kuvata toimenpiteitä, miten erityisesti vajaakäytössä olevaa kuntien ARA-vuokra-asuntokantaa voitaisiin kehittää paremmin ikääntyneiden asuminen soveltuvaksi. Ratkaisujen tuli koskea asuintaloa, asuntoja ja yhteistiloja sekä olla yhteisöllisyyttä edistäviä ja palvelujen saatavuutta tukevia. Asumisen ratkaisujen tuli tuottaa lisää edellytyksiä kotona asumiselle.

Selvityksen tavoitteena oli kartoittaa millaisia ikääntyneiden asumista palvelevia korjauksia ja muita kehittämistoimia on tehty tai suunnitteilla kuntien kiinteistöyhtiöiden omistamassa ARA-kannassa. Tavoitteena oli lisäksi arvioida tehtyjen toimenpiteiden kustannuksia, rahoitusta ja vaikutuksia sekä korjauksiin liittyvää yhteistyötä sekä kokemuksia. Keskeisenä tavoitteena oli tuottaa esimerkkejä, joita voitaisiin toteuttaa ARA-asuntokannassa sekä arvioida kustannuksia näille korjaustoimenpiteille.

Tavoitteena oli selvittää myös, miten erityisesti väestöltään vähenevissä kunnissa on varauduttu ikääntyneiden asumistarpeisiin ja mikä rooli kuntien ARA-asuntokannan kehittämisellä tässä voisi olla. Tavoitteena oli myös kuvata, miten voitaisiin edistää ikääntyneiden asumisratkaisujen toteutumista ARA-asuntokannassa.

1.2 Työn toteutus ja menetelmät

Selvitys toteutettiin kirjallisen aineiston analysoinnilla sekä kuntiin ja kuntien vuokraloyhtiöihin kohdennetulla kyselyllä. Kyselyaineistoa täydennettiin kuntien teknisen toimen asiantuntijoiden haastatteluilla korjaushankkeista sekä sosiaali- ja terveystoimen tai kunnan keskushallinnon edustajien haastatteluilla yhteistyöstä kunnassa.

Kunnan asunto- ja väestötilanteen tarkastelussa käytettiin Tilastokeskuksen kunnittaista väestöennustetta sekä Foreconin kunnittaista asuntotuotantotarvemallinnusta, jolla arviointiin erityisesti alueella sijaitsevaa muuta asuntokantaa sekä asukasprofiileja erityyppisissä asunnoissa.

Kyselyt ja haastattelut

Kyselyt ja haastattelut kohdennettiin väestöltään väheneviin kuntiin, joissa on myös paljon tyhjillään olevia ARA-asuntoja. Joitakin haastatteluja toteutettiin myös tämän rajauksen ulkopuolelta.

Kyselyt lähetettiin yhteensä 70 kuntaan, joista 34 kuntaa eli 49 prosenttia vastasi kyselyyn. Vastausprosentti oli hyvä ja vastanneet kunnat edustivat varsin hyvin ARA-kannan kehittämisen kannalta potentiaalisimpia kuntia. Kyselyyn vastanneiden kuntien yhteenlaskettu ARA-vuokra-asuntokanta on noin 11 500 asuntoa, joista tyhjillään oli noin 14,8 prosenttia. Kyselyyn vastanneet tahot edustivat pääsääntöisesti kuntien vuokraloyhtiöitä tai kuntia. Maantieteellisesti kyselyyn vastanneet kunnat jakautuivat lähes kaikkiin maakuntiin.

Mallikorjaukset

Raportissa on kuvattu esimerkkiratkaisuja ARA-asuntojen korjaamiseksi ikääntyneiden asumiseen soveltuvaksi. Mallikorjausten sisältö tuotettiin kyselyssä esille nousseiden yleisempien korjaustoimenpiteiden ja yleisten esteettömyyskorjausten pohjalta.

Raportin luvuissa 2 ja 3 on esitetty esimerkki- ja mallikorjauksia tyypillisille kuntien omistamille ARA-asunnoille. Esteettömyyskorjauksissa ja asuntojen sisätilakorjauksista kuvataan eri tasoisia ratkaisuja niin kustannusten kuin korjausten sisällön osalta. Mallikorjauksissa on kuvattu pääsääntöisesti kolmitasoiset ratkaisut kevyemmästä raskaampaan. Mallikorjauksille arvioitiin kustannukset olemassa olevien kustannustietojen avulla. Kaikki kustannustiedot ovat arvonlisäverottomia, ellei toisin mainita. Mallikorjaukset painottuvat pientehköihin korjaustoimenpiteisiin.

Laajat mallikorjaukset keskittyvät asuntojen peruskorjaamisen ja pilkkomiseen muutamassa esimerkkikunnassa. Näille korjaustoimenpiteille arvioitiin myös kustannukset.

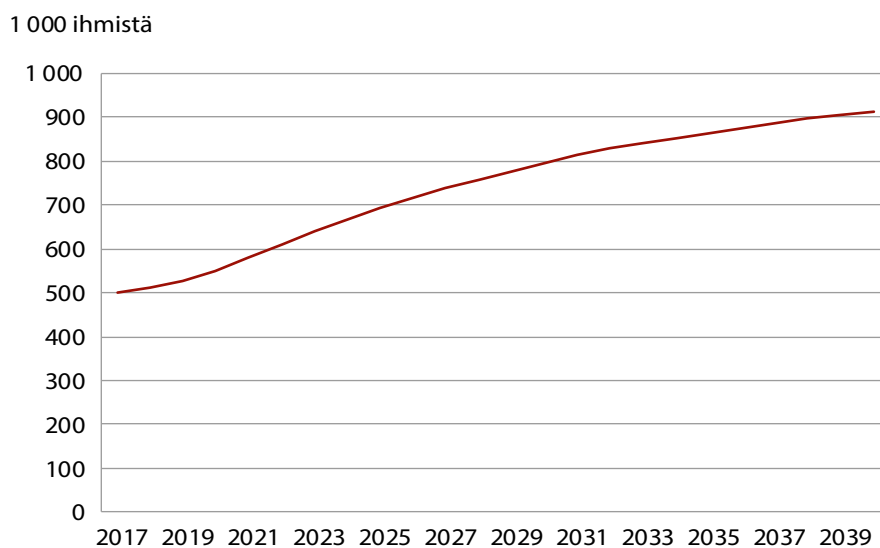
Mallikorjaukset ja esimerkit tarjoavat kunnille ehdotuksia korjaustoimenpiteistä ikääntyneiden asumistarpeisiin vastaamiseksi ja mitoittamiseksi kunnassa tai asutokohteessa. Vaikka selvityksessä keskityttiin väestöltään väheneviin kuntiin, ovat toimenpiteet sovellettavissa kaikkiin kuntiin.

2 Ikääntyneiden asuminen väestöltään vähenevissä kunnissa

Suomi ikääntyy nopeasti. Kuntien ARA-vuokra-asunnoilla on huomattava merkitys ikääntyneiden asumisessa erityisesti väestöltään vähenevissä kunnissa.

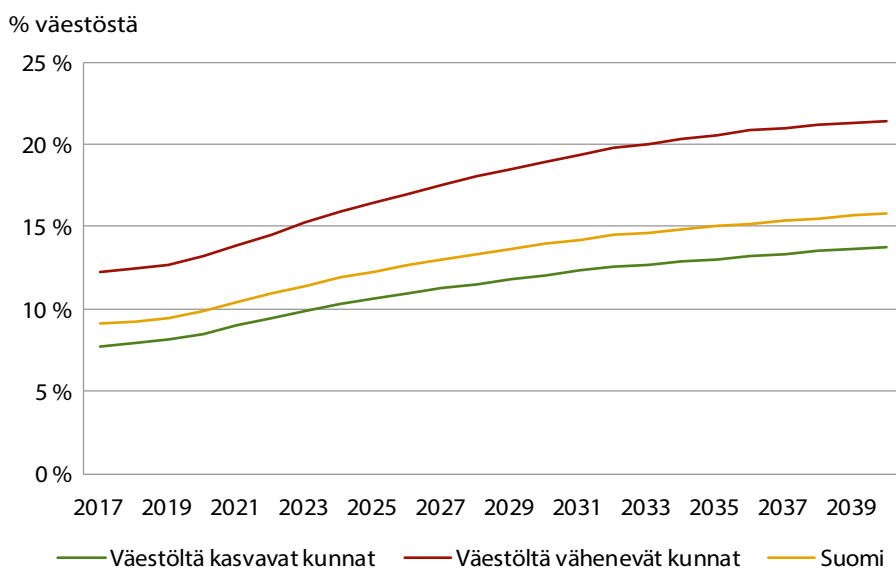
Tällä hetkellä Suomessa on yli 65-vuotiaita yli 1,1 miljoonaa ja määrä tulee kasvamaan väestöennusteen mukaan noin puoleentoista miljoonaan 2030 mennessä (Tilastokeskus 2018). Vuosina 1945–1950 syntyneet suuret ikäluokat ovat siirtyneet eläkkeelle ja tarve heille soveltuville esteettömille asunnoille ja asumisen palveluille kasvaa tulevina vuosina.

lakkäämpien, yli 75-vuotiaiden määrä tulee kasvamaan merkittävästi. Tällä hetkellä on noin puoli miljoonaa yli 75-vuotiasta. Tämä määrä tulee lähes kaksinkertaistumaan vuoteen 2040 mennessä. Tilastokeskuksen vuoden 2018 väestöennusteen mukaan silloin olisi noin 913 000 yli 75-vuotiasta. 65–74 vuotiaiden määrä kasvaa vielä muutaman vuoden, mutta kääntyy sen jälkeen laskuun. (Tilastokeskus 2018.)



Kuva 1. Yli 75-vuotiaiden määrän kehitys.

Yli 75-vuotiaiden määrän kasvu on suurinta vuosina 2020–2025 suurten ikäluokkien takia. Vuonna 2017 yli 75-vuotiaiden osuus väestöstä oli noin 9 prosenttia. Ennusteiden mukaan vastaava luku tulee olemaan noin 16 prosenttia vuonna 2040. Kasvua tapahtuu sekä kasvavissa että väestöltään vähenevissä kunnissa. Väestöltään vähenevissä kunnissa yli 75-vuotiaiden osuuden kasvu on selkeästi nopeampaa lähes koko aikavälin 2020–2040. Tänä aikana väestöltään vähenevissä kunnissa ikääntyneiden osuus koko väestöstä on kasvanut lähes 9 prosenttiyksikköä. Kasvavien kuntien yli 75-vuotiaiden osuus kasvaa samalla ajanjaksolla noin 6 prosenttiyksikköä. (Tilastokeskus 2015.)



Kuva 2. Yli 75-vuotiaiden osuus väestöstä erilaisissa kunnissa.

Suomessa on vuoden 2019 alussa 311 kuntaa. Yhteensä 208 kunnan asukasluku tulee Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan pienenevään vuoteen 2040 mennessä. Väestöltään kasvavia kuntia tulisi olemaan 109. Väestöltään vähenevissä kunnissa asui noin 30,2 prosenttia maamme asukkaista vuonna 2017. Huomioitavaa on, että vaikka 208 kunnan väkiluku tulee pienenevään vuoteen 2040 mennessä, ei yhdenkään kunnan yli 75-vuotiaiden määrä pienene, vaan kaikissa tämä ikäryhmä kasvaa. Väestön ikääntymisen vaikutukset ovat suurimpia pienenevissä kunnissa, joissa ikääntyneiden osuuden kasvu on voimakkainta. Myös kasvukeskuksissa ikääntyneiden osuus tulee kasvamaan, mutta suhteellisesti vähemmän, koska muunkin väestön määrä kasvaa. (Tilastokeskus 2015.)

Ikääntyneet muuttavat keskimäärin muuta väestöä harvemmin. Maaseutukunnissa ikääntyneiden muutot kohdistuvat tuttuun asuin ympäristöön kunnan tai lähikaupungin keskustaan palveluiden äärelle, ei suuriin kaupunkeihin. Haja-asutusalueen ikääntyneistä lähes

puolet muuttaa alle 3 000 asukkaan taajamaan ja kolme neljäsosaa alle 10 000 asukkaan taajamaan. (Helminen ym. 2017.)

2.1 Tarkasteltavat kunnat

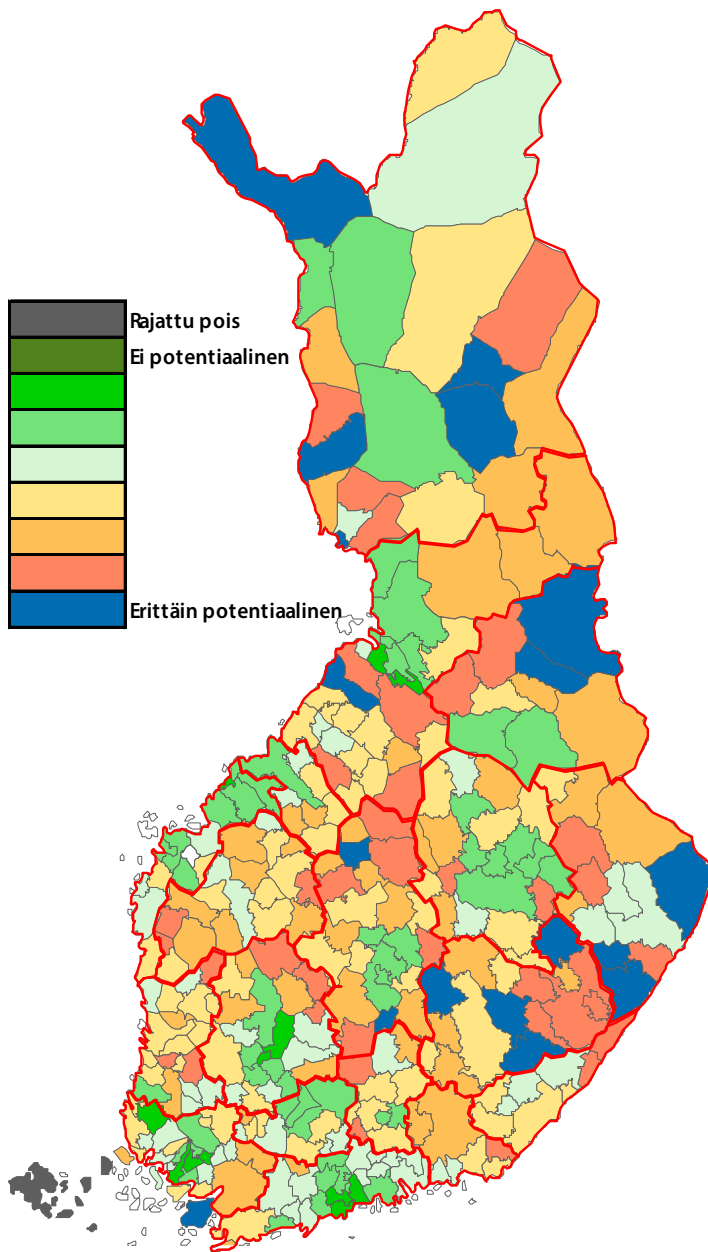
Selvityksen tavoitteena oli tarkastella erityisesti väestöltään väheneviä kuntia, joissa ARA-kannan vajaakäyttö on suurta ja joissa on myös haastava väestöennuste. ARA-kannan kehittämistä varten työssä profiloitiin kunnat tästä näkökulmasta. Profiloinnin avulla tunnistettiin ne kunnat, joissa ARA-kannan kehittäminen esteettömyyskorjauksia tekemällä olisi kaikkein hyödyllisintä (potentiaalisinta). Näille kunnille ja kuntien vuokratyöyhtiöille lähetettiin kysely kunnan ARA-kannan tilasta ja käytöstä.

Kuntaprofiloinnissa arvioitiin seuraavia tekijöitä:

- Ikääntyneen väestön osuus kunnassa (Tilastokeskus 2018a)
- Omakotitaloissa asuvien ikääntyneiden määrä (Forecon 2018)
- Yksin asuvien ikääntyneiden määrä (Tilastokeskus 2018b)
- Kunnan koko väestömuutos (Tilastokeskus 2018a)
- Ikääntyneiden väestömuutos kunnassa (Tilastokeskus 2018a)
- Tyhjillään olevat kuntien omistamat ARA-asunnot vuonna 2017 (ARA 2018a)
- ARA-kannan vajaakäyttöaste (ARA 2018a).

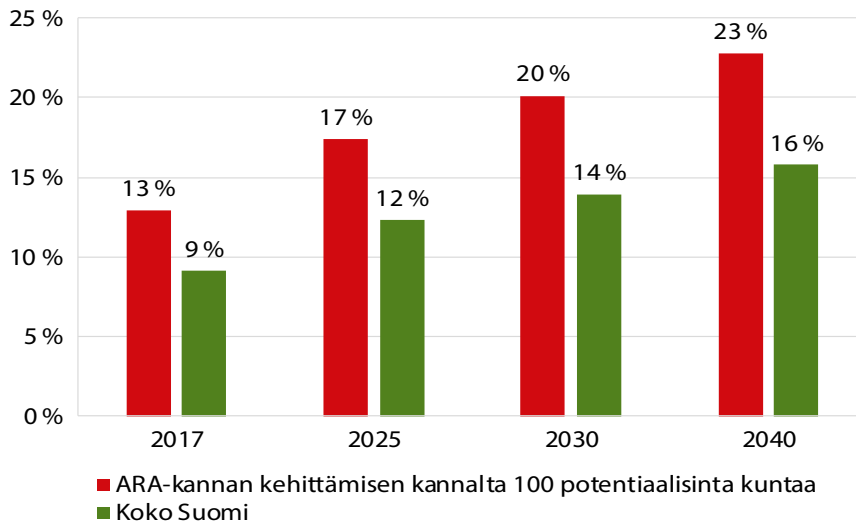
Arviointi tehtiin jokaisen tekijän kohdalta erikseen. Heikoimman kunnan arvo kunkin tekijän kohdalta sai pistemäärän 100 ja paras pistemäärän 0. Muiden kuntien pistemäärät suhteutettiin arvojen mukaan lineaarisesti näiden välille. Kaikkien tekijöiden pistemäärät laskettiin yhteen, josta muodostui kunnan kokonaispistemäärä. Profilointi toi hyvin esille ne kunnat, joissa on paljon ikääntyneitä, ikääntyneiden määrä kasvaa nopeasti ja kunnassa on tyhjillään olevia ARA-vuokra-asuntoja.

Kuvassa 3 on esitetty ARA-kannan kehittämisen kannalta potentiaaliset ja vähemmän potentiaaliset kunnat. Selvityksessä tehdyt kyselyt ja haastattelut kohdennettiin potentiaalisimpiin kuntiin, mutta esitetyt toimenpiteet ovat sovellettavissa muuallakin. Muutama haastattelu kohdistettiin näiden kuntien ulkopuolelle. Kysely lähetettiin noin 70 kunnalle. Liitteessä 1 on listattu profiloinnin tuottama 100 potentiaalisinta kuntaa.



Kuva 3. ARA-kannan kehittämisen kannalta potentiaaliset kunnat (Lähde Forecon).

Kuva 4 esittää kuntaprofiloinnin 100 ensimmäisen kunnan yli 75-vuotiaiden osuuden koko väestöstä eri vuosina (Tilastokeskus 2015). Kuvasta nähdään, että kuntaprofiloinnin perusteella rajatuissa kunnissa ikääntyneen väestön osuus on huomattavasti suurempi koko maan keskiarvoon verrattuna. ARA-kannan kehittämisen kannalta 100 potentiaalisimman kunnan väestömäärä vaihteli pienistä alle tuhannen asukkaan kunnista 80 000 asukkaan kuntaan.

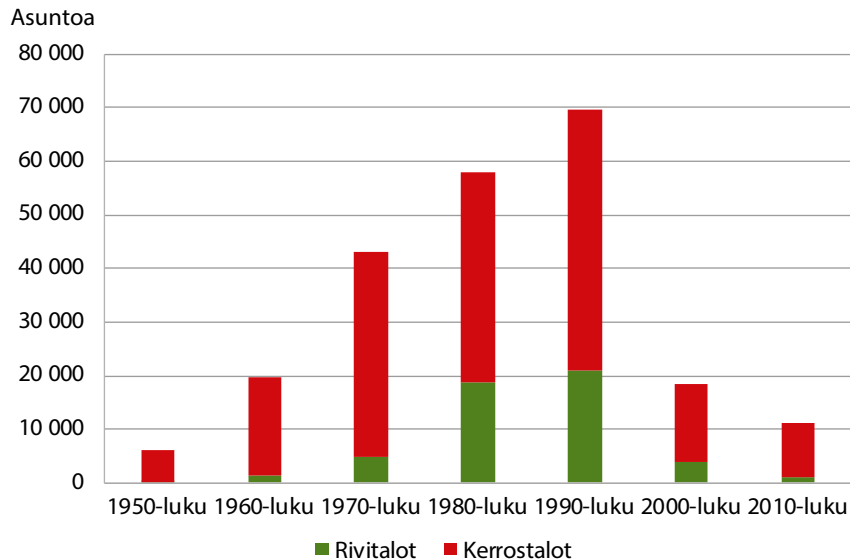


Kuva 4. Yli 75-vuotiaiden osuus väestöstä tarkasteltavissa kunnissa.

2.2 Kuntien omistamat ARA-vuokra-asunnot

Maassamme on noin 370 000 ARA:n käyttö- ja luovutusrajoitusten alaista vuokra-asuntoa (luku ei sisällä asumisoikeusasuntoja). Näistä kunnat omistavat noin 220 000 asuntoa. ARA-asuntoja on lähes jokaisessa kunnassa. Kunnat (kuntien kiinteistöyhtiöt) ovat suurin ARA-asuntojen omistajataho noin 60 prosentin osuudella kaikista ARA-asunnoista. Lisäksi kunnat omistavat käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneita ARA-asuntoja; suurin osa näistä ovat 1950–1970-luvulla valmistuneita asuntoja. (ARA 2018b.)

Nykyisestä käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisesta ARA-kannasta valtaosa, noin 75 prosenttia on rakennettu vuosina 1970–1999. Vanhempaa 1950–1979 välisenä aikana rakennettua asuntokantaa, joka on vielä käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä, on korjattu ARA-korkotukilainalla 1980-luvun jälkeen. Tälle ennen 1980-lukua valmistuneelle rakennuskannalle ei kuitenkaan oletuksen mukaan ole tehty kattavaa peruskorjausta. Tällä hetkellä peruskorjausässä on erityisesti 1970–1980-luvulla rakennettu ARA-kanta.



Kuva 5. Kuntien omistama rajoitusten alainen ARA-asuntokanta rakennusajan mukaan.

Koko ARA-kannan tyhjilläänoloaste (vähintään kaksi kuukautta tyhjillään) on 2,4 prosenttia. Kuntien omistaman ARA-kannan vajaakäyttöaste¹ on huomattavasti korkeampi 5,0 prosenttia. Tyhjäkäyttövaraus huomioiden todellinen vajaakäyttö on hieman tuota suurempi. Vaikka luvut eivät ole täysin vertailukelpoisia, ero on huomattava ja se kertoo kuntien kohtaamista haasteista. Paikoitellen kuntien ARA-asuntojen vajaakäyttöaste on jopa 30–40 prosenttia; joissain suurissa kunnissa on lähes 600 tyhjää ARA-asuntoa. (ARA 2018a.)

Tarkastelun sadan kunnan ARA-asuntokannan käyttöaste on heikompi kuin koko maan keskiarvo. Näiden kuntien ARA-asuntokanta vastaa 13,6 prosenttia koko maan rajoitusten alaisesta kuntien omistamasta ARA-asuntokannasta, kun taas vajaakäytössä olevan ARA-asuntokannan osuus on näissä kunnissa jopa 44,7 prosenttia kaikista maamme vajaakäytössä olevista kuntien omistamista ARA-asunnoista. Tarkastelun kuntien vuokratulojen omistaman asuntokannan vajaakäyttöasteen keskiarvo oli 16,8 prosenttia vuonna 2017, joka on huomattavasti korkeampi kuin koko maan 5,0 prosenttia. (ARA 2018a.)

ARA-asuntoja omistavat yhteisöt ovat kohdanneet haasteita viimeisten vuosikymmenten aikana. Vuokra-asuntojen tarjonta ylitti monella paikkakunnalla kysynnän jo 1990-luvun alussa. Muuttoliikkeen voimistuessa ARA-asuntoja jäi tyhjilleen erityisesti muuttotappiosta kärsivillä paikkakunnilla. Asuntojen käyttöasteet pysyivät korkealla ainoastaan kasvukyksissä. Muuttotappiopaikkakunnilla tyhjilleen jäi jopa kokonaisia ARA-vuokrataloja.

¹ Asuntojen käyttöaste (%) määritellään vuokrattuina olevien asuntojen vuokra- ja vesimaksutuottojen sekä vuokrattavissa olevien asuntojen budjetoitujen vuokra- ja vesimaksutuottojen suhteena. Vuokratuottoihin budjetoitua tyhjäkäyttövarausta ei oteta huomioon käyttöastetta laskettaessa.

Vajaakäytölle jääneistä asunnoista ja taloista on muodostunut taakka kiinteistön omistajille, mutta myös valtiolle, koska omistajien kyky suoriutua laina- ja muista maksuvastuista on heikentynyt merkittävästi. Lisäksi kohteet olisivat vaatineet perusparannusinvestointeja, joihin omistajien taloudelliset edellytykset eivät ole aina riittäneet. ARA ja ympäristöministeriö ovat viime vuosina suosittaneet erilaisia kehittämis- ja sopeuttamistoimia ylitarron purkamiseksi ja yhtiöiden taloudellisen tilanteen tervehtyttämiseksi. (Ympäristöministeriö 2017; Mäki-Fränti & Laukkanen 2010.)

Vuokrataloyhteisöt ovat voineet saada tukea asuinalueiden kehittämiseen ja asuntokannan sopeuttamiseen. Yhtenä keinona on mahdollisuus hakea ARA:ta vapautusta käyttö- ja luovutusrajoituksista. Rajoituksista vapautuminen lisää asuntokannan kehittämisen, käytön ja luovuttamisen mahdollisuuksia. Taloudellisena tukimuotona rajoituksista vapauttamiseen voi liittyä arava- ja asuntolainojen osittainen anteeksianto eli akordi.

Kehittämistoimenpiteitä, kuten peruskorjaukset ja muu laadun parantaminen, voidaan tehdä rajoitusaikanakin, kun kohteet tarvitsevat näitä toimenpiteitä ja niiden taloudellinen tilanne mahdollistaa korjaamisen. Peruskorjauksen yhteydessä voidaan esimerkiksi rakentaa lisää asuntoja tai pilkkoa nykyisiä asuntoja pienemmiksi. Lisäksi asumisen laatua voidaan parantaa jälkiasentamalla hissejä ja tekemällä muita esteettömyyskorjauksia.

ARA-vuokrataloja on myös purettu. Purkamiseen tarvitaan ARA:ta haettava purkulupa. Purkamisen yhteydessä voi olla myös mahdollista saada purkuavustusta ja purkuakordi.

2.2.1 Tarkasteltavien kuntien ARA-asuntojen vajaakäyttö

Tyhjillään olevien vuokra-asuntojen (rivi- ja kerrostalot) kokonaismäärä tarkasteltavissa kunnissa on 9,7 asuntoa tuhatta ihmistä kohden, kun koko maan osalta vastaava luku on noin 3,2. Paikoitellen tyhjien vuokra-asuntojen määrä tarkastelukunnissa on kuitenkin huomattavasti korkeampi, sillä joissain kunnissa tyhjien vuokra-asuntojen määrä on jopa noin 40 asuntoa tuhatta ihmistä kohden. ARA-asuntokannan osuus kaikista tyhjillään olevista vuokrattavista rivi- ja kerrostaloista on suuri. Tarkasteltavissa kunnissa ARA-asuntojen osuus kaikista tyhjästä vuokra-asunnoista oli noin 73 prosenttia. (Tilastokeskus 2018c; ARA 2018b.)

Kyselyn perusteella tyhjien asuntojen pääpaino on suurissa kolmioissa ja kaksioissa. Vajaa puolet tyhjästä asunnoista on kolmioita. Neljännes tyhjästä asunnoista on kaksioita ja viidennes isoja perheasuntoja. Yksioitä on tyhjästä asunnoista vain yksittäisiä. Kunnilla olisikin painetta saada isoja asuntoja muutettua pienemmiksi, koska niiden kysyntä on suurempi. Tarkasteltavassa 100 kunnassa on 345 000 asuntokuntaa, joista 45 prosenttia on yhden hengen asuntokuntia (Forecon 2018).

Ennuste väestöltään vähenevien kuntien ARA-asuntojen tilanteesta on heikko. Kaupungistumisen odotetaan jatkuvan ja sen seurauksena näiden kuntien asuntojen kysynnän edelleen vähenevän (Ympäristöministeriö 2017).

Tavallisesti ARA-asunnot sijaitsevat kunnissa keskeisillä paikoilla. Kyselyn mukaan väestöltään vähenevissä kunnissa yli puolet asunnoista sijaitsee keskustaajamassa ja kolmasosa sen välittömässä läheisyydessä. Alle viidesosa asunnoista sijaitsee keskustaajaman ulkopuolisessa taajamassa.

Asuntokannan vajaakäyttöön tavallisimpia syitä kyselyn vastaajien mukaan olivat asuntojen yleisesti heikko kysyntä kunnassa väestön vähetessä. Myös asuntojen sijainti palveluiden näkökulmasta koettiin paikoitellen ongelmaksi. Muita syitä ovat asuntojen heikko kunto, soveltumattomuus asukasryhmälle (esim. asuntojen esteellisyys), liian suuret asunnot ja pienien asuntojen, lähinnä yksiöiden puute sekä korkeat lämmityskustannukset. Asuntojen kunto arvioitiin pääosin tyydyttäväksi.

2.2.2 Asuntokanta tarkasteltavissa kunnissa

Tarkasteltavassa 100 kunnassa on 405 000 asuntoa, josta 345 000 on vakituisesassa asuinkäytössä ja 60 000 asuntoa on tyhjiillään eli asuntovaramassa. Rakennuskantaa hallitsevat omakotitalot. Noin 60 prosenttia asunnoista on omakotitaloissa. (Tilastokeskus 2018c.)

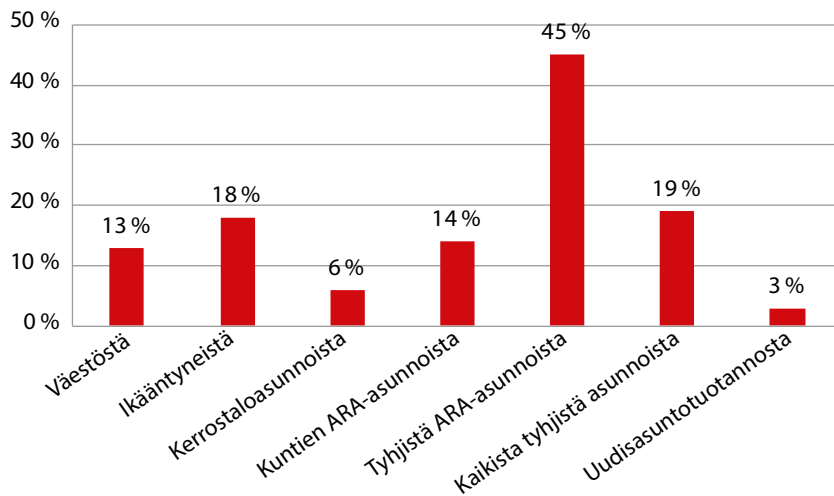
Kerrostaloasuntoja on asuinkäytössä olevista asunnoista noin 21 prosenttia eli noin 73 000 asuntoa. Kuntien omistamia rajoituksen alaisia ARA-kerrostaloasuntoja on näissä kunnissa noin 16 500 eli 18 prosenttia koko kerrostaloasuntokannasta. Rivitaloasuntoja on asuinkäytössä tarkasteltavissa kunnissa noin 57 000, joista kuntien omistamia rajoitusten alaisia ARA-rivitaloasuntoja on noin 13 000 eli 19 prosenttia rivitaloasuntokannasta. (Tilastokeskus 2018c.)

Asuntovarauma tarkasteltavissa kunnissa on iso. Asuntoja on tyhjiillään noin 60 000, mikä on 15 prosenttia koko kannasta. Lähes puolet tyhjiillään olevista asunnoista on pientaloja. Koko Suomen asuntovarauma on Tilastokeskuksen (2018c) mukaan noin 325 000 asuntoa eli 11 prosenttia kannasta. Varauma käsittää kaikki tyhjät tai tilapäisessä asumiskäytössä olevat asunnot (ei vakituisesassa asuttuja). Todellinen varauma on tilastotietoa pienempi. Osa asunnoista on otettu muuhun kuin asumiskäyttöön (esim. toimisto, varasto, työtila), osa on tilapäiskäytössä esimerkiksi kakkosasuntoina ja osa asunnoista on todellisuudessa niin huonossa kunnossa, että ne kuuluisivat lisätä poistumaan.

Asuntoja jää tyhjiilleen eli varautumaan noin 2 100 vuodessa näissä tarkasteltavassa 100 kunnassa. Asuntoja poistuu lisäksi noin 900 vuodessa. Poistuma on noin 0,2 prosenttia

asuntokannasta tällä hetkellä. Asuntojen poistuman ja tyhjilleen jäävä määrä on jatkossakin noin 3 000 asuntoa vuodessa, mikä on 0,8 prosenttia asuntokannasta. Poistuma on laskettu Foreconin poistumamallinnuksen mukaan. Maassamme ei ole saatavissa kattavaa tietoa todellisesta poistumasta. Kunnat rekisteröivät rakennusten purkuilmoitukset, mutta on paljon myös muuta poistumaa, mikä ei kirjaudu minnekään eikä niistä ole saatavissa tietoa tai tiedot täydentyvät pitkän ajan kuluessa. (Forecon 2018.)

Asuntojen uudistuotanto on supistunut tarkasteltavissa kunnissa 1990-luvun puolivälin jälkeen ja on tällä hetkellä noin 1 000 asuntoa vuodessa eli noin 3 prosenttia koko maan asuntotuotannosta. Omakotitalojen osuus tuotannosta on vajaa puolet ja loput ovat rivi- ja kerrostaloasuntoja. Asuntotuotantarve on tarkastelukunnissa negatiivinen lähivuosina eli uudisrakentamista ei useassa kunnassa tarvita. Vuoden 2025 jälkeen asuntorakentamista tarvitaan jonkin verran lähinnä suuren poistuman ja yhden hengen talouksien kasvun takia. Rakentamistarve on kuitenkin pieni, nykytason suuruinen. Tarkasteltavan 100 kunnan osuus koko maan vastaavista tekijöistä on esitetty alla. (Forecon 2018.)



Kuva 6. Tarkasteltavien kuntien osuus koko maan vastaavista tekijöistä vuonna 2017.

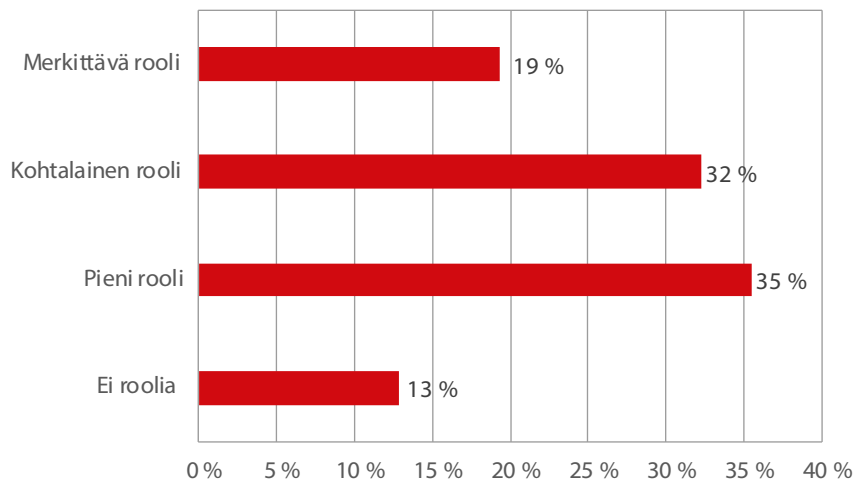
2.3 Kuntien ARA-vuokra-asuntojen käyttö ikääntyneiden asumisessa

Kyselyyn vastanneiden kuntien mukaan niiden omistamissa ARA-vuokra-asunnoissa asuvien ikääntyneiden osuus kaikista asukkaista on hieman suurempi kuin ikääntyneiden osuus koko kunnan väestöstä. Kaksi kolmasosaa näistä ikääntyneistä asuu yksin. Kunnat ovat tarjonneet ARA-asuntoja ikääntyneille, mutta varsin vähän kohteita oli suunnattu erityisesti ikääntyneille. Ikääntyneiden kysyntä kunnan vuokra-asuntoihin on ollut pientä, eikä erityistä kysyntäpainetta tullut esille.

Tehdyt korjaustoimenpiteet ovat lisänneet sopivien asuntojen tarjontaa ja kysyntä on myös tällöin kasvanut. Näin ollen jonkinlaista piilevää kysyntää on kuitenkin ollut eli halukkuus hakeutua sopiviin esteettämiin asuntoihin on kasvanut. Asuntojen käyttöaste on parantunut, vaikka niissä on tavallisesti korjaamisen jälkeen korkeammat neliövuokrat. Tarjoamalla ikääntyneille sopivia asuntoja olisi kunnilla mahdollisuus saada lisää ikääntyneitä asukkaita ARA-vuokrataloihin. Kunnat eivät ole halunneet välttämättä kohdistaa asuntotarjontaa erityisesti ikääntyneille vaan asukasprofiili ja tarjonta on haluttu pitää laajana. Kunnat ovat halunneet säilyttää myös suuria perheasuntoja, vaikka tarve suurempien asuntojen pilkkomiselle on selvä, jotta kyky tarjota asuntoja kaikille asukasryhmille säilyisi.

Kyselyn ja haastatteluiden mukaan kunnissa oltiin hyvin tietoisia ikääntyneiden määrästä ja kasvusta tulevana vuosina. Yleisesti kotiin vietäviä palveluita tarjottiin ikääntyneelle väestölle, mutta sen sijaan asumisen kehittämiseen ei selvityksen mukaan ole varauduttu kovinkaan suunnitelmallisesti. Tehostetun palveluasumisen määrä oli useassa kunnassa iso ja arvioitiin, että sen kasvattaminen ei ole enää tarpeen. Kun iäkkäiden kotona asuminen ei ole enää sujunut kotipalveluista huolimatta, on asukkaita ohjattu tavallisiin esteettämiin asuntoihin lähemmäksi palveluja. Ikääntyneet asukkaat ovatkin tulleet ARA-vuokra-asuntoihin hyvin usein vanhuspalvelujen kautta.

Kyselyssä kysyttiin kuntien ja kuntien vuokrataloyhtiöiden edustajilta, millainen merkitys kuntien omistamalla ARA-kannalla ja sen korjaamisella, erityisesti esteettömyyskorjauksilla, ja kehittämisellä on varautumisessa ikääntyneiden asumiseen kyseisessä kunnassa. Vastaukset jakautuivat puoliksi merkittävän tai kohtalaisen sekä pienen tai ei lainkaan roolia välille.



Kuva 7. Kuntien ARA-kannan kehittämisen merkitys ikääntymiseen varautumisessa.

Kun asuntoja on ollut tyhjillään ja uusia asukkaita on pyritty löytämään, ovat vuokrataloyhtiöt lähteneet kehittämään asuntoja pitkäjänteisesti. Noin 40 prosenttia vastanneista vuokrataloyhtiöiden edustajista totesi, että asuntoja tullaan korjaamaan esteettömiksi ja ikääntyneiden tarpeisiin tulevaisuudessa. Näyttää siltä, että vuokrataloyhtiöt ovat ottaneet itselleen ikääntyneiden asumisen kehittämisen roolia. Niiden edustajat pitivät kunnan näkökulmaa liian hoivapainotteisena eikä asuntojen kehittäjänä.

Kuntien vuokrataloyhtiöiden omistamat ARA-vuokratalot ovat kilpailutilanteessa muiden asuntomarkkinoilla toimivien asuntovuokraajien kanssa. Ikääntyneille on myös muita mahdollisia asuntoja, sekä omistus- että vuokra-asuntoja, vaikka usein pienillä paikkakunnilla kunnan omistamat ARA-vuokra-asunnot ovat ainoat rivi- tai kerrostaloasunnot. Väestön vähenemisen myötä taajamissa on tarjolla myös asunto-osakehuoneistoja ja omakotitaloja. Pärjätäkseen tässä kilpailussa on kuntien ARA-asuntoja kehitettävä. Esille tulleet tiedot korjaustoimenpiteiden jälkeisestä asukasmäärien kasvusta osoittavat tämän selvästi.

2.4 Tehdyt kehittämistoimenpiteet kunnissa

Kunnille tehdyn kyselyn mukaan 78 prosenttia vastaajista kertoi, että ARA-kannalle on tehty jonkinlaisia korjaustoimenpiteitä. Näistä 76 prosenttia on ollut peruskorjausta ja 60 prosenttia esteettömyyttä parantavia toimenpiteitä. Nämä kaksi toimenpidetekokonaisuutta olivat selvästi yleisimmät korjaukset. Muita toimenpiteitä olivat muun muassa perusparannukset, hissien jälkiasennukset sekä asuntojen pintojen uusimiset.

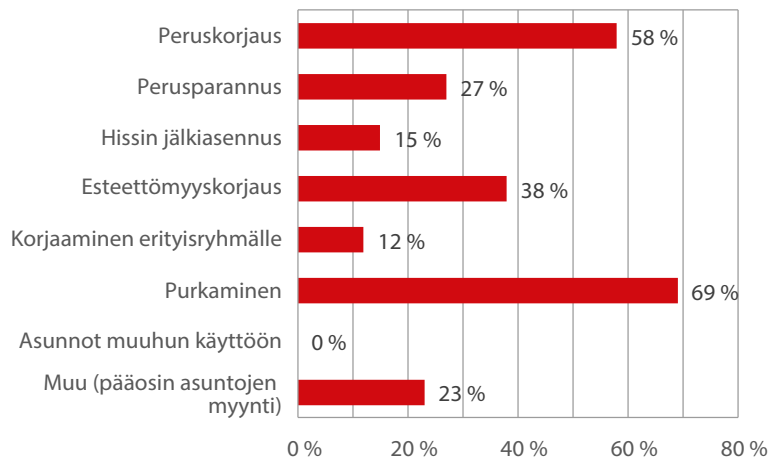
Korjauksiin johtavista syistä yleisin oli asuntojen sisätilojen heikko kunto. Vastaajat arvioivat kuntien ARA-kannan asuntojen tämänhetkisen kunnan yleisesti tyydyttäväksi. Arviolta kaksi kolmasosaa asunnoista on tyydyttävässä kunnossa ja kolmannes hyvässä kunnossa. Lisäksi rakenteiden tai talotekniikan korjaustarve olivat keskeisiä syitä korjauksille. Rakennuksen tai piha-alueen toiminnallisuuden parantaminen oli puolestaan toissijainen korjauksiin johtanut syy ja näitä korjauksia tehtiinkin usein peruskorjauksen yhteydessä.

Kyselyn perusteella korjaustoimenpiteitä on tehty kunnissa varsin hyvin. Vaikka peruskorjaustoimenpiteitä on ollut paljon, ovat korjaukset kuitenkin olleet pieneköjä tai kohdistuneet yksittäisiin asuntoihin tai toimenpiteisiin. Korjauksia on tehty myös tulevien asukkaiden tarpeiden perusteella. Hankkeiden rahoitus on järjestetty pääsääntöisesti muuta kautta kuin ARA:n korkotukilainalla. Muun rahoituksen käyttöä on perusteltu sillä, että käyttö- ja luovutusrajoitusten ei ole haluttu jatkuvan, sillä se rajoittaisi kohteen kehittämismahdollisuuksia tai kohteen myyntiä tulevaisuudessa. Korjaustoimenpiteiden pieni koko ja vuokratilayhtiöiden suhteellisen hyvä taloustilanne ovat myös mahdollistaneet korjauksen omalla rahoituksella.

Korjausaktiivisuus on noussut merkittävästi 2000-luvulla. Vuosituhannen alussa korjaustoimenpiteitä oli tehnyt noin kolmannes vastaajista ja viime vuosina noin 80 prosenttia vastaajista. Syynä tähän on ARA-kannan ikääntyminen; valtaosa ARA-kohteista on rakennettu vuosina 1970–1999 ja nyt 1970–1980-lukujen talot ovat tulleet korjausikään.

Tehtyjen toimenpiteiden vaikutus on näkynyt käyttöasteessa myönteisesti ja asuntojen käyttöasteet ovat parantuneet korjaustoimenpiteiden jälkeen. Vastausten mukaan esteettömiksi korjatut asunnot on saatu vuokrattua. Esteettömyyskorjausten yhteydessä on tehty myös asunnon pintojen uusimisia, jotka parantavat kohteiden kiinnostavuutta. Siten esteettömyyden parantaminen ei ollut ainoa syy vuokrausasteen kohentumiselle.

Kuntien vuokratilayhtiöt suunnittelivat lähiajan kehittämis- ja sopeuttamistoimenpiteinä rajoituksista vapautusten hakemista ja erityisesti purkamista. Vastaajista 70 prosenttia suunnitteli vähintään yhden kohteen purkamista osana asuntokannan tehostamistoimenpiteitä. Suunnitelmat asuntokannan purkamiselle vaihtelivat kunnittain 2–16 prosentin välillä kunnan koko ARA-asuntokannasta.



Kuva 8. Kuntien vuokratyhtiöiden suunnitelmat ARA-kannan kehittämiseen.

Seuraavissa luvuissa kuvataan esimerkkejä kuntien kiinteistöyhtiöiden ARA-kannan korjaamisesta. Lisäksi Haapajärven vuokratyhtiön osalta esitellään laajemmin asumisen ja palvelujen kehittämistä yhdessä, sillä korjattavaa kiinteistöä on tarkasteltu kokonaisuutena esteettömän asumisen ja kotipalvelujen näkökulmasta. Asuntojen pilkkomiseen ja sisätilakorjauksiin on tehty malliratkaisut, joilla asuntojen esteettömyyttä voidaan edistää. Niiden kuvaukset ovat luvussa kolme.

2.4.1 Esteettömyyskorjaukset

Vuokratyhtiöt ovat tehneet lukuisia esteettömyyttä lisääviä korjaustoimenpiteitä. Yleisimpiä toimenpiteitä olivat kynnysten poistot ja tukikahvojen asennus etenkin pesutiloihin. Asuntojen korjauksissa oli esimerkiksi vaihdettu lattiamateriaaleja liukumattomiin, tehty luiskakynnyksiä, levennetty oviaukkoja, parannettu wc- ja pesutilojen esteettömyyttä sekä keittiön kodinkoneiden sijoittelua.

Rakennuksen yleisten tilojen esteettömyyttä yhtiöt olivat parantaneet jälkiasentamalla kiinteistöihin hissien, käsijohteita kulkuväylille sekä rakentamalla kiinteistön sisäänkäynnin edustalle luiskan. Oviin oli lisätty sähköisiä ovenavaus- ja lukitusjärjestelmiä.

Ulkoalueiden esteettömyyttä oli parannettu esimerkiksi piha-alueen ja jätekatoksen valaistusta parantamalla. Turvallisuutta oli muutenkin lisätty etenkin heikkonäköisten kannalta havaittavuutta parantamalla.

Kaikista hyödyllisimmiksi esteettömyyskorjauksiksi koettiin pienet edulliset ratkaisut. Tukikaiteiden ja luiskien lisääminen sekä kynnysten poistot olivat saaneet paljon kiitosta

asukkailta. Toiminnallisuuden parantamisella asuntojen vuokrausastetta on saatu parannettua ja asukasviihtyvyyttä lisättyä. Myös valaistuksen lisääminen ja erilaiset ovien avausmekanismit on koettu hyvinä ja edullisina toimenpiteinä.

Toimenpiteitä on tehty paljon asuntokohtaisesti asukkaan tarpeen mukaan. Esimerkiksi Eurassa kunnan vanhuspalveluista ilmoitetaan kunnan kiinteistöyhtiölle uudesta asukkaasta ja tarkistetaan asunnon kunto sekä arvioidaan tarvittavat korjaustoimenpiteet. Tämän jälkeen yhtiö toteuttaa pienet muutostyöt. Toiminta sujuu varsin mutkattomasti. Jos samassa kohteessa on paljon ikääntyneitä tai liikkumis- tai toimimisesteisiä henkilöitä, niin samalla voidaan tehdä muita esteettömyyttä edistäviä toimenpiteitä, kuten asentaa oviin sähköiset lukot ja avauslaitteet.

2.4.2 Peruskorjaukset ja hissien jälkiasennukset

ARA-vuokraloille tehdyt peruskorjaustoimenpiteet vaihtelivat suuresti kohteiden välillä. Kyselyyn vastanneista osa kertoi tehneensä taloissa laajoja taloteknisiä ja rakenteellisia peruskorjauksia, joissa oli uusittu talojen LVIS-järjestelmiä, julkisivuja ja kattoja. Samassa yhteydessä on tehty usein asuinhuoneistojen sisätilakorjauksia, joissa oli uusittu asuntojen pintoja sekä keittiöitä ja wc- ja pesutiloja.

Monet kyselyyn vastanneista vuokraloyhtiöiden edustajista ilmoittivat tehneensä peruskorjaukseen liittyviä yksittäisiä korjaustoimenpiteitä, mutta ei kattavasti koko peruskorjausta. Myös yksittäisiä, esimerkiksi pelkästään liikkumis- ja toimimisesteisille kohdistettuja korjauksia oli tehty yhdessä kyselyyn vastanneessa kunnassa.

Usein peruskorjausten yhteydessä on tehty pieniä korjaustoimenpiteitä. Sisätilakorjaukset ovat ehostaneet asuntojen kuntoa ja tehneet niistä houkuttelevampia. Muuramassa oli nostettu asunnon laatutasoa käyttämällä perustasoa laadukkaampia materiaaleja ja laitteita. Tämä oli kiinnostanut käyttäjiä ja kohteet oli saatu hyvin vuokrattua.

Suurempia, asunnon ja rakennuksen kuntoa kohottaneita perusparannuksia on tehty vähän. Tavallisimpia perusparannuksia olivat hissien jälkiasentaminen, talotekniikkajärjestelmien uusiminen tai uuden tietoverkkojärjestelmän asentaminen. Yhdessä kunnassa oli tehty rakennuksen suuren peruskorjauksen yhteydessä myös parvekekorjauksia. Parvekeiden jälkiasennuksia ei oltu kyselyn kunnissa tehty.

Peruskorjausten kustannukset vaihtelevat paljon riippuen niiden sisällöstä ja laajuudesta. Vesi- ja viemärijärjestelmän uusiminen maksaa tyypillisesti noin 600 euroa kerrosneliötä kohden (Isännöintiliitto 2017). Myös kyselyyn vastanneiden arviot olivat tätä luokkaa. Koko talotekniikan peruskorjaus on noin 850 euroa kerrosneliötä kohden. Julkisivuihin liittyvät

korjaukset maksavat noin 150–200 euroa kerrosneliötä kohden tyypillisessä kerrostalossa ja vesikatko selvästi vähemmän. Jos samassa yhteydessä tehdään sisätilakorjauksia, kustannukset ovat suuremmat. Peruskorjaus on merkittävä asunnon kehittämistoimenpide ja kustannus on iso verrattuna kunnissa sijaitsevien asuntojen arvoon.

Hissien jälkiasentaminen on ollut vähäistä kyselyn kohdekunnissa. Ainoastaan kaksi kunnista ilmoitti tehneensä hissien jälkiasennuksia. Kuhmossa hissejä on rakennettu neljään kerrostaloon ja yhteensä kuuteen porrashuoneeseen. Vaikka hissien jälkiasennusta oli tois-
taiseksi tehty melko vähän, on useammalla kunnalla kuitenkin suunnitelmassa jälkiasentaa niitä. Hissien asentamista rajoittaa niiden hinta. Vaikka saatavilla on ARAn hissiavustus, nostaa hissien asentaminen kohteen käyttökustannuksia merkittävästi. Hissien jälkiasentaminen väestöltään vähenevissä kunnissa, joissa asuntojen arvo on matala, on siksi haastavaa. Esteettömyyden näkökulmasta hissien puuttuminen on merkittävä este ja tekee ikääntyneiden asumisen hankalaksi.

Hissien kustannukset vaihtelevat 70 000–170 000 euron välillä porrashuonetta kohden. Keskiarvo on noin 150 000 euroa. Kustannuksiin vaikuttaa paljon porraskäytävän rakenne. Hissiavustus kattaa enintään 45 prosenttia hissien ja hissien rakentamiseen liittyvistä kustannuksista. Usein peruskorjauksen yhteydessä tehtävät hissien jälkiasennukset edistävät asuntojen vuokraamista ja kohteiden houkuttelevuutta laajemmalle asiakaskunnalle, erityisesti ikääntyneille.

2.4.3 Asuntojen pilkkominen

Suurten asuntojen muutostarve pienemmiksi on tunnistettu kunnissa hyvin. Kannan vajaakäyttö kohdistuu erityisesti suuriin kolmioihin ja kaksioihin sekä perheasuntoihin. Asuntojen pienentäminen koettiin hyväksi ratkaisuksi, sillä näin niiden kysyntä kasvoi. Kuitenkin harvassa tapauksessa asuntojen pienentäminen oli korjauksiin itsessään johtanut syy, vaan näitä tehtiin tavallisesti peruskorjausten yhteydessä. Kunnissa oli myös halukkuutta säilyttää isoja asuntoja, koska perheellisille haluttiin jättää asuntotarjontaa.

Vuokra-asuntomarkkinoilla on enemmän kysyntää pienistä asunnoista kuin isoista. Tämän vuoksi voi olla tarkoituksenmukaista pilkkoa isoja asuntoja pienemmiksi. Pilkkomisia oli tehty vielä hyvin vähän kyselyn kunnissa. Muutama vastaaja raportoi vuokrataloyhtiön tehneen muutamia asuntojen pilkkomisia. Pääosa ratkaisuihin oli tehty siten, että isompi asunto oli pilkottu yksiöiksi tai kaksioiksi. Jämsässä kerrostalon yhden porrashuoneen kuusi asuntoa oli muutettu kahdeksitoista pienemmäksi asunnoksi. Asunnoille oli ollut hyvin kysyntää. Vastaajat sanoivat, että asuntojen pilkkomisten myötä käyttöasteet olivat kohentuneet. Asuntojen pilkkominen on silti taloudellisesti haastavaa.

2.4.4 Asuntojen pilkkominen Jämsässä

Jämsä kuuluu selvityksen ARA-kannan kehittämisen kannalta potentiaalisimman sadan kunnan joukkoon. Kaupungissa on keskimääräistä korkeampi ikääntyneiden osuus ja määrä kasvaa paljon seuraavan kymmenen vuoden aikana.

Jämsässä on pilkottu asuntoja kolmessa kohteessa: kahdessa kerrostalossa ja yhdessä rivitalossa. Rivitalokohteessa pilkkomisen tarve tuli kaupungin vanhuspalveluilta. Kaupungin oma rivitalokohde oli hyvin huonokuntoinen ja tarvittavien korjausten tekeminen olisi ollut taloudellisesti kannattamatonta niiden laajuuden vuoksi. Toisaalta kaupungin vuokrayhtiöllä oli alueella ylitarjontaa isoista asunnoista. Rivitalon kahdesta päätyhuoneistoista (80 m², 3h+k) tehtiin neljä asuntoa (1h+tpk). Kulkuväylät saatiin tehtyä helposti ja muutos vaati vähän pihatöitä. Asuntojen pilkkominen maksoi noin 800 €/m² (verollinen hinta). Wc- ja pesutilojen laajentaminen ja korjaaminen sekä uuden keittiön toteuttaminen olivat merkittävimmät kustannukset.

Yhtiön kerrostalokohteissa pienten asuntojen tarve on suurempaa ja perheasunnoista on ylitarjontaa. Yksioiden kysyntä ja tarjonta eivät kohtaa ja toisaalta suuria asuntoja on ollut pitkään tyhjillään. Osittain pilkkominen tehtiin myös siksi, että taajamaan on muuttamassa ikääntyneitä asukkaita haja-asutusalueelta.

Kerrostalokohteessa tehtiin käyttövesijärjestelmäkorjauksen yhteydessä kahdesta 80 m² kolmioista neljä 1h+tpk-asuntoa. Nämä asunnot saatiin hyvin vuokrattua, vaikka neliövuokra on hiukan suurempi kuin muualla talossa. Erillinen makuuhuone ja tupakeittiö ovat kysytyjä asuntoja. Pilkkomisen kustannukset olivat kuitenkin keskimääräisiin asuntojen pilkkomisen kustannuksiin nähden varsin korkeat, mutta nyt yhtiö pystyy paremmin vastaamaan pienten asuntojen kysyntään. Pieniä asuntoja kysyvät myös työn perässä paikkakunnalle muuttavat.

Toisessa kerrostalokohteessa tehtiin koko talon peruskorjaus, jonka yhteydessä yhden porrashuoneen asuntoja pilkottiin. Kuudesta isosta neliöstä tai kolmiosta tehtiin kaksitoista 2h+tpk- tai 1h+tpk-asuntoa. Lisäksi jälkiasennettiin hissi ja esteetön kulkuyhteys hissille sisääntulokerroksessa. Porrastasanteilla tehtiin syvennyksiä, jotta ovet huoneistoihin saatiin luontevasti. Nämäkin asunnot menivät hyvin vuokralle, vaikka neliövuokra on hieman korkeampi kuin yhtiön muissa asunnoissa. Korjauksen kokonaiskustannukset olivat melko suuret. Kohteessa oli jonkin verran pihatöitä esteettömyyden parantamiseksi, kuten pihan ja kulkuväylien laatoitusta sekä pihan salaojitusta. Parvekkeiden lisääminen kaikkiin pilkkomisessa muodostettuihin asuntoihin poistumisturvallisuuden takia lisäsi myös kustannuksia.

Jämsän kokemuksen mukaan rivitalo soveltuu helpoiten asuntojen pilkkomiseen, koska ulkotilojen ja kulkuväylien esteettömyys on helpompi toteuttaa. Jos hissi mahtuu kerrostaloon ja se on tarkoitus tehdä, myös kerrostalo soveltuu hyvin asuntojen pilkkomiseen.

Jämsässä on viime vuosien aikana valmistunut uusia palvelutaloja, joten kysynnän uskotaan vähenevän ainakin hetkellisesti. Samaan aikaan osa taajamista on hiljenemässä. Vastaavia kehittämistoimenpiteitä ei ole nyt suunnitteilla, mutta peruskorjattavaa riittää muutoin. Korjausten yhteydessä on jatkossakin tarkoitus tutkia mahdollisuuksia pilkkoa huoneistoja siitä saatujen hyvien kokemusten takia.

2.4.5 Vuokratalo ikääntyneille Haapajärvellä

Haapajärvi ei kuulunut kyselyn sadan tarkasteltavan kunnan joukkoon, mutta se otettiin mukaan, koska siellä oli tehty asuntojen kehittämistoimenpiteitä ja samalla kehitetty palvelutoimintaa. Esimerkissä kuvataan Vitikankulman kehittämisprosessia tarkemmin.

Haapajärvellä oli samoja ongelmia kuin monilla kunnilla eli ARA-vuokra-asuntoja oli tyhjillään. Vuokrataloyhtiössä oli vajaakäyttöä erityisesti isojen asuntojen osalta. Vaarana oli, että myös tässä hissittömässä esimerkkitalossa ylemmissä kerroksissa olevat isot asunnot jäisivät tyhjiksi. Keskustan kerrostalojen ensimmäisen kerroksen asunnot olivat jo täynnä esteetöntä asumista tarvitsevia ikääntyneitä, koska hissit puuttuivat yhtiön kerrostaloista. Vuokrataloyhtiön keskeisenä tavoitteena oli saada asukkaita ja talon käyttöaste korkeammaksi. Vuokrataloyhtiön tekemä strateginen linjanmuutos kehittää asuntokantaa paremmin ikääntyneille sopivaksi tehtiin lähes 10 vuotta sitten.

Talossa pidettiin asukaskokous, jossa asukkaat äänestivät niukalla enemmistöllä hissien rakentamisen puolesta. Hissien tekninen toteutus oli hankala, sillä talo on ns. puolen kerroksen ratkaisu. Asuntoja ei pilkottu, mutta asuntojen (64,5 m² ja 84 m²) pinta-alat pienenevät hissikuilujen rakentamisen vuoksi noin 11 m²/asunto. Samalla niistä tuli paremmin vuokrattavia rakennuksen esteettömyyden parantuessa ja suurien huoneistojen pienentyttyä.

Asukkaiksi hakeutui esteetöntä asumista tarvitsevia asukkaita sekä muita, jotka halusivat asua hissillisessä talossa kaupungin keskustassa. Vuokrataloyhtiössä huomattiin, että asukkaat tarvitsivat paljon erilaisia kotipalveluja. Vuokrataloyhtiön edustaja otti yhteyttä kuntaan ja ehdotti asuntojen korjaamista ja suuntaamista ikääntyneille sekä palveluiden järjestämistä. Vuokrataloyhtiö neuvotteli peruspalvelukuntayhtymä Selänteen ja Haapajärven kaupungin kanssa asuntojen vuokrauksesta ja kotipalveluista.

Kotihoidossa käynnistettiin uusi hoidon porrastuksen muoto eli tehostettu kotihoito. Taloon ohjattiin tätä palvelua tarvitsevia asukkaita. Peruspalvelukuntayhtymä Selänne järjesti palvelut ja asunnot ovat tavallisia vuokra-asuntoja. Uudesta järjestelystä tiedotettiin yhteistyötahoille, esimerkiksi vanhus- ja vammaisneuvostolle. Olennaista on, että kotihoito ja kiinteistöyhtiön välillä on hyvä yhteistyö potentiaalisten tulijoiden suhteen, jotta heidän asumisasiat saadaan ratkaistua. Uutta palvelumuotoa esiteltiin sitä tarvitseville asiakkaille yhdessä kuntayhtymän kanssa. Tapahtumaan osallistui paljon kiinnostuneita ja tilaisuuden jälkeen pari asuntoa vuokrattiin heti.

Vapautuneisiin asuntoihin on tehty pintojen uusimisen lisäksi yksilöidysti asukkaiden tarpeiden mukaisia esteettömyyskorjauksia, kuten pesuhuoneen oviaukon leventämisiä, kynnysten ja suihkualtaiden/kaappien poistamisia, wc-istuinten sijainnin tai suunnan muutoksia, tukikahvojen asennuksia sekä pesualtaan pienentämisiä. Parvekeovet on asunto kerrallaan uusittu 1-lehtisiksi ja helposti avautuviksi ja kynnykset poistettu. Samoin keittiökalusteita on muutettu pyörätuolia käyttäville asukkaille soveltuviksi poistamalla alakaapit ja asentamalla tilalle vain työtaso sekä laskemalla yläkaappeja. Jääkaappi/pakastimista on valittu matalampia malleja.

Saunaosastolla on levennetty oviaukkoja, uusittu lauteet ja madallettu laudeaskelmia. Löylyhuoneeseen on tehty tilaa pyörätuolia käyttäville asukkaille. Pesutilassa suihkun paikka sijoitettiin toimivasti ja asennettiin seinäkiinnitteinen ylös käännettävä suihkutuoli ja erilaisia tukikahvoja.

Porraskäytävän porraskaskelmien reunat merkittiin kontrastiraidoilla, jotka helpottavat askelmien havaitsemista. Lisäksi ulko-ovien sulkeutumista hidastettiin ovipumppujen avulla. Pyörätuolia käyttävien turvallisuutta lisättiin laittamalla ulko-ovea vastapäätä olevan alas johtavan porrassyöksen eteen portti. Myöhemmin asiakastarpeiden muuttuessa asennettiin sähköisesti avautuvat ulko-ovet. Tämän jälkeen porraskäytäviin tarvittiin lämpöpumppulämmitys, jotta pakkasella sisälämpötila ei laske liikaa ovien ollessa pidempään auki.

Taloon hakevista asiakkaista ovat etusijalla esteetöntä asumista tai kotihoitoa tarvitsevat henkilöt. Ellei heitä ole jonossa, valitaan ensimmäinen jonossa oleva tavanomaista asuntoa hakeva. Talon asukasjakauma onkin laaja. Isojen kolmioiden osalta yritettiin käynnistää ikäihmisten kimppa-asumista, jolla tarkoitetaan sitä, että isossa asunnossa asuisi kaksi asukasta. Se ei ole lähtenyt markkinoinnista huolimatta liikkeelle. Tässä hetkellä isoissa asunnoissa asuu pääosin perheitä.

Kohteen kehittämisen ainoana toimenpiteenä ei ole ollut vain rakennuksen korjaaminen, vaan myös palveluiden järjestäminen ja yhteisöllisyys. Kiinteistössä olevaan isoon huoneistoon perustettiin koeluonteisesti toimintatupa Virikevintti, jonka asukkaille ja alueen

ikäihmisille tarkoitettua virkistystoimintaa järjestetään vapaaehtoisvoimin. Toiminnalla pyrittiin houkuttelemaan ikääntyvää väestöä taloon asumaan ja lisäämään nykyistenkin asukkaiden viihtyvyyttä, sillä osa heistä ei terveydentilan takia pääse muualle harrastamaan. Yhtiö tarjosi toiminnalle tilat ja kalusteita ja aloitustarvikkeita. Muutoin ajatus on, että toimintakulut katetaan vapaaehtoisilla kahvimaksuilla tai vastaavalla. Toiminta haki muotoaan jonkin aikaa, kunnes löytyi sopiva toteutustapa. Lisäksi lähellä on tehostetun palveluasumisen rakennus, jonka palveluja asukkaat voivat myös käyttää.

Vitikankulman muutos esteettömän asumisen sekä myös osin tuetun asumisen taloksi, Vitikanhelmeksi, edistyi odotettua nopeammin ja kiinteistö on nyt kokonaan vuokrattu. Asuntohakemuksia on tullut paljon ja tällä hetkellä asuntoja jopa jonotetaan. Asukastyytyväisyys on hyvin korkea. Asukkaat ovat mainostaneet asuntoja tutuilleen.

Peruspalvelukuntayhtymä Selänne on ottanut käyttöön kiinteistöyhtiön tarjoaman Vitikanhelmen esteettömien asuntojen hyödyn omassa toiminnassaan. Yhteistyö ja asukkaiden ohjaus sopivaan asuntoon sujuu varsin hyvin. Virikevintti-toiminnan lisääntyvä suosio on edistänyt asuntojen vuokrausta koko kerrostalalueella.

Kehitystyö jatkuu edelleen. Vitikankulman ja naapuritalon yhteinen pihalla oleva oleskelualue on pohjatöiltään valmistunut. Alueella on nyt vireillä kaupungin toimesta laaja kaavamuuutos. Alustavasti on keskusteltu, että siinä voitaisiin huomioida esteettömyyttä laajemminkin. Yhtiössä pohditaan asumisen esteettömyyttä myös täydennysrakentamisella.

Yhden talon hissien jälkiasennuksesta muodostui lopulta varsin hyvä kokonaisuus esteettömään asumiseen ja kotipalveluihin. Keskeistä onnistumisessa on yhteistyö vanhuspalveluiden kanssa.

2.4.6 Laajaa asuntokannan peruskorjausta Kuhmossa

Kuhmo kuuluu selvityksen sadan potentiaalisemman kunnan joukkoon. Kuhmossa on korkea ikääntyneiden osuus ja määrän ennustetaan kasvavan kolmella sadalla seuraavan kymmenen vuoden aikana, vaikka kunnan väkiluku muutoin pienenee noin sadalla asukkaalla vuodessa.

Kuhmossa on tehty laajaa ARA-asuntojen peruskorjausta ja kunnostusta sekä jälkiasennettu useita hissejä. Peruskorjaus on tehty lähes sadalle ARA-asunnolle, mikä on lähes 25 prosenttia kunnan omistamasta ARA-kannasta. Peruskorjausta on toteutettu vähän kerrallaan ja vain talotekniset työt on hankittu ulkopuolelta. Tällä tavoin on saatu kustannustehokkuutta. Peruskorjaustoimet ovat olleet laajoja talotekniikan korjauksia, kuten

käyttövesiputkistojen ja sähköjärjestelmien uusimisia tai asuntojen sisäpuolisia korjauksia, esimerkiksi märkätilojen, keittiöiden kaapistojen, kalusteiden ja pintojen uusimista.

Lisäksi esteettömyyskorjauksia on tehty noin 60 asunnolle, mikä on 15 prosenttia kunnan omistamasta ARA-asuntokannasta. Toimenpiteitä ovat olleet pesuhuoneiden oviaukkojen levennykset, kynnysten poistot, tukikaiteet ja sähköiset ovenavausjärjestelmät sekä talosaunojen madalletut lauteet. Hissejä on jälkiasennettu neljään kerrostaloon, yhteensä kuuteen porrashuoneeseen.

Yhteistyötä korjauksissa on tehty asukkaiden ja Kainuun Sote-kuntayhtymän kanssa. Sote-kuntayhtymä järjestää kotihoidon ja asuntoihin tulevat kotipalvelut.

Yhdessä kerrostalokohteessa on järjestettyä toimintaa yhteistiloissa. Siinä on lähiötupa, jossa toimii myös asukasneuvoja. Muissa kohteissa ei ole erityisiä yhteistiloja, vaan pieniä kerhotiloja. Kaupungilla on Tarinatupa keskustaajamassa, jonka päiväpalveluja ikääntyneet asukkaat voivat käyttää.

Kunnassa ei ole suunnattu ikääntyneiden palveluja erityisesti ARA-asuntoihin. Vuokratiloyhtiön asunnoissa asuukin vähän ikääntyneitä, selvästi kunnan yleistä väestörakennetta vähemmän.

Kunnan vuokratiloyhtiön suunnitelmissa on peruskorjata yli puolet nykyisestä asuntokannasta tulevaisuudessa. Hissejä on tarkoitus jälkiasentaa lisää. Myös esteettömyyskorjausten määrän arvioidaan lisääntyvän, mutta esteettömien asuntojen määrää tulevaisuudessa ei nähdä kovin suurena. Puolet nykyisestä määrästä halutaan lisää.

Kunnan haastavan väestörakenteen seurauksena myös talojen purkaminen on tulossa eteen. Tämän vuoden aikana puretaan ensimmäinen kerrostalo. Purkamistarve arvioidaan olevan noin 50 asunnolle. Kohteita on tarkoitus myös myydä tai muuttaa muuhun käyttöön.

3 Malliratkaisuja kehittämistoimenpiteille

Asuntojen kehittämistoimenpiteet ikääntyneiden asumisen parantamiseksi vaihtelevat pienistä korjauksista laajoihin peruskorjauksiin ja laatutason nostoihin asunnoissa. Jo pienillä toimenpiteillä asumisen edellytyksiä voidaan parantaa merkittävästi.

Tässä raportissa esitetään esteettömyystoimenpiteiden malliratkaisuja asunnoille. Esteettömyyttä lisäävät korjaukset koskevat rakennusta ja sen välitöntä ympäristöä, asuntoja sekä mahdollisia teknisiä järjestelmiä. Korjaustoimenpiteet kuvataan malliratkaisujen avulla. Malliratkaisuissa käytetään yleisimpiä ARA-vuokralojen huoneistopohjia, joiden lähteenä on käytetty Tapio Kaasalaisen diplomityötä 'Ikääntyvät asukkaat ja asunnot' (Kaasalainen 2015). Työssään Kaasalainen on käyttänyt pohjamateriaalina MuutosMallit-hankkeessa kuvattuja 260:n aravalainoitettun rakennuksen piirustuksia.

Malliratkaisuille on laskettu suuntaa antavat kustannuslaskelmat, joiden tarkoituksena on auttaa hahmottamaan esteettömyyskorjausten kustannusten suuruusluokkaa. Kustannustiedot perustuvat Rakennustiedon tuottamaan Korjausrakentamisen kustannuksia 2017, Rakennusosien kustannuksia 2017 sekä Haahtelan Kustannustieto Taku julkaisuihin. Kustannukset on laskettu olettaen, että korjaustoimenpiteet tehdään kerralla useampaan asuntoon, jolloin toimenpiteiden toistettavuus laskee kustannuksia.

3.1 Tilojen ja ympäristön esteettömyyteen liittyvät tekijät

Malliratkaisuissa keskitytään pieniin rakennuksen ja asunnon esteettömyyttä edistäviin korjaustoimenpiteisiin. Seuraavassa on koottu niitä esteettömyyteen liittyviä tekijöitä, joita malliratkaisuissa on tavoiteltu. (Ympäristöministeriö 2018; Rakennustieto Oy 2007.)

Ulkotilat ja autopaikat

Tasaiset, luistamattomat ja kovat kulkuväylät asuinkiinteistöjen ulkoalueilla mahdollistavat esteettömän liikkumisen apuvälineiden kanssa. Ikääntyneille suunnattujen asuinkiinteistöjen hyvät pysäköintimahdollisuudet lisäävät asuinkiinteistön ympäristön esteettömyyttä. Ikääntyneiden asumiseen tarkoitetun rakennuksen autopaikat tulisi sijoittaa mahdollisimman lähelle kiinteistön sisäänkäyntiä. Helppokulkuinen reitti pysäköintialueelta kiinteistöön taataan esimerkiksi alueen hyvällä valaistuksella sekä parkkialueen ja kulkuväylien asfaltoinnilla.

Luiskat ja portaat

Kiinteistön sisäänkäyntien edustalla on usein tasoero, jonka takia kiinteistöön johtavalla kulkuväylällä on portaita. Jo pienikin tasoero saattaa vaikeuttaa kulkemista ja toimimista olennaisesti. Tasoero voidaan ratkaista joko kulkuväylää muokkaamalla tai luiskan ja loivien portaiden avulla, jotka yhdessä mahdollistavat turvallisen ja esteettömän kulkemisen.

Luiska alkaa aina tasanteelta ja päättyy tasanteelle. Sisäänkäynnin eteen tarvitaan tasanne, jotta ovesta kulkeminen on turvallista. Portaan ja luiskan molemmille puolille tarvitaan käsijohteet helpottamaan kulkemista.

Sisäänkäynnit ja tuulikaapit

Koko sisäänkäyntialue luiskineen ja portaineen on hyvä suojata sateelta ja valaista hyvin. Näin sisäänkäyntialue on turvallinen ja helposti havaittavissa. Mitoitukseltaan riittävän väljä tuulikaappi mahdollistaa kahden henkilön kulkemisen rinnakkain. Lisäksi pyörätuolilla toimivalle henkilölle on riittävästi tilaa. Tuulikaapin lattiamateriaalin liukkaus pystytään estämään oikeanlaisilla materiaalivalinnoilla. Tuulikaappiin ei sovi pehmeä ja paksu matto, joka vaikeuttaa pyörällisillä apuvälineillä liikkumista.

Hissit ja muut tasonvaihtojärjestelmät

Kerrosten välillä siirtymisessä käytetään ensisijaisesti henkilöhissejä, jotka tarjoavat turvallisen sekä vaivattoman tavan tasolta toiselle siirtymiselle. Hissin tai muun tasonvaihtojärjestelmän valintaan vaikuttavat tilojen käyttötarkoitus, henkilömäärä, kerrosluvu ja käyttötiheys, pyörätuolin ja rollaattorin tilantarve, pysähdystasojen lukumäärä sekä hissi- ja sähköturvallisuusmääräykset. Asuinkerrostalossa hissi on esteettömyyden edellytys ja hissin jälkiasennus on yksi tärkeimmistä esteettömyyskorjauksista.

Asuinkerrostalon kerrostasojen välillä liikkumiseen suositeltavinta on käyttää pystyhissiiä. Korjausrakentamisen kohteissa porrashissiiä suositellaan käytettäväksi ainoastaan tapauksissa, joissa pystyhissin asentaminen ei ole mahdollista.

Hissin oven erottuminen ympäristöstä tummuuskontrastina helpottaa sen löytämistä. Asukkaan suunnistautuminen helpottuu, kun hissien edustalle merkitään suurikokoinen kerrosta osoittava numero. Hississä oleva merkkivalo tai muu vastaava visuaalinen ilmoitus hätäkutsun perillemenosta puheyhteyden lisäksi lisää esteettömyyttä toimintahäiriön tai muun vian sattuessa. Puheeseen perustuva järjestelmä ei ole riittävä tilanteessa, jossa käyttäjä voi olla huonokuuloinen tai kuuroutunut.

Ovet ja kynnykset

Tummuus- ja materiaalikontrastilla sekä kohdevalaistuksella voidaan parantaa ovien ja kulkureittien havaittavuutta. Selkeän tummuuskontrastin avulla ulko-ovi erottuu taustastaan paremmin ja näin helpottaa heikkonäköisten suunnistautumista. Ulko-oven ovisummerin varustaminen äänimerkin lisäksi valomerkein lisää esteettömyyttä, kun tunniste ei perustu ainoastaan kuuloon.

Kevyet ja helposti avautuvat ovet takaavat sen, että myös ikääntyneiden on niistä helppo kulkea. Etenkin kiinteistön ulko-ovet ovat usein raskaita ja niiden avaamiseen tarvitaan paljon voimaa. Automaattisesti aukeavat ovet ovat helppokäyttöisimmät, mutta kustannuksiltaan korkeimmat. Ovenavauslaitteiden sijoittaminen kulkureittien ulkopuolelle vähentää kompastumisvaaraa, esteetön ovenavauslaite ei edellytä kumartumista.

Sisäänkäyntien, tuulikaappien ja käytävien ovien 850 mm vapaa leveys mahdollistaa esteettömän kulkemisen asukkaille myös apuvälineiden kanssa. Asuinhuoneiden ja asuimista palveleviin välttämättömien tilojen ovien vapaan leveyden tulisi olla vähintään 800 mm. Suositus hissien oven vapaalle leveydelle on 900 mm.

Etenkin asuinnoissa kynnyksiä tulisi välttää. Kynnyksen korkeus saa olla enintään 20 mm. Kynnys on suositeltava märkätiloissa, jossa tavallisen kynnyksen voi korvata esteettömällä ratkaisulla. Viistottu, joustava tai kokoon painuva kynnys mahdollista kynnyksen ylittämisen pyörällisillä apuvälineillä.

Vanhojen asuntojen parvekkeen lattia on kosteusteknisistä syistä yleensä 80...120 mm oven kynnyksen yläpintaa alempana. Parvekkeille voidaan asentaa esimerkiksi ritilä tai laudoitus, joka pienentää tasoeroa. Lattiapintaa korotettaessa tulee kuitenkin huomioida kaidekorkeuden säilyminen turvallisena.

Asumisen tilat

Wc- ja pesutilat

Esteettömät wc- ja pesutilat ovat erittäin tärkeitä asunnon toimivuutta tarkasteltaessa. Wc- ja pesutilat ovat usein asuntojen haastavimpia tiloja muuttaa esteettömiksi tilan vaikean muunneltavuuden takia.

Wc- ja pesutilan oven avautuminen ulospäin säästää jo valmiiksi pienen tilan käyttöalaa. Liukuoven asentamista voi harkita, jos kulkuyhteys wc- ja pesutilaan on ahdas. Wc-istuimen vieressä on hyvä olla vapaata tilaa, joka helpottaa pyörätuolilta wc-istuimelle siirtymistä. Tavoitteena on, että wc- ja pesutilassa on vapaata tilaa halkaisijaltaan vähintään 1300 mm verran, jotta tilassa mahtuu toimimaan apuvälineen ja mahdollisen avustajan kanssa. Tämä edellytys on saavutettavissa suuressa osassa asuntoja jo pienillä esteettömyyskorjauksilla.

Seiniin asennetut tukikahvat etenkin wc-istuimen vieressä sekä suihkun läheisyydessä helpottavat toimimista. Tiloissa, joissa on kylpyamme, tukikaiteen ulottuminen ammeen ulkopuolelle helpottaa kulkemista ammeeseen ja sieltä pois. Kylpyammeen päälle voi myös asentaa istuimen, joka helpottaa toimimista. Kylpyamme peseytymistilassa ei ole esteetön ratkaisu, siksi sen poistamista tulee harkita.

Vanhoissa taloissa wc- ja pesutilojen muutostöitä tehtäessä tulee ottaa huomioon märkätilan vedeneristykseen liittyvät käytännöt, jotta vältetään kosteusvaurioita. Edellytykset tilan kosteuden- tai vedeneristykselle ovat muuttuneet vuosien saatossa. Poistettaessa kylpyamme tai suihkukaappi esteettömyyden parantamiseksi wc- ja pesutilan kosteusrasitus kasvaa. Tämä tarkoittaa usein sitä, että vesieristykset on tarpeen uusida sekä lattiaan että seiniin.

Eteiset ja käytävät

Asuntojen eteistilassa oleva kalusteista vapaa tila mahdollistaa toimimisen myös apuvälineiden kanssa ja toisen henkilön avustamisen. Etenkin suurissa asunnoissa tilavaraus pyörätuolin tai rollaattorin säilyttämiselle on hyvä ottaa huomioon eteisen mitoitusta suunniteltaessa. Eteiseen on hyvä jättää tilaa istuimelle. Ahtaissa tiloissa toimiva ratkaisu on seinälle kääntyvä istuin. Eteiskaappien, vaatetankojen ja naulakoiden oikeanlaisella sijoittelulla lisätään helposti tilan käytettävyyttä ja esteettömyyttä.

Eteisen lattian tulee olla luistamaton ja materiaalivalintoihin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Lattian kastuessa liukas pintainen materiaali voi aiheuttaa kaatumisvaaran.

Huoneiston ulko-ovien kynnykset ovat usein korkeita, mikä vaikeuttaa pyörätuolilla tai rollaattorilla kulkemista. Esimerkiksi kynnyksen luiskaaminen helpottaa sen ylittämistä.

Keittiö, ruokailu- ja oleskelutilat

Ruokailutilan mitoituksessa on tärkeää ottaa huomioon pyörätuolilla tai rollaattorilla liikkujat. Ruokailutilan väljyys takaa riittävän kääntymistilan toteuttamisen. Ruokapöydän sijoittaminen mahdollisimman lähelle ruuanlaittopistettä lisää esteettömyyttä.

Keittiön mitoituksessa on tärkeää huomioida pyörätuolia käyttävän tai tasapainoon tukea tarvitsevan henkilön toimimismahdollisuudet. Säädettävät kalusteet lisäävät tilan muunneltavuutta ja esteettömyyttä. Keittiölaitteiden oikeanlainen sijoittelu helpottaa asukkaan toimimista huomattavasti. Esimerkiksi mikrouunin sijoittaminen sopivalle käyttökorkuudelle yläkaapin sijaan on helppo esteettömyyttä lisäävä toimenpide. Keittiökalusteita uusittaessa työtason alapuolisten kaappien muunneltavuus ja liikuteltavuus mahdollistaa keittiön soveltuvuuden monenlaiselle käyttäjälle. Tiskialtaan alla oleva vapaa polvitila mahdollistaa pääsyn altaan ääreen myös pyörätuolilla. Suositeltavaa on asentaa keittiöön myös tukitankoja.

Makuuhuone

Sängyn vieressä oleva vapaa tila helpottaa apuvälineillä kulkevan asukkaan ja avustajan toimimista. Esteettömyyden kannalta vapaan tilan halkaisijan tulisi olla vähintään 1300 mm. Sängyn sijoittelulla voidaan vaikuttaa huomattavasti tilan esteettömyyteen. Asumismukavuutta lisää sängyn sijoittaminen päätyseinää vasten niin, että näkyvyys ovelle ja ulos on mahdollisimman hyvä. Vaatekaappien käyttö helpottuu lisäämällä niihin ulosvedettävät hyllyt ja tankotelineet.

Asunnon ulkotilat

Ongelmina parvekkeiden esteettömyydessä ovat korkeat kynnykset ja parvekkeiden ahtaus. Parvekkeen lattian ja huoneiston lattian välistä tasoeroa voidaan pienentää esimerkiksi puuritulöiden avulla. Mikäli ritilät tehdään irrotettaviksi, parvekkeen puhtaanapito on helpompaa. Parvekelasitukset antavat suojaa ja turvallisuutta.

3.2 Malliratkaisuja asunnoille

3.2.1 Asuntojen pilkkominen

Jämsän kaupungilta saatiin asuntojen pilkkomisen mallipohjat ja -ratkaisut, joille selvityksen tekijät laskivat pilkkomisen kokonaiskustannukset.

Rivitaloasunnon pilkkominen

Ensimmäinen esimerkki asuntojen pilkkomisesta on rivitaloyhtiöstä, jossa kaksi asuntoa ($3h+k+s$, 80 m^2) asuntoa on pilkottu neljäksi ($1h+tpk+s$) asunnoksi.

Kuvassa 9 on esitetty lähtötilanne. Pilkottavien asuntojen pohjaratkaisut ovat toistensa peilikuvat ja tarvittavat korjaustoimenpiteet lähes samanlaiset. Pohjaratkaisun ansiosta asunto soveltuu pilkkomiseen melko hyvin. Kuvassa 10 on esitetty ratkaisu, jossa asunto on pilkottu kahdeksi pienemmäksi asunnoksi. Asunnot on eritelty numeroin muutostöiden kuvaamisen helpottamiseksi.

Uusi huoneistojen välinen seinä toteutettiin paikalle jätetyn vanhan puurunkoisen väliseinän rinnalle. Uusi seinä on ($50 \times 70 \text{ kk } 600$) puurunkoinen desibeliseinä, jossa huoneistojen välinen paloluokitus on otettu huomioon.

Asunnoissa toteutettiin mittavat väliseinätyöt. Asuntoon 2 toteutettiin kokonaan uudet wc- ja pesutilat sekä sauna. Vanhan asunnon keittiön ja wc:n väliseinää siirrettiin, jotta wc- ja pesutilalle sekä saunalle saatiin tilaa. Uusien keittiö sekä wc- ja pesutilojen sijoittuminen lähelle alkuperäisiä helpotti uuden asunnon viemäroinnin ja käyttövesiputkiston toteuttamista.

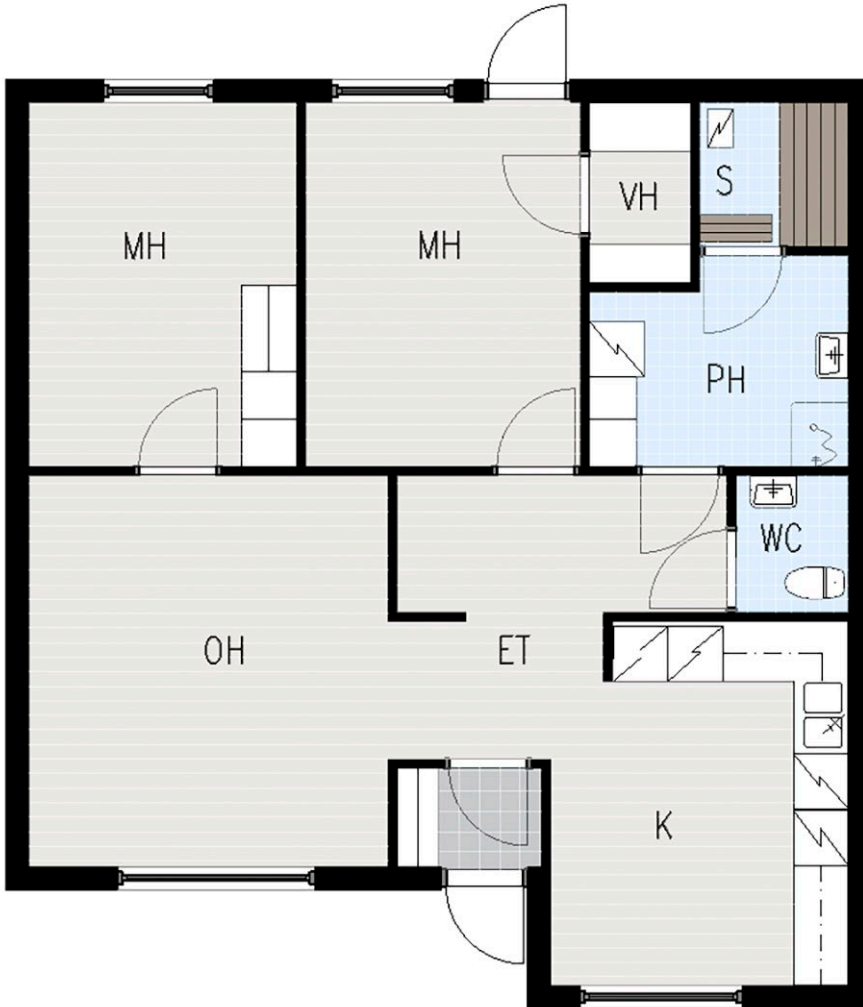
Muilta osin asunnon 2 pilkkomisesta aiheutuneet muutostyöt olivat melko vähäisiä. Suuri osa kustannuksista aiheutui väliseinien, keittiön ja wc:n purkutöistä, uusien väliseinien tekemisestä, uusista kiintokalusteista sekä sähkö-, viemäri- ja vesijohtotöistä. Myös märkätilojen laajennuksesta aiheutuneet kustannukset, kuten vesieristyksen ja pintamateriaalit olivat kohtalaisen suuri kuluerä.

Asunnon 1 wc- ja pesutilat sekä sauna eivät aiheuttaneet suuria rakenteellisia muutoksia. Wc-istuin sijoitettiin vanhan suihkun tilalle ja suihku siirrettiin uuteen paikkaan. Pesualtaan sijainti ei muuttunut.

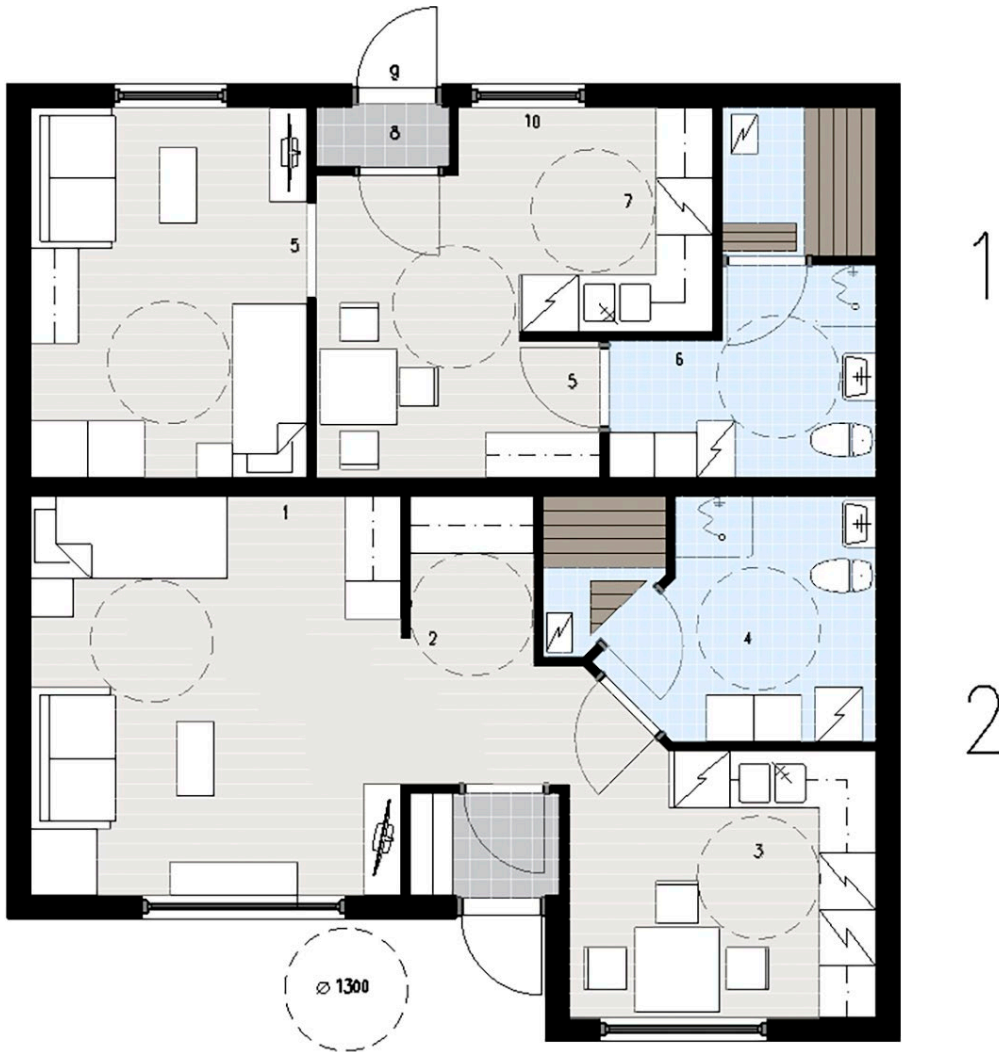
Asuntoon 1 toteutettiin kokonaan uusi keittiö, jonne täytyi myös tehdä uudet käyttövesi- ja viemäriputket. Keittiö tehtiin osittain vanhan vaatehuoneen paikalle. Vanhan vaatehuoneen ja wc- ja pesutilan välistä seinää siirrettiin hieman, jotta keittiölle saatiin lisää tilaa. Vanhan asunnon takapihan ovi poistettiin ja oven tilalle tehtiin ikkuna. Asunnon ulko-ovelle rakennettiin uusi kulkureitti. Asuntoon rakennettiin tuulikaappi ja keittiön sekä makuuhuoneen väliin tehtiin oviaukko. Tuulikaapin mitoituksessa ei ole huomioitu esteettömyyttä.

Asunto 1 toteutettiin melko vähäisillä väliseinämuutoksilla. Wc- ja pesutilan sekä saunan muutostyöt olivat vähäisiä, tosin suihkun uudelleen sijoittaminen aiheutti jonkin verran kustannuksia.

Mallikohde sopi pilkkomiseen hyvin pohjaratkaisun ja vähäisten pihatöiden ansiosta. Tämänkaltaisen kohteen pilkkominen maksaa noin 650 €/m². Asuntojen pilkkominen ja saattaminen esteettömäksi on yleensä edullisempää yksitasoisissa rivitaloissa, joihin esimerkiksi hissi ei tuo lisäkustannuksia.



Kuva 9. Rivitaloasunnon lähtötilanne.



Kuva 10. Rivitaloasunto pilkottu kahdeksi asunnoksi.

Tehdyt muutostyöt:

1. Uusien huoneistojen välinen seinä.
2. Asunnon eteisen väliseinää purettu.
3. Väliseinää siirretty keittiön päin, tilaa wc- ja pesutilalle.
4. Wc- ja pesutila sekä sauna rakennettu uutena vanhan wc:n paikalle.
5. Uudet oviaukot wc- ja pesutilaan sekä makuuhuoneeseen.
6. Väliseinää siirretty wc- ja pesutilaan päin, tilaa keittiölle.
7. Vaatehuone poistettu, tilalle tehty keittiö, väliseiniä siirretty.
8. Uusi tuulikaappi.
9. Uusi asunnon ulko-ovi.
10. Vanhan takaoven paikalle asennettu ikkuna.

Kerrostaloasunnon pilkkominen

Toinen esimerkki asuntojen pilkkomisesta on kerrostaloyhtiöstä, jossa asunto (3h+k, 71 m², kuva 10) on pilkottu kahtia (1h+tpk, n. 33 m², kuva 11). Taloyhtiössä pilkottiin kaksi asuntoa yhteensä neljäksi pienemmäksi asunnoksi. Asuntojen pilkkominen toteutettiin taloyhtiön käyttövesijärjestelmän uusimisen yhteydessä, jonka ansiosta se oli kustannustehokkaampaa kuin erikseen tehtynä.

Kohteen porrashuoneen ja asunnon välinen betoniseinä purettiin osittain, jotta molempien asuntojen ulko-ovet saatiin sijoitettua luontevaan paikkaan. Ulko-oven sijoittuvat syvennykseen ja vanhan asunnon väliseinää siirrettiin hieman makuuhuoneeseen päin.

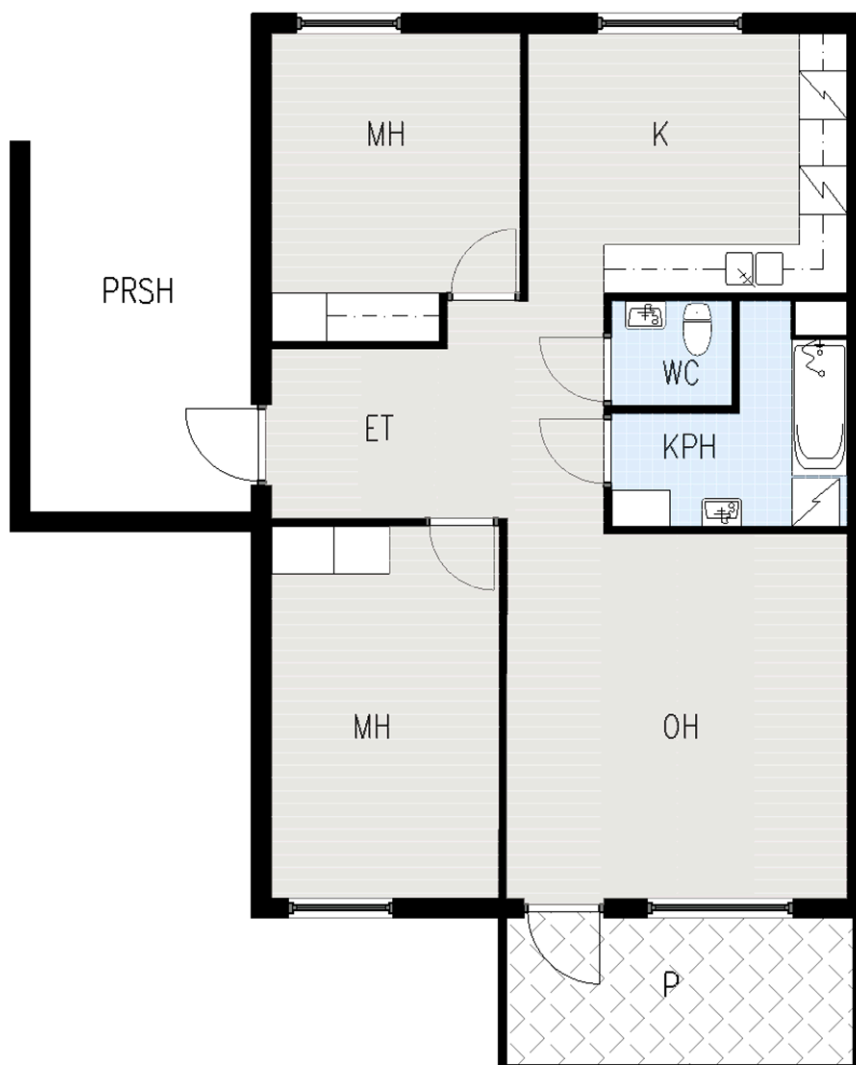
Huoneistojen välinen seinä sijoitettiin keskelle vanhaa asuntoa niin, että uudet huoneistot ovat saman kokoisia. Huoneistojen välinen seinä on betonirakenteinen ja märkätilojen osalta harkkorakenteinen. Asuntojen eteistila on lähtötilannetta huomattavasti pienempi uusista sisäänkäyntisyvennyksistä johtuen. Eteiseen on tehty lisätilaa siirtämällä molempien huoneistojen makuuhuoneen väliseinää.

Huoneistojen wc- ja pesutilat ovat samalla paikalla kuin aikaisemminkin. Väliseiniä on siirretty niin, että tiloista on saatu esteettömät. Viemärointi toteutettiin tehokkaasti olemassa olevia viemäriinjoja hyödyntäen.

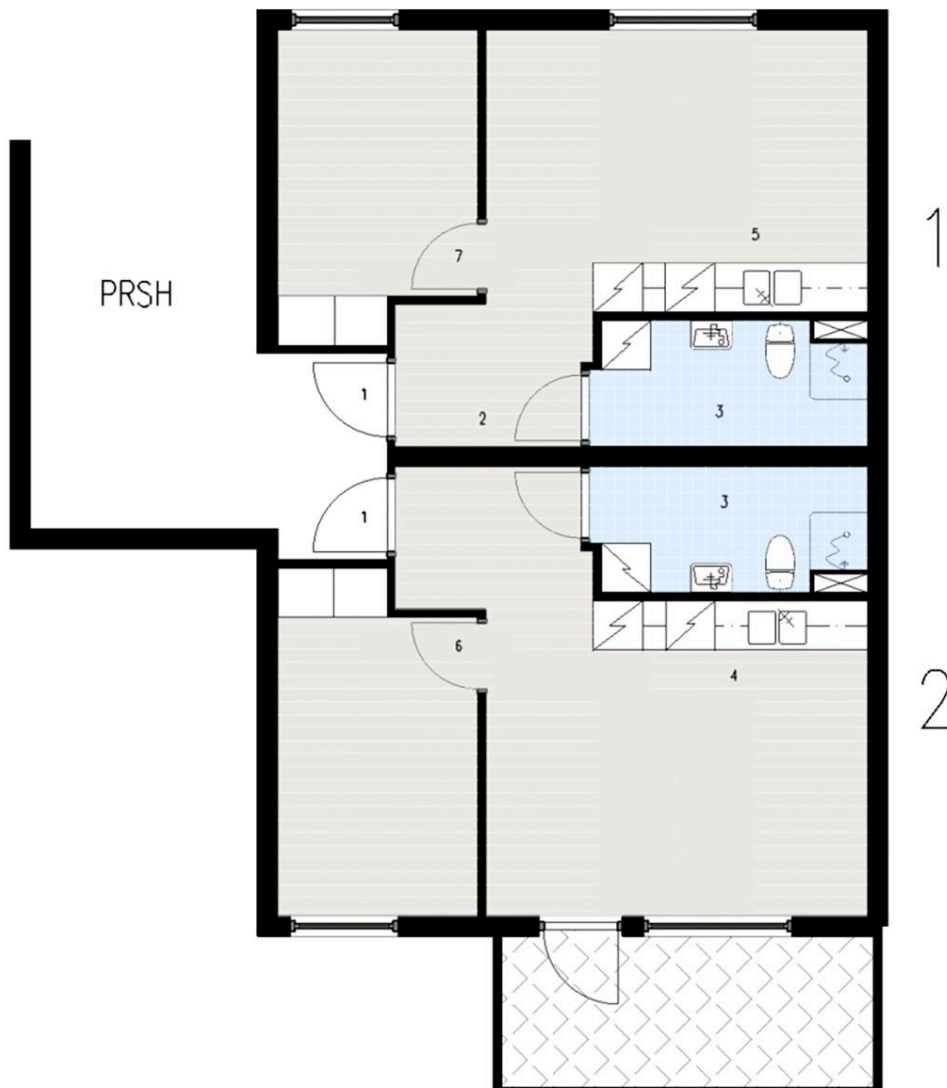
Asuntoihin tehtiin tupakeittiöt. Asunnon 1 keittiö siirtyi vain hieman, kun wc- ja pesutilan sekä tupakeittiön välistä väliseinää siirrettiin. Näin ollen käyttövesi- ja viemäryöt olivat tämän asunnon kohdalla vähäisiä. Asuntoon 2 rakennettiin uusi keittiö, jonne vedettiin uudet putket. Kokonaisuudessaan uudet keittiöt pystyttiin toteuttamaan kustannustehokkaasti.

Molempien asuntojen makuuhuoneiden ovien paikka on siirretty eteisestä tupakeittiön puolelle, jolloin eteiseen jää tilaa säilytysjärjestelmälle. Myös asunnon 2 makuuhuoneen ja tupakeittiön välistä väliseinää on siirretty makuuhuoneeseen päin, jotta kulkuväylä eteisen ja tupakeittiön välillä on riittävän tilava.

Esimerkkikohde sopi kohtalaisen hyvin asunnon pilkkomiseen yksinkertaisen pohjaratkaisun ansiosta. Tämänkaltaisen asunnon pilkkominen maksaa noin 750 €/m² (alv. 0 %). Sähkö- ja ilmanvaihtojärjestelmien korjaus on iso osa kokonaiskustannuksista. Ulko-ovien sijoittamisen vuoksi tehty syvennyks nosti hieman kustannuksia, talotekniikatöiden lisäksi asuntoihin jouduttiin tekemään paljon väliseinämuutoksia.



Kuva 11. Kerrostaloasunnon lähtötilanne.



Kuva 12. Kerrostaloasunto pilkottu kahdeksi asunnoksi.

Tehdyt muutostyöt:

1. Porrashuonetta laajennettu asuntoon päin, jolloin molempien asuntojen ulko-
ovent mahtuvat.
2. Uusien huoneistojen välinen seinä.
3. Wc- ja pesutila kunnostettu, väliseiniä siirretty ulommaksi. Wc- ja pesutilat sijaitse-
vat samalla paikalla, joten viemäri- ja käyttövesityöt ovat helppo toteuttaa.
4. Uusi keittiö asennettu toiseen asuntoon, jonne tehtiä putkityöt.
5. Toisen asunnon keittiö on vanhan keittiön paikalla.
6. Oven paikkaa vaihdettu ja väliseiniä siirretty.
7. Oven paikkaa vaihdettu ja väliseiniä siirretty.

3.2.2 Ratkaisuja asuntojen sisätilojen esteettömyyteen

Tässä raportissa esitetyt asuntojen malliratkaisut on jaoteltu kolmeen tasoon, kevyemmästä raskaampaan.

Taso 1

Malliratkaisussa ulko-ovien ja märkätilan kynnykset on vaihdettu luiskamaiseen kynnysmalliin, joka helpottaa etenkin pyörätuolilla tai rollaattorilla kulkevia. Myös kompastumisvaara pienenee. Märkätilan ja ulko-ovien kynnyksiä ei ole poistettu kokonaan ääni- ja kosteusteknisten tekijöiden takia.

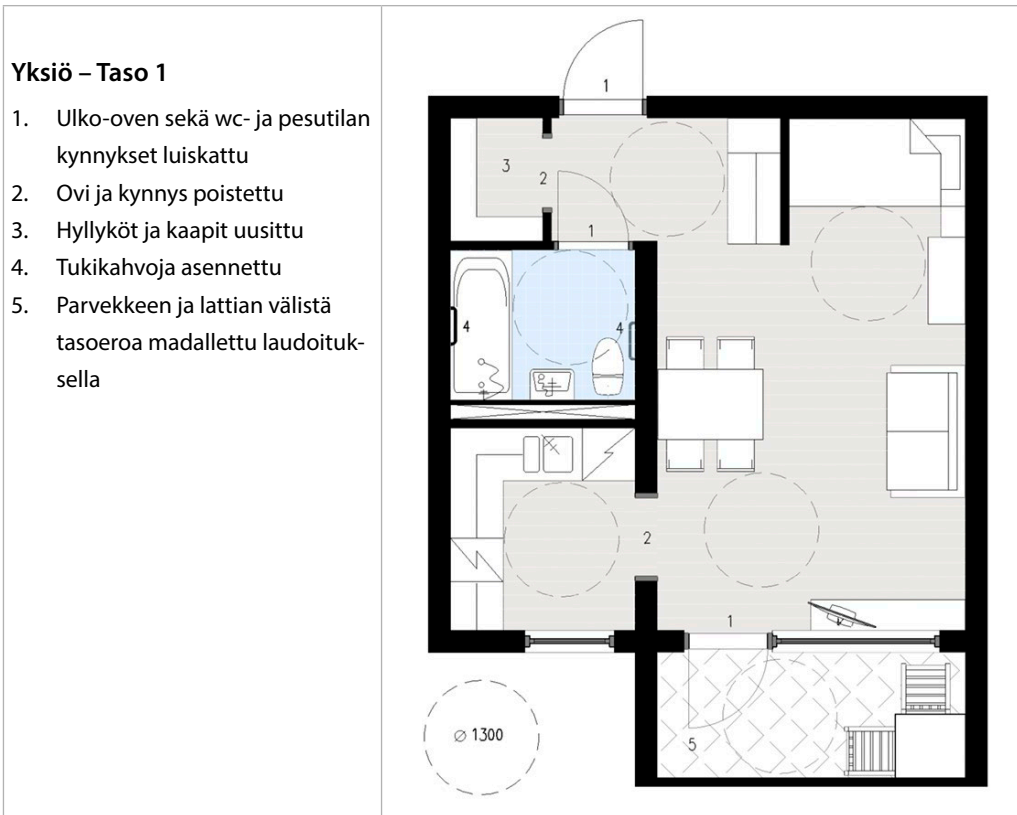
Malliratkaisun eteistila on suunniteltu niin, että vapaata tilaa on halkaisijaltaan vähintään 1300 mm. Pienissä asunnoissa eteistila on usein ahdas, ja käyttöä hankaloittaa entisestään eteiseen aukeavat vaatehuoneen ja wc- ja pesutilan ovet (kuva 12). Eteisen esteettömyyttä pystytään parantamaan poistamalla mahdollisen vaatehuoneen ovi ja kynnyksen. Tarvittaessa oven uudelleen asentaminen on vaivatonta karmien ollessa vielä paikallaan.

Etenkin vanhoissa asunnoissa vaatehuoneet ovat pieniä, eikä niissä ole kääntymistilaa. Kuvan 12 esimerkissä on erillinen vaatehuone, johon on kulku eteisen kautta. Vaatehuoneesta saadaan esteettömämpi väljentämällä sen kalustusta esimerkiksi poistamalla yhdeltä seinältä hyllyt kokonaan. Vaihtamalla muut hyllyt kapeampaan malliin saadaan kääntymiseen käytettävissä olevaa tilaa suurennettua.

Wc- ja pesutilaan on lisätty tukikahvoja suihkun ja wc-istuimen viereen. Vanhojen kerrostaloasuntojen wc- ja pesutiloissa saattaa edelleen olla kylpyamme, joka on esteettömyyden kannalta hankala käyttää.

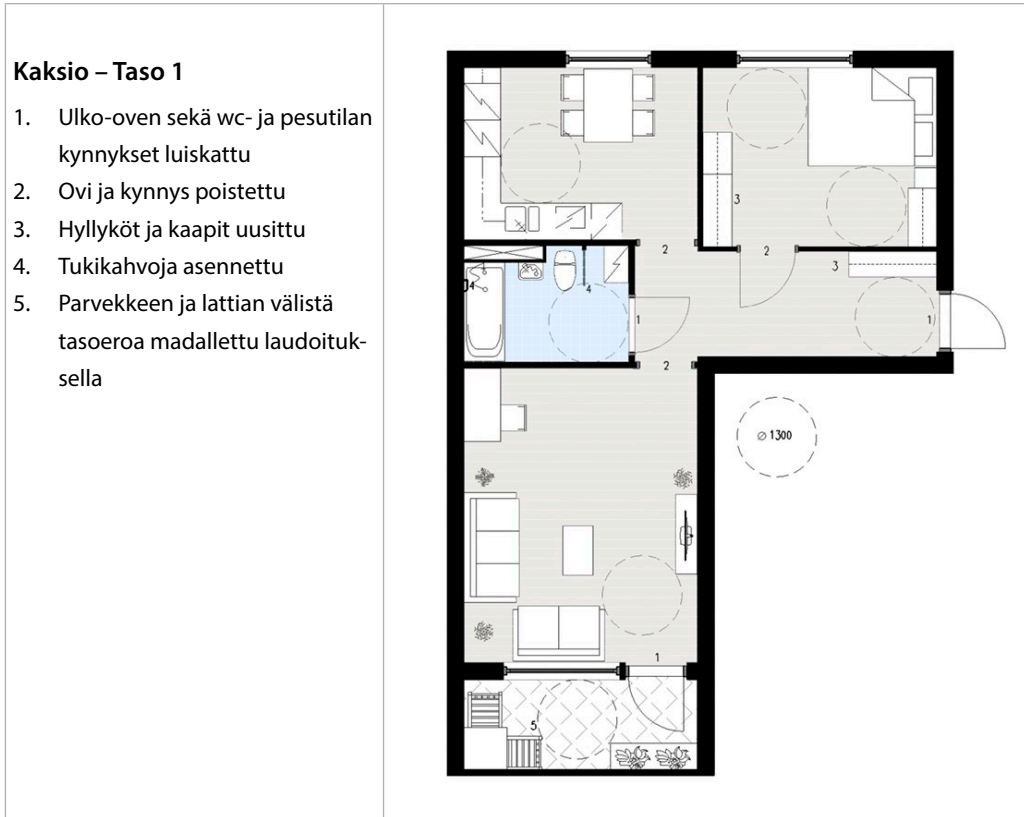
Asunnon esteettömyyttä on lisätty kalusteiden oikeanlaisella sijoittelulla. Sänky on sijoitettu niin, että näkyvyys sieltä on mahdollisimman hyvä muualle asuntoon ja ulos. Keittiön ja olohuoneen välisen oven ja kynnyksen poistaminen antaa tilaa toimimiseen ja parantaa esteettömyyttä. Ruokapöydän ääreen on jätetty halkaisijaltaan 1300 mm vapaa tila pyörätuolilla toimimista varten.

Kosteusteknisistä syistä parvekkeen ja asunnon lattian välinen tasoero on yleensä 80–120 mm. Tasoeroa on madallettu asentamalla parvekkeelle irrotettavat puuritulät. Parvekettä korotettaessa tulee huomioida kaiteen korottaminen. Kustannuksissa ei ole otettu huomioon mahdollista kaiteen korottamisesta koituvaa lisäkustannusta.



Kuva 13. Kerrostaloyksiön esteettömyysparannuksen ensimmäisen tason malliesimerkki.

Yksiö, 34 m ² - Taso 1	Yksikkö	€/yks	Hinta yht.	
			alv, 0%	alv, 24%
Toimenpide				
Kynnysten loiventaminen luiskilla	kpl	36 €	108 €	133 €
Kynnysten ja ovien poisto, listoitus	kpl	18 €	36 €	45 €
Hyllyköiden uusiminen	kpl	318 €	318 €	394 €
Tukikahvojen asennus	kpl	57 €	115 €	142 €
Parvekkeen korotus	kpl	58 €	321 €	398 €
Yhteensä			898 €	1 113 €



Kuva 14. Kerrostalokaksion esteettömyysparannuksen ensimmäisen tason malliesimerkki.

Kaksio, 61 m ² - Taso 1	Yksikkö	€/yks	Hinta yht.	
			alv, 0%	alv, 24%
Toimenpiteet				
Kynnysten loiventaminen luiskilla	kpl	36 €	108 €	133 €
Kynnysten ja ovien poisto, listoitus	kpl	18 €	55 €	68 €
Hyllyköiden uusiminen	kpl	318 €	635 €	788 €
Tukikahvojen asennus	kpl	57 €	115 €	142 €
Parvekkeen korotus	kpl	58 €	321 €	398 €
Yhteensä			1 234 €	1 530 €

Taso 2

Tason 2 malliratkaisuun sisältyvät kaikki tason 1 ratkaisut, mutta myös muutamia esteettömyyttä parantavia lisätoimenpiteitä. Eteistilan käytettävää lattiapinta-alaa on suurennettu kaventamalla eteisessä sijaitsevaa kaapistoa. Tilan kasvamisen myötä eteiseen on myös mahdollista sijoittaa istuin. Kääntöistuin on tilaa säästävää vaihtoehto, jonka avulla eteisessä pystytään säilyttämään halkaisijaltaan 1300 mm vapaa tila.

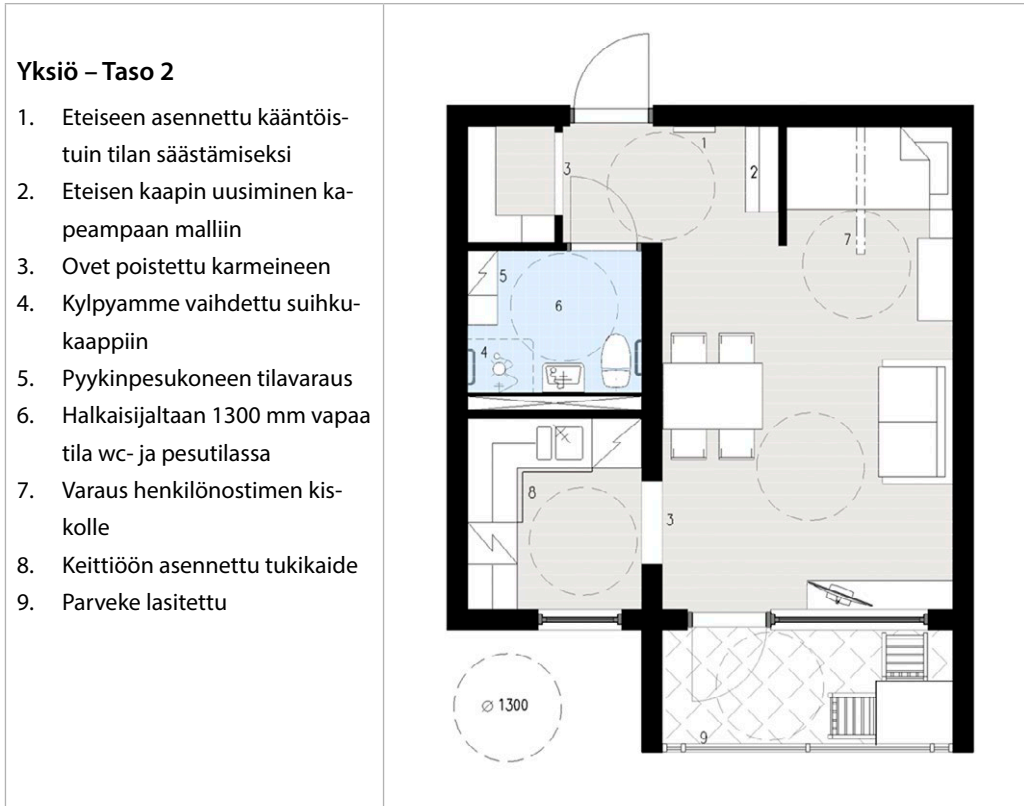
Väliovien oviaukkoja on suurennettu poistamalla ovien ja kynnyksen lisäksi ovenkarmit. Karmien poistaminen lisää jonkin verran oviaukon vapaata leveyttä, mutta ovenpielien työstäminen aiheuttaa lisäkustannuksia.

Kylpyamme on vaihdettu matalalattiaiseen suihkukaappiin (kuva 15), joka on varustettu tukikahvalla. Suihkukaapin ansiosta tilaan on mahdollista sijoittaa pyykinpesukone tai lisätä kaappitilaa. Suihkukaapin ansiosta tilan kosteusrasitus ei kasva, eikä näin ollen rakenteita tarvitse avata vedeneristyksen takia.

Huoneiston makuutilaan on lisätty henkilönostimen kisko, joka on asennettu kattorakenteeseen. Kiskoon on mahdollista liittää katonostin henkilösiirtojen turvalliseen suorittamiseen. Kustannuslaskelmissa ei ole huomioitu kiskon ja nostimen kustannuksia.

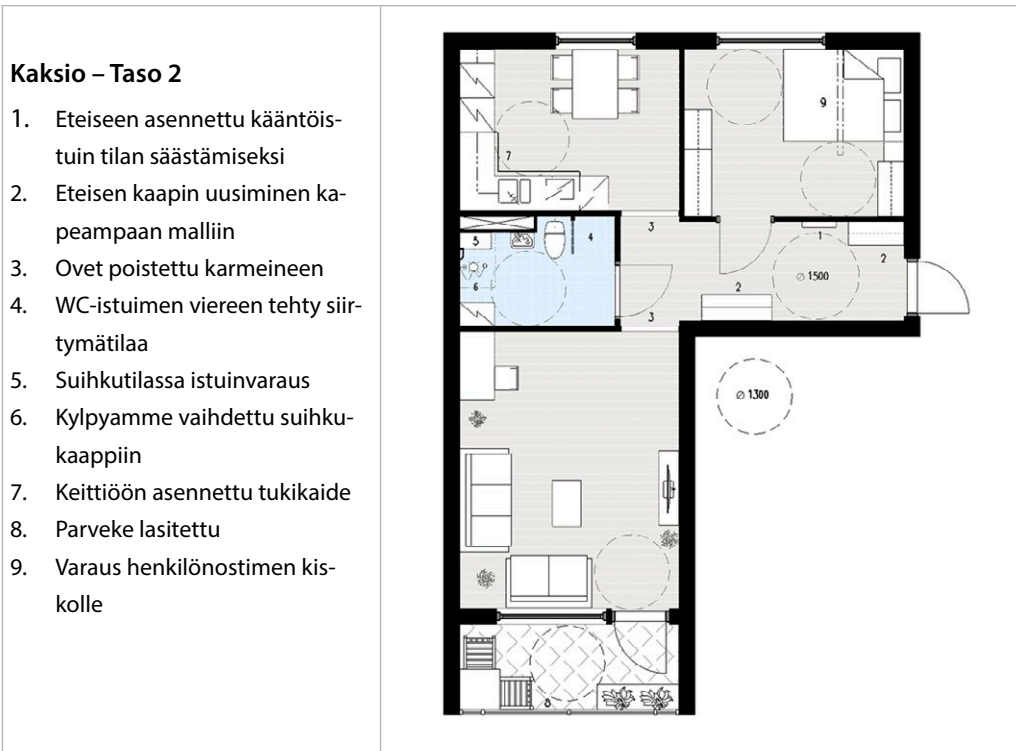
Muita tehtyjä esteettömyyttä lisääviä toimenpiteitä ovat keittiöön lisätty tukikaide ja parvekkeen lasitus. Kaiteen lisäksi keittiön turvallisuutta ja esteettömyyttä voidaan lisätä vaihtamalla keittiön alakaapit vedettäviin laatikostoihin. Tiskialtaan alapuolinen kaappi on poistettu, jolloin pyörätuolilla pääsee helposti tiskialtaan viereen.

Parvekkeen lasitus lisää parvekkeen käyttömukavuutta ja vähentää parvekkeen kosteusrasitusta, joka pidentää parvekkeen teknistä ikää. Lasitus voidaan toteuttaa esimerkiksi olemassa olevan betonikaiteen päälle.



Kuva 15. Kerrostaloyksiön esteettömyysparannuksen toisen tason malliesimerkki.

Yksiö, 34 m ² - Taso 2	Yksikkö	€/yks	Hinta yht.	
			alv, 0%	alv,24%
Toimenpide				
Kynnysten loiventaminen luiskilla	kpl	36 €	108 €	133 €
Ovien poisto karmeineen	kpl	132 €	264 €	328 €
Hyllyköiden ja kaappien uusiminen	kpl	318 €	635 €	788 €
Parvekkeen korotus	kpl	58 €	321 €	398 €
Klaaffipenkin asennus	kpl	233 €	233 €	289 €
Kylpyammeen poisto	kpl	50 €	50 €	61 €
Suihkukaapin asennus, esteetön	kpl	1 433 €	1 433 €	1 776 €
Tukikaiteen asennus	kpl	57 €	229 €	284 €
Parvekkeen lasitus ja kaide	kpl	1 291 €	1 291 €	1 601 €
Yhteensä			4 564 €	5 659 €



Kuva 16. Kerrostalokaksion esteettömyysparannuksen toisen tason malliesimerkki.

Kaksio, 61 m ² - Taso 2	Yksikkö	€/yks	Hinta yht.	
			alv, 0%	alv, 24%
Toimenpiteet				
Kynnysten loiventaminen luiskilla	kpl	36 €	108 €	133 €
Kynnysten poisto, listoitus	kpl	18 €	18 €	23 €
Ovien poisto karmeineen	kpl	132 €	264 €	328 €
Hyllyköiden ja kaappien uusiminen	kpl	318 €	953 €	1 182 €
Klaffipenkin asennus	kpl	233 €	233 €	289 €
Kylpyammeen poisto	kpl	50 €	50 €	61 €
Suihkukaapin asennus	kpl	1 433 €	1 433 €	1 776 €
Tukikaiteen ja kahvojen asennus	kpl	57 €	229 €	284 €
Parvekkeen lasitus ja kaide	kpl	1 291 €	1 291 €	1 601 €
Yhteensä			4 579 €	5 677 €

Taso 3

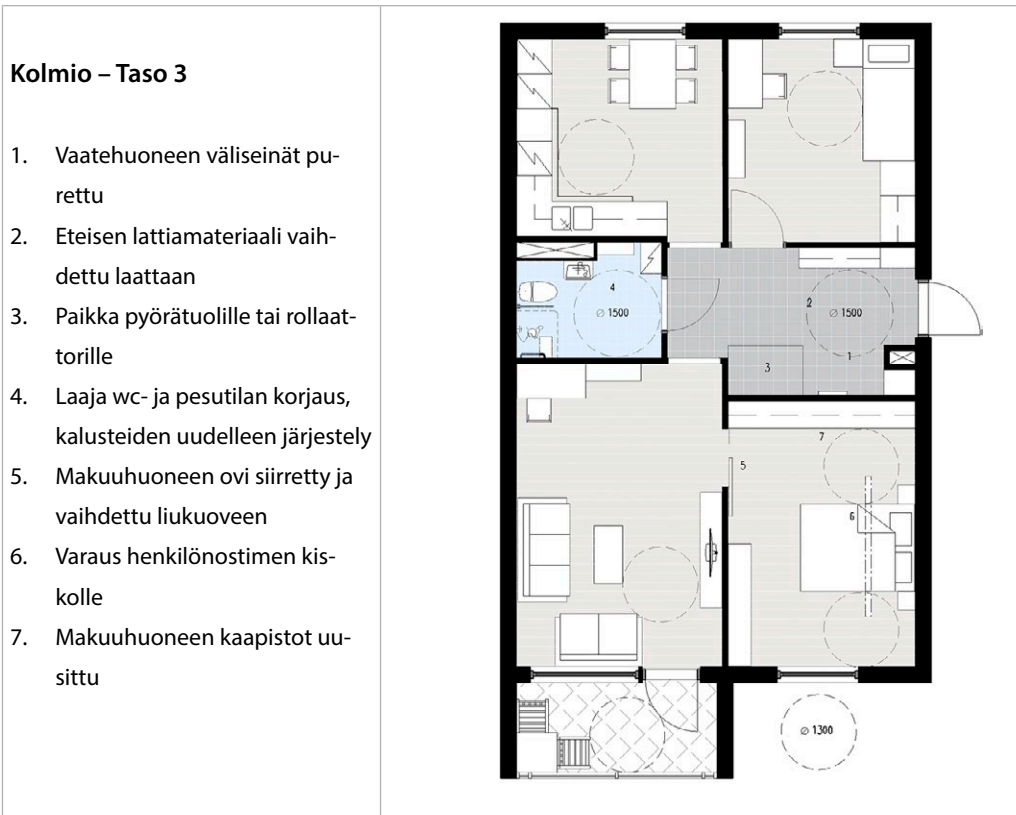
Tason 3 malliratkaisussa on käytetty kuvan 16 mukaista huoneistokolmiota. Taso 3 sisältää tasojen 1 ja 2 mukaisten ratkaisujen lisäksi pintamateriaali- ja tilamuutoksia.

Eteistä on laajennettu poistamalla vaatehuone isomman makuuhuoneen ja eteisen välistä. Vaatehuoneen kevyiden levyseinien poistaminen tuo eteisen lisäksi lisätilaa makuuhuoneeseen. Puretun vaatehuoneen tilalle on tehty uusi kevyt levyseinä. Kulku suurempaan makuuhuoneeseen on olohuoneen kautta, kun aikaisemmin se oli eteisen kautta. Näin eteiseen on saatu tilaa istuimelle ja pyörätuolin tai rollaattorin säilyttämiselle, myös kääntymistilaa on runsaasti.

Eteisen muovimatto on vaihdettu luistamattomaan laattamateriaaliin. Luistamattomuuden lisäksi laatta on hyvä vaihtoehto eteisessä sen kovuuden ja kosteudensietokyvyn ansiosta. Laatan on hyvä olla himmeä ja heijastamaton. Kiiltävä lattian pinta lisää silmän häikäistymistä etenkin ikääntyneillä.

Wc- ja pesutilan vesieristeet on uusittu lattiassa ja seinillä. Tilaan on tehty uusi pintavalu kaatoineen. Korjaustyön aikatauluun ja osittain myös kustannuksiin vaikuttaa se, onko rakenteisiin päässyt kosteutta, jota tarvitsee kuivata. Myös vesipisteiden ja viemäreiden paikan vaihtaminen aiheuttaa kustannuksia. Lattia ja seinä laatoitetaan ja kaikki kalusteet uusitaan. Wc- ja pesutilan korjauksen ansiosta tilan kosteusrasitusta voidaan kasvattaa turvallisesti eikä kylpyammetta tai suihkukaappia tarvita. Kalusteiden uudelleen järjestelyllä on mahdollista saada halkaisijaltaan jopa 1500 mm suuruinen vapaa tilaa.

Kulku suurempaan makuuhuoneeseen on siirretty olohuoneen puolelle, johon on tehty uusi oviaukko ja asennettu liukuovi tilan säästämiseksi. Liukuoven asentamisessa tulee ottaa huomioon seinänpinnan vapaa tila, jota pitkin liukuovi kulkee. Liukuovi on mahdollista tehdä myös seinän sisään, mutta kustannuksiltaan tämä vaihtoehto on kalliimpi. Makuuhuonetta on laajennettu siirtämällä eteisen ja makuuhuoneen välistä seinää eteiseen päin. Näin makuuhuoneeseen mahtuu 1600 mm leveä sänky ja sen molemmille puolille halkaisijaltaan 1300 mm vapaa tila.



Kuva 17. Kerrostalokolmion esteettömyysparannuksen kolmannen tason malliesimerkki.

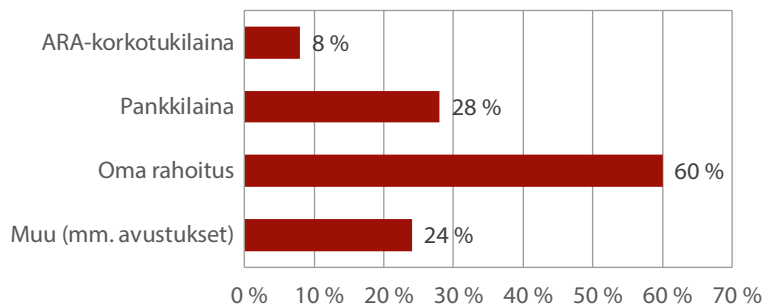
Kolmio, 74 m ² - Taso 3	Yksikkö	€/yks	Hinta yht.	
			alv, 0%	alv,24%
Toimenpiteet				
Kynnysten loiventaminen luiskilla	kpl	36 €	108 €	133 €
Kynnysten poisto, listoitus	kpl	18 €	18 €	23 €
Ovien poisto karmeineen	kpl	132 €	264 €	328 €
Hyllyköiden ja kaappien uusiminen	kpl	318 €	953 €	1 182 €
Parvekkeen korotus	kpl	58 €	58 €	72 €
Klaaffipenkin asennus	kpl	233 €	233 €	289 €
Kylpyammeen poisto	kpl	50 €	50 €	61 €
Tukikahvojen asennus	kpl	57 €	287 €	356 €
Parvekkeen lasitus ja kaide	kpl	1 291 €	1 291 €	1 601 €
Väliseinän purku, uusi seinä	kpl	881 €	881 €	1 092 €
Oviaukon teko, liukuoven asennus	kpl	502 €	502 €	622 €
Lattiamateriaalin vaihto laattaan	kpl	667 €	667 €	827 €
Kylpyhuoneremontti	kpl	3 241 €	3 241 €	4 019 €
Yhteensä			8 552 €	10 605 €

3.3 Korjaustoimenpiteiden kannattavuuden ja hyötyjen arviointi

Korjaamisen kustannukset ja rahoitus

Käytännössä jokainen asuinkiinteistö tulee peruskorjattavaksi 50–70 vuoden iässä. Pieniä korjauksia tehdään vuosikorjausten yhteydessä tai erillisesti usein. Peruskorjausinvestoinneille yhtiö saa tyypillisesti noin 20–25 vuoden mittaisen lainan vapailta markkinoilta. ARA:n korkotukilainoissa laina-aika voi olla enintään 30 vuotta. Peruskorjauksiin varautuminen yhtiöissä vaihtelee merkittävästi. Pienempien kaupunkien vuokraloyhtiöistä kolmannes ilmoitti vuonna 2013, että peruskorjauksiin ei ole vuokrissa varauduttu lainkaan (Kaleva ym. 2013). Peruskorjauksia rahoitetaan silloin lainalla.

Kyselyn mukaan kuntien ARA-vuokralojen pieniä korjaustoimenpiteitä rahoitettiin pääosin omalla rahoituksella. Myös peruskorjauksiin käytettiin omaa rahoitusta tai muuta lainoitusta, joten korjauksiin käytettiin pääosin muuta kuin ARA-korkotukilainaa. Korjauksiin käytettiin paljon muuta kuin ARA-korkotukilainaa. Kyselyn korjauksissa oli mukana paljon pieniä korjaustoimenpiteitä.



Kuva 18. Korjauksissa käytetty rahoitus.

Kaikki korjauskustannukset katetaan vuokrissa. Omistaja voi sisällyttää vanhojen ARA-kohteiden vuokriin kohtuullisen osuuden etukäteen² varautumisesta perusparannuksiin tai korjaukset rahoitetaan kokonaan lainalla, jolloin sen pääomakustannukset maksetaan vuokrissa. Mikäli alueen kysyntätilanne ei mahdollista vuokrien nostoa, voi tilanne olla taloudellisesti hankala. Korjausmahdollisuuksiin vaikuttaa keskeisesti se, voidaanko vuokria nostaa korjausinvestointien edellyttämällä tavalla.

² Omakustannusvuokraan hyväksytään menot, jotka aiheutuvat esimerkiksi kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin. 1.7.2018 jälkeen korkotukilainoitetuissa kohteissa varautuminen perusparannuksiin ei ole enää sallittu.

Korjauskustannusten tarkka määrittäminen on hankalaa, koska kustannukset riippuvat aina korjattavan kohteen kunnosta ja siitä, mitä toimenpiteitä kyseiseen korjaukseen sisältyy. Korjaamisen yksikkökustannuksia on uudisrakentamista heikommin saatavilla, sillä korjausten sisältö vaihtelee paljon, minkä takia niiden vertaileminen on hankalaa.

Seuraavaan taulukkoon (taulukko 1) on koottu malliesimerkeissä esitettyjä korjaamisen ja kehittämisen kustannuksia. Osa kustannuksista on jaettu talon neliötä kohti ja osa on talokohtaisia tai kyseisen toimenpiteen kustannuksia. Esimerkiksi hissien jälkiasennus tai piha-alueiden korjaukset eivät ole suoraan sidoksissa talon kerrosalaan, vaan ovat talokohtaisia. Myös huoneistojen pilkkominen voidaan ajatella kohdistuvan vain pilkotuille neliöille, koska kaikkia asuntoja ei pilkota.

Kuten taulukosta voidaan havaita, kustannusten vaihtelu eri korjaustoimenpiteiden välillä on suurta. Pienet esteettömyyskorjaukset ovat kustannuksiltaan edullisia, mutta laajat peruskorjaukset ja hissien jälkiasennus ovat kohteelle suuria kustannuksia. Vaikka tässä selvityksessä on tarkasteltu korjaustoimenpiteitä ikääntyneiden asuntojen kehittämisen näkökulmasta, lähes kaikki asuntojen ja talojen korjaustoimenpiteet palvelevat kuitenkin koko talon ja kaikkien asukkaiden tarpeita.

Taulukko 1. Korjaustoimenpiteiden esimerkkikustannuksia (ALV 0%).

Toimenpide	€/yks alv, 0%	Yksikkö
Ulko-alue		
Asfaltointi (ei sis. pohjatöitä)	14 000–26 000	€/piha
Sisäänkäynti		
Uusi ulko-ovi, metalliovi 9+3x21M	2 000	€/kpl
Ulko-ovi automaattisella avauksella	4 900	€/kpl
Betoniluiska 6 m ² + käsijohde	2 300	€/kpl
Hissi		
Hissin jälkiasennus, 3 krs.	ka. 150 000	€/porras
Perusparannus		
Putkiremontti	600	€/k-m ²
Talotekniikkaremontti	850	€/k-m ²
Julkisivut ja vesikatko	250	€/k-m ²
Asuntojen pilkkominen		
Yksittäiset asunnot	750	€/as-m ²
Kaikki asunnot	650	€/as-m ²
Asunnot sisäosat		
Tason 1 mukaiset korjaukset	20-35	€/as-m ²
Tason 2 mukaiset korjaukset	75-135	€/as-m ²
Tason 3 mukaiset korjaukset	120-205	€/as-m ²
Parvekkeet		
Parvekkeen lasitus	210	€/parv-m ²
Parvekkeen korotus, puu	60	€/parv-m ²

Haastattelujen ja kyselyn perusteella asuintalojen esteettömyyskorjausten kustannukset ovat pieniä eivätkä ne juuri nosta vuokria. Pienet korjaukset tekevät asunnosta paremmin ikääntyneen asumiseen sopivan. Kyselyinkin mukaan korjausten hyöty on ollut merkittävä. Korjauksia tehdään usein tapauskohtaisesti, jolloin hyöty kohdistuu suoraan asukkaalle. Myös sisäänkäyntiin liittyvät korjaustoimenpiteet ovat varsin edullisia. Haastatelluissa kunnissa niitä oli tehty erityisesti, jos talossa oli paljon ikääntyneitä ja muita sähköisen oven avauksen tarvitsijoita.

Esteettömyyskorjausten kustannukset ovat malliratkaisujen mukaan noin 800–8 000 euroa asuntoa kohden. Sisäänkäynnin toimivuutta voi parantaa muutamalla tuhannella eurolla, mikä hyödyttää kaikkia talon asukkaita.

Asuntojen pilkkominen on esteettömyyskorjauksia selvästi suurempi korjaustoimenpide. Pilkkomisen kustannukset vastaavat putkiremontin ja talotekniikkakorjausten kustannustasoa, mutta kohdistuu vain siihen osaan huoneistoja, johon muutostyö tehdään. Koko talosta ei ole järkevää pilkkoa kaikkia asuntoja, ellei kysyntää tähän ole tai jos toteutus on teknistaloudellisesti hankalaa.

Asuntojen pilkkominen ei palvele vain ikääntyneitä asukkaita, koska asuntokuntien koko on pienentynyt koko maassa. Siksi pienempien asuntojen kysyntä on aiempaa suurempaa. Asuntojen pilkkominen nostaa vuokria. Kyselyn ja haastattelujen mukaan tästä huolimatta pilkotut asunnot on saatu melko hyvin vuokrattua. Asuntojen pilkkomisen kustannukset ovat olleet keskimäärin noin 25 000–30 000 euroa uutta asuntoa kohden.

Kaikkia peruskorjaustoimenpiteitä ei tarvitse eikä ole mahdollistakaan tehdä yhtä aikaa. Esimerkiksi Kuhmossa peruskorjauksia oli tehty vaiheittain ja sillä tavoin saavutettu kustannustehokkuutta ja pitkäjänteisyyttä korjaamiseen. Talotekniikkakorjaukset tehdään keskimäärin noin 50–60 vuoden iässä. Julkisivuun liittyvä peruskorjaus tehdään yleisesti talotekniikkakorjausta myöhemmin. Julkisivujen peruskorjaustarve riippuu paljon julkisivumateriaalista ja ympäristöolosuhteista. Laaja peruskorjaus, joka sisältää talotekniikkaa, vesikaton, julkisivun ja asuntojen pintarakenteita maksaa yli 1 000 euroa kerrosneliötä kohden. Kokonaiskustannus keskimääräiselle kerrostalolle on silloin yli 4 milj. euroa ja asuntoa kohden 60 000–100 000 euroa. Kustannus on yli 2/3 kerrostalon uudisrakentamisen hinnasta.

Hissin jälkiasentaminen on kallis yksittäinen toimenpide, mutta se on keskeinen esteettömyyden kannalta. Keskimääräiset hissien jälkiasentamisen kustannukset ovat noin 150 000 euroa porrashuonetta kohden. Vaihtelu on suurta johtuen porrashuoneen mitoituksesta sekä kerrosten lukumäärästä ja pysähdystasojen määrästä.

Kannattavuuden ja kysynnän arviointi

Asuinkiinteistön korjaaminen parantaa asuntojen vuokrattavuutta. Jo pienillä korjaustoimenpiteillä on ollut merkittävää vaikutusta kohteen vuokrattavuuteen ja käyttöasteeseen. Korjaamiselle on toteutusvaihtoehtoja edellä esitetystä kevyistä korjaustoimenpiteistä perusparannukseen. Valittuun vaihtoehtoon vaikuttaa kohteen kunto ja arvo, arvioitu elinkaari, käyttö sekä markkina-arvo tulevaisuudessa. Korjaustoimenpiteitä suunniteltaessa on huolehdittava, että kustannukset eivät kasva liian suuriksi, jotta vuokrat eivät nouse liian korkeiksi.

Kannattavuuden arvioinnissa tulee arvioida laajasti asuntojen kysyntää, asuntojen tarjontaa koko ARA-kannan tasolla ja kunnassa yleisesti sekä arvioida korjausten hyötyjä laajasti. Näiden arvioiden perusteella voidaan kohdistaa toimenpiteitä tehokkaammin ARA-kannan kehittämiseen.

Asuntojen kysyntään vaikuttavat monet eri tekijät, kuten väestörakenne ja -ennuste, muuttoliike, sijainti, asuntojen kunto ja sopivuus käyttäjälle. Väestöltään pienenevissä kunnissa ikääntyneiden määrä kuitenkin kasvaa. Lisäksi asuntokuntien koko on pienentynyt, jolloin pienet asunnot, kuten yksiöt ja kaksiot ovat kysytyimpiä myös näissä kunnissa. Tämä on osittain seurausta ikääntyneiden määrän kasvusta ja lapsiperheiden määrän vähenemisestä.

Väestöltään vähenevien kuntien vuokraloyhtiöiden asiakaskunta voisikin painottua enemmän ikääntyneisiin. Tälle ikäryhmälle tulisi kohdentaa asuntoja ja asumisen palveluita sekä tarjota ja markkinoida niitä. Monissa kunnissa asuntomarkkinoilla toimii kuntien lisäksi muitakin toimijoita. Kilpailutilanteessa kuntien vuokraloyhtiöiden täytyisi erottua ja olla houkuttelevampi vaihtoehto ikääntyneiden asumiselle. Korjaamalla asuntoja ja tuottamalla tarvittavia asumisen palveluita voidaan ikääntyneiden kotona asumisen edellytyksiä parantaa. Kun soveltuvaa tarjontaa on, myös kysyntä esteettömille asunnoille kasvaa. Kysyntää lisäävät pientalovaltaiselta haja-asutusalueelta taajamaan palveluiden äärelle muuttavat asukkaat. Heillä ei ole välttämättä varallisuutta ostaa omaa asuntoa, jolloin vuokra-asuminen on järkevä ratkaisu.

Asuntojen kysyntää pystytään kohtalaisella tasolla ennustamaan 5–10 vuoden päähän. Tätä pidemmälle kantavia, korkeita kustannuksia vaativia investointeja ei ole kannattavaa tehdä, ellei kysynnän säilyminen ole todennäköistä myös pitkällä aikavälillä. Käytännössä tämä tarkoittaa, että investoinnit kannattaa ensisijaisesti kohdistaa esimerkiksi 1990-luvulla rakennettuihin asuinkiinteistöihin, jotka vaativat kevyempiä korjaustoimenpiteitä. Näin taloudellinen kannattavuus ja riski pysyvät kohtuullisina. Myös kohteiden peruskorjaus on kannattavaa, mikäli kysyntä on riittävä ja sen ennustetaan säilyvän. Usein peruskorjattavien kohteiden riskiä kasvattaa se, että korjaustoimenpiteiden kustannusten

nousteessa korkeaksi myös vuokrat nousevat korkeiksi, jolloin vuokramarkkinoilla pärjääminen muodostuu haastavaksi ja/tai asukkaiden selviytyminen vuokranmaksusta vaikeutuu. Haapajärven Vitikankulman kehittäminen osoittaa selvästi, että laajat peruskorjaustoimenpiteet ja perusparantaminen lisäsivät kohteen houkuttelevuutta merkittävästi ja yhdessä kotihoidon tehostamisen kanssa lisäsivät asuntojen ja palveluiden kiinnostavuutta ikääntyneen väestön kannalta.

Iso osa ARA-vuokrataloista on rakennettu 1990-luvulla, eli niihin ei ole vielä toistaiseksi tarvetta tehdä suuria peruskorjauksia, kuten linjasaneerausta, joka nostaisi korjauskustannuksia merkittävästi. Tämän ikäluokan asuntoihin on kannattavaa tehdä kevyempiä korjauksia, kuten esteettömyyskorjauksia, pintojen uusimista ja parvekkeiden korjauksia sekä pihojen kunnostusta.

Toimintaa arvioitaessa tulee tarkastella kunnan ARA-asuntokantaa, sen kuntoa, sijaintia ja tulevaa tarvetta sekä koko kunnan asuntotarjontaa. Väestöltään vähenevissä kunnissa asuntojen tarve pienenee ja asuntokantaa joudutaan sopeuttamaan kysynnälle sopivaksi. Kaikkia kohteita ei kannata korjata, vaan yksittäisiä kohteita voidaan purkaa tai muuttaa muuhun käyttöön. Vanhojen kerrostaloasuntojen hinta on keskimäärin alle 900 €/m² näillä paikkakunnilla (Tilastokeskus 2018d). Tällöin koko ARA-kantaa tulee tarkastella kokonaisuudessaan ja päättää ne kohteet, esimerkiksi rakennusteknisen kunnan, sijainnin ja talotyypin perusteella, mitkä ovat teknistaloudellisesti perusteltua peruskorjata.

Jotta korjaustoimenpiteet ovat kannattavia, tulee kohteen sijaita keskeisellä paikalla, keskusta-alueella lähellä palveluita. Kiinteistön keskeinen sijainti takaa kokonaisvaltaisemman palvelutarjonnan asukkaille ja parantaa kunnan tarjoamien palveluiden kustannustehokkuutta.

Laaja näkökulma hyötyjen arviointiin

Vaikka korjaustoimenpiteiden taloudellinen tarkastelu määrittää hyvin pitkälle sen, kannattaako korjauksia tehdä, ei asuinkiinteistöjä korjata pelkästään taloudellisen kannattavuuden perusteella. Asukkaat haluavat turvallisen ja viihtyisän asuinympäristön.

Ikääntyneiden asumista ja siihen liittyviä palveluja tulee tarkastella riittävän laajasti, jotta asumisen ja palveluiden kustannukset sekä hyödyt pystytään arvioimaan kokonaisuutena. Jotta ikääntyneiden asumista ja siihen liittyvää toimintaa voidaan kehittää ja arvioida, on tunnettava se kokonaisuus, mikä siihen vaikuttaa. Ikääntyneiden asumiseen liittyy monia toimintoja ja toimijoita. Näitä ovat asunnon lisäksi kotipalvelut (erityisesti kotihoito) sekä muut sosiaali- ja terveyspalvelut. Tärkeää on tunnistaa nämä toimijat ja niiden rooli kokonaisuudessa. Jokaisessa toiminnossa on mahdollisuuksia monella tapaa vaikuttaa sekä

lyhyen että pitkän aikavälin kannattavuuteen. Tehtyjen päätösten on oltava samansuuntaisia, etteivät ne vaikuta toisiinsa ristiriitaisesti.

Kunnat, joissa on tehty laajaa yhteistyötä eri toimijoiden kesken, ovat pystyneet toteuttamaan kustannustehokkaita asumisen ja siihen liittyvien palveluiden ratkaisuja. Vuokrataloyhtiön, kunnan asuntotoimen ja kunnan sosiaali- ja terveystoimen yhteistyön avulla pystytään luomaan kokonaisvaltaisia päätöksiä, jotka vastaavat olemassa olevaan kysyntään. Asuntojen korjaamisesta aiheutuneiden kustannusten merkitys pienenee, kun esteettömän asumisen lisäksi tarjolla on asumiseen ja elämiseen liittyviä palveluja. Asuntojen korjaamisen investoinnista huolimatta kustannussäästöt parantuneesta vuokrausasteesta, keskitetystä asumisesta ja palveluiden tarjonnasta tuovat monia hyötyjä kunnille ja sen asukkaille. Kuntien kokemukset asukasviihtyisyydestä ja parantuneista vuokrausasteista osoittavat, ettei pelkästään hinnalla kilpailu ole aina tärkeintä, vaan asukkaat ovat valmiita maksamaan laadukkaasta ja esteettömästä asumisesta ja palveluista hieman enemmän.

Hyötyjä tulee arvioida myös verrattuna vaihtoehtokustannuksiin. Mikäli pystytään pidentämään kotona asumisen aikaa, voidaan säästää tehostetun palveluasumisen kustannuksissa. Tehostettu palveluasuminen maksoi Terveystoimen ja hyvinvoinnin laitoksen selvityksen (Mäklin 2017) mukaan noin 185 euroa päivässä vuonna 2014. Tehostetun palveluasumisen vuosikustannus on lähes 70 000 euroa henkilöä kohden. Vastaavalla summalla tekee esteettömyyskorjauksen ja lähes peruskorjauksen vanhaan ARA-vuokra-asuntoon. Myös kotiin vietävien palveluiden käyttö tehostuu ja kotihoitojen käynnit pitkien matkojen päähän vähenevät, kun asumista ja palveluntarjontaa pystytään keskittämään tehokkaammin keskusta-alueelle. Kotiin vietävien palveluiden määrää voidaan lisätä ja näin edelleen edistää kotona asumista.

Kannattavuutta ja hyötyjä arvioitaessa tulee huomioida kattavasti erilaisten toimintojen vaikutuksia. Arviointi ei koske siten vain asunnon ja rakennuksen korjauskustannuksia. Kun tavoitteena on tuottaa ikääntyneille soveltuvia asuntoja, tulee huomioida myös siihen liittyvät palvelut ja toiminnan tehostuminen. Näiden lisäksi tulee arvioida myös muita hyötyjä, joita ovat asumisen edellytykset, elämänlaatu ja palveluiden turvaaminen väestölle.

4 Ikääntyneiden asumisen kehittämistapoja

Kotona asuminen muodostuu kolmesta eri osa-alueesta: asunnosta tilana, kodista osana asuinympäristöä sekä palveluista, jotka tukevat kotona asumista. Näitä kaikkia tulee kehittää yhdessä, jotta ikääntyneen kotona asumisen edellytykset paranevat.

Tulevaisuuden senioriasumisen liiketoimintamallit -tutkimusprojektissa (Tuppurainen, 2006) kuvattiin viitekehys, jonka avulla senioriasumisen ja ikääntyneiden kotona asumista tukevia rakenteita voidaan jäsentää. Kehämallin tavoitteena oli helpottaa eri toimijoiden vuorovaikutusta ikääntyneiden asumisessa ja asumista tukevissa palveluissa. Kehämallissa, kuten palvelualuemalleissa kuvataan yleensä toiminnan/palvelun käytännön toteutusta, ominaisuuksia ja käytettäviä resursseja sekä yhteistyön toteuttamista (Tuulaniemi 2011; Kantinkoski 2011).

Kehämallin yksi keskeinen ajatus on, että palveluiden ympärillä on ikääntyneille tarkoitettuja esteettömiä asuntoja tavallisessa asuntokannassa. Asukkaille tarjotaan kotipalveluja ja he voivat käyttää lähistöllä sijaitsevan palvelukeskuksen palveluja ja osallistua sen toimintaan. Kotona asumista tuetaan sekä kotihoidolla että muilla kotiin vietävillä palveluilla, mutta se edellyttää usein, että asunto ja asuinympäristö ovat ikääntyneen asukkaan tarpeisiin vastaavia, myös kulkureittien osalta.

Kehämallin tapaisia palvelumalleja on käytössä eri puolella maata. Monilla paikkakunnilla on erilaisia palvelu- ja päiväkeskuksia, joihin lähialueen palvelut ja päivätoiminta keskittyvät. Myös selvityksen kunnissa erilaiset palvelukeskukset olivat laajasti käytössä, sillä vastaajista näin ilmoitti 75 prosenttia.

Viime vuosina on kehitetty asumisen ja asuinympäristöjä uudella tavalla, jossa asuminen, asuinympäristö ja palvelut on suunniteltu kokonaisuutena ikääntyneiden tarpeisiin. Kuntien lähtökohdat, mahdollisuudet ja toteuttamistavat asuinalueiden kehittämässä ovat

hyvin erilaisia. Kasvukunnissa voidaan rakentaa kokonaan uusia kortteleita tai jopa kaupunginosia sen lisäksi, että kehitetään olemassa olevia asuinalueita. Viimeisen kymmenen vuoden ajan on rakennettu suuremmilla paikkakunnilla palvelukortteleita. Niissä on erilaisia asumismuotoja ja palveluja sekä muuta toimintaa ikääntyneille (Verma ym. 2016). Viimeisimpänä on syntynyt monen sukupolven kortteleita, jossa kaiken ikäisten yhteisöllisyys on tärkeä tavoite.

Vähenevän väestön alueilla on vähemmän kehittämismahdollisuuksia, siksi asumisen tulee tukeutua vahvasti olemassa olevaan asuntokantaan ja sen korjaamiseen. Asuinympäristöjen kehittäminen on kuitenkin mahdollista kaikkialla, mikäli kunnassa löytyy yhteinen tahotila ja eri tahot saadaan mukaan yhteistyöhön. (Valtioneuvosto, 2018.)

4.1 Asumisen tarpeiden ennakointi

Kotona asuminen on ensisijainen ratkaisu kaikille ikääntyneille. Suurin osa ikääntyneistä asuukin kotona eikä tarvitse asumisensa tukemiseksi juurikaan palveluja. Osa pärjää kotona kotihoidon, omaishoidon tuen tai muiden kotiin vietävien palvelujen turvin. Osa tarvitsee tehostettua palveluasumista parina viimeisenä elinvuonna.

Kyselyssä ja haastatteluissa kunnat osasivat arvioida hyvin nykyisen ikääntyneiden määrän ja kasvun tulevina vuosina. Toistaiseksi on pystytty toimimaan nykyisten palvelujen ja palvelurakenteiden varassa. Haastatteluissa tuli esille, että kunnissa tiedostettiin kotiin vietävien palveluiden määrän kasvu tulevaisuudessa. Tällöin tarvitaan selkeää ja tehokasta palvelujen järjestämistä. Pitkät etäisyydet ovat yksi haastava tekijä. Asukkaan muuttaessa taajamaan pystyttäisiin tarjoamaan koti- ja tukipalveluja paremmin ja edullisemmin.

Väestöltään vähenevillä alueilla asunnon tarpeessa oleville ikääntyneille tarjotaan asunto usein kunnan ARA-vuokratalosta. Haastattelujen perusteella vuokrataloyhtiöiden ja vanhushpalveluiden välillä tehdään yhteistyötä ja asuntoa kunnostetaan usein asukkaan tarpeen mukaan. Toimintatavat vaihtelevat kunnittain ja osassa kuntia yhteistyö toimii mutkattomasti.

Kyselyyn vastanneista kuntien edustajista noin kolmannes kertoi, että osa kunnan omistamista ARA-vuokra-asunnoista on kohdennettu ikääntyneille. Suunnitteilla käyttää tai korjata asuntoja ikääntyneiden asumiseen oli viidenneksellä. Korjaustoimenpiteitä oli tehty laajasti tarkastelluissa kunnissa, mutta ne palvelivat kaikkia asukasryhmiä tai kohdistuivat erityisryhmiin.

Kuntiin on syntynyt viime vuosina paljon tehostettua palveluasumista. Vanhuspalvelurakennetta on kevennetty ympäri maata, jolloin laitoshoidon (terveyskeskusten pitkäaikaispaikat ja vanhankodit) osuus on laskenut ja sitä on korvannut osittain palveluasuminen. Laitoshoidon väheneminen on jatkunut 2010-luvun (Sotkanet 2018). Samanaikaisesti laitoshoidon ja tehostetun palveluasumisen kattavuus yhdessä on laskenut 75-vuotiaiden ja vanhempien ihmisten ikäluokassa ja sen oletetaan laskevan edelleen kansallisesti. Vaikka paikkojen määrä on hieman noussut, on niiden suhteellinen osuus 75+ ikäluokasta laskenut huomattavasti, sillä tämän ikäryhmän koko on samanaikaisesti kasvanut. Tällä hetkellä koko maassa on huomattavasti tyhjiä paikkoja tehostetussa palveluasumisessa, erityisesti vapaarahoitteisissa palvelutaloissa.

Suomen ympäristökeskus teki skenaariolaskelman paikkojen tarpeesta oletuksella, että 6 prosenttia yli 75-vuotiaiden ikäryhmästä tarvitsee laitoshoidon tai tehostettua palveluasumista vuonna 2030 (Helminen ym. 2017). Laskelman perusteella tehostetun palveluasumisen määrää ei ole tarpeen juuri lisätä, vaikka ikääntyneiden määrä kunnissa kasvaakin paljon. Nykyisistä kuntayhtymistä useat ovat esittäneet tavoitteekseen nostaa yli 75-vuotiaiden kotona asumisen osuuden noin 94 prosenttiin 2020-luvun alkupuolella. Vuoden 2017 lopussa tämä osuus oli yli 91 prosenttia kansallisesti.

Kun laitoshoidon ja tehostetun palveluasumisen kattavuutta vähennetään, tarvitaan lisää ikääntyneille sopivia asuntoja tavallisessa asuntokannassa, myös ARA-kannassa. Selvityksen kohdekunnissa ikääntyneiden asuntojen kysyntä on kasvanut, mutta asuntoja kysytään silti vähän. Kuntien ARA-asunnot ovat osa kuntien koko asuntokantaa ja ikääntyneillä on muitakin mahdollisuuksia valita asunto. Pienillä paikkakunnilla kuntien omistamat ARA-vuokratalot ovat kuitenkin usein ainoat rivi- tai kerrostalokohteet.

Kyselyssä tuli esille, että mikäli kunta on tehnyt korjauksia vuokrataloihin ikääntyneiden asumisen näkökulmasta, on asukkaita saatu hyvin ja kysyntää on ilmennyt. Kuntien ARA-asunnot ovat kilpailutilanteessa muuhun asumiseen nähden. Ikääntyneiden määrän kasvu, piilevä kysyntä ja tarve löytää asukkaita kuitenkin lisäävät asumisen ratkaisujen kehittämisen tarvetta ja ikääntyneiden asuntojen tarvetta.

Kunnissa kaivataan tehostetun palveluasumisen ja nykyisen kotona asumisen välimuotoja. Näiden tarve on kasvava, jotta voidaan hallita tehostetun palveluasumisen määrää sekä parantaa ikääntyneiden kotona asumisen edellytyksiä. Tarvitaan erilaisia tuetun ja yhteisöllisen asumisen muotoja. Asuntoja korjaamalla, erilaisilla asumisen ratkaisuilla (palvelukorttelit, -keskukset jne.) ja koti- ja tukipalveluilla voidaan tätä tarvetta paikata. Vähenevän väestön paikkakunnilla korostuu asuntojen korjaaminen ikääntyneiden käyttöön soveltuvasi, koska uudisrakentamisen tarvetta ei juuri ole.

Kyselyssä ja haastatteluissa tuli ilmi, että kunnat ovat tehneet asuntojen kunnostustoimenpiteitä ja esteettömyyskorjauksia tapauskohtaisesti. Kun on ollut tarve muuttaa asuntoa ikääntyneen tarpeeseen, niin näin on tehty. Kokonaisvaltaisemmin ikääntyneiden asuntoja on toteutettu vain niukasti. Puolet kunnista arvioi, että kuntien omistamalla ARA-asunnoilla voisi olla kohtalainen tai merkittävä rooli ikääntyneiden asumisessa. Toinen puoli arvioi, että rooli on vähäinen tai sitä ei ole.

4.2 Palvelukeskus

Kehämallitarkastelun avulla asukkaat ja asunnot liitetään tiiviimmäksi osaksi palvelujärjestelmää. Kehämalli muodostuu keskuksista, sitä ympäröivästä asutuksesta ja tarjottavista palveluista. Keskus voi olla esimerkiksi ikääntyneiden palvelu- ja päiväkeskukset. Keskuksena voi toimia myös yksityisen tahon palvelukeskus/-talo tai kolmannen sektorin ylläpitämä paikka tai näiden yhdistelmä. Keskus voi sijaita myös ostoskeskuksessa tai kauppojen yhteydessä.

Ikääntyneille tarkoitettuja palvelu- ja päiväkeskuksia on syntynyt kuntiin varsin paljon. Näissä yhteisten toimintojen ja yhteisöllisyyden edistäminen sekä palvelujen tarjonta ovat tehokasta, koska riittävää palvelujen kysyntää syntyy. Yhteistilat asuintaloissa vaativat melko suuren asuinkohteen, jotta tila olisi kannattava. Asuinrakennuksissa olevat yhteistilat ovat lähinnä kerhotilatyypisiä, joissa voidaan tavata ja harrastaa pienimuotoista toimintaa.

Jotta palvelu- ja päiväkeskus toimii hyvin, tulee sen sijaita keskellä taajamaa. Keskuksen on sijaittava myös hyvin kulkuyhteyksien äärellä, jotta sen saavutettavuus hyvä. Keskuksen on oltava kooltaan kohtuullisen suuri, jotta sen toiminnassa voidaan saavuttaa riittäviä mitta-kaavaetuja (esim. ravintolatoiminta). Keskuksen lähistöllä asuu toimintakyvyltään erilaisia ikäihmisiä, jotka ovat vuorovaikutuksessa sekä keskuksen kautta että suoraan toistensa kanssa. Myös heidän palveluidensa tarve vaihtelee päivittäisestä harvempaan toimintakyvyn ja elämäntilanteen mukaan.

Palvelukeskuksen tai muun yhteistilan päivätoiminta on yhteistä toimintaa, mikä tukee ikääntyneen kotona selviytymistä ja omatoimisuutta sekä on ennaltaehkäisevää ja kuntouttavaa. Se voi sisältää tukea, hoitoa, kuntoutusta ja viriketoimintaa. Lisäksi siihen kuuluu mahdollisuus toimia yhdessä ja harrastaa sekä tavata muita ihmisiä. Nämä kuuluvat ikääntyneen hyvään elämään. Toiminta antaa myös omaistaan kotona hoitavalle mahdollisuuden lepoon ja omaan vapaa-aikaan. (Lindah 2012.)

Esimerkkejä palveluista

Palvelukeskus

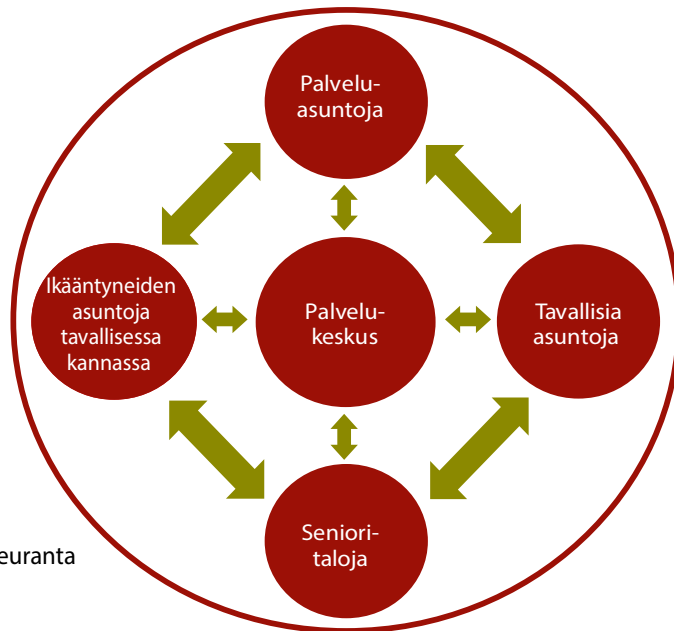
- ruokailu
- harrastus
- terveyspalvelut
- liikunta, kuntoutus

Kotiin tuotavat palvelut

- ateriapalvelut
- kotihoito
- siivous- ja asiointipalvelut
- tuki- ja turvapalvelut

Digitaaliset palvelut

- keskustelut
- toimintaohjeet
- neuvontapalvelut
- terveydentilan mittaus ja seuranta



Kuva 19. Kehämallin rakenne.

Palvelukeskuksen palvelut liittyvät usein ruokailuun, kuntoutukseen ja terveyspalveluihin. Keskus toimii myös sosiaalisena paikkana, jossa ihmiset kohtaavat ruokaillessaan ja osallistuessaan aktiviteetteihin. Se tarjoaa ateria- ja kahvilapalveluja, hyvinvointipalveluja sekä erilaisia harraste- ja kulttuuripalveluja kaikille asiakkaille. Lisäksi keskus voi toimia huonokuntoisten asiakkaiden palvelupisteenä: siellä voidaan esimerkiksi käydä saunomassa ja kuntoutuksessa tai siellä voidaan järjestää muistitapahtumia. Palvelukeskus voi toimia myös asiointipisteenä muissa palveluissa. Keskuksessa on tiloja, jotka soveltuvat omaehtoisen kerho- ja harrastustoiminnan tarpeisiin.

Digitaalisten palveluiden merkitys on kasvanut viime vuosina myös iäkkään väestön keskuudessa. Osa ikääntyneille tarjottavista palveluista voi olla myös digitaalisia, eivätkä ne edellytä fyysistä kontaktia palvelun tarjoajaan. Ikääntyneiden valmiudet tietokoneen ja internetin käyttöön ovat huomattavasti paremmat kuin vielä jokin aika sitten. Digitaaliset palvelut eivät silti poista fyysisten palveluiden tarvetta kokonaan eikä sosiaalista aspektia kanssakäymisestä (Ympäristöministeriö, 2017).

4.3 Yhteistilat

Usein ikääntyneiden asumisen yhteisten palveluiden ja toiminnan puutteeksi ilmoitetaan yhteistilojen vähyys. Ongelma on erikoinen, sillä samaan aikaan yhteistiloja on yleensä tarjolla runsaasti. Suurimpana ongelmana on kuitenkin pidetty yhteistiloista aiheutuvia kustannuksia. Kuka maksaa ylläpidon, siivouksen ja tarvittavat korjaustoimenpiteet. Yhteistiloja ollaan valmiita rakentamaan, mutta kysymys on usein ylläpidon kustannuksista, joita kaikki eivät ole valmiita maksamaan. (Tuokkola ym. 2016.)

Kyselyn perusteella kuntien omistamissa ARA-vuokrataloissa yhteistiloja on käytössä noin 35 prosentilla. Haastatteluissa yhteistilojen kehittämistä ei nähty järkevänä, juuri Tuokkolankin ym. mainitsemien kustannusten takia. Lisäksi yhteen taloon liittyvä yhteistila nähtiin toiminnan kannalta liian pienenä.

Yleisemmin yhteistoimintaa järjestetään asuintilojen sijasta erillisissä päivä- ja palvelukeskuksissa, johon myös kunnan muut asukkaat ovat tervetulleita. Tämä tapa on koettu parhaimmaksi käytännössä. Toiminnan toteuttaminen on tällöin kustannustehokasta ja tarjonta monipuolista. Myös riittävä kysyntä on helpompi saavuttaa keskitetyllä toiminnalla. Lähes kaikissa kyselyn kunnissa oli palvelu- ja päiväkeskustoimintaa. Tämä toiminta vähentää asuintalojen yhteistilojen tarvetta.

Selvityksen kunnista yhdellä kunnalla on kerrostalon yhteistilassa toimintaa, jota ohjaa asukasneuvoja. Myös muissa kohteissa on yhteistiloja, mutta ne ovat kerhotiloja, joissa yhteistoimintaa ei voida kovin paljon järjestää.

Yhteistilojen käyttöä ja korjaamista kannattaa suunnitella asukkaiden tarpeiden ja toiveiden sekä tilojen kapasiteetin ja muun palvelutarjonnan perusteella. Talokohtaisissa kerho- tai vastaavissa tiloissa voidaan järjestää asukkaiden yhteisiä tapaamisia ja virkistystoimintaa, mikä lisää etenkin ikääntyneiden asukkaiden viihtymistä ja hyvinvointia. Haapajärven esimerkki osoittaa, että myös asuintalon yhteistiloissa voidaan järjestää onnistuneesti toimintaa. Haapajärvellä perustettiin kiinteistössä olevaan isoon huoneistoon toimintatupa Virikevintti, jossa talon asukkaille ja alueen muille ikäihmisille tarkoitettua virkistystoimintaa toteutetaan. Tavoitteena oli houkutellessa ikääntyneitä väestöä asukkaiksi ja lisätä asukkaiden viihtyvyyttä, sillä osa heistä ei terveydentilan takia päässyt lähtemään muualle. Yhtiö tarjosi toiminnalle tilat ja kalusteita. Nyt toiminta on omaehtoista ja toimintakulut katetaan vapaaehtoisilla kahvimaksuilla.

Lähes kaikissa kohteissa on asukkaiden käytössä oleva yhteinen sauna, joiden esteettömyyttä oli parannettu. Tehtyjä esteettömyyskorjauksia ovat olleet ovien levennykset, tukikaiteet, madalletut laudeaskelmat ja pyörätuolivila löylyhuoneessa. Usein saunatilain yhteydessä on pieni yhteinen kerhotila.

Olemassa olevien yhteistilojen käyttömäärät riippuvat paljon siitä, miten ja kuka toimintaa on valmis järjestämään. Valtaosa ikääntyneille suunnatuista kerhoista ja muusta yhteistoiminnasta on omaehtoista, jolloin osallistujat hoitavat itsenäisesti toiminnan järjestämisen. Kuitenkaan toiminnasta ei yleensä oltu valmiita ottamaan vastuuta vaan painotettiin, että siinä olisi hyvä olla mukana myös ulkopuolinen vetäjä. Tämä on tärkeää etenkin toiminnan alkuvaiheessa, jolloin kunta tai vuokratyöyhtiö voi tukea toimintaa, mutta sen vakiintuessa tekeminen voi muuttua asukkaiden vetämäksi. (Tuokkola ym. 2016.)

5 Ikääntyneiden asumisen kehittäminen kunnissa

Ikääntyneiden asumisen ja asumisen palveluiden toimijaverkko on laaja. Maakuntaudistuksen myötä toimijoiden määrä kasvaa ja yhteistyön merkitys korostuu.

Ikääntyneiden asumisen ratkaisujen ja palvelujen toteuttamisessa keskeistä on tarkastella asiaa kokonaisvaltaisesti ja pitkäjänteisesti. Ikääntyneiden asumisen ja palvelujen kokonaisuus kohdistuu kunnassa useampaan hallinnonalaan ja toimintaan. Organisaatiot myös budjetoivat erikseen, jolloin toimet voivat olla kokonaistavoitteen näkökulmasta ristiriitaisia.

Palvelumallin kehittäminen ja toteuttaminen vaatii yhteistyötä ja innovatiivisuutta. Toimiessaan se luo asukkailleen sosiaalista yhteenkuuluvuutta, turvallisuutta ja mahdollisuuden yhteisölliseen toimintaan sekä ennen kaikkea tukee hyvää kotona asumista. Parhaimmillaan järjestelmä voi luoda kannattavaa liiketoimintaa ja säästää julkisen sektorin kustannuksia toimivien palvelujen ja hyvän asumisen muodossa.

5.1 Yhteistyö ikääntyneiden asumisessa ja palveluissa

Kunnan vuokra-asunnoista vastaa joko asuntotoimi tai kuntakonserniin kuuluva vuokratyöyhtiö. Tekninen toimi vastaa yleisesti kunnan kiinteistöistä ja korjaustoimenpiteistä. Kunnan sosiaali- ja terveystoimissa ovat sosiaali- ja terveyspalvelut ml. vanhuspalvelut. Vanhuspalvelut koostuvat asumispalveluista, kotihoidosta, päivätoiminnasta, palveluasumisesta ja laitoshoidosta. Sosiaali- ja terveyspalveluilla on keskeinen rooli asumisen tukemisessa, mutta myös sote-toimialan sisällä on monta toimijaa vanhuspalveluiden lisäksi, kuten asumisneuvonta ja terveyspalvelut. Asumiseen, elinoloihin ja palveluihin vaikuttaa lähes koko kunnan organisaatio.

Asumiseen liittyy lisäksi suuri joukko yksityisiä ja kolmannen sektorin toimijoita. Ne tuottavat palveluja ja ovat myös kehittämässä toimintaa. Kunnat käyttävät yksityisiä toimijoita esimerkiksi korjausrakentamisessa, kiinteistönpidossa sekä sosiaali- ja terveyspalveluiden tuottajina. Laaja toimijaverkko tulee huomioida asumiseen ja asumispalveluihin liittyvässä yhteistyössä.

Ikääntyneiden asumisen nostaminen kunnan strategiselle tasolle

Ikääntyneiden asuminen tulisi ottaa vahvemmin osaksi kunnan strategiatyötä. Tarvitaan selkeä suunnitelma ikääntyneen väestön tukemiseksi niin asuntojen kuin palveluiden osalta (vrt. vanhuspalvelulain 5 §), jossa useiden kunnan hallinnonalojen tulee olla mukana.

Ikääntyneiden palveluverkon suunnittelu tukee pitkäjänteistä toimintaa, jossa keskeisenä osana ikääntyneiden asuminen, asuntojen korjaaminen, asuntotarpeen arviointi sekä asumista tukevat palvelut. Etenkin pienissä ja väestöltään vähenevissä kunnissa ARA-kannan hyödyntäminen ja kehittäminen on tärkeää tehokkaan resurssien käytön kannalta. Väestöltään vähenevissä kunnissa kunnan hallinnonalojen ja vuokratyöyhtiön välisen yhteistyön tulisi osaltaan edistää kuntien omistamien ARA-asuntojen kilpailukykyä ja ominaisuuksia ikääntyneiden asumisessa.

Kunnissa tulee laatia suunnitelma ikääntyneiden asumisesta ja palveluista yhdessä sote-toimijoiden kanssa.

ARA-asuntokannan arviointi ja kehittämissuunnitelma

Osana kunnan ikääntyneiden asumisen ja palvelujen suunnitelmaa arvioidaan ja ennakoidaan ikääntyneiden asumistarpeita ja kuntien ARA-vuokra-asuntojen roolia asuntotarjonnassa. Tämän pohjalta laaditaan ARA-asuntokannan kehittämissuunnitelma sitä koskevasta tarjonnasta, profiilista ja korjaustarpeista.

Suunnitelman perusteella haetaan yhteistyössä ARAn ja Valtiokonttorin kanssa ratkaisuja rahoitukseen ja toteutukseen. Siihen liittyvät purkamisen ja peruskorjaamisen avustukset sekä mahdolliset helpotukset nykyisiin rajoituksiin.

5.2 Kunnan, mahdollisen maakuntahallinnon ja valtion roolit

Tällä hetkellä kunnan rooli kotona asumista tukevien sosiaali- ja terveyspalvelujen järjestämisessä on iso. Jatkossa kotona asumista tukevien sosiaali- ja terveyspalvelujen ja tehostetun palveluasumisen järjestämis- ja suunnitteluvastuu siirtynee maakuntaan. Kunnilla ei siten olisi enää mahdollisuutta päättää alueensa sote-palveluista. Asumisen ja asuinympäristöjen asiat jäävät edelleen kuntien tehtäväksi. Samoin kuntiin jäävät kaavoitus ja maankäyttöasiat. Nykyiset yhteistyötoimet ja -tarpeet kunnan sisällä siirtyvät jatkossa kunnan ja maakunnan välisiksi. Näin kuntien rooli tulevassa maakuntauudistuksessa muuttuu merkittävästi.

Kunnan lisäksi tällä hetkellä sosiaali- ja terveyspalveluita tuotetaan myös alueellisten kuntayhtymien ja sairaanhoitopiiriin toimesta. Sairaanhoitopiirin vastuulla on erikoissairaanhoidon järjestäminen. Myös nämä tarjoavat ikääntyneille kotona asumista tukevia palveluja jo nyt.

Maakuntien ja kuntien tulevaa yhteistyötä ikääntyneiden ja erityisryhmien asumisessa ja tehostetussa palveluasumisessa on kuvattu muun muassa Valtioneuvoston raportissa (Valtioneuvosto 2018).

Yhteistyö muuttuu merkittävästi mahdollisesti tulevassa maakuntamallissa, jolloin yhteistyötarpeet siirtyvät maakunnan ja kuntien välisiksi. Silloin yhteistyön merkitys korostuu ja kokonaisuuden organisatorinen kokoaminen ei ole enää mahdollista siten kuin kunnan sisällä olisi. Kuntien rooli muuttuu merkittävästi ja se korostuu asuinolojen tavoitteiden edistämisessä.

Tulevassa maakuntamallissa toimintamallit ovat nykytilanteeseen verrattuna monimutkaisempia, sillä maakunnassa on useita kuntia, jotka toteuttavat asumisen ja asuinympäristöjen suunnittelua kukin omalla tavallaan ja omista lähtökohdistaan. Maakunnallisella sote-organisaation tulee rakentaa selkeitä yhteistyörakenteita ja toimintatapoja kuntien ja muiden toimijoiden kanssa.

Selvityksen haastatteluissa nähtiin hyvänä, että maakunta suurempana toimijana voi kilpailuttaa parempia ja laajempia palveluja, joita kunta ei yksittäisenä toimijana olisi pystynyt tekemään. Toisaalta päätösvallan siirtyminen kauas herätti huolta yhteistyön toimivuudesta ja kunnan mahdollisten erityistarpeiden huomioimisesta. Palvelujen keskittyminen alueen suurimpiin kuntiin nähtiin myös huolena. Huoli heijastuu myös asuntojen korjaamiseen ja kehittämiseen, niin yleisesti kuin ikääntyneiden tarpeisiin. Investointeja ei tehdä, koska asuntojen hyödyntäminen osana palveluverkostoa on osin epäselvää auki olevan uudistuksen takia.

Kuntien toimintaa ohjaavat valtion aluehallinto, keskushallinto ja muut viranomaistahot. Valtakunnallisesti asumista ohjaa ympäristöministeriö ja palveluita sosiaali- ja terveysministeriö. Valtion tukeman asuntotuotannon toteuttamisessa sekä myös korjaamisessa ja purkamisessa rahoittaa ja avustaa ARA. Se vastaa valtion tuen myöntämisestä vuokra-asuntojen rakentamiseen ja perusparantamiseen. Kela tukee suoraan asukkaita taloudellisesti asumistuen kautta ja on siten osaltaan mahdollistamassa kotona asumista. Näiden toimijoiden roolit säilyvät jatkossakin vahvana.

6 Yhteenveto ja tulokset

Kuntien omistamien ARA-vuokra-asuntojen korjaaminen ikääntyneiden tarpeisiin on ollut enemmän yksittäistä kuin suunnitelmallista toimintaa. Pienissä kunnissa tarvitaan ikääntyneille sopivaa asumista, sillä moni haja-asutusalueella asuva haluaa muuttaa taajamaan.

Tällä hetkellä Suomessa on noin puoli miljoonaa yli 75-vuotiasta. Tämän ikäluokan määrä tulee lähes kaksinkertaistumaan vuoteen 2040 mennessä. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan yli 75-vuotiaat ovat ainoa kasvava ikäryhmä seuraavina vuosikymmeninä. Väestöltään vähenevissä kunnissa muutos on keskimääräistä suurempi. Yli 75-vuotiaiden määrän kasvu on kiivainta vuosina 2020–2025, kun suuret ikäluokat ikääntyvät. Vuonna 2017 yli 75-vuotiaiden osuus väestöstä oli noin 9 prosenttia. Ennusteiden mukaan vastaava luku tulee olemaan noin 16 prosenttia vuonna 2040.

Maassamme on noin 370 000 käyttö- ja luovutusrajoitusten alaista ARA-vuokra-asuntoa. Näistä kuntien vuokrataloyhtiöt omistavat noin 220 000 asuntoa; ne ovatkin suurin yksittäinen ARA-asuntojen omistajataho noin 60 prosentin osuudella kaikista ARA-asunnoista. Lisäksi kuntien vuokrataloyhtiöt omistavat käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneita ARA-asuntoja. ARA-vuokra-asuntoja on paljon tyhjillään väestöltään vähenevissä kunnissa. Näiden asuntojen käyttöasteen lisääminen korjaamalla niitä kasvavan ikääntyvän väestön tarpeisiin on edullista sekä kuntien, vuokrataloyhtiöiden että kansantalouden näkökulmasta.

ARA-kantaa on korjattu melko hyvin

Kunnissa on tehty ARA-vuokratalojen korjaustoimenpiteitä varsin paljon. Korjaukset ovat olleet pääosin pienehköjä tai kohdistuneet yksittäisiin asuntoihin tai toimenpiteisiin. Peruskorjauksiakin oli tehty paljon – osa oli ollut asuntokohtaisia peruskorjaukseen liittyviä yksittäisiä korjaustoimenpiteitä ja osa laajoja koko kiinteistöön kohdistuvia taloteknisiä

ja rakenteellisia peruskorjauksia. ARA-kanta on kunnissa vielä melko nuorta, pääosin 1970–1990-luvulla rakennettua, joten talot eivät ole vielä kaikki tulleet peruskorjausikänsä.

Huoneistokorjauksia oli tehty usein peruskorjausten tai muiden pienten korjaustoimenpiteiden yhteydessä tai erillisesti. Huoneistokorjauksissa on uusittu asuntojen pintoja sekä keittiöitä sekä wc- ja pesutiloja. Muutamassa kunnassa on pilkottu isoja asuntoja pienemmiksi. ARA-kannan vajaan käyttö kohdistuu erityisesti suuriin kolmioihin ja kaksioihin sekä perheasuntoihin, kun taas vastaavasti suurin kysyntä kohdistuu yksioihin.

ARA-vuokra-asuntojen korjausta ei ollut kunnissa kohdistettu erityisesti vain ikääntyneiden tarpeisiin, vaan korjauksissa on otettu huomioon lisäksi muut asuntokunnat. Kunnilla ei esimerkiksi ollut halua muuttaa kaikkia tilavia asuntoja pienemmiksi asunnoiksi, jotta mahdollisuus tarjota perheasuntoja säilyy.

Korjausten rahoitus oli järjestetty pääosin muuta kautta kuin ARAn myöntämällä korkotukilainalla. Muun rahoituksen käyttöä perusteltiin sillä, että käyttö- ja luovutusrajoitusten ei ole haluttu jatkuvan, sillä se rajoittaisi kohteen muita kehittämismahdollisuuksia tai kohteen myyntiä tulevaisuudessa. Toisaalta korjaustoimenpiteet olivat yleensä pieniä, jolloin oma rahoitus oli riittävä.

2000-luvulle tultaessa kuntien ARA-kantaa koskeva korjausaktiivisuus on kasvanut merkittävästi. Tätä selittää eniten asuntokannan vanheneminen ja 1970–1980-lukujen asuntokannan tuleminen korjausikänsä. Vuosituhannen alkupuolella korjaustoimia oli tehnyt noin joka kolmas vastaaja, kun viime vuosina noin 80 prosenttia vastaajista oli tehnyt korjauksia.

Esteettömyyttä on parannettu pienin toimenpitein

Tavallisimpia asuntojen esteettömyyden parantamistoimenpiteitä olivat kynnysten poistot sekä tukikahvojen asennus etenkin pesutiloihin. Asuntojen esteettömyyskorjauksissa huomiota oli kiinnitetty myös lattiamateriaaleihin, luiskakynnyksiin, oviaukkoihin, pesu- ja wc-tilojen esteettömyyteen sekä keittiön kodinkoneiden sijoitteluun.

Rakennuksen yleisten tilojen esteettömyyttä kuntien vuokraloyhtiöiden kannassa oli parannettu jälkiasentamalla hissi, käsijohteita kulkuväylille sekä rakentamalla ulko-oven edustalle luiska. Myös yhteisiä saunatiloja oli esteettömyyskorjattu. Ulko-alueiden esteettömyyttä oli parannettu esimerkiksi piha-alueen ja jätekatoksen valaistusta lisäämällä. Hissien jälkiasennusta oli toistaiseksi tehty melko vähän, vaikka ARA myöntää avustusta hissien jälkiasennuksia varten.

Tässä raportissa on esitelty vaihtoehtoja esteettömyyden parantamiseksi erilaisissa asunnoissa, jotka edustavat yleisimpiä pohjaratkaisuja ARA-kannassa. Vastaavanlaisia esteettömyyskorjauksia on tehtävissä pohjaratkaisuiltaan erilaisiinkin asuntoihin. Kyselyn vastaajien kokemusten mukaan jo pienillä ja edullisilla esteettömyyskorjauksilla parannettiin asukastyytyväisyyttä, asukkaiden turvallisuudentunnetta ja tuettiin asukkaiden kotona asumista. Korjaustoimenpiteiden kannattavuuden arviointia ei voida tehdä pelkästään taloudellisin perustein, koska kaikki hyödyt eivät ole rahassa mitattavissa.

Selvityksen mukaan kuntien suunnitelmat ARA-kannan kehittämisen suhteen ovat laajat. Tulevista korjaustoimenpiteistä kuntien vuokrataloyhtiöiden edustajat nostivat esille erityisesti talotekniset peruskorjaukset (58 prosenttia vastaajista) ja esteettömyyskorjaukset (38 prosenttia vastaajista). Hissien jälkiasennusta suunniteltiin 15 prosentissa vastaajakunnista. Hissin puuttuminen nähtiin merkittäväksi esteeksi, mikä tekee hyvän esteettömyyden toteuttamisen monesti mahdottomaksi. Lisäksi yli kaksi kolmasosaa vastaajista suunnitteli joidenkin kohteiden purkamista. Näissä kunnissa arvioitiin purkamisen kohdistuvan hieman vajaaseen kymmeneen prosenttiin asuntokannasta.

Korjaustoimenpiteet ovat lisänneet vuokrattavuutta ja edistäneet ikääntyneiden asumista

Monesti melko pienet korjaukset tekevät asunnosta ikääntyneelle paremmin sopivan. Näiden korjausten hyöty on selvityksen perusteella ollut merkittävä. Korjauksia oli tehty usein myös suoraan tapauskohtaisesti asukkaan tarpeiden perusteella, jolloin hyöty kohdistuu suoraan asukkaalle. Korjaustoimenpiteiden jälkeen asuntojen käyttöasteet ovat parantuneet. Erityisesti esteettömiksi korjatut ja pilkotut asunnot on saatu hyvin vuokratua. Vaikka hissien jälkiasentaminen on kallis yksittäinen toimenpide, on se hyvin keskeinen koko talon esteettömyyden kannalta. Esteettömyyskorjausten ja teknisten peruskorjausten yhteydessä on tehty myös huoneistojen pintojen uusimisia, jotka ovat parantaneet kohteiden kiinnostavuutta ja asukastyytyväisyyttä.

Suurten asuntojen muutostarve pienemmiksi on tunnistettu kunnissa hyvin. Asuntojen pienentäminen koettiin hyväksi ratkaisuksi. Asuntojen pienentäminen ei ollut korjauksiin itsessään johtanut syy, vaan sitä tehtiin tavallisesti peruskorjausten yhteydessä. Asuntojen pilkkominen ei palvele vain ikääntyneitä asukkaita, vaan muitakin asukkaita, sillä asuntokuntien koko on pienentynyt yleisesti ja siksi pienten asuntojen kysyntä on aiempaa suurempaa.

Sopivien asuntojen tarjonnan lisäämisellä on saatu myös lisättyä kysyntää. Ikääntyneiden asuntokysyntä kunnan vuokra-asuntoihin on ollut pientä, eikä erityistä kysyntäpainetta selvityksessä tullut esille. Tehdyt korjaustoimenpiteet ovat lisänneet ikääntyneille sopivien

asuntojen tarjontaa ja näihin asuntoihin onkin löytynyt asukkaita. Vaikka suurta näkyvää kysyntäpainetta ei kunnissa siis olekaan ollut, piilevää kysyntää näyttää olleen, koska halukkuus muuttaa sopiviin esteettömiin asuntoihin on kasvanut.

Haapajärvellä oli samoja ongelmia kuin monilla muilla kunnilla, sillä ARA-kannan käyttöaste oli heikko. Vajaakäytössä oli erityisesti isoja asuntoja. Kunnan ARA-asuntoja hallinnoiva vuokrataloyhtiö teki strategisen linjanmuutoksen kehittää ikääntyneille tarjottavia asuntoja. Keskeisenä tavoitteena oli saada lisää asukkaita ja talon käyttöaste korkeammaksi. Asuntojen kehittäminen piti sisällään laajan näkökulman asuntojen ja palvelujen kehityksestä eikä koskenut pelkästään asuntojen korjaamista. Ikääntyneille haluttiin järjestää esteettömän asumisen lisäksi kotipalveluja ja viriketoimintaa. Kotihoidossa käynnistettiin uusi hoidon porrastuksen muoto eli tehostettu kotihoito ja kiinteistöön ohjattiin tätä palvelua tarvitsevia asukkaita. Kiinteistön kehityshankkeen jälkeen asukastyytyväisyys on ollut korkea ja asukkaat ovat mainostaneet asuntoja tutuilleen.

Yhteistilojen korjaamista tulee tarkastella asukkaiden tarpeiden ja tilojen kapasiteetin sekä muun palvelutarjonnan perusteella. Yhteistilojen käyttö palvelu- ja virkistystoiminnassa lisää ikääntyneiden asukkaiden viihtyvyyttä. Mikäli asuintalojen läheisyydessä on keskitettyä palvelutoimintaa kannattaa yhteistoiminta suunnata sinne.

Ikääntyneiden asumisen kokonaisuuteen tarvitaan lisää suunnitelmallisuutta

Kunnissa ollaan selvityksen perusteella hyvin tietoisia demografisesta kehityksestä, ikääntyneiden määrästä ja kasvusta tulevana vuosina. Ikääntyneille kotiin vietäviä palveluja on laajasti käytössä, mutta ikääntyneiden tavallisen asumisen kehittämiseen ei oltu varauduttu kovinkaan suunnitelmallisesti.

Ikääntyneiden asuminen tulisi nostaa kunnissa nykyistä tärkeämmälle strategiselle tasolle. Kunnissa tarvitaan selkeä suunnitelma ikääntyneen väestön tukemiseksi niin asuntojen kuin palvelujen osalta. Ikääntyneiden asumista ja palveluja tulee tarkastella kokonaisuutena eikä erillisesti, jotta asumisen ja palveluiden kustannukset sekä hyödyt pystytään arvioimaan kokonaisvaltaisesti. Ikääntyneiden asumisen kehittämisessä tulee olla kunnan vuokrataloyhtiön lisäksi mukana kunnan eri hallinnonaloja, kuten kunnan sosiaali- ja terveystoimi sekä asunto- ja tekninen toimi. Näiden toimijoiden keskinäiseen yhteistyöhön tulee panostaa. Tulevaisuudessa maakuntahallinnon/soten toteutuessa maakunnan, kunnan ja kunnan vuokrataloyhtiön yhteistyö ikääntyneiden asumisessa on myös tärkeää.

Ikääntyneiden osalta palveluverkon suunnittelun ja kehittämisen keskeisessä osassa ovat ikääntyneiden asuminen, asuntojen korjaaminen, asuntotarpeen arviointi sekä asumista tukevien palveluiden suunnittelu ja tuottaminen. Palvelujen lähellä tavallisessa

asuntokannassa tulisi olla ikääntyneille tarkoitettuja esteettömiä asuntoja, joihin tarjotaan kotipalveluja ja joiden asukkaat voivat käyttää lähistöllä mahdollisesti olevan palvelukeskuksen palveluja.

ARA-asuntojen merkitys on suuri asuntokannan mukauttamisessa tulevia tarpeita vastaavaksi

Kotona asumisen turvaamiseksi tarvitaan monenlaisia asumisratkaisuja. Esteettömän asumisen edellytyksiä pystytään parantamaan jo varsin pienillä korjaustoimenpiteillä. Tarjoamalla ja kehittämällä enemmän ikääntyneille sopivia asuntoja, kunnilla olisi mahdollisuus saada ikääntyneitä asukkaita siirtymään ARA-vuokrataloihin etenkin haja-asutusalueelta. Asuntojen kehittäminen mahdollistaa kotona asumisen pidempään ja säästää tehostetun palveluasumisen kustannuksia. Kiinteistön keskeinen sijainti takaa paremman palvelutarjonnan asukkaalle ja parantaa kunnan tarjoamien palveluiden kustannustehokkuutta.

Pienet korjaustoimenpiteet kannattaa kohdistaa uusimpiin taloihin ja peruskorjaukset sijainniltaan hyviin kohteisiin. Pienet esteettömyyskorjaukset ovat kustannuksiltaan edullisia, mutta edistävät kuitenkin huomattavasti asumismahdollisuuksia. Laajat peruskorjaukset ja hissien jälkiasennus ovat kohteelle suuria kustannuksia, mutta keskeisellä sijainnilla olevan kohteen peruskorjaaminen ja sen yhteydessä esteettömyyden parantaminen ja mahdolliset asuntojen pilkkomiset nostavat asuntojen kiinnostavuutta ja parantavat käytöstä.

Väestöltään vähenevissä kunnissa asuntojen tarve pienenee ja ARA-asuntokantaa joudutaan siksi sopeuttamaan. Kaikkia kohteita ei kannata korjata, vaan niitä on myös purettava tai muutettava muuhun käyttöön. Korjaustoimenpiteitä suunnitellessa tulee tarkastella koko asuntokantaa, sen kuntoa, sijaintia ja tulevaa asuntotarvetta.

Kuntien ARA-vuokra-asunnoilla on huomattava merkitys ikääntyneiden asumisessa erityisesti väestöltään vähenevissä kunnissa, joissa muuta ikääntyneille sopivaa esteetöntä vuokra-asuntotarjontaa on vähemmän. Näissä kunnissa uudistuotanto ja yksityisten vuokra-asuntojen tarjonta on myös vähäistä, mikä vahvistaa kuntien vuokrataloyhtiöiden merkitystä ikääntyneiden asumisen kehittämisessä. ARA-vuokra-asunnot voivat olla tärkeä osa kuntien ikääntyneille tarjoamien palvelujen kokonaisuutta, kunhan tarjontaa, asumisen laatua ja asuntojen soveltuvuutta ikääntyneille edistetään.

Avustus ARA-asuntokannan kehittämiseen ikääntyneiden tarpeisiin

Valtio voisi edistää nykyisten toimien lisäksi kohdennetummin ikääntyneiden asumista väestöltään vähenevissä kunnissa. Selvityksen pohjalta ehdotetaan ARA:lle uutta korjausavustusmuotoa kuntien kiinteistöyhtiöiden vuokratalojen korjaamiseksi ikääntyneen väestön asumiseen, esimerkiksi esteettömyyden, turvallisuuden ja yhteistilojen parantamisen avulla. Avustuksen saaminen edellyttäisi, että kiinteistöyhtiössä laaditaan arvio yhtiön ARA-kannan tilanteesta ja korjaustarpeista sekä tältä pohjalta suunnitelma sitä koskeviksi toimenpiteiksi, erityisesti ikääntyneiden asumistarpeiden näkökulmasta. Avustus edistäisi selvityksessä esille tulleiden ARA-kantaa koskevien ongelmien vähentämistä ja tukisi valtakunnallisia ja kuntien tavoitteita ikääntyneiden asumisessa.

Liite 1. ARA-kannan kehittämisen suhteen sata potentiaalisinta kuntaa

1	Kitee	168	35	Parikkala	130	69	Kuhmo	121
2	Rääkkylä	160	36	Karstula	129	70	Kauhajoki	120
3	Kemijärvi	159	37	Sievi	129	71	Joutsa	120
4	Enontekiö	156	38	Virrat	128	72	Nurmes	119
5	Kemi	155	39	Siikajoki	128	73	Kouvola	119
6	Hyrnsalmi	151	40	Pihtipudas	128	74	Kauhava	119
7	Suomussalmi	144	41	Pyhäjärvi	128	75	Lieksa	119
8	Luhanka	143	42	Juupajoki	127	76	Kannonkoski	118
9	Pelkosenniemi	142	43	Polvijärvi	127	77	Salla	118
10	Juva	142	44	Karvia	127	78	Pieksämäki	118
11	Kivijärvi	141	45	Viitasaari	127	79	Pielavesi	118
12	Raabe	139	46	Vaala	127	80	Kinnula	116
13	Puumala	138	47	Rantasalmi	126	81	Eura	116
14	Ilomantsi	138	48	Puolanka	126	82	Multia	116
15	Heinävesi	138	49	Kaskinen	126	83	Posio	116
16	Kemiönsaari	137	50	Tohmajärvi	125	84	Hirvensalmi	116
17	Ylitornio	135	51	Tuusniemi	125	85	Somero	116
18	Kangasniemi	135	52	Savonlinna	125	86	Outokumpu	116
19	Sulkava	135	53	Miehikkälä	124	87	Kustavi	115
20	Padasjoki	135	54	Tervola	124	88	Ähtäri	115
21	Kuhmoinen	135	55	Hankasalmi	123	89	Kihniö	115
22	Mänttä-Vilppula	134	56	Ruovesi	123	90	Kolari	115
23	Pello	134	57	Pomarkku	123	91	Pälkäne	115
24	Siikalatva	134	58	Humppila	123	92	Rautalampi	114
25	Juuka	133	59	Äänekoski	122	93	Kyyjärvi	114
26	Kärkölä	132	60	Ristijärvi	122	94	Veteli	114
27	Kokemäki	131	61	Kärsämäki	122	95	Salo	114
28	Karjajoki	131	62	Tornio	122	96	Ikaalinen	114
29	Simo	131	63	Mäntyharju	122	97	Keitele	114
30	Teuva	131	64	Vimpeli	121	98	Kurikka	114
31	Tervo	130	65	Hanko	121	99	Lapua	113
32	Soini	130	66	Hailuoto	121	100	Pudasjärvi	113
33	Nakkila	130	67	Enonkoski	121			
34	Rautjärvi	130	68	Jämsä	121			

LÄHTEET

- ARA. 2018a. Väestö- ja asuntomarkkinatiedot kunnittain 2017. <http://www.ara.fi/download/noname/%7BBF-19D3FE-3203-405E-87E7-9DC75AB8128E%7D/137423>
- ARA 2018b. ARA-vuokra-asuntojen rakennuskanta ilman ASO-asuntoja. Julkaisematon tietokanta.
- Forecon Oy. 2018. Asuntotuotantarvemallinnus. Julkaisematon laskentamallinnus.
- Friman, I., Huhtanen, P., Kess, J., Laitinen, E., Laurikainen, J., Majjala, J-P., Mäkelä P., Perähuhta M., Salo M., Tolvas, L., Virta, J., Seppälä, K., Suhonen, S. 2017. Kiinteistö- ja rakentamisalan keskeinen sanasto, versio 1.0. RAKLI ry. http://www.tsk.fi/tiedostot/pdf/kira-sanasto_v1.pdf
- Gramen, P., Kaleva, H., Kess, J., Kinnunen, H., Kuoppala, T. 2012. Kiinteistöliiketoiminnan sanasto, 2. laitos. RAKLI ry. http://www.tsk.fi/tiedostot/pdf/Kiinteistoliiketoiminnan_sanasto2.pdf
- Haahtela, Y. & Kiiras, J. 2011. Talonrakennuksen kustannustieto. Haahtela-kehitys Oy.
- Helminen V., Vesala S., Rehunen A., Strandell A., Reimi P., Priha A. 2017. Ikääntyneiden asuinpaikat nyt ja tulevaisuudessa. Suomen ympäristökeskus 20/2017. <https://helda.helsinki.fi/handle/10138/195072>
- Isännöintiiliitto. 2017. Putkiremonttibarometri 2017.
- Lindahl, E. 2012. Päivätoiminnan merkitys ikäihmisen hyvinvoinnille – Kyselytutkimus Kotipirtti ry:n päiväkeskus Päiväpirtin asiakkaille. <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2012053111121>
- Kaasalainen, T. 2015. Ikääntyvät asukkaat ja asunnot – Vaihteelliset esteettömyysparannukset lähiökerrostoissa. Tampereen teknillinen yliopisto. <http://URN.fi/URN:NBN:fi:tyy-201503121120>
- Kantinkoski, S. 2011. Palvelumallin tuotteistaminen. Laurea-ammattikorkeakoulu. <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2011121318221>
- Lamberg, R. 2016. Palvelutalo vuonna 2060? Tulevaisuuden ikääntyneen hyvä elämä. Laurea-ammattikorkeakoulu. <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2016081613712>.
- Mäki-Fränti, P. & Laukkanen, T. 2010. ARA-vuokratalokanta murroksessa, SY 24/2010. http://www.ym.fi/download/Uusi_lyhyt_korkotukimalli_pdf_1_mt/b55b8ff7-87e2-456a-8cfb-2cfc9ed3d39e/113151
- Rakennustieto Oy. 2007. Esteetön rakennus ja ympäristö, Turvallinen toimia ja liikkua, Suunnitteluopas. Rakennustieto Oy.
- Rakennustieto Oy. 2017. Rakennusosien kustannuksia 2017. Rakennustieto Oy.
- Rakennustieto Oy. 2017. Korjausrakentamisen kustannuksia 2017. Rakennustieto Oy.
- Sotkanet 2018. Tilastotietoja suomalaisten terveydestä ja hyvinvoinnista. Terveyden ja hyvinvoinnin laitos. www.sotkanet.fi
- Tilastokeskus. 2015. Suomen virallinen tilasto (SVT): Väestöennuste. 2015. Helsinki. http://www.stat.fi/til/vaenn/2015/vaenn_2015_2015-10-30_tie_001_fi.html
- Tilastokeskus. 2018a. Suomen virallinen tilasto (SVT): Väestöennuste..2018. Helsinki. http://www.stat.fi/til/vaenn/2018/vaenn_2018_2018-11-16_tie_001_fi.html.
- Tilastokeskus. 2018b. Suomen virallinen tilasto (SVT): Väestörakenne. Helsinki: Tilastokeskus. <http://www.stat.fi/til/vaerak/index.html>
- Tilastokeskus. 2018c. Suomen virallinen tilasto (SVT): Asunnot ja asuinolot. Helsinki: Tilastokeskus. <http://www.stat.fi/til/asas/index.html>
- Tilastokeskus. 2018d. Suomen virallinen tilasto (SVT): Osakeasuntojen hinnat. Helsinki: Tilastokeskus. <http://www.stat.fi/til/ashi/index.html>
- Tuokkola K., Nieminen J., Konttajärvi T. 2016. Kotoa muiden seuraan. Ympäristöministeriön raportteja 14/2016. <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/64997>
- Tuppurainen, Y. (toim). 2006. Tulevaisuuden senioriasuminen (TSA) -hanke. Loppuraportti.
- Tuulaniemi, J. 2011. Palvelumuotoilu. Talentum.
- Valtioneuvosto. 2018. Maakuntien ja kuntien yhteistyö ikääntyneiden ja erityisryhmien asumisessa ja asumispalveluissa. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-287-522-8>
- Ympäristöministeriö. 2015. Uusi lyhyt korkotukimalli. Selvitysraportti Marraskuu 2015.
- Ympäristöministeriö. 2017. Asuntokannan ja asuinolojen kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella. Ympäristöministeriön raportteja 23/2017. http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/160268/YMra_23_2017.pdf
- Ympäristöministeriö. 2018. Esteettömyys. Ympäristöministeriön ohje rakennuksen esteettömyydestä. <http://www.ym.fi/download/noname/%7BA2B183D6-3C10-40A3-AE1F-DB0898AAC3D8%7D/137003>

Kuntien vuokrataloyhtiöiden asuntojen merkitys ikääntyneiden asumisessa on suuri varsinkin väestöltään vähenevissä kunnissa. ARA-asuntokantaa kehittämällä voidaan tuottaa esteetöntä asumista palvelujen lähellä, esimerkiksi maaseudulta ja omakotitaloista muuttaville ikääntyneille ihmisille.

Raportissa kuvataan, miten kuntien ARA-asuntokantaa, etenkin vajaakäytössä olevaa, voidaan korjata siten, että asunnot ovat esteettömiä ja ikääntyneiden asumistarpeisiin sopivia sekä yhteisöllisyyttä tukevia. Haastattelujen ja kyselyn perusteella kartoitettiin kuntien ja vuokrataloyhtiöiden toimintatapoja ja käytännön esimerkkejä. Lisäksi esitellään malliratkaisuja esteettömyyden parantamiseksi ja isojen asuntojen pilkkomiseksi. Näitä kehittämistoimia voidaan toteuttaa kaikissa vuokrataloyhtiössä.

