

# **Välimuotoiseen asumiseen soveltuvat rivitalokiinteistöt**

**Tarve- ja hankesuunnitteluvaihe**

Veli-Matti Ahonen

Opinnäytetyö

Elokuu 2019

Tekniikan ja liikenteen ala

Insinööri (AMK), rakennustekniikan tutkinto-ohjelma

Tekijä(t) Ahonen, Veli-Matti	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Päivämäärä Elokuu 2019
	Sivumäärä 44	Julkaisun kieli Suomi
		Verkojulkaisulupa myönnetty: Kyllä
Työn nimi <b>Välimuotoiseen asumiseen soveltuvat rivitalokiinteistöt</b> Tarve- ja hankesuunnitteluvaihe		
Tutkinto-ohjelma Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka		
Työn ohjaaja(t) Viinikainen Marko Putkonen Panu		
Toimeksiantaja(t) Rautavaaran kunta		
<p>Tiivistelmä</p> <p>Suomi on ikääntyneen väestön asumispalvelujen suhteen hyvin laitosmainen verrattuna muuhun Eurooppaan ja varsinkin muihin pohjoismaihin. Iäkkäiden asumisen tukemiseen ja kehittämiseen on Suomessa herätty vasta viimeisen kymmenen vuoden aikana. Maan ikärakenteen muutos ja huoltosuhteen kasvaminen luo painetta vanhuspalvelujen kustannus- tehokkaampaan kehittämiseen tulevaisuudessa.</p> <p>Opinnäytetyön tilaajana toimi Pohjois-Savossa sijaitseva Rautavaaran kunta. Tavoitteena oli kerätä työkaluja ja taustatietoa Rautavaaran kunnan välimuotoiseen asumiseen tarkoitettujen rivitalokiinteistöjen rakennuttamishanketta varten. Opinnäytetyössä keskityttiin tarve- ja hankesuunnitteluvaiheisiin.</p> <p>Opinnäytetyön tiedonkeruuvaihe toteutettiin perehtymällä rakennuttamishanketta koskevaan lainsäädäntöön ja ohjeisiin sekä asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen asettamiin vaatimuksiin. Selvitettävänä oli välimuotoisen asumisen tarpeen määrittely, jota varten oli perehdyttävä kunnan väestönkehitykseen ja ikärakenteeseen. Haastattelemalla kunnan teknisen toimen sekä sosiaali-, terveys- ja tilapalvelujen avainhenkilöitä saatiin tuloksia varten tarvittavia lähtötietoja.</p> <p>Opinnäytetyön tuloksena saatiin tilaohjelma sekä luonnos asuinhuoneistosta rivitalokiinteistöjen kustannuslaskentaa ja varsinaista suunnitteluvaihetta varten. Lisäksi selvitettiin kohteelle asetetut vaatimukset hankkeen rahoitusta varten. Opinnäytetyössä koottiin tilastotietoa kunnan väestönkehityksestä ja ikärakenteen kehityksestä, jota voidaan käyttää tulevaan asumispalvelutarpeen arviointiin.</p>		
<p>Avainsanat (asiasanat)</p> <p>Välimuotoinen asuminen, tuettu asuminen, palveluasuminen, tehostettu palveluasuminen, laitoshoido, väestönkehitys, ikärakenne, esteettömyys, muunneltavuus, rakentamisasetus, vanhuspalvelulaki, sosiaalihuoltolaki</p>		

Author(s) Ahonen, Veli-Matti	Type of publication Bachelor's thesis	Date August 2019 Language of publication: Finnish
	Number of pages 44	Permission for web publication: Yes
Title of publication <b>Row houses for intermediate housing</b> Planning for need and project		
Degree programme Civil Engineering		
Supervisor(s) Viinikainen Marko Putkonen Panu		
Assigned by Rautavaara municipality		
Abstract  <p>Compared to Europe, and especially to the other Nordic countries, Finland is highly institutionalized with regard to housing services for the elderly. The support and development of housing for the elderly in Finland has only arisen in the last ten years. The change in the demographic structure of the country and the increase in dependency ratio will put pressure on the more cost efficient development of elderly services in the future.</p> <p>The thesis was assigned by Rautavaara municipality from Eastern Finland. The aim of the thesis was to collect tools and information for the construction of row houses for intermediate housing in Rautavaara. The thesis focused on phases of needs and project plans.</p> <p>The data collection phase of the thesis was carried out by familiarizing with the legislation and instructions concerning the construction project and the requirements set by The Housing Finance and Development Centre of Finland. The definition of the need for intermediate housing was explored and age structure of the municipality had to be familiarized with. Interviewing key personnel in municipal technical work, social, health, and space services provided the necessary input data for the results.</p> <p>The thesis resulted in a facility chart and a draft for cost accounting and the actual design phase of row houses. In addition, the requirements set for the project were analyzed for financing the project. The thesis compiled statistics on the demographic development of municipality and on the development of the demographic structure, which can be used to assess the future housing service needs.</p>		
Keywords/tags (subjects) Intermediate housing, supported housing, long term care, enhanced long term care, institutional care, demographic development, age structure, accessibility, modifiability, construction decree, senior citizenship act, social welfare act		

## Sisältö

<b>1</b>	<b>Johdanto.....</b>	<b>4</b>
1.1	Lähtökohdat.....	4
1.2	Tutkimusongelma ja tavoite.....	5
1.3	Tutkimusmenetelmä ja luotettavuus .....	6
<b>2</b>	<b>Toimeksiantaja .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Rautavaaran kunnan nykytilanne.....</b>	<b>8</b>
3.1	Väestönkehitys ja ikärakenne kunnassa.....	8
3.1.1	Nykytila .....	8
3.1.2	Väestönkehityksen suunta .....	9
<b>4</b>	<b>Asumispalvelut .....</b>	<b>10</b>
4.1	Tuettu asuminen .....	10
4.2	Palveluasuminen ja tehostettu palveluasuminen .....	11
4.3	Laitoshoito .....	11
4.4	Välimuotoinen asuminen .....	12
<b>5</b>	<b>Palveluasuminen Rautavaaran kunnassa .....</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Lainsäädäntö ja määräykset.....</b>	<b>14</b>
6.1	Sosiaalihuoltolaki.....	14
6.2	Vanhuspalvelulaki.....	15
6.3	Rakentamisasetus.....	17
6.4	RT-kortisto .....	19
6.5	Palotekninen suunnittelu ja turvallisuus .....	19
<b>7</b>	<b>ARAn vaatimukset .....</b>	<b>21</b>
7.1	Tuet ja niiden saajat .....	21
7.2	Tuen myöntämisedellytykset kohteelle ja sen toteuttamiselle .....	23
7.3	Tuettavien kohteiden sijainnista ja rakennussuunnittelusta .....	24
7.4	Asunnot sekä yhteis- ja liikennetilat.....	25
7.5	Erityisryhmien asunnot.....	26

	2
7.6 Erityisryhmäasuntojen palvelutilat .....	26
7.7 Tukien kohdentaminen ja jaksottuminen .....	27
7.8 Tuenhakija tilaajana / rakennuttajana .....	27
<b>8 Rivitalokiinteistöt .....</b>	<b>28</b>
8.1 Sijainti .....	28
8.2 Kohderyhmä .....	31
8.3 Rautavaaran kunnan vaatimukset.....	31
8.4 Kunnan sosiaali-, terveys- ja tilapalvelujen edustajat .....	32
<b>9 Tulokset.....</b>	<b>33</b>
9.1 Tilaohjelma .....	33
9.1.1 Asunnot.....	35
9.1.2 Yhteiset tilat.....	36
9.1.3 Ulkotilat .....	36
9.2 Luonnos asuinhuoneistosta.....	37
<b>10 Pohdinta.....</b>	<b>38</b>
<b>Lähteet.....</b>	<b>40</b>

## Kuviot

Kuvio 1: Sijainti kartalla .....	7
Kuvio 2: Välimuotoisen asumisen määrittelyä. (Välikangas 2009, 10.) .....	12
Kuvio 3: Rautavaaran kunnan ja koko maan ikärakenne 31.12.2018. (Kuntien väestö ja ikärakenne 2019.) .....	8
Kuvio 4: Rautavaaran, Valtimon ja Sonkajärven väestöennuste vuoteen 2040. (Suomen virallinen tilasto (SVT) 2004.) .....	9
Kuvio 5: Rautavaaran väestöennuste lukumäärinä 2025-2040 ikäluokissa 65, 75 ja 85 vuotta täyttäneet. (Ikääntymispoliittinen strategia 2018, 7.) .....	10
Kuvio 6: Tontin, kunnan virastotalon ja terveyskeskuksen sekä keskuskeittiön sijainti. ....	30

## Taulukot

Taulukko 1: Taulukko esteettömyysasetuksen pääkohdista rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan jaoteltuna. (Esteettömyys 2018, 43-44.) .....	18
--	----

## Kuvat

Kuva 1: Tontti kuvattuna toukokuussa 2019 .....	29
---	----

# 1 Johdanto

Väestön ikääntyminen tuottaa haasteita koko Suomessa ja varsinkin haja-asutusalueella, missä etäisyydet ovat pitkiä. Väestön keskittyminen yhä enemmän isoihin asutuskeskuksiin tai lähelle niitä aiheuttaa vähitellen palvelujen vähenemistä ja niiden keskittymistä keskustoihin pienemmissä kunnissa. Pienemmistä kylistä ovat kaikonneet lähes kaikki peruspalvelut ja niihin käsiksi pääseminen edellyttää joko liikkumista pitkiä matkoja keskustan ja kodin välillä tai muuttamista lähemmäs palveluita. Haja-asutusalueilla julkinen liikenne on paikoin olematonta ja pitkien välimatkojen siirtyminen edellyttää ajoneuvon omistamista.

Suomessa iäkkäiden siirtyminen kunnissa pitkien etäisyyksien päästä keskustoihin on pääasiassa siirtymistä palveluasumisen piiriin siinä tilanteessa, kun kotona ei enää omin voimin tai sukulaisten ja perheen avulla pärjätä. Toki osa ikäihmisistä muuttaa keskustaan tai lähelle sitä, jos soveltuvia asuntoja on tarjolla ja he ovat siihen halukkaita. Paljon on kuitenkin tilanteita, joissa vanhukset haluavat asua kotonaan omillaan niin kauan kuin mahdollista.

Pienten kuntien keskustoista löytyy yleensä edullisia asuntoja ja vuokra-asuntoja, mutta ne ovat yleensä vanhaa rakennuskantaa ja niiden soveltuvuus ikäihmisten käyttöön on kyseenalaista mm. esteettömyyden puutteiden ja tilojen ahtauden vuoksi.

## 1.1 Lähtökohdat

Suomi on muihin pohjoismaihin verrattuna ja Euroopankin tasolla yksi laitosvaltaisimpia maita. Osassa pohjoismaita laitospaikkoja on jopa vain puolet verrattuna Suomeen ja samakaltaisesta ikärakenteesta huolimatta laitospaikkoja on esimerkiksi Tanskassa ja Hollannissa puolet Suomen laitospaikkojen määrästä (Välikangas 2009, 59.). Suomessa samankuntoinen ikääntynyt voidaan sijoittaa kunnasta riippuen terveyskeskuksen vuodeosastolle, palveluasuntoon tai vanhainkotiin. Yhtenäistä, koko Suomen kattavaa vanhustenhoitojärjestelmää ei ole.

Vuonna 2013 voimaan tulleen vanhuspalvelulain (L 980/2012.) tarkoituksena on saada yhtenäistettyä vanhustenhoitoa valtakunnallisesti. Laki velvoittaa kuntia suunnitelmien laatimiseksi iäkkäiden hyvinvoinnin ja itsenäisen asumisen edistämiseksi sekä tarvittavien palvelujen järjestämiseksi ikääntyvälle väestölle. Kuntien ja ympäristöministeriön vetämän Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman 2013-2017 yhteisen hankkeen tavoitteena oli luoda kunnille työkaluja ikääntyneiden asumistarpeen ennakoimiseksi ja siihen varautumiseksi.

Rautavaaran kunnassa kaikki palveluasumista hakeneet henkilöt on pystytty sijoittamaan terveyskeskuksen yhteydessä olevaan palveluasumisyksiköihin. Kuitenkin osa palvelutalon asiakkaista ovat RAVA-toimintakykymittarin mukaan kunnoltaan sellaisia, että he pärjäisivät välimuotoisen asumisen piirissä. Välimuotoiselle asumiselle on siis tarvetta jo nyt ja tarve tulee kunnan arvion mukaan kasvamaan.

Kunnan tarkoituksena on aloittaa suunnitelmat kahden välimuotoiseen asumiseen tarkoitetun rivitalokiinteistön rakennuttamiseksi. Kevään 2019 aikana kunnassa on harkittu kustannusarvion tekemistä erääseen kunnan kerrostalokiinteistöön tehtävistä muutoksista välimuotoiseen asumiseen soveltuvaksi, mutta tässä opinnäytetyössä käsitellään pelkästään rivitalokiinteistöjä.

## 1.2 Tutkimusongelma ja tavoite

Rautavaaran kunta on investoinut viime vuosina palveluasumisen järjestämiseen rakentamalla terveyskeskuksen yhteyteen palvelutalon, mutta kevennettyyn palveluasumiseen tai välimuotoiseen asumiseen soveltuvia kiinteistöjä ei tällä hetkellä ole.

Opinnäytetyötä varten on tutkittava kunnan palveluasumisen nykytilannetta sekä tarvetta tulevaisuudessa. Työssä on otettava huomioon nykyiset määräykset sekä selvittävät kehitettäviä kohtia nykyisen palveluasumisen lähtökohdista. On selvittävät Rautavaaran kunnan väestönkehityksen suuntamerkit ja millä mittakaavalla kunta joutuu tulevaisuudessa vastaamaan iäkkäiden asumisen järjestämiseen. Suunnittelun pohjaksi tulee perehtyä kunnassa aiemmin järjestettyyn palveluasumiseen ja

ottaa tarvittavia kehityskohteita huomioon lainsäädännön ja määräysten asettamien ehtojen lisäksi.

Keskeiset kysymykset:

- Mikä on iäkkäiden asumispalvelujen nykytila kunnassa?
- Välimuotoisen asumisen tarpeen selvittäminen?
- Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskuksen vaatimukset rakennuttamisen tukemiseen?
- Millaisia tiloja kiinteistöön tulee suunnitella?

Tavoitteena on laatia tilaohjelma rivitalokiinteistöistä sekä luonnos asuinhuoneistosta. Lisäksi kantaa otetaan tilojen muunneltavuuden mahdollisuuksiin. Tulokset liittyvät tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheisiin ja toimivat tilaajan apuna suunnitelluvaihetta edeltävien rakennuttajan tehtävien toteuttamisessa. Lisäksi työssä selvitetään palveluasumiseen tarkoitettujen asuntojen tarvetta kunnassa nykyhetkellä sekä tulevaisuudessa.

### 1.3 Tutkimusmenetelmä ja luotettavuus

Opinnäytetyö tehdään kvalitatiivisena tutkimuksena eli laadullisena tutkimuksena. Tässä työssä aineistoa kerättiin haastattelemalla työn kannalta tärkeimpiä avainhenkilöitä Rautavaaran kunnassa. Haastatteluita tehtiin henkilökohtaisesti, puhelimitse sekä sähköpostitse. Jokaisessa haastattelussa käytettiin samankaltaista kysymysrunkoa jota sitten muokattiin tarpeen mukaan haastattelun kohteena olevan henkilön asiantuntemuksen mukaan. Haastattelu on tiedonkeruun kannalta monimuotoisempi menetelmä verrattuna esimerkiksi kyselylomakkeeseen.

Välimuotoinen asuminen on melko vieras aihe sekä työn tekijän että haastateltavana olevien henkilöiden näkökulmasta. Haastattelujen perusteella aihe tuntui kiinnostavan lähes poikkeuksetta kunnan viranhaltijoita.

Kaikki haastatteluun pyydetty henkilöt suostuivat haastatteluun ja vastasivat kaikkiin ennalta laadittuihin kysymyksiin. Moni vastasi myös avoimiin kysymyksiin. Koska kysymysten avulla saatiin vastaukset tutkimuskysymyksiin sekä kaikki haastatteluun pyydetty vastasivat kysymyksiin kattavasti, voidaan tutkimuksen validiteettia ja reliabiliteettia pitää hyvänä. Tutkimusta olisi voinut parantaa haastattelemalla mahdollisimman laajasti myös mahdollisia tulevia loppukäyttäjiä.

## 2 Toimeksiantaja

Opinnäytetyön tilaajana on Pohjois-Savossa sijaitseva Rautavaaran kunta. Rautavaaran kunta on perustettu vuonna 1874 ja kunnan pinta-ala on noin 1200 km<sup>2</sup>. Naapurikuntia ovat Juuka, Kuopio, Lapinlahti, Nurmes, Sonkajärvi, Sotkamo ja Valtimo. Rautavaaran kunnan väkiluku vuonna 2018 oli tilastokeskuksen mukaan 1651 henkeä.



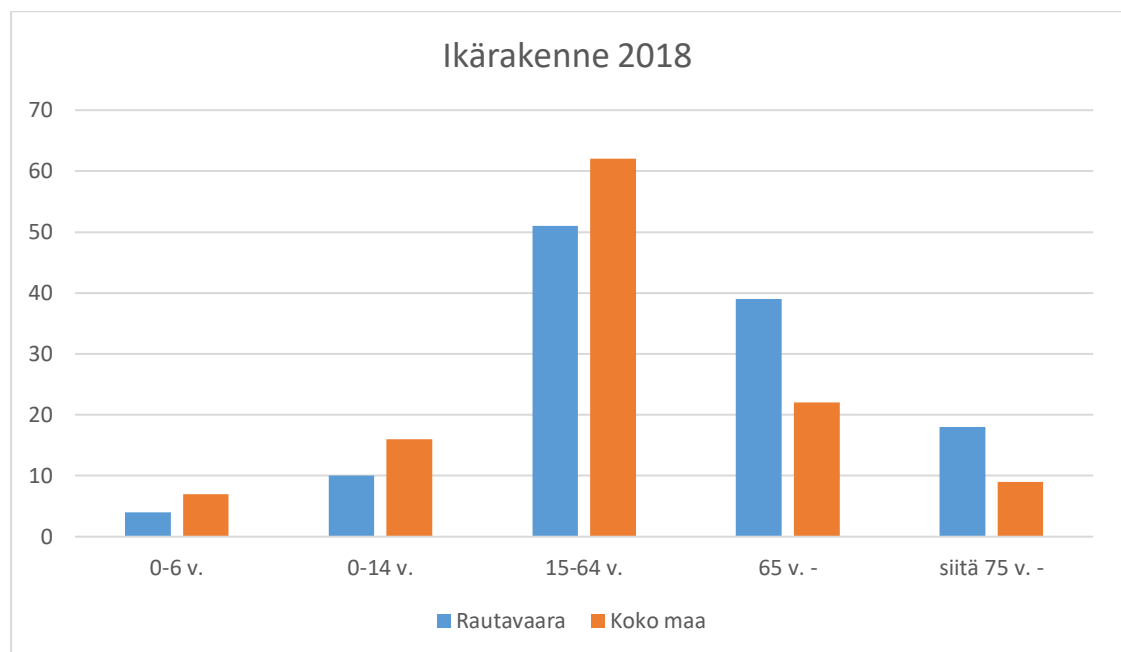
Kuvio 1: Sijainti kartalla

### 3 Rautavaaran kunnan nykytilanne

#### 3.1 Väestönkehitys ja ikärakenne kunnassa

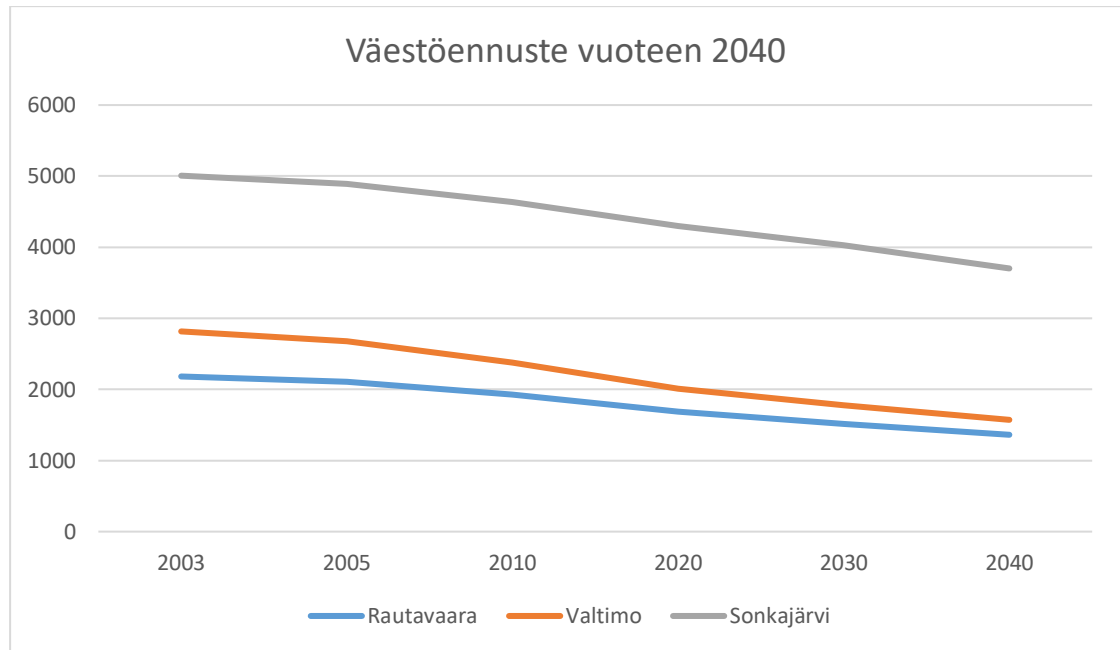
##### 3.1.1 Nykytila

Kuntaliiton julkaiseman taulukon mukaan Rautavaaran kunnan asukkaista noin 40 % on yli 65 vuotiaita joista 18 % on yli 75 vuotiaita. Alle 15 vuotiaita on noin 14 % väkiluvusta. Koko maan lukuihin verrattuna alle 15 vuotiaiden määrä on pienempi ja yli 64 vuotiaiden määrä taas verrattuna huomattavasti suurempi. Tästä ja väestöennusteesta voidaan päätellä, että ikäänntyneiden määrä kunnassa tulee lisääntymään entisestään väkilukuun suhteutettuna. Kunnan oma arvio tukee tätä johtopäätöstä.



Kuvio 2: Rautavaaran kunnan ja koko maan ikärakenne 31.12.2018. (Kuntien väestö ja ikärakenne 2019.)

### 3.1.2 Väestönkehityksen suunta

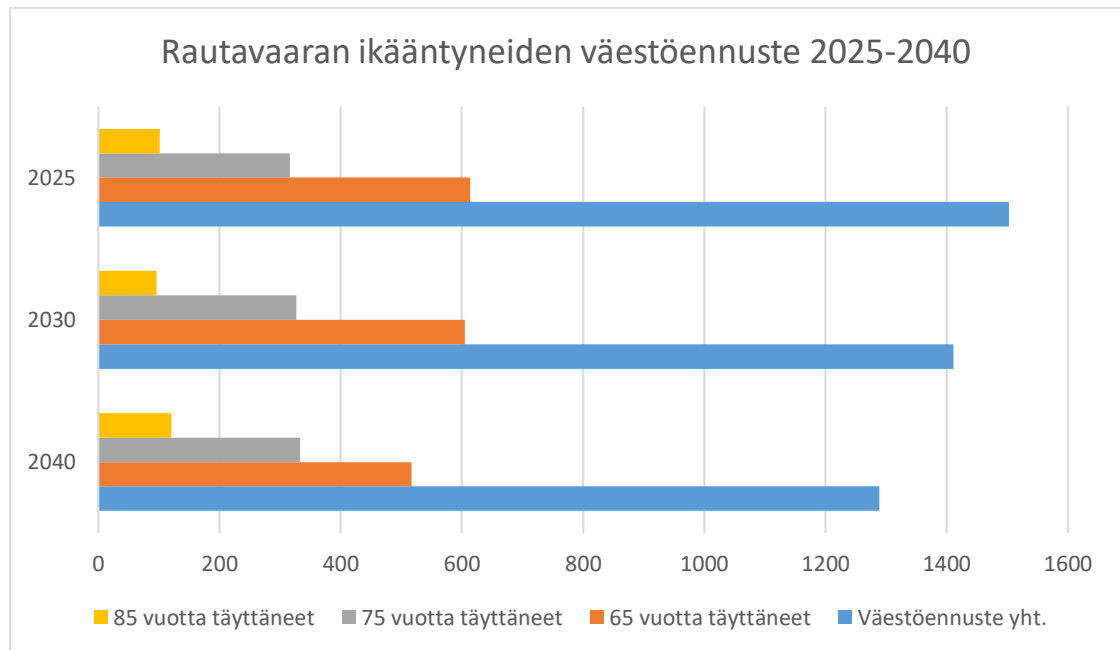


Kuvio 3: Rautavaaran, Valtimon ja Sonkajärven väestöennuste vuoteen 2040. (Suomen virallinen tilasto (SVT) 2004.)

Eräs ikäpolitiikan käytetyimmistä käsitteistä on huoltosuhte. Huoltosuhteella ilmaistaan väestön vanhenemisesta johtuvaa ongelmaa. Tavallisimmin huoltosuhdetta kuvataan määreillä väestöllinen (demografinen) tai taloudellinen. Huoltosuhte Rautavaaralla on korkeampi kuin esimerkiksi Tervossa, Kaavilla ja koko maassa. (Ikääntymispoliittinen strategia 2018, 7.)

Huoltosuhte ilmaisee yli 65-vuotiaiden ja alle 15-vuotiaiden suhteen sataa 15-64-vuotiasta kohden. Huoltosuhteen arvo on sitä korkeampi, mitä enemmän eläkeläisiä ja/tai lapsia on. Rautavaaran väestöllinen huoltosuhte vuonna 2018 oli 97,7. Koko maan väestöllinen huoltosuhte oli 60,8.

Ennusteen mukaan rautavaaralaisten 65 vuotta täyttäneiden määrä vähenee ja 75 vuotta täyttävien määrä kasvaa vuodesta 2025 vuoteen 2040. Kasvua ennusteen mukaan on myös 85 vuotta täyttäneiden määrässä vuodesta 2030 vuoteen 2040.



Kuvio 4: Rautavaaran väestöennuste lukumäärinä 2025-2040 ikäluokissa 65, 75 ja 85 vuotta täyttäneet. (Ikääntymispoliittinen strategia 2018, 7.)

## 4 Asumispalvelut

### 4.1 Tuettu asuminen

Tuettua asumista järjestetään henkilöille, jotka tarvitsevat tukea itsenäiseen asumiseen tai itsenäiseen asumiseen siirtymisessä. Tuetun asumisen järjestämisen mallit vaihtelevat kunnittain. Yhteistä malleille on asunto-/kiinteistötoimen ja sosiaalitoimen työnjako. Siinä asuntotoimi hankkii hallintaansa asunnot, jotka se osoittaa sosiaalitoimen käytettäväksi. Sosiaalitoimi osoittaa tuetun asumisen asiakkaat ja järjestää asumista tukevat palvelut. Asumista tuetaan sosiaaliohjauksella tai muilla sosiaalipalveluilla. (Asumispalvelut ja laitoshoido 2017.)

## 4.2 Palveluasuminen ja tehostettu palveluasuminen

Palveluasumista järjestetään henkilöille, jotka tarvitsevat soveltuvan asunnon sekä hoitoa ja huolenpitoa. Palveluasumisella tarkoitetaan palveluasunnossa järjestettävää asumista ja palveluja, kuten hoiva- ja hoitopalveluja sekä ateriapalveluja. (Asumispalvelut ja laitoshoido 2017.)

Tehostettua palveluasumista järjestetään henkilöille, joilla hoidon ja huolenpidon tarve on ympärivuorokautista. Tehostetun palveluasumisen yksikössä henkilöstöä on paikalla ja palveluja järjestetään asiakkaan tarpeen mukaisesti ympärivuorokautisesti. (Mt.)

Palveluasuminen ja tehostettu palveluasuminen ovat avohoitoa. Asukkaista huomattava osa on iäkkäitä henkilöitä. (Mt.)

Asukas maksaa palveluasunnosta vuokrasopimuksen mukaisen vuokran ja palveluista peritään asiakasmaksuja. (Mt.)

Palveluasuminen ja tehostettu palveluasuminen voi olla pitkäaikaista tai lyhytaikaista. Lyhytaikaista tehostettua palveluasumista voidaan järjestää iäkkäälle henkilölle esimerkiksi omaishoitajan vapaiden ajaksi ja muutoinkin, jos se on iäkkään henkilön palvelutarpeen ja kotona selviytymisen kannalta tarkoituksenmukainen vaihtoehto. (Mt.)

Kunta voi järjestää palveluasumisen ja tehostetun palveluasumisen omana toimintana, ostopalveluina tai palveluasetelin avulla. Viime vuosina tehostetun palveluasumisen osuus on kasvanut ja muun palveluasumisen osuus vähentynyt. Tehostetusta palveluasumisesta kunnat hankkivat noin puolet yksityisiltä palveluntuottajilta. (Mt.)

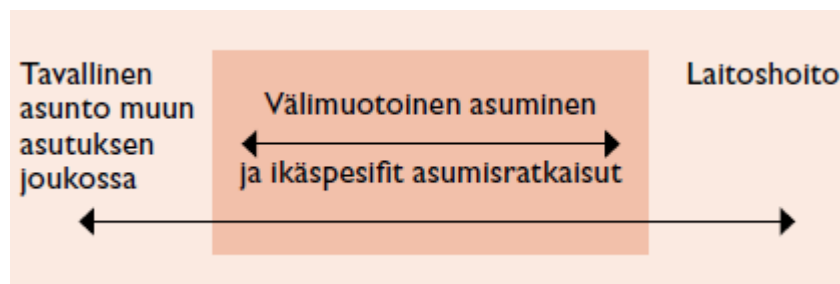
## 4.3 Laitoshoido

Vanhusten laitoshoido järjestetään vanhainkodeissa ja vastaavissa laitoshoidon toimintayksiköissä sekä terveyskeskusten vuodeosastoilla. Laitoshoido voi olla pitkäaikaista tai lyhytaikaista, kuntouttavaa hoitoa. (Asumispalvelut ja laitoshoido 2017.)

Vanhuspalvelulain (L 920/2012.) mukaan kunnan on toteutettava iäkkään henkilön pitkäaikainen hoito ja huolenpito ensisijaisesti hänen kotiinsa annettavilla ja muilla sosiaali- ja terveydenhuollon avopalveluilla. Pitkäaikaista laitoshoidtoa voidaan järjestää vain, jos siihen on lääketieteelliset perusteet tai asiakasturvallisuuteen tai potilasturvallisuuteen liittyvät perusteet. (Mt.)

#### 4.4 Välimuotoinen asuminen

Välimuotoinen asuminen tarkoittaa asumisratkaisuja, jotka ovat ikääntyneille tarkoitettuja, ikäspesifejä asumisratkaisuja. Näissä asumisratkaisuissa asuminen ja palvelut ovat erillään; asumista kuvaa huoneenvuokralain mukainen vuokrasuhde tai asunto on omistusasunto. Lisäksi ikääntynyt määrittää itse, mitä palveluja hän haluaa vastaanottaa. Ikääntyneelle on tehty hoito- ja palvelusuunnitelma. Suomessa näitä asumisratkaisuja ovat mm. senioriasunnot ja vanhusten vuokratalot, yhteisölliset asumisratkaisut, tavallinen ja tehostettu palveluasuminen sekä muistisairaiden ryhmäasuminen. Välimuotoisen asumisen tarkastelussa merkittävää on huomioida, milloin asuminen muuttuu laitoshoidoksi. (Välikangas 2009, 10.)



Kuvio 5: Välimuotoisen asumisen määrittelyä. (Välikangas 2009, 10.)

## 5 Palveluasuminen Rautavaaran kunnassa

Rautavaaralla on palvelutalo Lepola, jossa on sekä tavallista että tehostettua palveluasumista. Lepolassa toimitaan yhtenäisenä palveluasumisena, jossa on yhteensä noin 40 asukaspaikkaa. Lepolassa on myös kehitysvammaisten yksikkö, jossa on 9 asukaspaikkaa.

### **Asumispalveluyksikkö Päivänsini:**

Asukashuoneita on 14 ja lisäksi yksi kahden huoneen käsittävä asunto, jota voidaan käyttää pariskunnan asuntona tai eriyttää kahdeksi yksittäiseksi asunnoksi.

### **Asumispalveluyksikkö Hopeapaju:**

Yksikössä on 12 asukashuonetta, joista yhteen on mahdollista asuttaa aviopari tai hoitaa happea tarvitsevia asukkaita.

### **Asumispalveluyksikkö Niittyvilla:**

10 asukashuoneen käsittävä muistisairaiden yksikkö.

Välimuotoista asumista tarvitsevia on tällä hetkellä sijoitettuna Lepolaan, koska muuta paikkaa ei ole ollut. RAVA-toimintakykymittarin mukaan heidän kuntoisuus on sellainen, että he pärjäisivät välimuotoisessa asumisessa. Asumispalveluissa ja koti-hoidossa välimuotoiseen asumiseen sopivia henkilöitä olisi noin 10. Arvio on tehty hyvin karkeasti, joten vaatii lisäselvityksiä tarkan määrän selvittämiseksi.

## 6 Lainsäädäntö ja määräykset

### 6.1 Sosiaalihuoltolaki

Asumispalveluja järjestetään henkilöille, jotka erityisestä syystä tarvitsevat apua tai tukea asumisessa tai asumisensa järjestämisessä. Kotiin annettavat palvelut ovat ensisijaisia suhteessa palveluihin, jotka edellyttävät muuttamista ja sisältävät sekä asuminen että palvelut. Tilapäistä asumista järjestetään henkilöille, jotka tarvitsevat lyhytaikaista, kiireellistä apua. (Sosiaalihuoltolaki 1301/2014.)

Tuettua asumista järjestetään henkilöille, jotka tarvitsevat tukea itsenäiseen asumiseen tai itsenäiseen asumiseen siirtymisessä. Tuetulla asumisella tarkoitetaan asumisen tukemista sosiaaliohjauksella ja muilla sosiaalipalveluilla. (Mt.)

Palveluasumista järjestetään henkilöille, jotka tarvitsevat soveltuvan asunnon sekä hoitoa ja huolenpitoa. Tehostettua palveluasumista järjestetään henkilöille, joilla hoidon ja huolenpidon tarve on ympärivuorokautista. (Mt.)

Palveluasumisella tarkoitetaan palveluasunnossa järjestettävää asumista ja palveluja. Palveluihin sisältyvät asiakkaan tarpeen mukainen hoito ja huolenpito, toimintakykyä ylläpitävä ja edistävä toiminta, ateria-, vaatehuolto-, peseytymis- ja siivouspalvelut sekä osallisuutta ja sosiaalista kanssakäymistä edistävät palvelut. Tehostetussa palveluasumisessa palveluja järjestetään asiakkaan tarpeen mukaisesti ympärivuorokautisesti. (Mt.)

Asumispalveluja toteutettaessa on huolehdittava siitä, että henkilön yksityisyyttä ja oikeutta osallistumiseen kunnioitetaan ja hän saa tarpeenmukaiset kuntoutus- ja terveydenhuollon palvelut. (Mt.)

## 6.2 Vanhuspalvelulaki

Ikääntyneen väestön toimintakyvyn tukemisesta sekä iäkkäiden sosiaali- ja terveyspalveluista annetun lain (L 980/2012.) eli vanhuspalvelulain tavoitteena on tukea ikääntyneen väestön hyvinvointia ja terveyttä ja lisätä mahdollisuuksia vaikuttaa palvelujen kehittämiseen kunnassa ja parantaa iäkkäiden henkilöiden mahdollisuutta saada laadukkaita palveluja sekä vaikuttaa palvelujensa sisältöön ja toteuttamiseen. (Iäkkäiden palvelut 2018.)

Ikääntyneellä väestöllä tarkoitetaan laissa vanhuuseläkeikäistä (63+) väestöä. Iäkkäällä henkilöllä tarkoitetaan henkilöä, jonka toimintakyky on heikentynyt ikään liittyvien syiden vuoksi. (Mt.)

Laki täydentää muuta sosiaali- ja terveydenhuollon lainsäädäntöä ja painottuu sosiaalihuoltoon. (Mt.)

Vanhuspalvelulaista on Kuntaliiton yleiskirje, joka annettiin lain voimaantullessa 1.7.2013. Myöhemmin vanhuspalvelulakia on muutettu useita kertoja. (Mt.)

Kuntastrategiaa koskevan säännöksen tavoitteena on vahvistaa kuntien toiminnan ohjaamista kokonaisuutena sekä liittää strateginen suunnittelu ja taloussuunnittelu nykyistä tiukemmin yhteen. Strateginen suunnitelma on tietoisesti laadittu toimintalinja tai joukko ohjeita. Suunnitelma voi olla yleisesti toimintaa ohjaava tai se voidaan tehdä erityistä toiminnan osa-aluetta varten. Kunnissa laaditaan yksi strategia, johon kootaan mahdollisimman laajasti myös erityislainsäädännössä edellytetyt suunnitelmiä. (Välikangas 2017, 17.)

Laki ikääntyneen väestön toimintakyvyn tukemisesta sekä iäkkäiden sosiaali- ja terveyspalveluista eli vanhuspalvelulain tarkoituksena on tukea ikääntyneiden kuntalaisten hyvinvointia, terveyttä, toimintakykyä sekä itsenäistä suoriutumista. Kuntalaki ei tuo muutoksia vanhuspalvelulain 5 §:ään. Näin ollen kunnan on edelleen laadittava vanhuspalvelulain 5 §:n edellyttämä suunnitelma ikääntyneen väestön tukemiseksi ja sovitettava se kuntastrategiaan. (Välikangas 2017, 17.)

Vanhuspalvelulaki on ohjannut suunnitelmalliseen ja järjestelmälliseen toimintatapaan, jossa hyödynnetään omavalvontaa ja olemassa olevia seurantatietoja huomioiden talouskehitys. Lain tarkoituksena on myös tukea osallisuutta palveluiden suunnittelussa ja toteuttamisessa sekä väestötasolla että palveluiden käyttäjänä. Laki korostaa kotiin annettavien palvelujen ensisijaisuutta. Vanhuspalvelulaissa ei ole säädetty uusista lakisääteisistä palveluista. (Välikangas 2017, 18.)

Vanhuspalvelulain mukaan kuntien on laadittava valtuustokausittain suunnitelma ikääntyneiden hyvän elämän tukemiseksi ja arvioitava vuosittain palvelujen riittävyyttä ja laatua. Suunnitelmassa tulee olla toimenpiteet ikääntyneen väestön hyvinvoinnin, terveyden, toimintakyvyn ja itsenäisen suoriutumisen tukemiseksi sekä ikääntyneiden tarvitsemien palvelujen ja omaishoidon järjestämiseksi ja kehittämiseksi. Suunnittelussa on painotettava kotona asumista ja kuntouttavia toimenpiteitä kestävän hyvinvoinnin mahdollistamiseksi. Kunnassa ikääntyneen väestön hyvinvointia ja terveyttä, asumista ja ympäristöä sekä palveluja koskevat tavoitteet saattavat olla useissa eri suunnitelmissa, jolloin ne on sovitettava yhteen. Kunnan ikääntymispoliittinen ohjelma tai vastaava voi vastata vanhuspalvelulaissa tarkoitettua suunnitelmaa, mikäli se täyttää vanhuspalvelulaissa suunnitelmalle asetetut tavoitteet. Talousarvio ja -suunnitelma on laadittava siten, että edellytykset kunnan tehtävien hoitamiseen turvataan. (Välikangas 2017, 18.)

Suunnitelman tulee perustua kattavaan väestön hyvinvoinnin ja terveyden, asumisen ja ympäristön sekä palvelujen analyysiin ja toimintaympäristön muutosten ennakkointiin. Toimenpiteiden määrittämisen yhteydessä arvioidaan niihin tarvittavat voimavarat. Ikääntyneen väestön hyvinvoinnin suunnittelu ulottuu yli hallintorajojen, minkä vuoksi on tarpeen määrittää eri toimialojen vastuut toimenpiteiden toteuttamisessa. Suunnittelussa painotetaan kotona asumista; myös asuinolot, liikennepalvelut ja ympäristön esteettömyys ovat osa tätä suunnitelmaa. Tämä edellyttää laajaa yhteistyötä sekä kunnan eri toimialojen että muiden tahojen kanssa. Erityisesti kunnissa korostuu lisääntyvä yhteistyö sosiaali- ja terveystoimialan ja asunto-/teknisen toimialan kesken. Yhteistyö ja voimavarojen kokoaminen yritysten, järjestöjen ja muiden toimijoiden kanssa on välttämätöntä. Vanhusneuvosto on otettava mukaan suunnitelman valmisteluun (11 §). (Välikangas 2017, 19.)

## 6.3 Rakentamisasetus

	<b>Palveluasumiseen tai liikkumis- tai toimimisesteisen henkilön tuettuun asumiseen tarkoitettu asunto</b>
<b>Rakennukseen johtava kulkuväylä (2 §)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• leveys <math>\geq 1\,200</math> mm</li> <li>• helposti havaittava, pinnaltaan tasainen, kova ja luistamaton</li> <li>• kaltevuus <math>\leq 5\%</math></li> <li>• jos kulkuväylällä on porras, sen yhteydessä on oltava luiska tai nostin</li> </ul>
<b>Luiska (2 §)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• helposti havaittava, suora, pinnaltaan tasainen, kova ja luistamaton</li> <li>• leveys <math>\geq 900</math> mm</li> <li>• <math>\geq 50</math> mm suojareuna, jos ei rajaudu kiinteään rakenteeseen</li> <li>• ala- ja yläpäässä <math>\geq 1500</math> mm pitkä vaakasuora tasanne</li> <li>• kaltevuus <math>\leq 5\%</math></li> <li>• jos korkeusero <math>\leq 1000</math> mm, kaltevuus <math>\leq 8\%</math>, kun yhtäjaksoisen luiskan korkeusero <math>\leq 500</math> mm, jonka jälkeen vaakasuora <math>\geq 2000</math> mm pitkä välitasanne</li> <li>• ulkotilassa kaltevuus <math>&gt; 5\%</math> vain, jos katettu tai sulanapidetty</li> </ul>
<b>Autopaikat (2 §)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jos autopaikkoja, <math>\geq 1</math> kpl esteetön</li> <li>• leveys <math>\geq 3600</math> mm ja pituus <math>\geq 5000</math> mm</li> <li>• merkitään liikkumisesteisen henkilön tunnuksella</li> </ul>
<b>Sisäänkäynti (3 §)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ulko-oven avautumispuolen etäisyys seinän sisänurkasta tai muusta kiinteästä esteestä oven ulkopuolella <math>\geq 400</math> mm</li> <li>• ulko-oven edessä olevan tasanteen leveys <math>\geq 1500</math> mm ja pituus <math>\geq 1500</math> mm</li> </ul>
<b>Ovet (4 §)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sisäisellä kulkuväylällä olevan oven ja aukon vapaa leveys <math>\geq 850</math> mm</li> <li>• porraskäytävästä asuntoon johtavan oven vapaa leveys <math>\geq 850</math> mm</li> <li>• asuinhuoneisiin, asumista palveleviin välttämättömiin tiloihin ja rakennuksen käyttöä palveleviin tiloihin johtavan oven ja kulkuaukon vapaa leveys <math>\geq 800</math> mm</li> <li>• asunnon wc- ja pesutilan oven vapaa leveys <math>\geq 850</math> mm</li> <li>• asukkaiden yhteisen esteettömän wc-tilan oven vapaa leveys <math>\geq 850</math> mm</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• oven yhteydessä ei tasoeroa tai kynnystä, ellei se ole ääni-, kosteus- tai muiden vastaavien olosuhteiden vuoksi välttämätöntä, tällöin <math>\leq 20</math> mm korkea ja muotoiltava siten, että sen voi helposti ylittää pyörätuolilla</li> <li>• tasoero asuntokohtaisen ulkotilan oven yhteydessä oven ulkopuolella saa olla <math>&gt; 20</math> mm, jos kohtuudella poistettavissa ulkotilan varustelulla</li> <li>• rakennuksen ulko-oven ja asuinrakennuksen käyttöä palvelevan tilan oven on toimittava siten, että liikkumis- tai toimimisesteinen henkilö voi sen helposti avata</li> </ul>
<b>Sisäinen kulkuväylä (5 §)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• asuinrakennuksen yleisten tilojen sisäisen kulkuväylän on oltava helposti havaittava, pinnaltaan tasainen ja luistamaton</li> <li>• jos kulkuväylän leveys <math>&lt; 1500</math> mm, vähintään 15 m välein kääntymistila, jonka halkaisija <math>\geq 1500</math> mm</li> </ul>
<b>Muut tilat (6 §)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• yleisten tilojen sekä niiden kiinteän kalustuksen ja varustuksen sovelluttava liikkumis- ja toimimisesteiselle henkilölle</li> <li>• palveluasunnossa eteisessä ja keittiössä kääntymistila, jonka halkaisija <math>\geq 1500</math> mm</li> <li>• asunnon on mitoitukseltaan muutoinkin oltava sellainen, että apuvälineiden käyttö ja avustaminen on mahdollista</li> </ul>
<b>Yhteys tasojen välillä (7 §)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• portaiden lisäksi hissi</li> <li>• hissiyhteyden on ulotuttava sisäänkäyntitasoon ja jokaiseen tasoon, josta on käynti asuntoon tai rakennuksen käyttöä palvelemaan tilaan</li> <li>• hissien korin leveys <math>\geq 1100</math> mm (ovisivu) ja syvyys <math>\geq 1400</math> mm</li> <li>• jälkiasennettavan hissien korin mitoitus voi poiketa säädetystä, jos se on välttämätöntä rakennuksen merkittävien ominaisuuksien säilyttämiseksi</li> </ul>
<b>Wc- ja pesutila (9 §)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• halkaisijaltaan <math>\geq 1500</math> mm vapaa tila</li> <li>• wc-istuimen toisella puolella vapaata tilaa <math>\geq 800</math> mm</li> <li>• kiinteät kalusteet sijoitetaan vapaaseen tilaan nähden siten, että liikkumisesteinen henkilö voi käyttää niitä</li> <li>• varustettavissa liikkumisesteiselle henkilölle sopivaksi</li> <li>• asukkaiden yhteisen sauna-, pesu- ja pukuhuonetilan on sovelluttava liikkumis- ja toimimisesteisille henkilöille</li> <li>• tilan yhteydessä olevan wc- ja pesutilan on oltava esteetön</li> </ul>

Taulukko 1: Taulukko esteettömyysasetuksen pääkohdista rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan jaoteltuna. (Esteettömyys 2018, 43-44.)

## 6.4 RT-kortisto

Oleellisimmat RT-kortit normaaleiden uudisrakentamiseen liittyvien ohjekorttien lisäksi ovat RT ARA-21650 ARAn tuet erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi 2016 sekä RT 93-11134 Vanhusten palveluasuminen.

RT ARA-21650 ARAn tuet erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi 2016 ohjekortissa esitetään mitoitus- ja suunnitteluohjeita erityisryhmiä varten. Ohjeet on laadittu uudisrakentamiseen, mutta niitä voidaan soveltaa myös korjausrakentamisessa. Ohjeessa käydään läpi rakennuttamiseen liittyvät erityispiirteet sekä eriteltyinä palvelutalon, ryhmäkodin sekä palvelutalon yhteisien tilojen ohjeet. Lisäksi on ohjeita pintamateriaalien, ikkunoiden, ovien sekä kalusteiden valintaan ja tilatekniseen suunnitteluun.

RT 93-11134 Vanhusten palveluasuminen ohjekortti sisältää ohjeita erityisryhmien investointihankkeiden vireillepanoa varten. Ohjeessa käydään läpi hakumenettely ja investointituen hakemista varten asetetut vaatimukset sekä hankevalintaan vaikuttavat kriteerit. Lisäksi ohjeessa on lueteltu avustusta varten tarvittavat asiakirjat ja lomakkeet.

## 6.5 Palotekninen suunnittelu ja turvallisuus

Hankkeesta laaditaan rakennusluvan liitteeksi poistumisturvallisuusselvitys (aik. turvallisuusselvitys). Poistumisturvallisuusselvitys vaaditaan mm. hoitolaitoksilta sekä sellaisilta majoitustiloilta ja asunnoilta, jotka on tarkoitettu henkilöille, joiden poistumismahdollisuudet alentuneen toimintakyvyn seurauksena ovat tavanomaista huonommat. (RT 93-11134 2013.)

Pääsuunnittelija huolehtii laatimisesta yhteistyössä paloteknisen suunnittelijan tai hankkeen rakenteellisesta paloturvallisuudesta vastaavan suunnittelijan, käyttäjien, turvallisuudesta vastaavien viranomaisten sekä muiden tarpeellisten tahojen kanssa.

Selvityksessä otetaan huomioon vanhusten alentunut toimintakyky, jonka seurauksena heillä ei ole aina edellytyksiä pelastua itsenäisesti tulipalon sattuessa. Tämän pohjalta määritetään rakenteelliset ja muut toimenpiteet riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. (RT 93-11134 2013.)

Toiminnan harjoittajan tulee laatia palveluasumiskohteen pelastussuunnitelma. Turvallisuus selvitys ja pelastussuunnitelma yhdessä muodostavat kohteen turvallisuudesta kertovan kokonaisuuden. (RT 93-11134 2013.)

Pelastussuunnitelmassa tarkasteltavia asioita ovat mm:

- kohteen vaarat ja riskit ja niiden ennaltaehkäisy
- kohteen turvallisuusjärjestelyt
- henkilökunnan määrän ja koulutuksen merkitys
- asukkaiden ohjeistus ja sen merkitys
- alkusammutuskaluston määrä ja sijoittelu
- hälytyksen järjestäminen
- sähkölaitteiden aiheuttamien onnettomuuksien ennakointi
- palo-ovien ja asuinhuoneiden ovien sulkeutuminen
- palo-osastointi ja palo-osastojen tiiviyden varmistaminen mm. läpivientien kohdalla
- kalusteiden ja materiaalien paloturvallisuus
- ilmastoinnin katkaisun järjestäminen
- savukaasujen poiston järjestäminen. (RT 93-11134 2013.)

Rakennussuunnitelma-asiakirjoissa määritellään rakennuksen paloturvallisuuteen liittyvät asiat kuten poistumistiet, osastointi ja savunpoisto sekä alkusammutuskalusto. Palokunnan ajoneuvokalustolle järjestetään kulkureitit ja opastetaulut paikallisen paloviranomaisen ohjeiden mukaan. (RT 93-11134 2013.)

Paloteknisiä erityispiirteitä:

- palvelutalojen palovaroitinjärjestelmä on osoitteellinen
- palvelutalossa käytetään useimmiten automaattista sammutuslaitteistoa
- paloturvallisia hissejä voidaan käyttää poistumisteinä, jos muut poistumistiet ovat riittämättömiä. Niiden tulee olla käytettävissä vähintään 30 minuutin ajan palon alkamisesta; tällöin myös hissitasanteet on osastoitu. (RT 93-11134 2013.)

Paloturvallisuuteen liittyvien järjestelmien lisäksi palvelutalossa on muita turva- ja hälytysjärjestelmiä, joiden tavoitteena on parantaa asukkaiden ja henkilökunnan turvallisuutta sekä ehkäistä ilkivaltaa, varkauksia ja väkivaltaa. (RT 93-11134 2013.)

Turvasuunnittelussa otetaan huomioon:

- lukitus ja mahdolliset kulunvalvontalaitteet suunnitellaan niin, että niillä estetään luvaton pääsy tiloihin ja ohjataan henkilöstön, asukkaiden ja ulkopuolisten henkilöiden liikkumista eri tiloissa vuorokauden eri aikoina
- hälytysjärjestelmä on osa turvajärjestelyjä
- katvealueiden valvontaan voidaan tarvittaessa käyttää valvontakameroita. (RT 93-11134 2013.)

Monilla palvelutalojen asukkailla on alentunut näkö- ja/tai kuuloaisti, joten turvallisuuden ja hälytyksiin liittyvät järjestelmät eivät voi perustua vain yhden aistin käyttämiseen. Äänisignaalien lisäksi käytetään esimerkiksi vilkkuvaa valoa tai tärinähälytystä. Samaan järjestelmään voidaan liittää mm. ovikello, puhelin, herätyskello ja palovaroitin. Järjestelmään voidaan liittää myös useita ja eri tavalla toimivia merkinantolaitteita, jotka voivat vaihdella vuorokauden eri aikoina. Automaattisesti puheyhteyden avaavan järjestelmän rinnalle tarvitaan esimerkiksi tekstiviestit mahdollistava järjestelmä. (RT 93-11134 2013.)

## 7 ARAn vaatimukset

Asuntojen tuotantoon myönnettävistä valtion tukien toimeenpanosta huolehtii asuminen rahoitus ja kehittämiskeskus (ARA). Seuraavassa on poimittu ARAn rakennuttamis- ja suunnitteluoppaasta olennaisimmat tätä hanketta koskevat kohdat. Hankkeen vastuuhenkilöiden tulee ehdottomasti käydä läpi rakennuttamis- ja suunnitteluoppaan lisäksi ARAn tukien hakuohjeet sekä tutustua eri tukimuotoja koskeviin lakeihin ja asetuksiin.

### 7.1 Tuet ja niiden saajat

ARAn hyväksymä tai myöntämä tuki asuntojen uudistuotantoon ja perusparantamiseen voi olla korkotuettua lainaa, investointiavustusta erityisryhmien asunto-olojen

parantamiseksi, muuta avustusta tai pelkästään hankkeelle myönnetylle lainalle hyväksyttävä valtion takaus. Kunakin vuonna käytössä olevat tuet sekä niihin käytössä olevat valtuudet esitetään vuosittain julkaistavassa, tuenhakijoille ja kunnille tarkoitettussa *ARAn tuet -hakuohjeessa*, joka löytyy ARAn verkkosivuilta. Lisäksi vuosittain on julkaistu erillishakuohje *ARAn tuista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi*, joka myös löytyy ARAn verkkosivuilta. (Rakennuttamis- ja suunnitteluopas 2019, 5.)

Ennen tukien hakemista hakijan on hyvässä ajoin selvitettävä ja varmistettava tuensaantikelpoisuutensa. Tuensaannin edellyttäessä saajan nimeämistä yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi, on ARAan toimitettava sitä koskeva hakemus viimeistään heti ehdollisen varauksen jälkeen. Hakemusasiakirjat ja luettelo aiemmin nimetyistä yleishyödyllistä yhteisöistä löytyvät ARAn verkkosivuilta. (Mts. 5.)

Eri tukimuotojen saamiseen kelpoiset tuensaajat on mainittu kutakin tukea koskevassa säädöksessä ja lisäksi ARAn verkkosivuilla kunkin tukimuodon esittelysivuilla. Tukimuotojen sivut löytyvät ara.fi:n Lainat ja avustukset -osiosta. (Mts. 5.)

Hakijoita muistutetaan 1.7.2016 voimaan tulleesta laista kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa. Lakia sovelletaan kuntien ja kuntayhtymien yksityisten palveluntuottajien kanssa tekemiin sopimukseen, rakennusten ja toimitilojen vuokra- tai muuta käyttöoikeutta koskeviin sopimukseen sekä niiden tekemiin investointeihin. (Mts. 5.)

Kunnat ja kuntayhtymät eivät siis em. lain voimassa ollessa saa ilman sosiaali- ja terveysministeriön poikkeuslupaa tehdä sosiaali- ja terveydenhuollon rakennuksiin kohdistuvia investointeja koskevia sopimuksia, joiden arvonlisäveroton kokonaiskustannus ylittää viisi (5) miljoonaa euroa. (Mts. 5.)

ARAn korkotukilainaa ja erityisryhmien investointiavustusta voivat saada vain ARAn yleishyödylliseksi nimeämät yhteisöt. Korkotukilaissa nimetyn yhteisön toimintaa ja riskien ottamista on rajattu toimialan osalta siten, että ne voivat rakennuttaa ja hankkia vuokra-asuntoja ja vuokrata niitä sosiaalisin perustein tavoitteenaan asukka-

den hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin. Tämä vuoksi valtion tukemien yleishyödyllisyyden piiriin kuuluvien vuokra-asuntojen omistaminen ja vuokraustoiminta eivät voi olla samassa yhteisössä muiden toimintojen, kuten hoiva- tai tukipalvelutoimintojen kanssa. Vain harvoissa poikkeustapauksissa perustellusta syystä asuntojen omistus, asuntojen vuokraus sekä palveluiden tuottaminen voisivat olla saman yhteisön sisällä. Tällöin taloushallinnossa nämä toiminnot on pidettävä erillään kustannuspaikkakirjanpidon ja vuokrauksesta ja palveluista erikseen laadittavien rahoituslaskelmien avulla. (Mts. 6.)

Avustuksen saamisen ehtona on lisäksi, että kunnan on voitava halutessaan vaihtaa palvelutalossa toimivaa palveluntuottajaa esimerkiksi kilpailuttamisen seurauksena siten, että asukkaiden vuokrasuhteet säilyvät samassa kohteessa. (Mts. 6.)

## 7.2 Tuen myöntämisedellytykset kohteelle ja sen toteuttamiselle

Asuntotuotannon tukilainsäädäntö edellyttää, että tuettavat asunnot ovat asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia. Niiden on myös oltava uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparantamiskustannuksiltaan samoin kuin ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia, ja uudisrakentamisen ja perusparantamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei ARA erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. (Rakennuttamis- ja suunnitteluopas 2019, 6.)

Säännöksissä on mainittu nimenomaisesti, että:

- asumiskustannusten kohtuullisuutta harkittaessa kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että ne myös pysyvät kohtuullisina
- kohteen toteuttajat ovat vakavaraisia sekä suorittavat täysimääräisesti ennakonpidätykset ja muut työnantajalle kuuluvat velvoitteet ja että
- kohteita toteutettaessa noudatetaan hyvää rakennuttamis- ja urakointitapaa. (Mts. 6.)

Tukien myöntämistä, kohteiden laatua, kustannuksia ja muita tavoitteita ohjataan lisäksi vuosittain valtion talousarviolla, valtioneuvoston käyttösuunnitelmalla ja ympäristöministeriön ohjeilla. Rakennushankkeen edetessä rakennuttajan on syytä varmistaa ARAsa kunkin ajankohdan mukaisten lakien ja vaatimusten sisältö ajantasaisten lähtötietojen saamiseksi. Rahoituspäätökset perustuvat päätösvuoden aikana voimassa oleviin säädöksiin ja määrärahavaltuuksiin. (Mts. 7.)

### 7.3 Tuettavien kohteiden sijainnista ja rakennussuunnittelusta

Hankkeen sijainti on pitkäkestoisen asuntotarpeen ohella keskeinen tuen myöntämisen kriteeri ARAssa. Asuntojen tulee lähtökohtaisesti sijaita hyvällä rakentamispaikalla, palvelujen ja liikenneyhteyksien lähellä. Varsinkin erityisryhmäasumisessa korostuu rakentamispaikan pinnanmuodostuksen merkitys. Tontin tulisi mahdollistaa liikuntaesteisille henkilöille soveltuvan liikkumisympäristön rakentamisen. (Rakennuttamis- ja suunnitteluopas 2019, 9.)

Rakennussuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kohtuuhintaisuuden toteutumiselle. Suunnitteluratkaisujen tulee olla tavoitetta edistäviä, ja siihen pääsemiseksi tilaajan on huolehdittava koko prosessin ajan hankkeen kustannusohjauksesta. (Mts. 9.)

Uudisrakennusten on hyvä sopeutua ympäröivään asuntokantaan. Varsinkin erityisryhmäasuntojen on tärkeää integroitua osaksi naapurustoaan, jotta asumisesta ei muodostu leimaavaa. (Mts. 9.)

Asuntojen tulee olla turvallisia ja terveellisiä, minkä varmistamiseksi tulee kiinnittää huomiota sekä suunnitteluratkaisuihin että rakentamisen aikaisten olosuhteiden hallintaan. Rakennukset tulee lisäksi suunnitella elinkaaritalousuutta silmällä pitäen siten, että ne ovat helposti huollettavia ja materiaaleiltaan pitkäikäisiä. Asuinrakennuksen laskennalliseksi käyttöikäksi tulisi mitoittaa vähintään 100 vuotta. Käytettyjen rakenne- ja tilaratkaisujen tulisi olla muuntojoustavuutta edistäviä. (Mts. 9.)

## 7.4 Asunnot sekä yhteis- ja liikennetilat

Asunnon tulee sisältää riittävät tilat levolle, oleskelulle, yhdessä ololle, ruokailulle ja ruoanvalmistukselle, sekä hygienian hoidolle. Myös välttämätön irtaimen tavaran säilyttäminen tulee huomioida asuntopuunnittelussa. Asuntojen tulee olla valoisia ja niistä on hyvä olla välitön yhteys ulos, joko terassille tai parvekkeelle. (Rakennuttamis- ja suunnitteluopas 2019, 9.)

Väestön ikääntymisestä johtuen esteettömien asuntojen tarve tulee lisääntymään merkittävästi. Kylpyhuone- ja liikennetilojen riittävä mitoitus ja monikerrosratkaisussa ns. selviytymiskerroksen rakentaminen ovat keskeisiä ominaisuuksia hyvälle asumiselle. Asuntoihin tulisi lähtökohtaisesti olla esteetön sisäänpääsy kaikissa kerroksissa ja esteettömyyden tulee muodostaa katkeamaton ketju tontin rajalta asuintiloihin ja parvekkeille asti. (Mts. 9-10.)

Asuntoihin liittyy tarvittava määrä yhteistiloja, kuten tilat pyykin pesuun ja kuivaukseen, mahdollinen yhteissauna sekä säilytys- ja väestönsuojatilat. Näiden tilojen tulee vastata mitoitukseltaan käyttäjämääriä ja niissä on otettava huomioon asukkaiden erityistarpeet kohdekohtaisesti. Yhteistilojen tulee olla esteettömiä. (Mts. 10.)

Yhteistilojen mitoitukseen voivat vaikuttaa naapurustossa asuvien asukkaiden tarpeet. Koska erityisryhmien asuminen tulee lähtökohtaisesti toteuttaa osana tavanomaista asumista, voivat yhteistilat palvella molempia käyttäjäryhmiä. Osa yhteistiloista voidaan siten toteuttaa myös alueellisina, esim. korttelikohtaisesti, jolloin jokaiseen kohteeseen ei tarvitse tehdä kaikkia yhteistiloja erikseen. (Mts. 10.)

Asuntopuunnitteluun löytyy ohjeita RT-korteista sekä esteettömään mitoitukseen ARAn rahoittamasta RT-esteettömyystieto –palvelusta. Malliratkaisuja ja hankkeiden yksityiskohtaisia tietoja puolestaan löytyy ARAn Hankepankista. Kumpaankin on linkki ARAn verkkosivulla. (Rakennuttamis- ja suunnitteluopas 2019, 11.)

## 7.5 Erityisryhmien asunnot

Asuntojen suunnittelussa pätevät samat kriteerit kuin muunkin asuntokannan suunnittelussa. Asuntojen tulee toisin sanoen olla viihtyisiä, valoisia ja esteettömiä sekä mahdollistaa tasavertainen elämä osana yhteisöä. (Rakennuttamis- ja suunnitteluopas 2019, 10.)

Tilamitoituksessa liikkumisen helppous korostuu ja asukaskohtaisesti kotiin tuotavien palvelujen toteutus voidaan tarvittaessa huomioida. Runsas apuvälineiden käyttö kasvattaa tilantarvetta. Myös niiden varastointi ja huolto tulee järjestää rakennuksissa. Apuvälineiden käyttö vaikuttaa myös hissien mitoitukseen. (Mts. 10.)

Pääsääntönä asuntosuunnittelussa on normaali asuntomitoitus siten, että asunnossa on riittävät tilat eri asumisen toiminnoille. Myös mahdollisuus vastaanottaa vieraita tulee huomioida. (Mts. 10.)

## 7.6 Erityisryhmäasuntojen palvelutilat

Palvelutiloilla tarkoitetaan henkilökunnan käyttämiä sekä palvelutoiminnan järjestämiseen tarvittavia tiloja. Näitä ovat esim. henkilökunnan toimisto-, kokous ja sosiaalitytöt, keskitetyt ruoanvalmistustilat sekä lääkehuoneet ja vaatehuollon tai siivouksen tilat. Palvelutilat mitoitetaan vain kunkin kohteen tarpeita varten ryhmämuotoisissa asuntoratkaisuissa. Ylisuuria palvelutiloja tulee välttää, koska ne rasittavat hankkeen taloutta ja tuottavat toimintaan helposti laitosmaisia piirteitä. (Rakennuttamis- ja suunnitteluopas 2019, 11.)

Erityisryhmien asumisessa kodikkuus ja tavanomaisen asuntosuunnittelun korostaminen ovat keskeisiä tavoitteita, joten palvelutilojen sijoittamiseen tulee kiinnittää asianmukaista huomiota. Tilojen olisi syytä sijaita erillään asumisesta. Laitosmaisuu- den välttämiseksi palvelutiloihin olisi hyvä olla erillinen sisäänkäynti tai niiden tulee muuten sopeutua kokonaisuuteen huomiota herättämättä. Erillisten vastaanottotiskien ja valvomotyypisten toimistojen rakentaminen ei ole suotavaa. (Mts. 11.)

## 7.7 Tukien kohdentaminen ja jaksottuminen

ARAN keskeiset tuet, korkotukilainat ja investointiavustukset sekä valtion takaamat lainat kohdentuvat uudisrakennushankkeiden osalta asuntojen ja asumista palvelevien tilojen toteuttamisesta aiheutuviin kokonaiskustannuksiin, joihin sisältyvät:

- tontin hankinta tai vuokraus
- liittyminen verkostoihin, rakennuksiin ja rakennelmiin
- rakentaminen (urakat ja erillishankinnat)
- suunnittelu, rakennuttaminen ja valvonta
- rakennusaikaiset rahoituskulut (Rakennuttamis- ja suunnitteluopas 2019, 11.)

Tukien myöntämisen perusteeksi hyväksyttävät kustannukset määritetään suunnitelmien ja kokonaiskustannusten eli hankinta-arvon hyväksymisvaiheessa (*ns. osapäätösvaihe*). (Mts. 11.)

Hyväksytyt ja myönnettyt tuet maksetaan pääsääntöisesti hankkeen edetessä vastaten sen valmiusastetta kuitenkin niin, että avustusten viimeinen erä maksetaan vasta hankkeen valmistumisen jälkeen kun ao. hankkeen toteutuneet kustannukset on esitetty ARAlle, ne on käsitelty ja hyväksytyt sekä niihin perustuva lopullinen hankerahoitus on hyväksytty. (Mts. 12.)

Hankkeissa on varauduttava myös tilapäisen rahoituksen järjestämiseen, mitä voidaan tarvita esim. mahdollisten lisä- ja muutostöiden sekä palautettavan arvonlisäveron rahoittamiseen. (Mts. 12.)

## 7.8 Tuenhakija tilaajana / rakennuttajana

Tilaajana tuenhakijan tehtävänä ja vastuulla on määritellä ja päättää hankkeen laajuudelle, laadulle, hinnalle, asumiskustannuksille sekä aikataululle asetettavat vaatimukset sekä valvoa niiden täyttymistä. Nämä tehtävät tuenhakija voi toteuttaa omalla henkilöstöllään tai ulkopuolisten rakennuttamis- ja valvontaorganisaatioiden avulla. (Rakennuttamis- ja suunnitteluopas 2019, 12.)

Joka tapauksessa olennaista ja välttämätöntä hankkeen onnistumisen kannalta on, että näistä tehtävistä vastuussa olevalla henkilöstöllä on tietoa ja osaamista hankkeen toteuttamiseen liittyvistä teknisistä, taloudellisista, juridisista ja hallinnollisista seikoista. Tämä osaamisen ”knowhow” –vaatimus korostuu erityisesti investointiavustuksin tuettavien erityisasuntohankkeiden osalta, jotka kaikilta osin ovat monimutkaisempia kuin tavanomaiset asuinrakennuskohteet ja joissa tulee huomioon otettavaksi tulevien asukkaiden erityistarpeiden ohella myös hoivahenkilöstön toiveet ja tarpeet. (Mts. 12.)

## **8 Rivitalokiinteistöt**

### **8.1 Sijainti**

Kyseessä olevat rivitalokiinteistöt on tarkoitus sijoittaa kunnan virastotalon vieressä olevalle tontille. Tontilla sijaitsi aikaisemmin kaksi kunnan omistamaa rivitalokiinteistöä, jotka purettiin vuonna 2018 niiden huonosta kunnosta johtuen. Tontin sijainti on mainio. Terveyskeskus ja keskuskeittiö sijaitsevat kolmensadan metrin päässä, ja kulku sinne on tasaista asfaltoitua katua pitkin. Apteekki sijaitsee virastotalon yhteydessä ja kauppaan pääsee kulkemaan tasaista, esteetöntä reittiä kevyenliikenteen väylää myöten kiertämällä virastotalon eteläpuolelta. Matkaa kauppaan kertyy noin neljäsataa metriä tasaista väylää pitkin. Suora reitti lyhentää matkan puoleen, mutta reitillä on jyrkähkö lyhyt nousu/lasku, joka hankaloittaa liikkumista apuvälineiden kanssa.



Kuva 1: Tontti kuvattuna toukokuussa 2019

Noin kolmensadan metrin päässä, koulukeskuksen takana sijaitsee puisto, jossa on terveyskeskuksen laajennuksen yhteydessä rakennettu vanhuksille suunnattu kuntoilualue. Kuntoilupuisto sisältää erilaisia laitteita vanhusten liikkumisen ja kunnon ylläpitämisen tukemiseksi turvallisesti.

Terveyskeskusta kohti siirryttäessä, seuraava kiinteistö on kirjasto, joten kirjastopalvelut ovat hyvinkin lähellä. Matkahuolto sijaitsee noin kolmensadan metrin päässä virastotalon eteläpuolella. Virastotalon yhteydessä toimii myös kahvila.



Kuvio 6: Tontin, kunnan virastotalon ja terveyskeskuksen sekä keskuskeittiön sijainti.

## 8.2 Kohderyhmä

Hankkeen kohderyhmänä ovat iäkkäät ihmiset, jotka pärjäävät vielä omillaan eivätkä tarvitse varsinaisesti palveluasumisen palveluita. Kiinteistöt on tarkoituksena toteuttaa siten, että asunnoissa on mahdollisuus asua itsenäisesti iästä ja toimintakyvyn muutoksista riippumatta. Palvelut ovat lähellä ja palvelutarpeiden lisääntyessä ei asunnosta välttämättä tarvitse muuttaa pois, vaan asumisen ympärille on mahdollista järjestää kunnan toimesta erilaisia asumis- ja hoivajärjestelyjä. Rakentamisessa otetaan huomioon muunneltavuus palveluasumiseen soveltuvaksi.

## 8.3 Rautavaaran kunnan vaatimukset

Lähtökohtana Rautavaaran kunnalla on rakennuttaa kaksi rivitalotyypistä kiinteistöä, joissa kussakin on noin 10 asuntoa. Asuntojen lisäksi kiinteistössä olisi yhteinen tila, jonka kautta kulku asuntoihin tapahtuu. Kiinteistöjen tulee sijaita mahdollisimman lähellä keskuskeittiötä ja terveyskeskusta. Rakennussuunnittelussa tulee ottaa huomioon asukkaiden mahdolliseen hoitoon, yhteisöllisyyteen ja turvallisuuteen liittyvät seikat.

Kunnan on tarkoitus hakea projektiin rahoitusta ARAlta, joten ARAn vaatimukset on selvitettävä rahoituksen hakemista varten.

Ruokahuollon mahdollisuus tulee ottaa huomioon kiinteistöjen suunnittelussa. Asukkaat asuvat asunnoissa kodinomaisesti, mutta suunnittelussa huomioidaan asuntojen käyttö siten, että ruoka-, terveys- ja muut peruspalvelut ovat mahdollista tuottaa kunnan toimesta kotihoidon palveluna. Tarvittavat palvelut määritetään asukkaiden toimintakyvyn mukaisesti, mikäli kodinomaisesta asumisesta poiketaan. Asunnoissa tulee olla vähintään minikeittiö, makuuhuone ja wc/pesuhuone. (Ahonen 2019.)

## 8.4 Kunnan sosiaali-, terveys- ja tilapalvelujen edustajat

Työn tavoitteiden saavuttamiseksi haastateltavana oli Rautavaaran kunnasta perusturvajohtaja Teuvo Räsänen, vanhustyönjohtaja Kaija Leskinen, kotihoidon esimies Niina Keinänen sekä elinvoimajohtaja Petri Ahonen.

Rautavaaran kunnassa toimii SAS- (suunnittele, arvioi, sijoita) työryhmä, jonka kautta kaikki hakemukset palveluasumiseen kulkevat. Kaikki palveluasumista hakeneet henkilöt on työryhmän mukaan pystytty tällä hetkellä sijoittamaan palveluasumiseen eli palveluasumista tarvitseva väestö on asumispalveluiden piirissä.

Rautavaaralla on palvelutalo Lepola, jossa on sekä tavallista että tehostettua palveluasumista. RAVA-toimintakykymittari ja muilla käytössä olevilla mittareilla arvioidaan hoitoisuutta.

Lepolassa toimitaan yhtenäisenä palveluasumisena, jossa on yhteensä noin 40 asukaspaikkaa. Lepolassa on myös kehitysvammaisten yksikkö, jossa on 9 asukaspaikkaa.

Rivitalokiinteistöihin toivottiin varsinkin muunneltavuutta ajatellen erilasia valvontaa ja turvallisuutta helpottavia teknisiä järjestelmiä hoitotyön tueksi. Ehdotuksia olivat:

- Hälytysjärjestelmä
- Paloturvallisuuteen liittyvät järjestelmät
- Hyvinvointiteknologia
- Kameravalvonta
- Hälytinmatot
- Kaatumis- ja ovihälyttimet
- Ruoka-automaatit
- Hoivarobotit (Räsänen, Leskinen & Keinänen 2019.)

Mahdollisuudet erilaisten teknisten järjestelmien käyttämiseksi kohteessa määräytyvät kustannuslaskentavaiheessa ja niiden tarvetta tulee jatkoselvittää.

Lisäksi toivottiin mahdollisimman tilavia huoneita sekä riittävän suuria oviaukkoja. Huomiota kiinnitettiin myös säilytystilojen riittävyteen ja muutenkin tilasuunnittelussa toivottiin avaruutta ja valoisuutta erityisesti oleskelu- ja ruokailutiloihin. Lisäksi toivottiin asukas- ja oleskelutiloista erikseen olevaa omaa toiminta-/askartelutilaa/-huonetta. Asukkaille toivottiin myös suojaisaa ja turvallista piha-aluetta ulkoilua varten. Henkilöstölle tulee huomioida omat sosiaalitilat ja riittävät autopaikat, mikäli henkilökunnan on tarkoitus toimia kiinteistössä.

## **9 Tulokset**

### **9.1 Tilaohjelma**

Tilaaajan tilatarve määritellään rakennushankkeen alussa. Tilaratkaisut määrittävät alkuvaiheessa rakennushankkeen kustannustason. Hankkeen alkuvaiheessa tulee myös tarkastella tiloihin sisältyvää toimintaa ja sen kehitystä tulevaisuudessa. Tarveselvityksen tuloksena saadaan tilaohjelma, josta käy ilmi tarvittavat tilat, niiden laajuudet sekä mahdollisesti niille asetettavat erityisvaatimukset. Tilaohjelmasta tehdään tarpeen mukaan erilaisia vaihtoehtoja, joiden kustannukset arvioidaan. Arvioiden perusteella päätetään, mitä versiota lähdetään viemään eteenpäin.

## Tilaohjelma

Uudisrakennus  
Rautavaaran kunta

Tila	lkm	m <sup>2</sup>	yht.	Huomautuksia
<b>Asunnot (2H+K)</b>	10	47	470	Ovien vapaa leveys >850mm
Eteinen	1	2		Kääntymistila ≥1500mm
Olohuone/keittiö	1	17		Kääntymistila ≥1500mm
Makuuhuone	1	16		Vähimmäisleveys 3000mm
Wc/pesuhuone	1	6		Kääntymistila ≥1500, toiselle puolelle wc-istuinta >800mm ja taakse >150mm vapaata tilaa
Terassi	1	6		
<b>Yhteiset tilat</b>				
Tuulikaappi (tarvittaessa)	1	6	6	Sisääntuloaula 5% hyötyalasta
Olohuone (ruokailutila)	1	80	80	
Toimintatila	1	20	20	Vähimmäiskoko 20m <sup>2</sup>
Henkilökunnan tila/muu tila	1	15	15	
Esteetön vieras-wc	1	6	6	Kynnyksetön
Siivouskomero	1	5	5	
Saunayksikkö	1	30	30	Portaiden nousu enintään 130mm
<b>Muut tilat</b>				
Pihakaluste-, ulkoiluväline- ja kiinteistönh.varasto	1	30	30	
Tekninen tila	1	5	5	
<b>Yhteensä</b>			<b>667</b>	

### 9.1.1 Asunnot

Asuntojen tulee soveltua ihmisille, joilla voi olla jo hieman hankaluuksia liikkua. Asuntojen tulee siis olla esteettömiä jo lähtökohtaisesti, mutta muunneltavuus huomioon ottaen esteettömien asuntojen rakentaminen on edellytys. Lisäksi asunnossa tullaan viettämään paljon aikaa, joten tilat on suunniteltava helppokäyttöisyys ja helppokulkaisuus edellä. Tiloissa tulee huomioida liikkumisen apuvälineiden käytön vaikutus tilamitoitukseen. Eteistiloissa on voitava säilyttää liikkumiseen tarvittavia apuvälineitä. Naulakko- ja säilytystilat on tehtävä muunneltaviksi asukkaiden tarpeiden mukaan.

Asuntoihin tulee keittiöt ruoanvalmistusta varten. Keittiön kalusteiden suunnittelussa ja valinnassa tulee ottaa huomioon liikuntarajoitteisuus, muunneltavuus sekä liikuteltavuus. Pöytäkaappien siirrettävyys ja muunneltavuus mahdollistaa tarvittavan tilan myös pyörätuolia käyttävälle. Keittiön kodinkoneet ja laitteet tulee olla varustettu tarpeen mukaisilla turvavarusteilla. Ruokailutilan ruokapöytä ja sen vaativa tila mitoitetaan siten, että ruokailemaan mahtuu asukkaiden lisäksi vähintään kaksi vierasta.

Makuutiloissa tulee ottaa huomioon pyörätuolilla liikkumiseen ja toimimiseen tarvittava tila. Vähimmäisleveys makuutilalle on 3m. Makuutila on oletuksena kahdelle hengelle, joten tilaa sängylle/sängyille tulee varata 2 x1000 mm x 2300 mm. Sängyn/sängkyjen on oltava sijoitettu tai siirrettävissä siten, että avustamaan mahtuu molemmin puolin. Kahden hengen makuutilaan suositellaan varaamaan tilaa kahdelle yöpöydälle, kahdelle tuolille pukeutumista varten, neljälle komerolle sekä mahdollisesti nojatuolille ja työpöydälle. Komerot olisi hyvä olla siirrettäviä tilan muunneltavuuden helpottamiseksi. Tällöin makuutilan vaatimukset täyttäväksi pinta-alaksi tulee vähintään 16 m<sup>2</sup>.

Kylpyhuone- ja wc-tiloissa seinien rakenteiden tulee kestää erilaisten kaiteiden ja apuvälineiden kiinnittämisen myös jälkikäteen seinärakenteisiin. Kalusteet ja pistorasiat tulee sijoittaa siten, että pyörätuolia käyttävät pääsevät niihin käsiksi. Wc-istui-

men ympärillä tulee olla vapaata tilaa vaatimusten mukaisesti. Pyykinpesuun ja pyykin säilytystä sekä kuivaamista varten on varattava tilaa. Huoneen oveksi suositellaan käytettäväksi liukuovia. Kynnysratkaisut ja lattiakaivot tulee valita siten, että lattiasta saadaan mahdollisimman tasainen ja lattian kallistukset saadaan tehtyä mahdollisimman loiviksi liikkumisen helpottamiseksi.

### 9.1.2 Yhteiset tilat

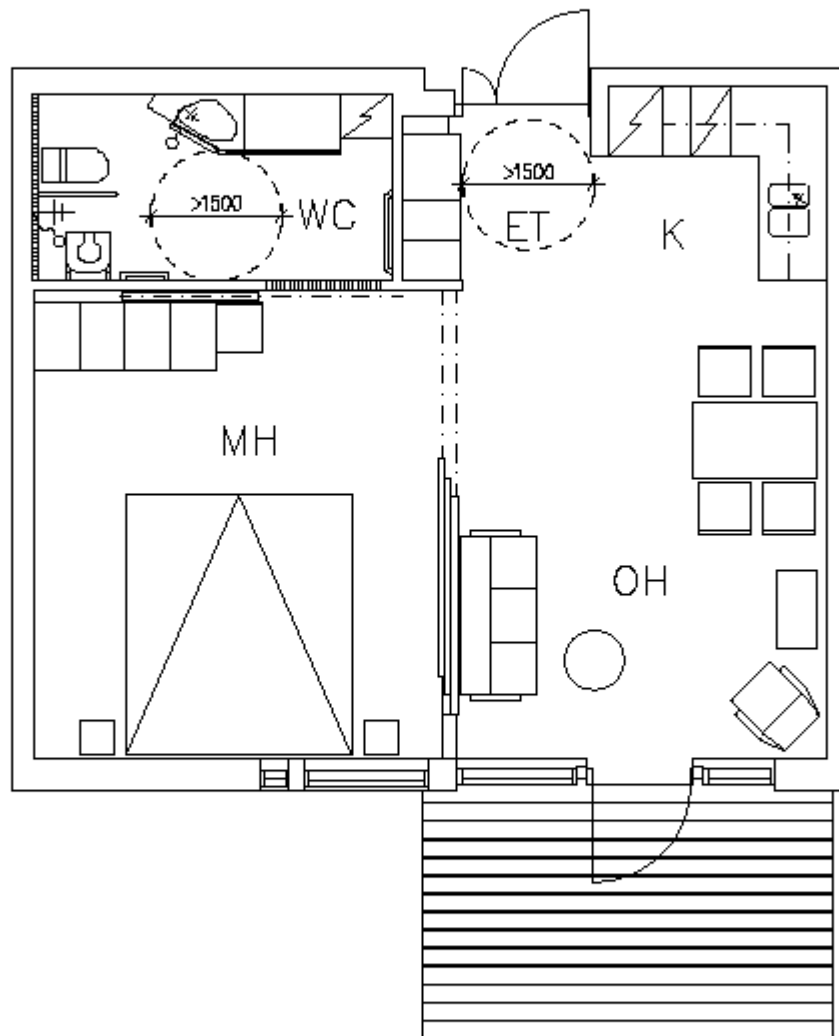
Yhteistä olohuonetilaa varten varataan niin paljon tilaa, että tilaan voidaan sijoittaa kalusteet myös mahdollista ruokailua varten. Yhteisen tilan lisäksi on erillinen tila erilaista viriketoimintaa varten. Hoitohenkilöstöä varten tulee olla tarvittava sosiaalitila, jota voidaan käyttää myös mahdollisesti muuhun tarkoitukseen.

Saunatiloissa lauteet ja kiuas suunnitellaan vanhusten erityistarpeiden mukaan. Lauteille kulun molemmille puolille tulee asentaa tukevat käsijohteet. Saunaan suositellaan asennettavaksi sellaista järjestelmää että löyly leviää myös lattian tasolle. Sauna varustetaan siten, että sinne voidaan asentaa tarvittaessa hälytysjärjestelmä. Lattian tulee olla sellaista materiaalia, ettei se ole liukas. Pesuhuoneeseen on varattava tarvittavat tilat kylvetystä ja lepoa varten asennettaville penkeille. Apuvälineille ja säilytettävälle tavaroille on suositeltavaa olla erillinen varastotila. Saunatilojen yhteydessä on esteetön wc-tila.

### 9.1.3 Ulkotilat

Piha-alueen tulee olla sellainen, että siellä on vaivatonta ja turvallista liikkua. Pihaan varataan alue, jossa voi esimerkiksi tehdä istutuksia, pitää kasvispenkkiä tai mahdollisuus muuhun virikkeelliseen toimintaan.

## 9.2 Luonnos asuinhuoneistosta



## 10 Pohdinta

Rautavaaran kunnassa iäkkäiden asukkaiden määrä kasvaa ennusteiden mukaan suhteessa väestöön tasaisesti vuoteen 2040. Iäkkäiden määrä kasvaa samalla, kun väestönkehitys on negatiivista ja väestöllinen huoltosuhde huononee entisestään. Tämä tuo oman haasteensa kunnan sosiaali- ja terveystoimen rahoitukselle. Kuntastrategian ja suunnitelman ikääntyneen väestön tukemiseksi merkitys ja yhteen sovittaminen jatkossa korostuu entisestään.

Tällä hetkellä Rautavaaran kunnassa iäkkäille asukkaille on tarjolla ainoastaan laitosmaista asumispalvelua. Välimuotoiseen asumiseen soveltuvien asuntojen välitön tarve on 10 asuntoa. Tarve tulee kuitenkin kasvamaan tulevaisuudessa.

Välimuotoisen asumisen tarve siis kasvaa Rautavaaran kunnassa tulevaisuudessa. Välimuotoisen asumisen lisääminen on kustannustehokkaampaa nykyisenlaiseen palveluasumiseen verrattuna. Iäkkäät ihmiset pystyvät asumaan pitempään kodinomaisesti ja hoitoa ja palvelua järjestetään tarpeen mukaisesti. Kehittämällä ikääntyvien asumista kunnassa, voidaan terveyden- ja vanhustenhuollon kustannuksia saada vähennettyä.

Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskuksen vaatimukset rakennuttamisen tukemiseen ovat kyseessä olevassa kohteessa täytettävissä. Hankkeen asunnot ovat tarkoituksenmukaisia ja hankkeen rakennus-, ylläpito- ja asumiskustannukset on tarkoitus pitää kohtuullisena. Kohteen toteuttajien tulee olla vakavaraisia ja suorittaa työnantajalle kuuluvat velvoitteet sekä noudattaa hyvää rakennustapaa. Näistä asioista kunta sopii toteuttajien kanssa urakkasopimusten yhteydessä. Sijainnin osalta vaatimukset täyttyvät. Rakentamispaikka on helppokulkuisella paikalla ja palvelut sijaitsevat lähettävillä. ARAn vaatimus rakennuksien elinkaaren pituudesta vastaa kunnan tavoitteita uudisrakentamisessa. Rautavaaran kunta on ottanut tavoitteeksi kodinomaisen asumisen kehittämisen ikääntymispoliittisessa strategiassa ja kyseessä oleva hanke kertoo halusta toteuttaa tätä tavoitetta.

Alustava tilaohjelma laadittiin kunnan teknisen toimiston, sosiaali-, terveys-, ja tilapalveujen edustajien toiveiden ja vaatimusten sekä rakentamisasetusten ja ohjeiden mukaisesti. Asuinhuoneistojen määrä pysyy alustavasti alkuperäisen oletuksen mukaisesti kymmenessä. Asuinhuoneiston kooksi saatiin 47 m<sup>2</sup>. Yhteiset tilat ja muut tilat yhteen laskettuna yhden rivitalon alaksi saatiin 667 m<sup>2</sup>. Tilaohjelman perusteella pääsee tekemään alustavaa kustannusarviota. Hankkeen edetessä tilaohjelma muuttuu suunnittelun edetessä ja lopullisten tilaratkaisujen varmistuessa.

Luonnos asuinhuoneistosta on tehty tilaohjelmassa saatujen alojen hahmottamista varten. Asuinhuoneiston varsinainen pohja muodostuu arkkitehtisuunnittelussa tehtävien ratkaisujen perusteella.

Ikääntyneiden asumisratkaisuissa on suositeltavaa ottaa huomioon tilojen muunneltavuus varsinkin kun on kysymyksessä ovat pienemmät kunnat, joissa kohderyhmä ei ole määrällisesti kovin suuri verrattuna isoihin asumiskeskuksiin. Tilojen muunneltavuus tuo joustoa tilojen hyödyntämiseen tilanteiden muuttuessa ja näin voidaan varmistaa tilojen täysimääräinen hyödyntäminen koko rakennusten elinkaaren ajan.

Opinnäytetyötä lähestyttiin tilaajan toiveiden kautta, minkä vuoksi tutkimuskysymykset oli asetettu rakennuttajan näkökulmasta. Rajaamalla aiheen toisella tavalla opinnäytetyö olisi ollut niin sanotusti insinöörimäisempi ja sisältänyt enemmän rakennus- ja rakennesuunnittelua. Opinnäytetyön tutkimuskysymyksiin onnistuttiin vastaamaan ja työn tulosten avulla tilaaja pääsee laatimaan kustannusarviota rahoituksen hakemista varten.

Välimuotoisesta asumisesta on tehty hyvin vähän tutkimuksia rakennustekniikan näkökulmasta. Mahdollisena jatkotutkimusaiheena olisi esimerkiksi erilaisten jo toteutettujen kohteiden vertailu, tilojen ja tilaratkaisujen toimivuuden tarkastelu ja kehittäminen sekä erilaisten teknisten järjestelmien hyödyntämismahdollisuudet ja niiden kustannusvaikutus.

## Lähteet

Ahonen, P. 2019. Elinvoimajohtaja. Rautavaaran kunta. Haastattelu 15.3.2019.

Asumispalvelut ja laitoshoido. 2017. Julkaisu Kuntaliiton www-sivuilla. Viitattu 21.5.2019. <https://www.kuntaliitto.fi/asiantuntijapalvelut/sosiaali-ja-terveysasiat/sosiaalihuolto/iakkaiden-palvelut/asumispalvelut-ja-laitoshoido>.

Esteettömyys. 2018. Ympäristöministeriön ohje rakennuksen esteettömyydestä. Viitattu 21.5.2019. [https://www.edilex.fi/data/rakentamismaaraykset/Ohje\\_esteettomyys\\_2018.pdf](https://www.edilex.fi/data/rakentamismaaraykset/Ohje_esteettomyys_2018.pdf).

Ikääntymispoliittinen strategia. 2018. Suunnitelma ikääntyneen väestön tukemiseksi 2018-2021. Rautavaaran kunta. Viitattu 21.5.2019. <https://www.rautavaara.fi/documents/7648348/7758756/lk%C3%A4%C3%A4ntymispoliittinen+strategia+2018-2021+valtuuston+hyv%C3%A4ksym%C3%A4.pdf/2a7300b4-bc34-423a-9499-c37dd496f52d>.

Iäkkäiden palvelut. 2018. Julkaisu Kuntaliiton www-sivuilla. Viitattu 21.5.2019. <https://www.kuntaliitto.fi/asiantuntijapalvelut/sosiaali-ja-terveysasiat/sosiaalihuolto/iakkaiden-palvelut>

Keinänen, N. 2019. Kotihoidon esimies. Rautavaaran kunta. Haastattelu 16.4.2019.

Kuntien väestö ja ikärakenne. 2019. Kuntaliiton julkaisema taulukko. Viitattu 21.5.2019. <https://www.kuntaliitto.fi/asiantuntijapalvelut/talous/kuntien-vaesto-ja-ikarakenne>.

L 980/2012. Laki ikääntyneen väestön toimintakyvyn tukemisesta sekä iäkkäiden sosiaali- ja terveyspalveluista. Vanhuspalvelulaki. Voimaantulo 1.7.2013. Viitattu 21.5.2019. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2012/20120980>

Leskinen, K. 2019. Vanhustyönjohtaja. Rautavaaran kunta. Haastattelu 15.5.2019.

Rakennuttamis- ja suunnitteluopas. 2019. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen julkaisu. Viitattu 21.5.2019). [https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat\\_ ja\\_ avustukset](https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ ja_ avustukset).

RT 93-11134. 2013. Vanhusten palveluasuminen. Rakennustieto.

Räsänen, T. 2019. Perusturvajohtaja. Rautavaaran kunta. Haastattelu 15.5.2019.

Sosiaalihuoltolaki 1301/2014. Laki asumispalveluista. Voimaantulo 30.12.2014.

Viitattu 21.5.2019. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2014/20141301>.

Suomen virallinen tilasto (SVT). 2004. Väestöennuste kunnittain ja maakunnittain vuoteen 2040 - Muuttoliikkeen sisältävä laskelma. Tilastokeskus. Viitattu 21.5.2019.

[http://www.stat.fi/til/vaenn/2004/vaenn\\_2004\\_2004-09-20\\_tau\\_002.html](http://www.stat.fi/til/vaenn/2004/vaenn_2004_2004-09-20_tau_002.html).

Välikangas, K. 2009. Yhteisöllisyyttä, laatua ja vaihtoehtoja. Ikääntyneiden välimuotoisen asumisen ratkaisuja Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Hollannissa. Suomen ympäristö. Viitattu 21.5.2019. <http://hdl.handle.net/10138/38038>.

Välikangas, K. 2017. Ikääntyneiden asumistarpeisiin varautuminen kunnissa I OSA.

Ympäristöministeriö. Viitattu 21.5.2019. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-11-4726-5>.