



EURAN KUNNAN VUOKRA-ASUMISEN KEHITTÄMISSUUNNITELMA 2021-2025

EURAN TEKNINEN LTK 26.2.2020

EURAN KUNNANHALLITUS pvm

Sisällys

1. Johdanto.....	2
2. Euran väestö- ja työpaikkakehitys ja ennusteet.....	3
3. Vuokra-asuntokanta.....	4
3.1. Kunnan omistuksessa olevat vuokra-asunnot	4
___3.2. Taloustilanne, käyttöaste ja vuokrataso.....	8
___3.3. Omistajaohjaus.....	8
___3.4. Muut vuokra-asunnot	8
4. Erityisryhmien tarpeet ja asunnot.....	9
___4.1. Ikääntyneet	9
___4.1.1.Kunnan omistamat vanhusten asunnot	9
___4.1.2.Ikääntyneiden asumisen tarpeet	10
___4.1.3.Nykytilanne ja ennuste	11
___4.2. Vammaiset	11
___4.3. Mielenterveys- ja päihdekuntoutujat.....	12
5. Vuokra-asuntojen kysyntä ja ennuste	13
6. Vuokra-asumisen tavoitteet ja kehittämistoimenpiteet	13

Työryhmä

Katja Aalto – talousjohtaja, Koy Kauttuanpuisto toimitusjohtaja

Kimmo Haapanen – tekninen johtaja

Paavo Hentilä – tekninen isännöitsijä, Koy Kauttuanpuisto

Ari Jyräkoski – rakennuttamispäällikkö

Henna-Riikka Seppälä – vanhus- ja vammaispalvelupäällikkö

1. Johdanto

Valtiokonttori edellyttää kunnan laativan valtion lainoittamien vuokratalojen vuokra-asumisen kehittämissuunnitelman ennen kuin kunnan alueella sijaitsevat vuokratalo-yhteisöt hakevat valtion arava- ja korkotukilainoja koskevia järjestelyjä tai tervehdyttämistoimia, jos kunnassa on vuokra-asuntojen vajaakäyttöä. Kehittämissuunnitelma voi olla osa kunnan laajempaa asuntopoliittista ohjelmaa tai se voi olla suppeampi suunnitelma vuokra-asuntokannan kehittämisestä. Suunnitelman tavoitteena on selvittää vuokra-asumisen ja vuokratalo-yhteisöjen kokonaistilannetta paikkakunnalla ja ennakoida tulevaa kehitystä seuraavan viiden vuoden ajalta. Suunnitelma hyväksytään kunnan päätöksenteossa ja kunnan omistamien yhteisöjen hallituksissa.

Euran kunnan vuokra-asuntokanta koostuu sekä kunnan suoraan omistamista vuokra-asunnoista että Koy Kauttuanpuiston yhtiömuotoisista vuokra-asunnoista. Yhteensä vuokra-asuntoja on noin 630 kpl.

Kunnan suoraan omistamista vuokra-asunnoista puolet on kunnan palveluasuntoja ja noin 30% vanhus- ja vammaispalveluiden asiakkaiden käyttöön tarkoitettuja asuntoja. Loput ovat mm. kunnan toimitilojen yhteydessä. Lisäksi on muutamia vuokrataloja vanhoissa kuntakeskuksissa sekä yksittäisiä irrallisia vuokra-asuntoja muiden omistamissa asunto-osakeyhtiöissä. Kunnan suorassa omistuksessa olevista vuokra-asunnoista muutama omakotitalo on myynnissä. Vuokra-asuntokanta on ikääntyvää ja vanhimmat asunnot ovat 1950-luvulla rakennettuja ja uusimmat vuodelta 1991. Asuntojen kunto vaihtelee suuresti ja osa asuntokannasta on poissa käytöstä remonttitarpeiden vuoksi.

Koy Kauttuanpuistolla on 422 asuntoa ja sen asuntosihteerin kautta välitetään myös kunnan vuokra-asunnoista muut kuin vanhusten asunnot, joiden vuokraus on keskitetty vanhuspalveluihin.

Asuntoja on tarjolla runsaammin kuin on kysyntää. Erityisesti HK Scanin toiminnan siirryttyä (n. 600 työpaikkaa) Raumalle vuokralaisia irtisanoutui parin vuoden aikana laskien merkittävästi käyttöasteita. Koy Kauttuanpuiston rahoitus oli laskettu korkeamman vuokrausasteen vuosien pohjalta nopealle lyhennystahdille nykyiseen vuokratuloon verrattuna. Lisäksi asuntojen kunnossapito ja peruskorjausten taso oli ollut vuosikymmeniä alhainen ja viime vuosien korjausvelan kiinnikurominen on asettanut haasteita käyttötaloudelle.

Erityisesti kunnan suoraan omistamia asuntoja on sivussa vuokraustoiminnasta asuinkelvottomuuden ja remontointitarpeiden vuoksi. Tarjolla olevien asuntojen kunto, koko ja erityisesti sijainti vaikuttavat suuresti asuntojen kiinnostavuuteen. Sijaintiin on haasteellisempi vaikuttaa kuin asuntojen koon kysyntätarpeisiin. Syrjäseutujen asuntoihin hakevat henkilöt, jotka haluavat lähemmäksi toisella paikkakunnalla olevaa työpaikkaa tai haluavat asua maaseudulla. Tällä hetkellä eniten haetaan asuntoihin, jotka sijaitsevat Euran kuntakeskuksen läheisyydessä. Kysytyimpiä asuntokokoja ovat yksiöt ja suuremmat kaksiöt sekä rivitalot.

Erityisryhmien osalta vanhusten asumispalveluissa on kysyntää enemmän kuin tarjontaa, mutta Koy Euran Corylus (Yrjö ja Hanna-säätiön omistama) on rakennuttamassa kuntaan 2020 alkaen senioriasuntoja. Pakolaisten vastaanottamiseen on kunnalla asuntomäärään suhteutettu valmius ja kiintiöpakolaisia on vuokralla Koy Kauttuanpuiston asunnoissa.

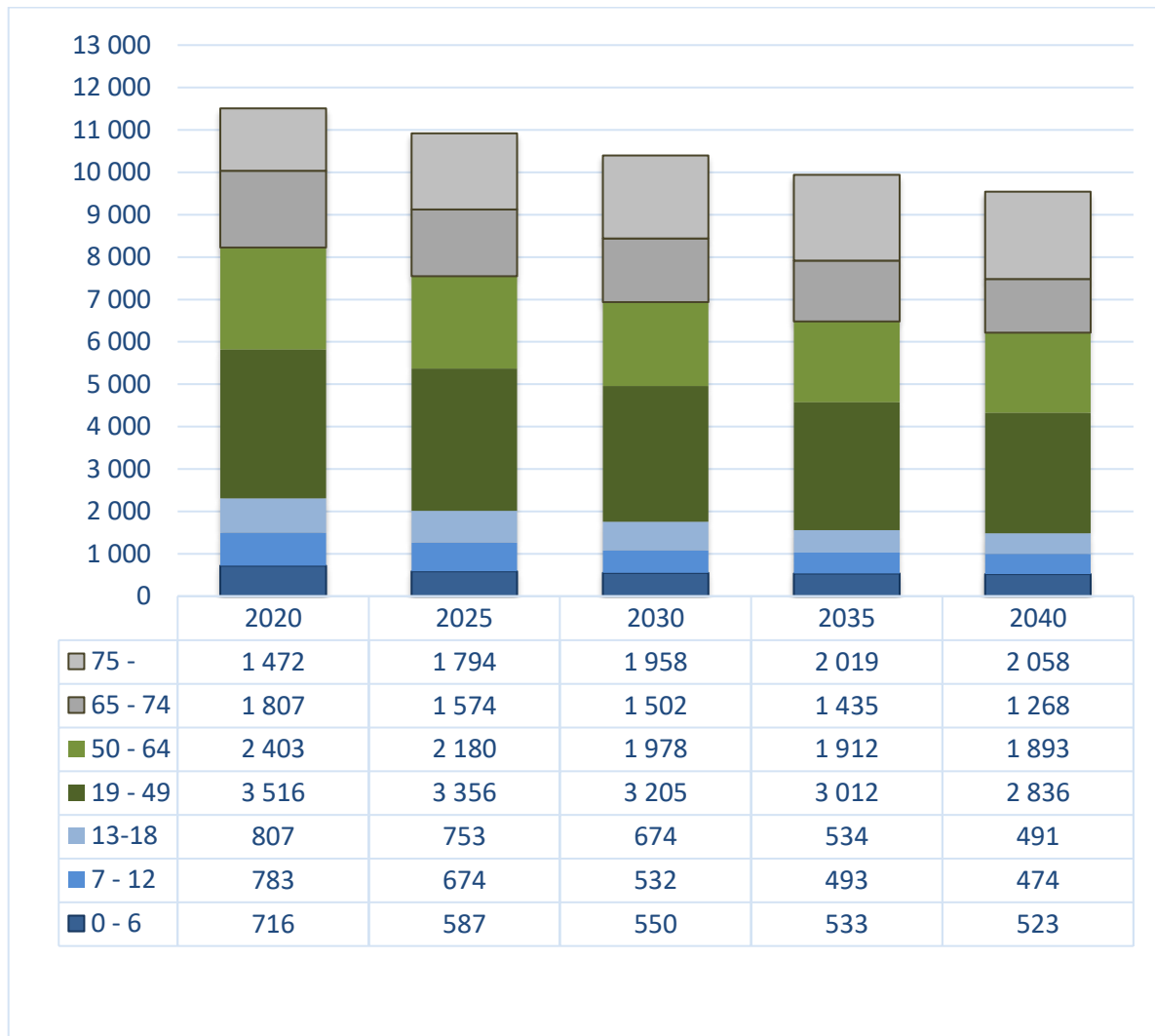
2. Euran väestö- ja työpaikkakehitys ja ennusteet

Euran kunnan väestö on laskenut tasaisesti vuosien saatossa. Vuoden 2019 lopussa väestön määrä oli noin 11 600. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan väkiluku laskee edelleen noin 100 henkilöä vuodessa ja vuonna 2040 euralaisia ennustetaan olevan noin 9 500.

Euran työttömyysaste on laskenut viime vuosina 8%sta 6%iin. Työpaikkaomavaraisuus on ollut pitkään muutaman prosentin yli 100%, mutta 2017 laski ensimmäistä kertaa alle 100% (99,6%). Eurassa teollisuus on ollut vahvat työllistäen yli kolmanneksen työllisistä. Rakennemuutosta on kuitenkin tapahtunut, josta merkittävin on HKScanin yli 600 henkilöä parhaimmillaan työllistäneen siipikarjateurastamon siirtyminen Raumalle. Syksyllä 2019 Amcor ilmoitti noin 120 henkilöä työllistäneen tehtaan lopettamisesta. Aluetaloudessa on kuitenkin positiivisia merkkejä Uudenkaupungin autotehtaan ja Rauman suunnalta mm. telakan uudet tilaukset. Alueen työllisyystilanne on hyvä ja euralaisille yrityksille on mm. alihankinnan myötä avautunut uusia mahdollisuuksia. Rakennemuutos ei ole onneksi tapahtunut nopeasti, mutta väestömuutos on parin vuoden ajan ollut keskimääräistä negatiivisempi.

Euran väestöennuste on laskeva v. 2020-2040 (Tilastokeskus 9/2019)

Alueen luonnollinen väestönlisäys on negatiivinen johtuen pienistä syntyvistä ikäluokista ja merkittävästi suuremmasta kuolleisuudesta. Nettomuutto ei riitä korvaamaan luonnollisen väestönlisäyksen aiheuttamaa väestön vähenemää.



3. Vuokra-asuntokanta

3.1. Kunnan omistuksessa olevat vuokra-asunnot

Euran kunta omistaa vuokra-asuntoja suoraan ja Koy Kauttuanpuiston 100% omistajana. Kunnan omistuksessa/hallinnassa on noin 313 vuokrahuoneistoa, joista palveluasuntoja on 158. Palvelukodit Nuutti ja Tolppämäki ovat aravarahoitteisia. Kunnan suoraan omistamista asunnoista osa omakotitaloista sekä Kiuasranta -niminen rivitalo Kiukaisissa ovat myytävänä.

KUNNAN SUORAAN OMISTAMAT ASUNNOT						
Palveluasunnot						
	Joenpesä	10	9,5 - 38,5 m ²	1996	Eurakoski	vammaisten palvelutalo
	Tuulenpesä	12	11,5 - 14,5 m ²	2004	Eurakoski	vammaisten palvelutalo
	Peiponpesä	8	14,4 m ²		Eurakoski	vammaisten palvelutalo
	Lehtokoti	8	13 - 23 m ²	2006	Eurakoski	vanhusten palvelutalo
	Suvanto	14	16,5 - 34,5 m ²	1999	Eurakoski	vanhusten palvelutalo
	Rantala (Rantaniitty)	12	15,7 - 26,4 m ²		Eurakoski	vammaisten palvelutalo
	Niittylä (Rantaniitty)	10	16 - 18,1 m ²		Eurakoski	vammaisten palvelutalo
	Vehnätähti (Viljavainio)	8	15,6 m ²		Keskusta	vanhusten palvelutalo
	Kauralyhde (Viljavainio)	8	15,3 m ²		Keskusta	vanhusten palvelutalo
	Tolppämäki	26	25 m ²	2014	Keskusta	vanhusten palvelutalo, ARA
	Vaahtera (Osmanrinne)	12	15 - 22,5 m ²		Keskusta	vanhusten palvelutalo
	Pihlaja (Osmanrinne)	11	22,5 m ²		Keskusta	vanhusten palvelutalo
	Tamminiemi (Osmanrinne)	12	21 m ²		Keskusta	vanhusten palvelutalo
	Nuutti	8	35,5 m ²	2016	Keskusta	autistien asuntola, ARA
		159				
Vanhusten vuokra-asunnot						
	Kotipiiri	38	31 - 36 m ²	1972/ 1979/ 1980	Keskusta	2 asuntoa kotihoidon toimistona
	Kärjämäen vanhustentalot	28	32 - 35 m ²	1983	Keskusta	1 asunto kotihoidon toimistona
	Rinnola	8	31 - 34 m ²	1977	Hinnerjoki	
	Koskelma	8	31 - 35 m ²	1979	Honkilahti	
	Vanhusten rivitalo Kiukainen	10	38 - 56 m ²	1991	Eurakoski	
		92				
Rivitalot						
	Honkilahden rivitalo	6	35 - 68 m ²		Honkilahti	
	Kiuasranta	12	65 - 88 m ²	1964- 1966, pk 1986	Eurakoski	sisäilmaongelma, 6 asuntoa käytössä

	Opintien rivitalo	8	41 - 93 m ²	1960	Eurakoski	
	Vahenojantie 32	4	83 m ²		Keskusta	
	Vahenojantie 34	5	62 m ² , 111 m ²		Keskusta	
	Nummenrinne	3	102 - 146 m ²	1990	Keskusta	muutos As Oy:ksi / myynti vireillä
		38				
Omakotitalot ym.						
	Karimäki	2	38 m ² , 48 m ²	1949/ 1988	Keskusta	ei käytössä
	Harjutie 12	1	65 m ²		Keskusta	ei käytössä
	Harjutie 14	1	35 m ²		Keskusta	ei käytössä
	Siltanen	1	43 m ²	1958 /1991	Keskusta	peruskorjaustarve
	Nurmisenranta	1	46 m ²	1939 / 1990	Keskusta	
	Pistokuja	1	45 m ²		Keskusta	
	Rinne	1	31 m ²	1922/ 1977/ 1978	Hinnerjoki	peruskorjaustarve
	Tiensivu	1	95 m ²	1950	Mestilä	
	Muihkontien paritalot	4	30 - 90 m ²	1958	Eurakoski	
		13				
Toimitilakiinteistöissä:						
	Hinnerjoen koulu	1	58 m ²	1971	Hinnerjoki	ei käytössä
	Hinnerjoen terveystalo	4	25 - 45 m ²	1950	Hinnerjoki	
	Hinnerjoen toimitalo	4	32 - 71 m ²	1939 / 1979	Hinnerjoki	
	Hinnerjoen päiväkoti / Kumpula	2	32 m ² / 33 m ²	1953 / 1980	Hinnerjoki	
	Kauttuan koulu	8	51 m ² / 92 m ²	1950 / 1996	Keskusta	2 asuntoa iltiksen käytössä
	Pajuranta	4	34 - 51 m ²		Keskusta	
	Sorkkisten ent. koulu	2	34 m ² / 58 m ²	1959	Keskusta	
	Jokimutka	1	32 m ²	1991	Eurakoski	ei käytössä
	Kiukaisten kunnanvirasto	2	40 m ² / 54 m ²	1956 / 1965	Eurakoski	
		28				
Asunto-osakeyhtiöt ja yksittäiset osakkeet						
	KOY Viinikkalanpuisto	7	30 - 100 m ²		Eurakoski	
	As Oy Paneliankulma	1	46 m ²		Panelia	
	As Oy Kulmapolunpuisto	1	59 m ²		Panelia	
	As Oy Honkilahden koulupuisto	1	72 m ²		Honkilahti	
	As Oy Kärjäkulma	2	56 m ² / 57 m ²		Keskusta	
		12				
	Kaikki asunnot yhteensä	314	asuntoa			
	Käytössä	306	asuntoa			

Pääosa palveluasunnoista on rakennettu 1990 luvun jälkeen ja vanhempia tiloja on vastaavasti peruskorjattu.

Kunnan suoraan omistamat asunnot ovat rakennettu vuosien 1960-1991 välisenä aikana. Pääosa rakennuksista on valmistunut 1970 – 1980 lukujen vaihteessa, jolloin asuntojen kysyntä oli vilkasta. Kunta ei pysty ylläpitämään nykyistä vuokra-asuntokantaansa säällisessä kunnossa ja pyrkii aktiivisesti vähentämään vuokra-asuntokantaa lukuun ottamatta vanhusten rivitaloja.

Myyntiin suunnitellusta vuokrataloista ei ole tehty kuntoarvioita eikä niihin ole suunniteltu isompia kiinteistöön kohdistuvia peruskorjauksia, koska kunnan peruspalveluiden investointitarpeet ovat lähivuosina merkittävät. Kunnan vuosittainen asuntojen korjauksiin suunnattu määrärahavaraus on rajallinen ja sen puitteissa tehdään lähinnä kiireelliset korjaukset.

Kunnan suoraan omistamien asuntojen (pois lukien erityisryhmien asunnot) teknistä kuntoa voidaan pitää tyydyttävänä tai välttävänä. Asuntojen yleinen laatutaso viihtyvyyden kannalta on useimmissa kiinteistöissä heikko. Kalusteet, laitteet ja pintamateriaalit ovat pääosin rakennusaikaisia ja näin ollen käyttökänsä päässä. Myös kiinteistöjen piha- alueet ja niiden varusteet kuten pihavalaukset ovat paikoin heikkokuntoisia. Tehdyt korjauspanostukset on kohdistettu pääasiassa vanhusten vuokra-asuntoihin.

Suurin osa asunnoista on liitetty kaukolämpöön ja osa asunnoista on sähkölämmitteisiä. Kaikki asunnot, lukuun ottamatta muutamaa omakotitaloa, jotka sijaitsevat taajaman ulkopuolella, on liitetty kunnan vesi- ja viemäriverkkoon.

Kunnan suoraan omistamiin vuokra-asuntokiinteistöihin kiinteistöhoitopalvelut kunta tuottaa itse, johon kuuluu myös ulkoalueiden hoitotyöt. Koy Kauttuanpuisto hoitaa osana omaa vuokraustoimintaa kunnan asuntotoimistoa, jota kautta myös kunnan omistamat asunnot vuokrataan vanhusten rivitalojen asukasvalintaa lukuun ottamatta. Näiden asukasvalinnat tehdään perusturvan toimesta.

KOY Kauttuanpuiston asunnot

Koy Kauttuanpuistoon on koottu Euran kunnan vuokrataloyhtiöistä merkittävä osa. Asuntoja on yhteensä 420, joista tyhjillään 47 eli noin 11,2%. Pois asuntokäytöstä on 9 asuntoa, jotka sijaitsevat Eurantien alueella. Asuntojen kunto vaihtelee tyydyttävästä hyvään. Kauttuanpuiston kiinteistöjä ja asuntoja korjattu ja remontoitu aktiivisesti 2,5 vuotta. Näin korjausvelkaa on saatu pienemmäksi ja asuntojen vuokrausasteen heikkeneminen on pysäytetty. Korjausvelkaa on edelleen, alustava PTS laadittu vuosille 2020 – 2023 (liitteenä).

Asumisviihtyvyyteen vaikuttavia välttämättömiä korjaustoimenpiteitä, kuten kylpyhuoneremontteja, on tehty viimeisimpinä vuosina melko paljon. Kodinkoneita uusitaan tarpeen mukaan. Koy Kauttuanpuiston omien talojen vuokraus, kiinteistöhoito ja kunnossapito on järjestetty sähköisesti Tampuuri -ohjelman kautta.

Koy. Kauttuanpuisto ARA yhtiöt, vuokraustilanne 6.2.2020

H. Lkm	Taloyhtiö	Osoite	Talot yyyppi	Rak. Vuosi	1h	2h	3h	4h	Tyhjiä	pois asunt
20	Vahenpelto	Eurantie 17,	KT	1977/1995	6	10	4		5	2
20	Vahenaitta	Eurantie 15,	KT	1975/1994	6	10	4		3	3
20	Vahenhaka	Eurantie 13,	KT	1973/1993	6	9	4	1	4	4
20	Vahenriihi	Vahentie 2,	KT	1974/1994	7	10	3		3	1
18	Peltohaka	Mäkitie 1,	RT	1982		14	4		1	
26	Vahenpuisto	Viljasentie 3-7,	RT	1980/1996		18	8		2	
19	Savelanhaka	Savelankuja 2,	RT	1986		15	4		1	
15	Nummentausta	Ojarannantie 1,	RT	1990		7	8			
18	Nummen vanhas I	Ojalankuja 1,	RT	1989	14	4			2	
18	Nummen vanhas II	Terveystie 4,	RT	1994	18				1	
24	Kauttuanpuisto 3	Keskitie 6,	KT	1991	6	12	6		2	
28	Kauttuanpuisto 4	Puistokuja 2,	KT	1992		24	4		2	
17	Kauttuanpuisto 6	Toritie 2,	KT	1997	6	5	3	3	6	
8	Hiidenportti	Sepäntie 13,	RT	2007		6	2			
4	Hinnerhovi	Lääkärintie 17,	RT	2007		4			1	
31	Sinilinna	Purotie 23,	2 KT	2011		23		8		
21	Naskinrivi	Köyliöntie 1,	RT	1985	6	14	1		4	
10	Mäntykujanpuisto	Mäntykuja 1,	RT	1989		8	2		3	
12	Karpalistontie	Karpal.tie 3,	RT	1991		9	3		2	
10	Riihipuisto	Katavistontie 8,	RT	1991		8	2			

359 20 ara yhtiötä

75 210 62 12 42

Koy Kauttuanpuiston ei- ARA kohteet

H. Lkm	Taloyhtiö	Osoite	Talot yyyppi	Rak. Vuosi	1h	2h	3h	4h	Tyhjiä	
15	Kauttuanpuisto 1	Tornitie 2,	KT	1989	6	6	3		2	
15	Kauttuanpuisto 2	Tornitie 4,	KT	1990		12	3		2	
32	Kauttuanp 5 / PP	Puistokuja 4	KT	1995	14	18			1	

20 36 6 5

3.2. Taloustilanne, käyttöaste ja vuokrataso

Kunnan omistamien asuntojen kokonaistyyttöaste tammikuussa 2020 93%, jos vuokraustoiminnasta kuntonsa perusteella pois olevia ei oteta huomioon. Koy Kauttuanpuiston asuntojen käyttöaste tammikuussa 2020 oli 86% ja pois lukien vuokraustoiminnan ulkopuolella olevat asunnot 2 %.

Kunnan ja Kauttuanpuiston kaikkien aravarahoitteisten asuntojen ka vuokra on 8 -10,2 €/ m² ja palveluasuntojen 11,13 €/m².

Koy Kauttuanpuiston taloustilanne on pääasiallisesti tasapainossa, mutta lainojen lyhennyssuunnitelma on tehty vuosina, kun käyttöasteet olivat korkeammat ja kunnossapitotoimenpiteet niukemmat.

Kunnan suoraan omistamien asuntojen osalta haaste on, että niiden peruskorjaaminen jää peruspalveluiden tuottamiseen liittyvien välttämättömien investointi- ja peruskorjaustarpeiden taakse. Vain vanhusten asuntojen kunnostaminen on kunnan heikentyneen taloustilanteen ja väestöennusteiden näkökulmasta perusteltua. Muitten vuokra-asuntojen osalta omistajuus on arvioitava uudelleen.

3.3. Omistajaohjaus

Euran kunnan asuntopolitiikkaa ohjaavat ensisijaisesti voimassa olevat kuntastrategia, Euraplus, hallintosääntö ja konserniohje. Kuntastrategia linjaa kunnan yleistä suuntaa ja hallintosääntö antaa valtuudet eri toimielimille ja viranhaltijoille toimia. Konserniohjeella luodaan puitteet ensisijaisesti kuntakonserniin kuuluvien yhteisöjen omistajaohjaukselle kunnan tavoitteiden mukaisesti ja sillä pyritään yhteisöjen ohjauksen yhtenäistämiseen, toiminnan läpinäkyvyyden lisäämiseen, kunnan yhteisöistä saaman laadun parantamiseen ja tiedonkulun tehostamiseen. Konserniohje koskee kuntaa, sen tytäryhteisöjä ja näiden tytäryhteisöjä. Konserniohje on käsitelty ja hyväksytty Koy Kauttuanpuiston yhtiökokouksessa ja hallituksessa.

3.4. Muut vuokra-asunnot

Eurassa yksityinen vuokratarjonta on pääasiallisesti muutaman asunnon vuokraamista/asunnonomistaja. Kauttuan Ruukinpuiston asuinkiinteistöt ovat merkittävä yksityisomisteinen vuokra-asunto keskittymä, jossa tapahtui omistajamuutos 2019, kun yksityinen kiinteistösijoittaja Ruukki Invest Oy osti asuinkiinteistöt Ahlströmiltä, (28 kpl). Kylistä Paneliassa vanhustentukiyhdistys myi omistuksensa Rentsar Oylle. Myös yksityisten omistamat vuokra-asunnot ovat esillä Euran kunnan sivuilla olevassa vuokra-asuntorekisterissä.

4. Erityisryhmien tarpeet ja asunnot

4.1. Ikääntyneet

Eurassa ikääntyneelle väestölle suunnattuja vuokra-asuntoja on keskustaajamassa 82 asuntoa, Hinnerjoella 8 asuntoa, Honkilahdella 8 asuntoa sekä Kiukaisissa 10 asuntoa. Ikääntyneille ja vammaisille tarkoitettuihin asuntoihin hakeudutaan sosiaaliviranomaisten kautta. Ikääntyneille sopivia vuokra-asuntoja on tarjolla myös yksityisten yritysten ja asunnonomistamien toimesta. Monet ikääntyneet asuvat omistusasunnoissa, keskustaajamassa sijaitsevilla kerros- ja rivitaloissa sekä omakotitaloissa. Ikääntyneet ja vammaiset asiakkaat voivat saada toimintakyky huomioiden erilaisia kotona asumista tukevia palveluja; esim. ateria-, turva-, kauppa-, pyykki-, kuljetus- ja päiväkeskuspalveluja.

Ikääntyneille tarkoitettuja asumispalveluyksiköitä on Eurassa yhteensä kuusi. Näistä neljä on kunnan omistamia (Palvelukoti Osmanrinne, Viljavainio, Tolppämäki ja Suvanto) ja kaksi yksityisiä; Yrjö ja Hanna Säätiön omistama Eurakoti sekä Mehiläisen omistama Mainiokoti Kultaruskko. Kaikki nämä palvelukodit tarjoavat tehostettua palveluasumista. Aasukat hakeutuvat palvelukoteihin kunnan sosiaaliviranomaisten kautta ja ovat kaikki ympärivuorokautisen hoivan tarpeessa.

4.1.1. Kunnan omistamat vanhusten asunnot

Kotipiiri, Kotipiirintie 2 / Sorkkistentie 19, 21 rivitaloasuntoa

- ✓ sijaitsee Euran keskustassa
- ✓ asukkaina ikääntyneiden lisäksi vammaisia sekä mielenterveys- ja päihdekuntoutujia

Kärjämäki, Terveystie 4, 28 rivitaloasuntoa

- ✓ sijaitsee Euran keskustassa
- ✓ asukkaina ikääntyneiden lisäksi vammaisia

Nummen rivitalot (Koy Kauttuanpuiston), Terveystie 4/ Ojalankuja 1, 18 + 18 RT asunt.

- ✓ sijaitsee Euran keskustassa
- ✓ asukkaina myös ikääntyneiden lisäksi vammaisia

Rinnola, Puistotie 19, 8 asuntoa

- ✓ Sijaitsee Hinnerjoella
- ✓ Asukkaina pääasiassa ikääntyneitä

Koskelma, Koskenkylänraitti 25, 8 asuntoa

- ✓ Sijaitsee Honkilahdella
- ✓ Asukkaina pääasiassa ikääntyneitä

Jokimutka, Eurakoskentie 20, 10 asuntoa

- ✓ Sijaitsee Kiukaisissa
- ✓ Asukkaita pääasiassa vammaisia

Palvelukoti Osmanrinne, Kärjämäentie 3

- ✓ Sijaitsee Euran keskustassa
- ✓ Tehostettu palveluasuminen (23+2 paikkaa)
- ✓ Asukkaina ikääntyneitä, jotka tarvitsevat hoitoa ja huolenpitoa ympärivuorokautisesti

Palvelukoti Viljavainio, Käräjämäentie 10 / ARA kohde osin

- ✓ Sijaitsee Euran keskustassa
- ✓ Tehostettu palveluasuminen (17 paikkaa)
- ✓ Asukkaina ikääntyneitä, jotka tarvitsevat hoitoa ja huolenpitoa ympärivuorokautisesti

Palvelukoti Tolppamäki, Pikkutasku 5 / ARA kohde

- ✓ Sijaitsee Euran keskustassa
- ✓ Tehostettu palveluasuminen (26 paikkaa)
- ✓ Asukkaina ikääntyneitä, jotka tarvitsevat hoitoa ja huolenpitoa ympärivuorokautisesti

Palvelukoti Suvanto, Eurakoskentie 20

- ✓ Sijaitsee Kiukaisissa
- ✓ Tehostettu palveluasuminen (26 paikkaa)
- ✓ Asukkaina ikääntyneitä, jotka tarvitsevat hoitoa ja huolenpitoa ympärivuorokautisesti

4.1.2. Ikääntyneiden asumisen tarpeet

Valtakunnallisten suositusten ja ohjelmien ensisijainen tavoite on ikääntyvien kotona asumisen tukeminen. Hyvinvointia tukeva elinympäristö muodostuu ikääntyneen väestön näkökulmasta monenlaisista asioista. Niitä ovat kuntien erilaiset asumisvaihtoehdot, palvelurakenteet sekä fyysisen, sosiaalisen ja kulttuurisen ympäristön tekijät. Laatusuositus hyvän ikääntymisen turvaamiseksi ja palvelujen parantamiseksi (2017-2019) edellyttää, että iäkkäiden ihmisten tarpeet otetaan huomioon asuntokannan korjaamisen edistämiseksi ja asuinympäristöjen suunnittelussa ja ylläpidossa.

Asuinympäristöjä tulee kehittää esteettömiksi ja turvallisiksi sekä yhteisöllisyyttä ja osallisuutta tukeviksi. Tämä edellyttää kunnassa eri hallintokuntien ja muiden toimijoiden sekä jatkossa kunnan ja maakunnan välistä yhteistyötä. Asumisen ja palvelujen ratkaisuja suunniteltaessa noudatetaan normaaliuden periaatetta niin, että iäkkäiden asunnot ovat mahdollisimman usein tavanomaisessa asuntokannassa. Asumisen ja palvelujen toimivaksi yhteensovittamiseksi kehitetään myös uudenlaisia esteettömiä, turvallisuutta sekä itsemääräämistä tukevia yhteisöllisiä ratkaisuja, jotka huomioivat toimintakyvyssä tapahtuvat muutokset. Nämä ratkaisut rakennetaan paikallisiin olosuhteisiin sopiviksi.

Kotona asumisen edistämiseksi ja tulevaisuuden tilatarpeisiin varautumiseksi, hyvinvointia edistä- vien kotikäyntien yhteydessä (75 vuotta täyttävät) arvioidaan kodin turvallisuutta, esteettömyyttä ja muutos- ja peruskorjaustarpeita. Turvallisen asumisen varmistaminen ja asiakkaan turvallisuuden tunteen lisääminen onnistuu, kun asiakkaalla on tieto siitä, mistä saa apua, palvelu/tukiverkko on lähellä ja kodin sisä-/ulkotilat ovat kunnossa. Vuokra-asuntopoliittisen ohjelman näkökulmasta keskeistä on ikääntyneiden toimintakykyä tukevat yhdyskuntaratkaisut sekä palvelurakenteen kehittäminen avohoitopainotteiseksi. Yhdyskuntaratkaisuihin tulisi huomioida esteetön ympäristö ja esteetön asuminen. Esteetömmässä ympäristössä jalankulkuverkosto on hyvin hoidettu ja kulkureittien varrella on riittävästi penkkejä levähtämistä varten. Esteetön asuminen koskee asuntojen saneeraamista, hissien rakentamista hissittömiin taloihin ja joukko- ja asiointiliikenteen reittien kattavuutta.

4.1.3. Nykytilanne ja ennuste

Euran kunnassa oli vuoden 2018 lopussa 11 748 asukasta, joista yli 75-vuotiaita oli 12%. Euran väkiluku laskee ennusteen mukaan hiljalleen ja ikääntyneiden suhteellinen osuus kasvaa. Ennuste vuodelle 2030 on 10 399 asukasta, joista yli 75-vuotiaita on 19% ja vuodelle 2040 9 543 asukasta, joista yli 75-vuotiaita on 22%. Vastaavasti työikäisten ja lasten osuus hiljalleen vähenee. Huomattavaa hoitoisuuden ja palvelujen tarpeen lisääntymisen kannalta on, että yli 85-vuotiaiden määrän lisääntyminen on noin kolminkertainen vuoteen 2040 mentäessä.

Eurassa on kevennetty laitoshoitopainotteisuutta; Vanhainkoti on muutettu tehostetun palveluasumisen yksiköksi ja terveyskeskuksen vuodeosaston potilaspaikkalukua on vähennetty. On kuitenkin selvää, että lähitulevaisuudessa on tehtävä ratkaisuja, joilla monipuolistetaan nykyistä asuntokantaa ja palveluasumisen muotoja. Esteettömät ja turvalliset pienehköt asunnot palvelujen läheisyydessä mahdollistavat ikääntyneen osallisuuden ja omatoimisen elämän.

4.2. Vammaiset

Vammaisille suunnattuja asuntoja on Euran keskustaajamassa sekä Kiukaisissa joko vuokra-asunnoissa tai palveluasunnoissa neljässä palvelukodissa. Lisäksi osa kehitysvammaisista asukkaista asuu kotona omien vanhempien luona, jolloin vanhemmat toimivat omaishoitajina. Vammaiset voivat saada heidän toimintakykynsä huomioiden asumista ja toimintakykyä tukevia palveluja, esim. ateria-, pyykki-, kuljetus-, työ- ja päivätoimintapalveluja.

4.2.1. Kunnan omistamat vammaisten asumispalveluyksiköt

Palvelukoti Nuutti, Nuutinkuja 3 / ARA kohde

- Sijaitsee Euran keskustassa
- Tehostettu palveluasuminen (8 paikkaa)
- Asukkaina pääasiassa kehitysvammaisia nuoria aikuisia, jotka tarvitsevat hoitoa ja huolenpitoa ympärivuorokautisesti

Palvelukoti Rantaniitty, Eurakoskentie 20

- Sijaitsee Kiukaisissa
- Tehostettu palveluasuminen (22 paikkaa)
- Asukkaina pääasiassa aikuisiällä vammautuneita vaikeavammaisia, jotka tarvitsevat hoitoa ja huolenpitoa ympärivuorokautisesti

Palvelukoti Joenpesä, Eurakoskentie 20

- Sijaitsee Kiukaisissa
- Palveluasuminen (10 paikkaa)
- Asukkaina kehitysvammaisia, jotka tarvitsevat ohjausta ja huolenpitoa päiväaikaan, mutta pärjäävät yön itsenäisesti

Palvelukoti Tuulenpesä ja Peiponpesä, Eurakoskentie 20

- Sijaitsee Kiukaisissa
- Tehostettu palveluasuminen (12 + 8 paikkaa)
- Asukkaina kehitysvammaisia, jotka tarvitsevat hoitoa ja huolenpitoa ympärivuorokautisesti

4.2.2. Vammaisten asumisen tarpeet

Valtakunnallinen suositus vammaisten asumispalveluista 2003 sisältää neljä keskeistä teemaa 1) rakennettu ympäristö esteettömäksi ja toimivaksi, 2) riittävästi esteettömiä ja toimivia asuntoja, 3) yleiset palvelut kaikkien saavutettaviksi ja 4) yksilöllisillä palveluilla yhdenvertaisuuteen. Valtioneuvosto on tehnyt periaatepäätöksen kehitysvammaisten asumisen ja siihen liittyvien palvelujen järjestämiseksi. Päämääränä on, että vuoden 2020 jälkeen kukaan ei asu enää laitoksessa.

Eurassa on noin 130 kehitysvammaista ja lisäksi iso joukko vammaisia henkilöitä. Euralaisista kehitysvammaisista kaksi asuu laitospaikalla Satakunnan Sairaanhoidopiirin palveluissa. Laitosasumisen lakkauttaminen edellyttää, että laitoshoidoa korvaavia yksilöllisiä palveluja on olemassa kunnissa. Kunnan omat palvelukodit pystyvät hoitamaan lähes kaikki asumispalveluja tarvitsevat kehitysvammaiset ja vaikeavammaiset asiakkaat. Tällä hetkellä kunta ostaa kahdelle vaikeavammaiselle asumispalvelupaikan kuntarajan ulkopuolelta.

Palvelukotien lisäksi vammaiset tarvitsevat soveltuvia vuokra-asuntoja erityisesti taajamista palveluiden läheisyydestä. Normaaliuden periaatteen mukaisesti vammaisten asunnot tulee sijoittaa tavalliseen asuntokantaan. Esteettömät asunnot, ympäristö ja kulkureitit mahdollistavat itsenäisen asumisen ja tasavertaisen osallistumisen yhteiskunnan toimintaan. Tukiasumisessa parhaiten toimivat sellaiset asunnot, jotka ovat palvelukodin läheisyydessä. Esimerkiksi Kiukaissa Jokimutkan rivitalot toimivat eräänlaisina satelliitteina alueen palvelukodeille. Rivitalossa voi asua itsenäisesti, mutta tarvittaessa tuki ja apu on lähellä. Jatkossa vastaavanlaisia kehitysvammaisille tarkoitettuja tukiasuntoja tarvittaisiin erityisesti Euran keskustan alueella.

4.3. Mielensterveys- ja päihdekuntoutujat

Mielensterveyslain 5 §:n mukaan mielisairautta tai muuta mielensterveyshäiriötä potevalle henkilölle on järjestettävä mahdollisuus hänen tarvitsemaansa lääkinnälliseen tai sosiaaliseen kuntoutukseen liittyvään tuki- ja palveluasumiseen.

Sosiaali- ja terveysministeriön mielensterveyskuntoutujien asumispalvelujen kehittämissuosituksen (STM:n julkaisu 2007:13) mukaisesti:

- Hyvin hoidetut mielensterveyskuntoutujien asumispalvelut parantavat kuntoutujien elämän- laatua ja vähentävät erikoissairaanhoidon kustannuksia
- Ensisijaisena tavoitteena on turvata asumisen pysyvyys asiakkaan omassa kodissa. Paluu omaan kotiin varmistetaan myös hoitajakson jälkeen
- Pitkäaikaisessa asumisessa asumisen laadun on vastattava yleisiä asumisen standardeja
- Riittävät ja tarkoituksenmukaiset kuntouttavat palvelut turvataan sekä omassa asunnossa että asumispalveluyksikössä

Kunnalla ei ole omia asumispalveluja päihde- ja mielensterveyskuntoutujille. Attendo Jokilinna Oy on yksityisomistuksessa oleva mielensterveyskuntoutujien 20- paikkainen palvelutalo Euran kuntakeskuksen läheisyydessä. Kunta hankkii tarpeen mukaan asumispalveluja muualta ja muutama asuu kunnan omissa vuokrataloissa.

5. Vuokra-asuntojen kysyntä ja ennuste

Vuokra-asuntoja oli alkuvuodesta 2020 tyhjiään kaikkiaan 77 (Kauttuanpuisto 47- kunta 30). Kysyntä pystytään määrällisesti, muttei kaikissa tapauksissa laadullisesti tai muista syistä täyttämään ja asuntokapasiteettia on kysynnän puolesta mahdollista pienentää huomattavasti. Kunta on loppuvuodesta 2019 käynnistänyt tarpeettomien ja ei välittömästi palvelutuotannossa olevien kiinteistöjen myyntiohjelman valmistelun.

Väestöennuste on vähenevä ja siihen nojaten asuntojen kysyntä vähenee tulevaisuudessa. Arvio väestön vähenemisestä 5-vuoden suunnitelmakaudella on noin 500 asukasta. Kunnan tulee harkita tässä taloudellisessa ja väestökehityksellisessä tilanteessa myyntiin laitettavien kohteiden lisäämistä ja kapasiteetin vähentämisen käytettävissä olevia keinoja. Jäljelle jäävään asuntomassan kunnossapitoon ja kilpailukykyyn vuokra-asuntomarkkinoilla tulee panostaa vuosittain.

6. Vuokra-asumisen tavoitteet ja kehittämistoimenpiteet

Euran kunnan asuntokanta on keskimääräisesti hyvässä tai tyydyttävässä kunnossa ja tämä vaikuttaa osaltaan alueen vetovoimaisuuteen ja asumisviihtyvyyteen. Asuntokapasiteettia on kysynnän vähenemisen puolesta tulevien vuosien 2021 - 2025 aikana tarpeen pyrkiä aktiivisesti edelleen pienentämään noin 40-70 asunnon verran, pois lukien erityisryhmien asunnot, ja keskittää resurssit kysytyjen ja parempikuntoisten asuntojen ylläpitämiseen ja kiinteistöjen korjausvelan hoitamiseen. Asuntokapasiteetin sijainnissa on syytä ottaa huomioon kysynnän suuntautuminen ja kiinteistöjen kunto. Asuntokapasiteettia vähennetään myymällä ja purkamalla asuntoja kohteesta riippuen.

Alueellisesti Kiukaisten keskustassa tyhjiä asuntoja on eniten. Kunnan keskustaajamassa ns. Eurantien alueella 4 talon vuokrakeskittymässä on kuntokartoituksen perusteella alustavasti suunniteltu kahden talon peruskorjauksesta luopumista ja nykyisen n. 70% keskimääräisen vuokrausasteen nostamista keskittämällä asukkaat kahteen taloon. Yhdessä talossa on noin 20 asuntoa.

Euraplus -ohjelmassa tavoitellaan työikäisen väestön määrän kehityksen kääntymistä positiiviseksi ja on esitetty uuden asuinkerrostalon rakentamista kunnan keskustaan. Kohderyhmä on eri kuin läheiselle tontille Koy Euran Corylus toimesta rakennettavat senioritalot. Kerrostalon neliövuokrat muodostuisivat markkinatasoa huomattavasti korkeammaksi, jonka takia rakentamisesta on toistaiseksi pidättäytytty. Yli 15 euron neliövuokra on korkea, kun nyt yli 10 euron hintaisille kohteille ei tunnu löytyvät asukkaita. Kunta on ostanut ja kaavoittanut tontteja keskustasta mm. asuinkerrostalorakentamisen tarpeisiin. Vuokra-asuntojen lisärakentamisen tarvetta keskustan alueella arvioidaan aktiivisesti mm. vuokrausasteen avulla.