

Erityisryhmien asuntojen suunnitteluopas

Versio: 01/27.1.2022/ARA/ER



I Yleistä

I.1 Oppaan versiohistoria

- 01/27.1.2022/ARA/ER

I.2 Muutokset

Tässä taulukossa esitetään vain viimeisimpään versioon tehdyt muutokset.

01/27.1.2022/ARA/ER

Sivu	Muutos

Muistilista: Hakemusprosessi ja rahoitus



Hakemusprosessi ja rahoitus

1. Ole matalalla kynnyksellä yhteydessä kyseisen alueen rahoitusesittelijään kaikissa hankkeisiin liittyvissä asioissa
2. Älä aloita kohteen suunnittelua ennen tarpeen perusteellista selvittämistä sotekuntayhtymän tai hyvinvointialueen kanssa
3. ARA voi rahoittaa vain kunnan ja soten puoltamia hankkeita
4. Kunta antaa lausunnon kunnan asuntomarkkinoista hankkeen soveltuvuudesta paikalliseen asuntokantaan
5. Sote-kuntayhtymä tai hyvinvointialue antaa lausunnon hankkeen pitkäkestoisesta tarpeesta
6. Yhteyshenkilönä ARAan toimii ensisijaisesti hakijan edustaja, ei kohteen suunnittelija, konsultti tai urakoitsija
7. Varmista, että hakija on ARA-tukikelpoinen, tarvittaessa hae yleishyödyllisyyttä
8. Huomioi, että vuokratontille rakennettaessa, maanvuokrasopimuksessa vuokra-ajan tulee olla vähintään 45 vuotta
9. ARA-hankkeen urakat tulee aina kilpailuttaa
10. ARA vahvistaa hankkeen suunnitelmat ja kustannukset ennen urakkakilpailutusta
11. Huomioi KELAn asumistuen enimmäismäärä ko. alueella hankkeen suunnittelun reunaehtona

Muistilista: Sijainti ja tontti



Sijainti ja tontti

1. Tontilla tulee olla rakentamisvalmius = voimassa oleva asemakaava
2. Tontin sijainti tavanomaisen asumisen keskellä, lähellä palveluita ja hyvien liikenneyhteyksien äärellä
3. Erityisryhmäkeskittymien rakentamista tulee välttää
4. Ei sijoittumista nykyisille tai entisille laitosalueille, melualueille tai muuten asumiselle sopimattomille alueille
5. Ei useita erityisryhmiä samaan kohteeseen
6. Tontin kaavamerkintänä mieluiten asuminen (A...), ARA-kohteet eivät tarvitse Y-tonttia
7. Tontin tulee olla tasainen ja mahdollistaa saavutettavuus ja esteettömyys
8. Valitse riittävän väljä tontti, jolle kaikki tarvittavat toiminnot mahtuvat riittävän väljästi siten, ettei tontin muoto rajoita liikaa sijoittelua
9. Huomioi pihan suunnittelussa ilmansuunnat ja pienilmasto
10. Erotta kevytliikenne autoväylistä
11. Sijoita liikuntaesteisten autopaikat sisäänkäynnin lähelle
12. Suunnittele pihan pintamateriaalit ja varusteet tukemaan asukkaiden aktiivisuutta ja omaehtoista liikkumista

Muistilista: Rakennus- ja asuntosuunnittelu



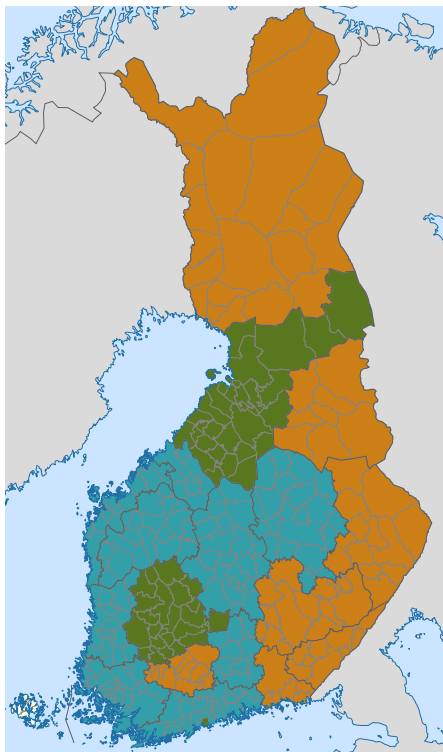
Rakennus- ja asuntosuunnittelu

1. Kohde tulee suunnitella asukkaiden ehdoilla, kaikkea laitosmaisuuutta välttämällä
2. Tavoitteena on kohtuuhintaiset, laadukkaat ja pitkäikäiset kodit
3. Panosta asukkaalle lisäarvoa tuottaviin asioihin ja pidä perusratkaisu yksinkertaisena
4. Käytä vain riskittömiä ja vikasietoisia rakenne- ja massoitteluratkaisuja
5. Huomioi muuntojoustavuus kaikessa suunnittelussa
6. Asuntojen tulee olla pitkäikäisiä koteja, jotka täyttävät täysimittaisen asunnon tunnuspiirteet
7. Asunnon minimikokosuosituksena on 30 m², apuvälineet lisäävät tilan tarvetta
8. Erityisryhmäasuntokohteet tulee suunnitella esteettömiksi halkaisijaltaan 1500 mm vapaan tilan mitoitusta käyttäen
9. Sijoita yhteistilat siten, että ne tukevat yhteisöllisyyttä, esim. koottuna sisäänkäynnin yhteyteen
10. Katettu sisäänkäynti varmistaa turvallisen kulun kaikkina vuodenaikoina
11. Huomioi liikkumisen apuvälineiden tilantarve sekä niiden säilytys-, pesu- ja latausmahdollisuus
12. Sisäilmaolosuhteiden tulee olla tasaiset ja vedottomat, huomioi yllämpenemisen estäminen ja viilennys
13. Käytä elinkaaritehokkaita ratkaisuja
14. Erityisryhmäasuntoon kuuluu huoneistokohtainen esteetön parveke tai terassi
15. Käytä vain kestäviä materiaaleja ja vältä huoltointensiivisiä materiaaleja

I.4 Rahoituksen aluejako

Aluejako koskee seuraavia erityisryhmähankkeita:

Ikääntyneet, kehitysvammaiset ja autismikirjon henkilöt, vaikea-vammaiset, mielenterveys- ja päihdekuntoutujat, asunnottomat, erityistä tukea tarvitsevat nuoret



Hyvinvointialue	Asiantuntija
Läntinen Helsinki (rajana Vantaanjoki) Pirkanmaa Pohjois-Pohjanmaa	Markku Aho p. 029 525 0842
Itäinen Helsinki (rajana Vantaanjoki) Vantaa-Kerava Länsi-Uusimaa Itä-Uusimaa Varsinais-Suomi Päijät-Häme Satakunta Etelä-Pohjanmaa Pohjanmaa Keski-Pohjanmaa Keski-Suomi Pohjois-Savo	Ritvaliisa Rinnemaa p. 029 525 0860
Keski-Uusimaa Kymenlaakso Kanta-Häme Etelä-Karjala Etelä-Savo Pohjois-Karjala Kainuu Lappi	Helena Jalonen p. 029 525 0846
Koko maan osalta: Erityisryhmien investointi- avustushankkeiden ohjaus Erityisryhmien asuntotarpeen arviointi ja käyttäjäryhmämuutokset	Erityisasiantuntija Sonja Manssila p. 029 525 0862

Sisältö

I Yleistä	2
I.1 Oppaan versiohistoria	2
I.2 Muutokset	2
Muistilista: Hakemusprosessi ja rahoitus	3
Muistilista: Sijainti ja tontti	4
Muistilista: Rakennus- ja asuntosuunnittelu	5
I.4 Rahoituksen aluejako	6
2 Johdanto	9
2.1 Oppaan tarkoitus	9
3 Erityisryhmähankkeen edellytykset	10
3.1 Asuntomarkkinatilanteen selvittäminen	10
3.2 Erityisryhmien asunnot	12
4 Kunta ja ARA	14
4.1 Kaavoitus	14
4.2 Rakennusvalvonta	15
4.3 Tontinluovutus ja tonttihinnat	15
4.4 Asuntotoimi	16
5 Rahoitusprosessi	17
5.1 Lainansaajana yleishyödyllinen tai julkisyhteisö	17
5.2 Investointiavustus	18
5.3 Pitkäaikainen korkotukilaina	18
5.4 Avustusprosessin vaiheet	19
5.5 Asukasvalinta erityisryhmäkohteisiin	21
5.6 Valvonta	21
5.7 Omakustannusvuokra	21
5.8 Käyttö- ja luovutusrajoitukset	22
5.9 Erityisryhmien asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen	22
5.10 Rajoituksista vapautuminen	23
5.11 ARA-kohteen purkaminen	23

6	Suunnitteluprosessi	24
6.1	Suunnittelijoiden valinnat	24
6.2	Aikataulutus	25
6.3	Arkkitehtuurikilpailut.	25
6.4	Esteettömyyskoordinaattori.	26
6.5	ARAn Hankepankki.	26
7	Laatu ja kustannukset	27
7.1	Yksinkertainen perusrakenne	28
7.2	Muuntojoustavuus	28
7.3	Kestävät materiaalit	28
8	Asuntosuunnittelu.	29
8.1	Tila- ja varusteratkaisut.	29
8.2	Lähtökohdat erityisryhmäasumisen järjestämiselle.	30
8.3	Lähtökohtana aina oikea asunto	30
8.4	Esteettömyysmitoitus	31
8.5	Asuntokoko	33
8.6	Ohjeet, jotka koskevat kaikkia erityisryhmiä	34
8.7	Ikääntyneet.	35
8.8	Kehitysvammaiset	35
8.9	Autismikirjo.	35
8.10	Opiskelijat, erityisnuoret.	36
8.11	Mielenterveyskuntoutujat, päihdekuntoutujat, asunnottomat.	36
8.12	Korjausrakentaminen.	36
8.13	Tilajaottelut.	37
9	ARAlle toimitettavat asiakirjat	38



2 Johdanto

2.1 Oppaan tarkoitus

Tämä opas sisältää tavoitteita ja suosituksia asuntojen suunnitteluun ja rahoituksen hakemiseen koskien kaikkia hankkeita, joille on tarkoitus hakea erityisryhmien investointiavustusta sekä niitä korkotukilainoin rakennettavia kohteita, joiden asukkaiksi tulee erityisryhmään kuuluvia henkilöitä.

Opas sisältää tietoa edellytyksistä, joita hankkeelta asianomaisten lakien ja asetusten mukaan vaaditaan ARA-tukien saamiseksi, sekä niistä seikoista, joihin ARA kiinnittää huomiota käsitellessään tukihakemuksia ja päättäessään hankkeiden rahoituksesta. Lisäksi oppaassa on tietoa hakemusten käsittelyn eri vaiheista ARAssa sekä myös ohjeita tarvittavien asiakirjojen laadintaan.

Hankkeiden vastuuhenkilöiden on välttämätöntä tutustua tämän oppaan lisäksi eri tukimuotoja koskeviin lakeihin, asetuksiin ja niiden perusteisiin sekä ARA-tukia koskeviin hakuohjeisiin. Kaikki oppaat ja ohjeet löytyvät ARAn verkkosivuilta www.ara.fi.

ARA kehittää jatkuvasti Erityisryhmäasuntojen suunnitteluopasta. Oppaan alussa olevaan muutoslokiin on merkitty viimeisimmän version sisältämät muutokset. Otammekin mielellämme vastaan kommentteja ja kehittämisehdotuksia.



3 Erityisryhmähankkeen edellytykset

3.1 Asuntomarkkinatilanteen selvittäminen

Erityisryhmäkohteen rakentamisen perusteena **on pitkäaikainen tarve kyseisille asunnoille sijaintikunnassa**. Asuntomarkkinatilanne selvitetään sekä uudiskohteen että perusparannuskohteen yhteydessä.

Hakijan on selvitettävä perusteellisesti hankkeen pitkäkestoinen tarve ennen hakemusasiakirjojen laatimista. Selvityksen tarpeesta kuvaa muun muassa **sote-kuntayhtymän tai hyvinvointialueen lausunto**. Tavoitteet hankkeen laajuudelle, laadulle, hankintahinnalle, asumiskustannuksille ja aikataululle määräytyvät tarveselvityksen pohjalta. Selvityksestä on käytävä ilmi mm. kunnan väestörakenne ja väestöennuste, palvelurakenteen nykytilanne sekä arviot tilanteesta vuosina 2030 ja 2040.

Hankkeen hakuasiakirjoihin on liitettävä sote-kuntayhtymän tai hyvinvointialueen sitova lausunto ([lomake ARA 55](#)).

Sote-kuntayhtymä tai hyvinvointialue voivat lisäksi lausua hankkeesta erillisessä lausunnossa, jossa otetaan kantaa koko hyvinvointialueen palveluverkkoon ja siten eri asumisratkaisujen tarpeellisuuteen. Lausunto ([lomake ARA 55](#)) tulee toimittaa kaikkiin erityisryhmien hankkeisiin.

Lomakkeessa kuvataan tulevan kohteen asukkaita, palvelutuotantoa, tarvetta ja sijaintia suhteessa palveluihin.

Lomakkeessa ilmoitetaan, sitoutuuko kunta (SOTE) hankkimaan paikat valmistuneesta kohteesta. Oheinen tieto on merkittävä arvioitaessa kohteen riskitasoa.

ARA-lomakkeiden täydentäminen tulee tehdä huolellisesti. Koska tilanne muuttuu päivittäin, lomakkeiden tietoja tulee päivittää jokaisen raportointikerran osalta. Tiedot eivät tallennu, vaan jokainen kerta täydennetään uudelleen lomakkeille.

Lausunnon lisäksi edellytetään asumispalvelukoh- teiden tilanneselvitys ikääntyneiden asunnoista ([lomake ARA 55a](#)) sekä kehitysvammaisten ja autismin kirjon henkilöiden asunnoista erillisillä lomakkeilla ([lomake ARA 55b](#)). Lomake täy- dennetään tulevan hyvinvointialueen tiedoilla (oman palvelutuotannon kohteet sekä yksityisen palvelutuottajan kohteet), vaikka hanke koskee tietyn hyvinvointialueen kuntaan tulevaa kohdetta. Raportointi pitää sisällään kaikki asumismuodot (laitospaikat, tehostetun palveluasumisen asunnot, palveluasunnot, sekä kevyemmät ratkaisut, kuten välimuotoinen asuminen ja senioriasunnot).

Soten tulee tehdä asuntomarkkinatilanneselvitys myös siinä tapauksessa, että kohteen rakennuttaa kunta itse tai kunnan omistama vuokratyöyhtiö. Selvitystarve ei riipu siitä, tuottaako kunta tai kuntayhtymän sote palvelut tai siitä, onko palvelu- tuottajana yksityinen palveluntuottaja. Tilanneselvi- tyslomake täydennetään kaikissa tapauksissa.

Puutteellisesti täydennetyt sote-lomakkeet viiväs- tyttävät suunnitellun hankkeen käsittelyä. Ilman allekirjoitettuja sote-lomakkeita hanke ei voi saada myönteistä varauspäätöstä.

ARAn nettisivuilta on saatavilla selvitystä varten Excel-lomakkeet, jotka täydennetään jokaisen kohteen osalta erikseen.

https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Erityisryhmien_investointiavustus

ara Asuntomarkkinat ja kehitysvammaisuus

MAAKUNNALLISESTI TOIMIVAN SOTE-KUNTAYHTYMÄN / HYVINVOINTIALUEEN SOSIAALI- JA TERVEYSTOIMEN LAUSUNTO ARAN ERITYISRYHMÄIN INVESTOINTIAVUSTUSHAKEMUKSEEN

(lomake ARA 55)

Kunta johon uutta kohdetta/perusparannus hanketta haetaan Kuntakoodi

Asutuksen rahoitus- ja kehityskeskus (ARA) edellyttää maakunnallisesti toimivan SOTE-kuntayhtymän / hyvinvointialueen sosiaali- ja terveystoimen lausuntoa hankkeesta. Lomaketta ei tarvitse täydentää opo- ja kehitysvammaisten hankkeissa. Lausunnot valmistetaan, että hanke on hyvinvointialueen tiedossa ja käsitelty asuntoluokassa tai -vuorossa.

Tämä lomake täytetään kaikkien erityisryhmien paitsi opiskelijoiden osalta. Lisäksi ikääntyneiden henkilöiden asumishankkeissa täytetään lomake ARA 55a ja kehitysvammaisten ja autismin kirjon henkilöiden asumishankkeissa täytetään lomake ARA 55b.

Lausunnot tulee käydä läpi ainakin seuraavat asiat:

Tuennakaja	Yhtymä	Kohderyhmä, jota lausunto koskee

Kunta johon lomake liittyy: _____
 Kohde johon lomake liittyy: _____
 Miten ajankäyttöä tiedot ovat: _____

Hyvinvointialueen palveluverkko, kuvaus palveluverkossa olevan kohteen/erityisryhmän osalta. Lähetä palveluverkkoasunnitelma (jos se on olemassa) kun se valmistuu sähköpostitse ARAn, kirjaimella ara@ara.fi.

ARA lomake 55

ara Asuntomarkkinat ja kehitysvammaisuus

HYVINVOINTIALUEEN IKÄÄNTYNEIDEN PALVELUASUNTOTARPEEN JA -KANNAN TILANNEKUVA

(lomake ARA 55a)

Hyvinvointialue: _____
 Kunta johon lomake liittyy: _____
 Kohde johon lomake liittyy: _____
 Yhteyshenkilö lomakkeen täydentäjä: _____
 Puhelin: _____
 Sähköposti: _____
 Miten ajankäyttöä tiedot ovat: _____

Palveluasumisen tarve

1. Hyvinvointialueen väestörakenne ja -ennuste

Ikäryhmä	Vuosi 2022		Vuosi 2033		Vuosi 2049		Taulukon käyttöohje
	henkilöä	%	henkilöä	%	henkilöä	%	
Kunnan asukasmäärä yhteensä							Täydennä taulukko asuin- tilastotietojen perusteella. Tiedot tulee täydentää vuosittain. Osa-alueen osalta täydennetään vain osaa taulukosta. Täydennettävien osien täydentäminen on vapaaehtoista.
65-74-vuotiaat							
75-84-vuotiaat							
85+							
Yhteensä 65 vuotta täyttäneet	0		0		0		

Lisätietoja _____

ARA lomake 55a

ara Asuntomarkkinat ja kehitysvammaisuus

HYVINVOINTIALUEEN KEHITYSVAMMAISTEN JA AUTISMIN KIRJON HENKILÖIDEN PALVELUASUNTOTARPEEN JA -KANNAN TILANNEKUVA

(lomake ARA 55b)

Hyvinvointialue: _____
 Kunta johon lomake liittyy: _____
 Kohde johon lomake liittyy: _____
 Yhteyshenkilö lomakkeen täydentäjä: _____
 Puhelin: _____
 Sähköposti: _____
 Miten ajankäyttöä tiedot ovat: _____

1. Laitosasuminen, hyvinvointialue

Kohde	Päiväntuotto (henkilöä vuorokaudessa)	Arvioitu lausuntotilanne, vuosi	Taulukon käyttöohje
			Täydennä taulukko palveluasuntotarpeesta ja -kannasta. Täydennettävien osien täydentäminen on vapaaehtoista. Täydennettävien osien täydentäminen on vapaaehtoista.
Asiakkaiden määrä			
Yhteensä	0		

Lisätietoja _____

ARA lomake 55b

3.2 Erityisryhmien asunnot

Erityisryhmien asunnot määritellään sosiaalihuoltolain 21§ mukaisesti seuraavasti:

- Tukiasunnot
- Palveluasunnot
- Tehostetut palveluasunnot

Tuettua asumista järjestetään henkilöille, jotka tarvitsevat tukea itsenäiseen asumiseen tai itsenäiseen asumiseen siirtymisessä. Asumisen tuki tuotetaan sosiaaliohjauksella ja muilla sosiaalipalveluilla.

Palveluasumisella tarkoitetaan palveluasunnossa järjestettävää asumista ja palveluja.

Tehostetussa palveluasumisessa palveluja järjestetään asiakkaan tarpeen mukaisesti ympärivuorokautisesti.

Asunnot suunnitellaan kohderyhmän asukkaiden tarpeiden mukaisesti siten, että asuntojen tila- ja varusteeratkaisut tukevat asukkaiden elämänlaatua, toimintakykyä ja kotona selviytymistä.

ARA tukee myös normaalien vuokra-asuntojen rakentamista erityisryhmille (esimerkiksi senioritalot).

Erityisryhmien asunnot toteutetaan sosiaalihuoltolain 1301/2014 mukaisen tarpeeseen. 12.12.2021 annettiin HE (hallituksen esitys) eduskunnalle, jossa mm. muutetaan sosiaalihuoltolain asumispalvelupykälää. Asumispalveluja olisivat tilapäinen ja tuettu asuminen, joita koskevat säännökset säilyisivät asiasisällöltään ennallaan, sekä yhteisöllinen asuminen ja ympärivuorokautinen palveluasuminen.

Palveluasumista järjestävät ja tuottavat kunnat, sote-kuntayhtymät ja 1.1.2023 hyvinvointialueet. Palveluasumista tuottaa myös yritykset ja järjestöt.

Yhteisöllinen asuminen korvaisi nykyisen ns. tavallisen palveluasumisen. Asumista varten tarjottaisiin esteetön, turvallinen asumisyksikkö, jossa asiakkaan käytössä olisi tarpeita vastaava huoneisto ja sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa. Palvelut toteutettaisiin erikseen asiakkaan tarvetta vastaavasti kotihoitona ja muina kotiin annettavina palveluina. Palvelut voitaisiin toteuttaa osaksi tai kokonaan yksikön oman henkilöstön avulla tai niitä voisi tuottaa yksi tai useampi ulkopuolinen yksityinen tai julkinen palveluntuottaja.

Ympärivuorokautisessa palveluasumisessa asuminen ja palvelut järjestettäisiin samoin kuin nykyisessä tehostetussa palveluasumisessa. Paikalla olisi henkilöstöä ympärivuorokautisesti ja iäkkäiden palveluissa noudatetaan säädettyä henkilöstömitoitusta. Asukkaan käytössä olisi hänen tarpeitaan vastaava asunto kuten yhteisöllisessäkin asumisessa. Ympärivuorokautinen palveluasuminen sisältäisi nykyiseen tapaan hoidon ja huolenpidon lisäksi täyden yöspidon.

Yhteisöllistä asumista ja ympärivuorokautista palveluasumista voitaisiin toteuttaa samaan rakennuskokoonaisuuteen kuuluvissa tiloissa, joissa voisi olla myös ns. tavallisen asuntokannan asuntoja. Tavoitteena on mahdollistaa palvelujen saaminen samaan asuntoon palvelutarpeiden muuttuessa.

Iäkkäiden henkilöiden pitkäaikaisesta laitoshoidosta luovuttaisiin kokonaisuudessaan vuoden 2027 loppuun mennessä. Riittävä siirtymäaika mahdollistaa korvaavien palvelujen varmistamisen. Vuoden 2028 alusta tuolloin vielä sosiaalihuollon laitoshoidossa olevat asiakkaat siirtyisivät pääosin nykyistä tehostettua palveluasumista vastaavaan ympärivuorokautiseen palveluasumiseen.

§21 Asumispalvelut (HE)

21 a §

Tuettu asuminen

Tuetulla asumisella tarkoitetaan itsenäistä asumista, jota tuetaan sosiaaliohjauksella.

Tuettua asumista järjestetään henkilölle, joka erityisestä syystä tarvitsee hyvinvointialueen apua tai tukea itsenäiseen asumiseen tai itsenäiseen asumiseen siirtymisessä.

21 b §

Yhteisöllinen asuminen

Yhteisöllisellä asumisella tarkoitetaan hyvinvointialueen järjestämää asumista esteettömässä ja turvallisessa asumisyksikössä, jossa henkilön hallinnassa on hänen tarpeitaan vastaava asunto ja jossa asukkaille on tarjolla sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa.

Yhteisöllistä asumista järjestetään henkilölle, joka tarvitsee sitä sillä perusteella, että hänen toimintakykynsä on alentunut ja hoidon ja huolenpidon tarpeensa kohonnut korkean iän, sairauden, vamman tai muun vastaavaan syyn vuoksi.

21 c §

Ympäri vuorokautinen palveluasuminen

Ympäri vuorokautinen palveluasuminen sisältää henkilön yksilöllisen tarpeen mukaisen vuorokaudenajasta riippumattoman hoidon ja huolenpidon, toimintakykyä ylläpitävän ja edistävän toiminnan, ateriat, vaatehuollon, siivouksen sekä osallisuutta ja sosiaalista kanssakäymistä edistävän toiminnan.

Palveluasumista on toteutettava niin, että henkilön yksityisyyttä kunnioitetaan ja hänen osallisuuttaan tuetaan. Lisäksi on huolehdittava, että henkilöllä on mahdollisuus saada tarvitsemansa lääkinnällinen kuntoutus ja muut terveydenhuollon palvelut.

Ympäri vuorokautista palveluasumista järjestetään henkilölle, joka tarvitsee päivittäin vuorokaudenajasta riippumatta jatkuvaa hoitoa ja huolenpitoa tai vaativaa ammatillista hoitoa, joiden järjestäminen kotihoidona, omaishoitona, perhehoitona tai muulla tavalla ei ole mahdollista tai asiakkaan edun mukaista. Ympäri vuorokautista palveluasumista järjestetään henkilön tarpeen mukaan pitkäaikaisesti tai lyhytaikaisesti. Lyhytaikainen palveluasuminen voi olla tilapäistä tai säännöllisesti toistuvaa.

Poikkeuslupamenettely

Hakijoita muistutetaan kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta (sosiaali- ja terveydenhuollossa annettu laki, 548/2016; muutos 729/2020), joka on voimassa 1.7.2016–31.12.2025. Laki on tarkoitus kumota, kun hyvinvointialueet käynnistyvät 1.1.2023. Ohjetta päivitetään, kun asia varmistuu.

Kunta tai kuntayhtymä tai niiden yksin tai yhdessä omistama yhtiö ei saa tehdä sosiaali- ja terveydenhuollon rakennuksiin kohdistuvia investointeja koskevia sitoumuksia, joiden arvonalisäverottomat kokonaiskustannukset ylittävät viisi miljoonaa euroa. Yksityisten palvelun tuottajien kanssa tehtäviin sopimuksiin tulee sisällyttää irtisanomisehto, joka oikeuttaa sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisvastuussa olevalle kunnalle tai kuntayhtymälle oikeuden irtisanoa sopimus päättyään 12 kuukauden kuluttua irtisanomisesta.



4 Kunta ja ARA

ARA tekee yhteistyötä erityisryhmäkohteiden sijaintikuntien viranomaisten kanssa. Edellisessä luvussa käsiteltyjen sote-asioiden lisäksi kunnilta edellytetään määrätietoista ohjausta asuntojen sijoittumisen ja toisaalta kohtuuhintaisen toteuttamisen mahdollistamisessa.

Rakennuspaikan sijainnilla edistetään yleisiä ja erityisiä aiotun asukasryhmän tarpeita ja hyvinvointia. ARA *keskustelee tarvittaessa kuntien rakennusvalvonnan ja kaavoituksen kanssa asioista, jotka liittyvät kuntien vastuulle.*

4.1 Kaavoitus

Erityisryhmäasuntojen kaavoittamisessa keskeistä on niiden sijoittaminen luontevaksi osaksi tavanomaista asumista. Eri erityisryhmien asuntojen keskittäminen samalle alueelle ei ole toivottavaa ja erityisryhmäkohteiden sijaintien tulisi olla tavalliselle asumisellekin sopivia.

Usein paras ratkaisu on luontevien naapurustojen luominen, jossa erityisasuminen nivoutuu osaksi muuta yhdyskuntarakennetta. Sijoittumisessa tulee huomioida kestävä kehitys mukaisesti myös palveluiden saavutettavuus ja liikkuminen eri liikennevälineillä.

Kaavoitusratkaisulla myös vaikutetaan valmiin asuntotuotteen kustannuksiin oleellisesti. Kaavoituksen tulisi tukea ja mahdollistaa kohtuuhintaisuuden toteutumista, sillä erityisryhmäasuntoihin kohdistuu niiden

erityisratkaisujen johdosta muutenkin tavallista enemmän kustannuspaineita. ARA-tuotantoon tarkoitettut tontit on syytä "korvamerkitä" jo kaavoitusvaiheessa, jotta kohtuuhintaisuuden vaatimukset voidaan ottaa huomioon koko prosessin aikana aina tontinluovutukseen ja toteuttamiseen asti.

4.2 Rakennusvalvonta

Kuntien rakennusvalvontaviranomaiset huolehtivat rakentamista koskevien lupien käsittelystä ja rakentamisen työnaikaisesta valvonnasta. rakennusvalvonta vastaa rakennuksen suunnitelmien määräystenmukaisuudesta ja toteutettavien rakennusten turvallisuudesta ja terveellisyydestä.

Erityisryhmäasumisen kannalta keskeistä on huolehtia esteettömyyden toteutumisesta rakennushankkeessa. ARA tarjoaa yhteistyötä esteettömyysvaatimusten noudattamisen varmistamisessa ja pyrkii osaltaan varmistamaan suunnitelmien laatua sekä toteutuksen virheettömyyttä.

Myös rakennusten korkea paloturvallisuus on keskeinen tavoite erityisryhmähankkeissa. Alueellinen pelastuslaitos toimii asiantuntijana rakentamisen ohjauksessa ja valvonnassa yhteistyössä alueen kuntien rakennusvalvontojen kanssa. Rakenteellinen paloturvallisuus vaikuttaa rakennuksen turvallisuuteen sen koko käyttöajan ajan. Rakenteellinen paloturvallisuus on huomioitava kaavoituksessa, rakennuksen suunnittelussa (uudis- ja korjausrakentaminen), käyttöönotossa ja käytön aikana.

4.3 Tontinluovutus ja tonttihinnat

Tonttihinnat määräytyvät ARA:n vahvistamien vyöhykehintojen perusteella, jos kunta on hakenut ARA:ta vyöhykehintapäätöksen. Muussa tapauksessa ARA määrittää tapauskohtaisesti hyväksyttävissä olevan tontin enimmäishinnan.

ARA:ta voi etukäteen hakea ennakkoratkaisua enimmäistonttihinnasta lomakkeella ARA 60. Ennakkoratkaisu on sitova päätös siitä, minkä suuruiset tonttikustannukset ARA hyväksyy osaksi korkotuettavan ja avustettavan kohteen rakentamiskustannuksia.

ARA lomake 60

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 10 §:n mukaan ARA voi hyväksyä rakentamiskustannuksiin tontin hankkimisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset ottaen huomioon alueen yleisen hintatason. ARA ottaa kohtuullista kustannusta arvioidessaan huomioon tontin perustamisolosuhteet, tonttia sitovat kaavamääräykset, tontin sijainnin suhteessa palveluihin ja julkiseen liikenneverkkoon sekä hakijan esille tuomat muut mahdolliset hintaan vaikuttavat tekijät.

ARA hyväksyy enintään ennakkoratkaisussa hyväksytyn tontin hankkimisesta aiheutuvan kustannuksen osaksi kohteen hyväksyttäviä rakentamiskustannuksia, jos ARA hyväksyy tontille vuokra tai asumisoikeustalon rakentamista varten haetun lainan korkotukilainaksi.

Tonttien ARA-hinnan ja markkinahinnan välinen erotus on ns. SGEl-tukea, joka raportoidaan kunnista vuosittain ARA:lle ja ARA:sta edelleen EU:lle.

ARA-asunnoille tarkoitettut tontit tulee luovuttaa aina suoraan ARA-yhteisöille, jotta niiden rakentamisen kilpailuttaminen olisi mahdollista. ARA-rakentamiselle tarkoitettuja tontteja ei tulisi luovuttaa rakennusliikkeille ilman erityisen painavaa syytä.

4.4 Asuntotoimi

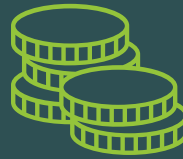
ARA-hankkeen **korkotukilainahakemus jätetään aina hankkeen sijaintikuntaan**. Kuntien asuntotoimi antaa lausunnon kaikista sille jätetyistä korkotukilainahakemuksista sekä rakentamisen takauslainoista. Ilman kunnan puoltavaa lausuntoa hanke ei voi saada ehdollista varausta ARA:sta. Lausunnossa on otettava kantaa hankkeen soveltuvuuteen kunnan asuntokantaan ja asuntomarkkinatilanteeseen.

ARA-asuntoja koskee asukasvalintaa rajoittavat säännöt, joiden noudattamista kunnat ja ARA valvovat. Erityisryhmäasunnoissa oleellista on myös se, että **asukkaiksi valittavat edustavat sitä erityisryhmää, jolle investointiavustus on myönnetty**. Poikkeaminen tästä johtaa ilmi tultuaan tukien takaisinperintään.

**Tukihakemuksen
käsittely**



**Rahoituksen hyväksyminen
ja tukien maksaminen**



**Rakennussuunnitelmien ja
kustannusten hyväksyminen**



**Loppuselvitys hankkeen
valmistuttua ja viimeinen
avustuserä**

5 Rahoitusprosessi

5.1 Lainansaajana yleishyödyllinen tai julkisyhteisö

Valtion tukemaa lainaa voivat saada:

- Kunta tai muu julkisyhteisö
- ARAn nimeämä yleishyödyllinen yhteisö
- Edellä mainittujen yhteisöjen välittömästi omistama osakeyhtiö

Yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämistä haetaan ARAlta. ARA voi nimetä yhteisöt, jotka täyttävät kor-
kotukilaissa (604/2001) määritellyt yleishyödyllisyyden edellytykset. Vapaamuotoinen nimeämishakemus
toimitetaan ARaan hankkeen varaushakemuksen yhteydessä.

Tuki-luokka	Avustus-prosentti	Edellytykset
1	enintään 15 % (L 3 §:n 1 kohta ¹)	asunto-olot ovat huonot ja tulot poikkeuksellisen pienet (tavanomaiset opiskelija-, nuoriso- ja senioriasunnot)
2	enintään 25 % (L 3 §:n 2 kohta)	asuminen edellyttää tukipalveluiden tuottamisen vaatimia tiloja
3	enintään 40 % (L 3 §:n 3 kohta)	asunto-olojen järjestäminen edellyttää merkittävästi erityisiä tila- tai varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon 2 kohdassa tarkoitettujen tukipalveluiden edellyttämien tilojen lisäksi
4	enintään 50 % (L 3 §:n 4 kohta)	asunto-olojen järjestäminen edellyttää poikkeuksellisen vaativia tai kalliita tila- tai varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon 2 kohdassa tarkoitettujen tukipalveluiden edellyttämien tilojen lisäksi

Investointiavustuksen avustusprosentit

5.2 Investointiavustus

Erityisryhmien investointiavustus perustuu lakiin (1281/2004 Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi), jonka tarkoituksena on lisätä erityisryhmiin kuuluville ihmisille heidän asumistarpeisiinsa soveltuvia ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia vuokra-asuntoja sekä parantaa heidän asumisolosuhteitaan.

Avustusta voidaan myöntää rakentamista, perusparantamista tai hankintaa varten, sekä yksittäisen vuokra-asunnon järjestämiseen tai hankintaan. Avustusta myönnetään vain kohteisiin, jotka rahoitetaan korkotukilainalla.

Avustuksen enimmäismäärä on porrastettu kohteiden tarvitseman tuen mukaan tukiluokkiin 1–4. Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi. (1281/2004, myöh. muutoksineen): <https://www.finlex.fi/fi/laki/smur/2004/20041281>

Avustus maksetaan valmiusasteen mukaisesti yleensä neljässä erässä, ja sen maksaminen edellyttää myös korkotukilainapäätöstä. Poikkeuksena ensimmäisen tukiluokan avustus maksetaan kokonaisuudessaan kerralla, kun ARA:lle on toimitettu todistus rakennustöiden aloittamisesta.

5.3 Pitkäaikainen korkotukilaina

ARA hyväksyy korkotukilainoja erityisryhmien vuokratalojen rakentamiseen ja perusparantamiseen.

Korkotukilaina on pankin tai muun rahoituslaitoksen myöntämä laina, joka tulee kilpailuttaa ja pyytää rahoitustarjous vähintään kolmelta eri rahoituslaitokselta. Korkotukilainan korosta valtio maksaa osan, jos lainansaajan perusomavastuukorko ylittyy. Omavastuuosuus on tällä hetkellä 1,7 %. Vuokra-asuntojen rakentamista tai perusparantamista varten myönnetyllä korkotukilainalla on valtion täytetäkaus.

5.4 Avustusprosessin vaiheet

Avustusprosessi jakaantuu 4 vaiheeseen:



VAIHE 1: Tukihakemusten käsittely

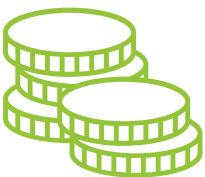
ARAn hankevalinta eli ehdolliset varauspäätökset hankkeille

Erityisryhmien investointiavustusta haetaan ARAn vuosittain asettaman hakuajan sisällä (vuonna 2022 toteutetaan määräaikainen haku. Hakuaika on 8.12.2021- 30.4.2022). Ensimmäisessä vaiheessa avustukselle haetaan ehdollinen varauspäätös, jossa kerrotaan, milloin viimeistään hankkeen suunnitelmien ja kustannusten hyväksymisasiakirjojen on oltava ARAssa.



VAIHE 2: Rakennussuunnitelmien ja kustannusten hyväksyminen

Toisessa vaiheessa haetaan ARAlta **rakennussuunnitelmien ja kustannusten hyväksymistä**. ARAn hyväksyessä hankkeen suunnitelmat ja kustannukset hanke saa ARAlta **osapäätöksen**, joka käytännössä tarkoittaa rakennustöiden aloituslupaa.



VAIHE 3: Rahoituksen hyväksyminen ja tukien maksaminen

Avustuspäätöstä voi hakea sen jälkeen, kun hanke on saanut osapäätöksen. Hakemuksen voi tehdä ennen urakkasopimusten allekirjoittamista.

Avustuspäätöstä haetaan samalla hakulomakkeella kuin ehdollista avustusvarausta. Hakija täyttää uudeleen [hakemuslomakkeen ARA 71](#) tiedoin, jotka vastaavat osapäätösvaiheessa hyväksytyjä suunnitelmia ja kustannuksia.

Lomakkeissa on myös ilmoitettava se, onko hakija arvonlisäverovelvollinen ja saako hakija kyseisestä hankkeesta arvonlisäveropalautuksen.

Avustuspäätöksen jälkeen ARA tekee hakemuksesta **korkotukilainapäätöksen**.

Avustuksen maksaminen

ARA voi maksaa avustuksen vasta kun hanke on saanut myös korkotukilainapäätöksen.

Avustus maksetaan erissä, jotka perustuvat hankkeen valmiusasteeseen. Avustusta voi hakea maksettavaksi lomakkeilla ([ARA 72](#) ja [ARA 73](#)), kun hankkeesta on valmiina 30 %, 60 %, 90 % ja 100 %. ARA maksaa kuitenkin yhdessä erässä ne avustukset, joiden avustusosuus on enintään 15 %.

Hakemuksen allekirjoittajalla on oltava nimenkirjoitusoikeus tai toimivaltuus maksatuksen hoitamiseen.



VAIHE 4: Loppuselvitys hankkeen valmistuttua ja viimeinen avustuserä

Hakijan on aina ilmoitettava avustushankkeiden toteutuneet kustannukset (ns. loppuselvitys). Tämä tehdään hakemalla ARAlta avustuksenvahvistamispäätöstä hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaisesti ([lomakkeella ARA 64](#)).

ARA maksaa avustuksen viimeisen 10 % ns. loppuerän sen jälkeen, kun se on vahvistanut toteutuneen rahoituksen. Maksua haetaan lomakkeella [ARA 72](#).

Viimeisen erän maksatusta varten ARA edellyttää, että avustuksensaaja vakuuttaa valinneensa asukkaat avustushakemuksensa mukaisesti.

5.5 Asukasvalinta erityisryhmäkohteisiin

Vuokratalon omistajan on valittava asukkaat valtion tuella rakennettuihin vuokra-asuntoihin aravarajoitustulain 4a - 4c §:ien, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (ns. uusi korkotukilaki) 11a - 11c §:n sekä asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetun valtioneuvoston asetuksen mukaisesti.

Valintaperusteita ovat asunnon tarve, varallisuus ja tulot. Etusijalle asetetaan asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat.

Erityisryhmäkohteisiin asukasvalinnat tehdään samoin kuin muihinkin valtion lainoittamiin vuokra-asuntoihin. Valittaessa asukkaita palvelutaloon (jatkossa yhteisöllisen asumisen asumisyksikkö ja ympärivuorokautinen asumisyksikkö) on asukasvalintaa tehtäessä selvitettävä **hakijoiden kuuluminen ARAn tekemän avustuspäätöksen mukaiseen erityisryhmään** (ikääntyneet, mielenterveyskuntoutujat, päihdekuntoutujat, kehitysvammaiset, vaikeavammaiset, autismiskirjon henkilöt, pitkäaikaisasunnottomat ja erityistä tukea tarvitsevat nuoret).

Lisäksi järjestämisvastuullinen (sote) on selvitettävä **palveluasumisen tarve** lääkärin tai muun alan asiantuntijan, esimerkiksi sosiaalityöntekijän kirjallisella lausunnolla. Lausunnossa on todettava sairauksien ja vammojen lisäksi hakijan fyysinen, psyykinen ja kognitiivinen toimintakyky ja onko se alentunut niin paljon, että hakija on palveluasumisen tarpeessa.

5.6 Valvonta

ARAn tehtävänä on ohjata ja valvoa ARA-asuntokannan käyttöä sekä huolehtia yhdessä Valtiokonttorin kanssa asunto- ja lainakantaan liittyvistä riskeistä. Ohjauksella ja valvonnalla ARA varmistaa, että:

- Valtion tuki kohdentuu asukkaalle
- Vuokrataloyhteisöt toimivat valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevien säännösten, määräysten ja ohjeiden mukaisesti
- Yhteisöt eivät tulouta omistajilleen enempää kuin laissa sallitaan.

ARAn tehtäviin kuuluu myös omakustannusvuokrien määräytymisen valvonta ja lainansaajien yleinen ohjaus.

5.7 Omakustannusvuokra

Vuokranmäärityksessä **omakustannuseriaate** tarkoittaa sitä, että vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen lisäksi kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien asumista palvelevien tilojen rahoitusmenot ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitomenot.

Omakustannuseriaatetta noudatetaan laissa säädetyn rajoitusajan ajan. Vuokratalon vuokranmääritysrajoitus päättyy sen jälkeen, kun valtion tukema laina on maksettu takaisin lainaehtojen mukaisesti tai laina-aika on kulunut loppuun. Rajoitus aika riippuu siitä, milloin ja mille ajalle laina on myönnetty, ja onko se myönnetty asuntojen rakentamiseen, hankkimiseen vai perusparantamiseen.

Vuokranmäärityksestä on saatavilla lisätietoja [Vuokranmääritysosap arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin -nimisestä oppaasta.](#)

5.8 Käyttö- ja luovutusrajoitukset

Erityisryhmien investointiavustuksella ja korkotukilainalla rahoitettuihin asuntoihin kohdistuu seuraavat rajoitukset:

- Vuokra-asutokäyttö 40 vuotta
- Käyttäjäryhmäkohtainen käyttövelvoite 20 vuotta
- Asukasvalintaperusteet
- Asukasdemokratia (yhteishallintolaki)
- Vuokrien omakustannusperiaate
- Luovutusta ja luovutushintaa koskevat rajoitukset

Kohteen omistaja esittää avustusta ja lainaa hakiessaan ARA:lle hakemusasiakirjoilla, millainen kohteesta on tarkoitus rakentaa, keitä siellä asuu, mitä palveluja he tarvitsevat, kuka tuottaa palvelut ja kuinka paljon henkilökuntaa asukkaiden asumista on tukemassa. Nämä hakemusasiakirjoissa esitetyt tiedot tulee toteutua, kun asuntoja käytetään.

Jos edellä mainitut lähtökohdat muuttuvat erityisryhmäkohtaisen käyttövelvoitteen aikana, niistä tulee ilmoittaa kirjallisesti ARA:lle, joka ilmoittaa hyväksyykö ARA muutokset

5.9 Erityisryhmien asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen

Käyttötarkoituksen muutosta voi hakea ARA:n investointiavustusta saaneisiin kohteisiin (uudistuotanto- ja perusparannuskohteet).

Käyttötarkoituksen muutostarpeita ovat esimerkiksi:

- Tarve saneerata kohteessa olevia muita tiloja asunkäyttöön
- Tarve ottaa joitakin asuntoja esimerkiksi terapia tai muuhun hoitokäyttöön
- Tarve saneerata varastotiloja esimerkiksi toimistokäyttöön
- Tarve muuttaa olemassa olevia asuntoja, esimerkiksi huonejärjestelyin, väliseinin tms.

Päätöstä käyttötarkoituksen muuttamiseen haetaan ARA:alta lomakkeella [ARA 53](#). Lomakkeeseen on täytettävä tarkat tiedot kohteesta ja kuvaus muutoksen syystä, kestosta ja luonteesta. Myös selvitys vaikutuksesta kohderyhmään ja tieto lupaviranomaisen kannasta tarvitaan.

Hakemukset käsitellään tapauskohtaisesti ja niistä tehdään erilliset päätökset.

5.10 Rajoituksista vapautuminen

ARA voi myöntää hakemuksesta vapautuksen ARA-vuokra-asuntoja koskevista rajoituksista. Vapauttamisen edellytyksenä on, että se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja siitä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai siihen on muu erityinen syy. Vapautus voidaan myöntää kaikista tai osasta rajoituksia ja sille voidaan asettaa ehtoja.

Rajoituksista vapautuminen edellyttää valtion asunto- tai aravalainan takaisinmaksamista. Korkotukilaina on myös maksettava takaisin tai valtio on vapautettava lainaa koskevasta takausvastuusta.

Rajoitusmerkinnän poistamista, siirtämistä ja muuttamista on pyydettävä Valtiokonttorilta.

Rajoituksista vapauttamisen yhteydessä on mahdollista hakea akordia, joka vapauttaa velallisen maksamasta osaa jäljellä olevasta lainapääomasta valtiolle.

5.11 ARA-kohteen purkaminen

ARA-vuokratalon purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen on mahdollista saada avustusta valtion varoista. Avustuksen suuruus on enintään 90 %. Purettava talo voi olla käyttö- ja luovutusrajoi-
tusten alainen tai myös rajoituksista vapautettu. Avustuksen edellytyksenä on ARA:n myöntämä purkulupa tai vastaavat olosuhteet, jos rajoitukset eivät enää ole voimassa.

Avustuksen saamisen edellytyksenä on, että avustus on vuokratalon *omistajayhteisön talouden tervehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi tarpeen purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen.*

Avustuksen hakijan toimitettava:

- [ARA lomake 5a](#)
- Kokonaisselvitys purkamisen, mahdollisesti haetun purkua-kordin ja avustuksen vaikutuksista taloudelliseen tilanteeseen
- Arvio purkukustannuksista ja selvitettävä kokonaistaloudellisesti edullisin purkamistapa ottaen huomioon myös purkujätteen kierrätysmahdollisuudet.
- Avustuksella ei kateta jäteveron ja kaatopaikkamaksun osuutta. Purkutyötä ei saa aloittaa ennen kuin jäljellä oleva valtion laina on maksettu takaisin ja ARA on tehnyt päätöksen avustuksen myöntämisestä.



6 Suunnitteluprosessi

6.1 Suunnittelijoiden valinnat

Erityisryhmäasuntojen rakentaminen edellyttää sekä hankkeeseen ryhtyvältä että suunnittelijoilta riittävää pätevyyttä. Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA) määrätään hankkeen osapuolten tehtävistä, vastuista ja velvollisuuksista sekä kelpoisuusvaatimuksista.

Jokaisella rakennushankkeella tulee olla pätevä **pääsuunnittelija**, joka vastaa mm. suunnittelun kokonaisuudesta, laajuudesta ja laadusta. Laista tulevien kelpoisuusvaatimusten ohella pääsuunnittelijalla tulee olla kokemusta erityisryhmäasuntojen suunnittelusta, jotta hän osaa tarvittavassa määrin huomioida mm. toiminnallisuuden ja esteettömyyden erityisvaatimuksia.

Asiantunteva suunnittelija tulee kiinnittää riittävän aikaisin hankkeeseen, jolloin hän voi auttaa hankkeeseen ryhtyvää esimerkiksi tontin valinnassa ja tuottaa varhaisen vaiheen luonnoksia tontinkäytöstä ja tilaohjelmasta päätöksen teon tueksi.

ARA-hankkeen suunnittelijat voi valita neuvottelumallilla tai kilpailuttamalla. Tulee kuitenkin huomioida, että monilla ARA-asuntoja rakennuttavilla julkisyhteisöillä on niiden luonteen takia hankintalaista tulevia vaatimuksia hankintojen kilpailuttamisesta.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on syytä jo hankkeen alkuvaiheessa palkata osaava **geotekninen suunnittelija**, jonka tehtävä on arvioida rakennuspaikan rakennettavuutta ja kustannuksia.

6.2 Aikataulutus

Tilaajan tehtävänä on laatia hankkeen aikataulutus. Realistinen aikataulu säästää rahaa ehkäisemällä kiireestä johtuvia virheitä ja kustannuksia. Sen tulee mahdollistaa jokaisessa vaiheessa huolellinen paneutuminen suunnittuun ja suunnitelmien tarkastamiseen ja yhteensovittamiseen sekä hankkeen kustannusohjaukseen.

Rakennusvaiheen aikataulutuksessa tulee huomioida mm. kuivumista vaativien työvaiheiden riittävä kesto.

Urakkakilpailutuksen aikataulutuksessa kannattaa huomioida vuodenaikaisten syklien vaikutukset hintoihin. Usein talvikuukausina rakennusliikkeillä on aikaa ja resursseja urakkalaskentaan.

6.3 Arkkitehtuurikilpailut

Mikäli erityisryhmäkohteen suunnittelusta järjestetään suunnittelukilpailu, on huomioitava seuraavat tärkeät asiat:

- **Jokaisesta ARA-kohdetta koskevasta arkkitehtuurikilpailusta tulee informoida ARAa ennen kilpailun järjestämistä ja ARAlle tulee antaa mahdollisuus lausunnon antamiseen palkintoluokan töistä**
- Kilpailun tuomareilla tulee olla riittävästi ymmärtämystä kyseisen erityisryhmän asuntojen suunnittelun vaatimuksista
- ARA-rahoitusta saavien asuntojen suunnittelukilpailuissa tulee aina huomioida kustannusohjaus ja kilpailun palkintolautakunnassa tulisi olla tästä osaamista
- Kilpailuohjelmassa ja palkintoperusteissa tulee huomioida kustannustehokkuus arviointikriteerinä

6.4 Esteettömyyskoordinaattori

ARA edellyttää, että jokaiselle erityisryhmien investointiavustusta saavalle hankkeelle tulee nimetä **esteet-
tömyyskoordinaattori**. Hänen tehtävänä on huolehtia läpi koko suunnittelu- ja toteutusprosessin esteettömyyden ja toiminnallisuuden toteutumisesta kohteessa ja ko. teemojen esillä pitämisestä.

Nimettävä vastuuhenkilö voi olla esimerkiksi kohteen pääsuunnittelija, joka vastaa suunnittelun yhteensovittamisesta ja osallistuu kaikkiin suunnittelu- ja työmaakokouksiin. Vastuuhenkilö voi olla myös hankkeen ulkopuolinen palkattu asiantuntija, jonka tulee osallistua prosessiin alusta loppuun asti.

Esteettömyysvastaavan tehtävänä on huolehtia:

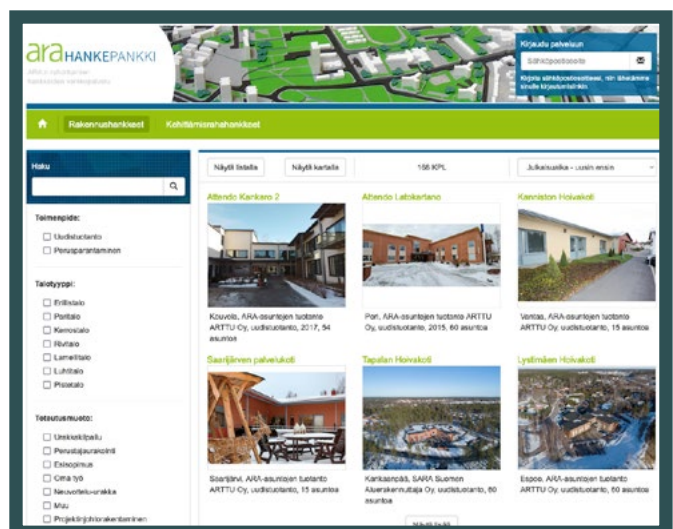
- Suunnittelukokousten asialistalla on omana kohtanaan kohteen esteettömyys
- Suunnittelukokouksissa käydään läpi, miten jokainen suunnitteluala on huomionnut kyseisen teeman
- Työmaakokouksissa esteettömyyden pitäminen asialistalla ja toteutuksen virheettömyyden tärkeyden nostaminen esille jokaisessa kokouksessa
- Työmaakierroksilla havainnoida ja puuttua mahdollisiin esteettömyyspuutteisiin ja raportoida hankkeen johdolle niistä, sekä huolehtia, että ne korjataan
- Pyrkii parantamaan koko prosessin aikana osapuolien tarkkaavaisuutta esteettömyyden ja erityisryhmän vaatiman toiminnallisuuden toteutuksessa
- Rakennuksen luovutuksen yhteydessä aiemmin havaitut puutteet käydään läpi ja varmistetaan, että ne on asianmukaisesti ratkottu. Mahdolliset uudet havaitut puutteet kirjataan ja huolehditaan niiden korjaamisesta
- Käyttöönoton yhteydessä täytetty tarkastuspöytäkirja toimitetaan ARAan yhdessä hankkeen lopullisten toteutuspiirustusten (pääpiirustukset) kanssa

6.5 ARAn Hankepankki

ARAN Hankepankki on verkkopalvelu, jossa ARA julkaisee valmistuneiden **rakennus- ja kehittämiss-hankkeiden tuloksia, raportteja ja valokuvia.**

Hakijan kannattaa käydä tutustumassa uutta kohdetta suunnitellessaan Hankepankista löytyviin kohde-esittelyihin ja lukuisiin ARAn rahoittamien kehittämishankkeiden loppuraportteihin.

<https://ara-hankepankki.fi/>



Kuvakaappaus ARAn hankepankista.



7 Laatu ja kustannukset

ARAN tehtävänä on varmistaa hankkeiden kohtuuhintaisuus ja soveltuvuus käyttötarkoitukseensa. Kohteiden suunnittelussa tulee pyrkiä **kauneuteen, kestävyteen ja toiminnallisuuteen**, mikä mahdollistaa terveellisen ja turvallisen sekä kodikkaan ja hyvän asumisen.

Asiakkaan on tärkeää olla varhaisessa vaiheessa yhteydessä ARAn asiantuntijoihin tarpeenmukaisuuden sekä laatu- ja kustannusohjauksen varmistamiseksi.

Hankkeeseen ryhtyvän vastuulla on, että ARA-kohteiden suunnittelussa ja rakentamisessa noudatetaan:

- Hyvää rakentamistapaa
- Voimassa olevia rakentamista ohjaavia kansallisia ja EU-tason normeja, kuten rakentamismääräyksiä ja direktiivejä
- Alan yhteisesti valmistelemia ja hyväksymiä rakentamisen laatua koskevia ohjeita, kuten RT-kortteja ja RYL-ohjeita
- Harmaan talouden torjumista
- Rakennusurakassa noudatetaan ohjekortin RT 16-10660 Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998 sisältöä. Mikäli YSE:stä poiketaan, on poikkeamat hyväksyttävä ARAlla.

Yksinkertainen perusratkaisu



Selkeä perusmuoto on kustannustehokas

7.1 Yksinkertainen perusrakenne

Erityisryhmähankkeet ovat tyypillisesti tavanomaista oleellisesti kalliimpia käyttäjiensä erityisvaatimusten ja asumista tukevan palveluntuotannon tilatarpeiden takia. Kustannusten hillitsemiseksi suunnitelman perusratkaisun tulisi olla konstailematon, kompakti ja edullinen, jotta asukkaita hyödyttävän laadun ja erityisratkaisujen toteuttamiseen jäisi enemmän rahaa.

7.2 Muuntojoustavuus

Kohteiden tulee olla lähtökohtaisesti pitkäikäisiä ja kestäviä sekä perustua pitkäaikaiseen tarpeeseen. Käyttäjien tarpeet kuitenkin voivat kuitenkin, kohteen käyttäjäryhmä voi vaihtua ja toteutettavan palvelun luonne voi muuttua. Siksi rakennusten tulisi olla rakenteellisesti toteutettu siten, että ne mahdollistavat tulevat muutokset. Myös asuntojen mitoituksen tulee mahdollistaa erilaisia kalustusvaihtoehtoja.

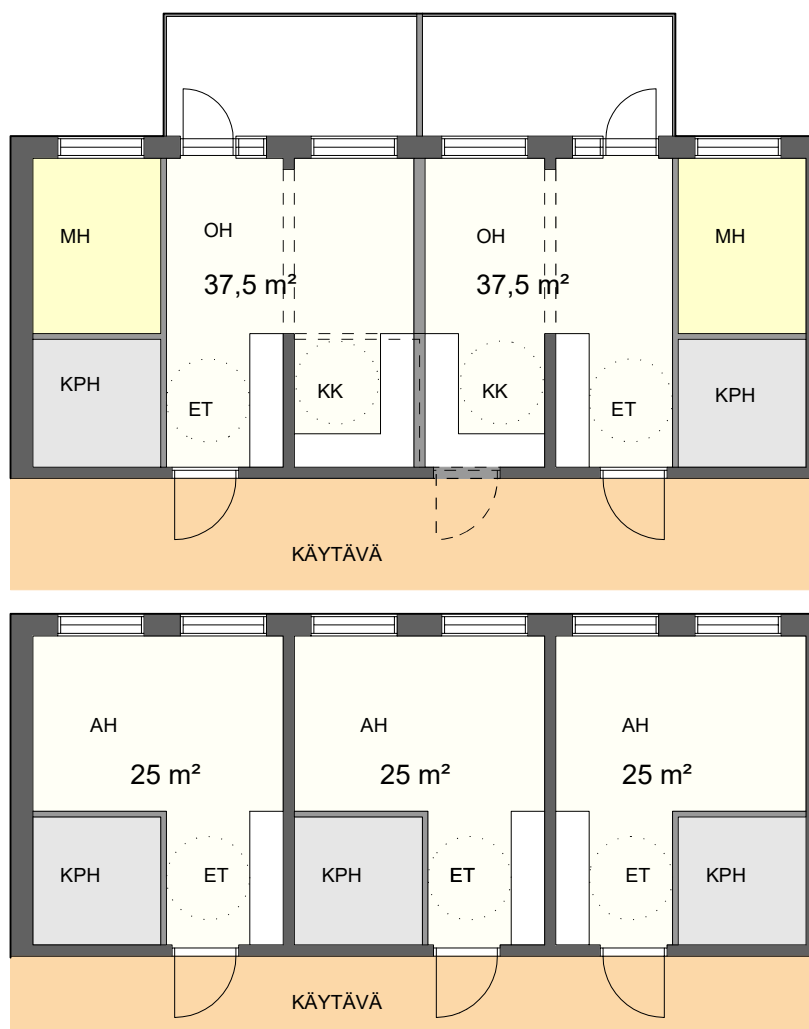
Asuntojakauman ja asuntojen koon myöhempi muuttaminen kantaviin rakenteisiin puuttumatta tulisi olla mahdollista. Myös varusteiden, kuten keittotilan lisääminen jälkikäteen on mahdollista hyvällä suunnittelulla.

Epäonnistuminen asuntojen ja aputilojen sovittamisessa tulevien asukkaiden erityistarpeisiin, voi johtaa siihen, että kohteesta tulee lyhytikäinen, kallis ja asukkaiden hyvinvointia heikentävä.

Suunnittelussa huomioitavia asioita:

1. Ikkunajako suunnitellaan siten, että väliseinän tekeminen on mahdollista.
2. Huoneistojen väliseen seinään tehdään rakenteellinen varaus aukottamiselle.
3. Keittiöiden rakentamiseen voidaan varautua tekemällä putkiliitännät valmiiksi.
4. Muutos onnistuu helpommin leveässä kuin syvässä asunnossa.
5. Mikäli mahdollista, asuntoon voidaan liittää myös parveke tai terassi.

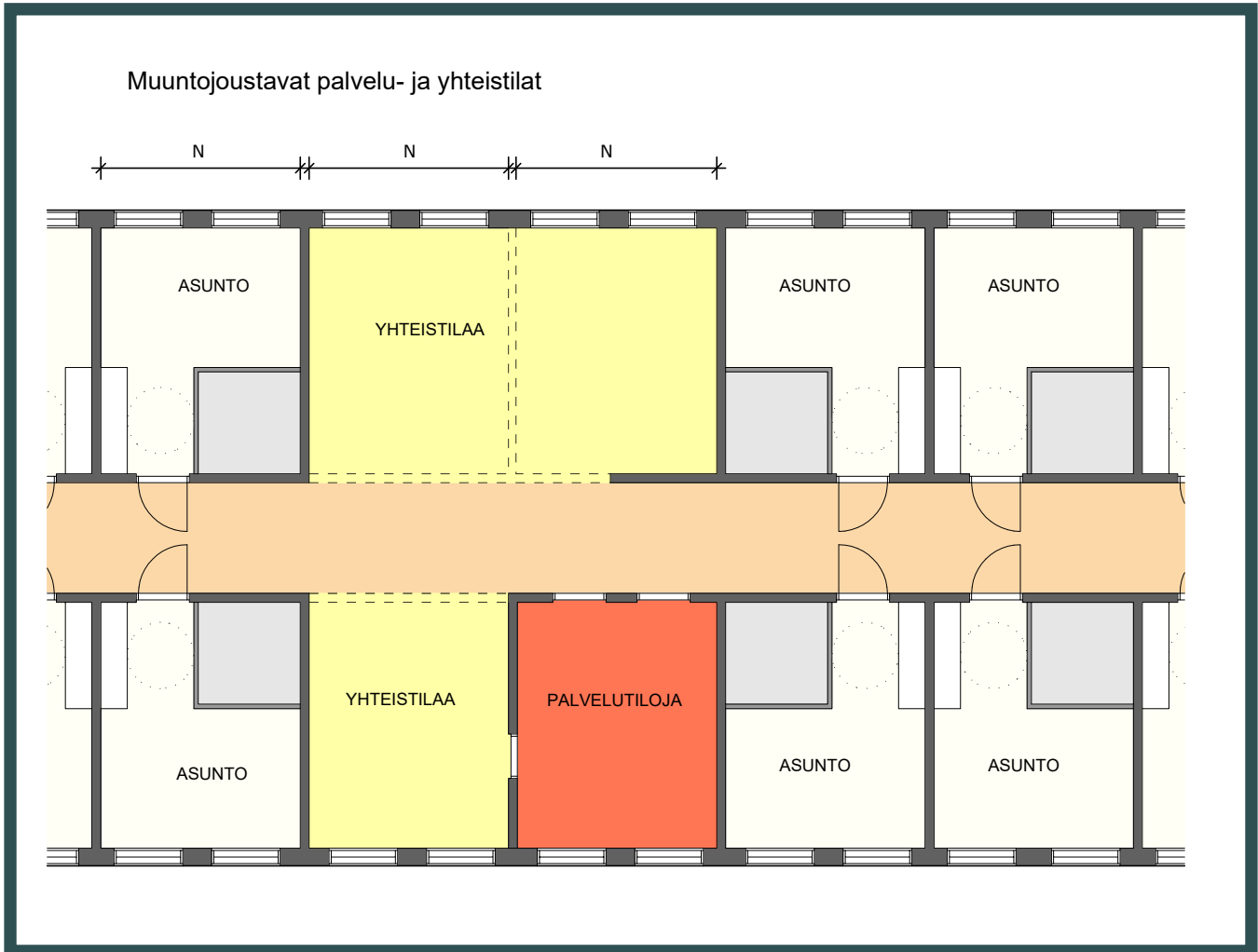
Tehostetun palveluasunnon muutos kevyemmän hoivan palveluasunnoksi



Järkevästi suunniteltuna asuntoja voi yhdistellä, ja joustava perusrakenne mahdollistaa muutokset, mikäli tarve muuttuu.

Suunnittelussa huomioitavia asioita:

- Yhteis- ja palvelutilat kannattaa suunnitella samalla huoneistoväliseinäjaolla kuin asunnotkin, jolloin hoivan tarpeen muuttuessa, niiden myöhempi muuttaminen asunnoiksi on mahdollista joko vaiheittain tai kerralla.



Yhteis- ja palvelutilat voivat muuntua asunnoiksi tai päinvastoin tilanteen niin vaatiessa

7.3 Kestävät materiaalit

Erityisryhmäkohteiden rakentamisen tulee perustua pitkäaikaiseen tarpeeseen ja lisäksi niiden käyttö on usein tavanomaista asumista kuluttavampaa. Tämä asettaa vaatimuksia toteutuksen, rakenteiden ja materiaalien laadulle.

Rakennus tulee suunnitella siten, että se kestää suomalaisia vuodenaikoja ja säitä. Rakennuksen tulisi olla myös vikasietoinen ja helposti korjattavissa. Monimutkaisia ja vaikeasti tai usein huollettavia materiaali- tai rakenneratkaisuja tulee välttää.



8 Asuntosuunnittelu

8.1 Tila- ja varusteratkaisut

Erityisryhmäkohteiden tila- ja varusteratkaisujen tulee vastata asukkaiden erityistarpeita. ARA:n myöntämällä erityisryhmien investointiavustuksella tuetaan tavallisesta asuntokohteesta poikkeavien tila- ja varusteratkaisujen toteuttamisesta aiheutuvia lisäkuluja. Avustuksen määrä arvioidaan tapauskohtaisesti.

Jotta ARA voi myöntää avustusta kohteelle, sen tulee täyttää **yleiset esteettömyysmääräykset**. ([241/2017 Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä](#))

Investointiavustusta saavat kohteet tulee suunnitella noudattaen liikumis- ja toimintaesteisen henkilön tuettuun asumiseen liittyvää mitoitusta. Toisin sanoen asukkaiden käyttämät tilat on toteutettava **halkaisijaltaan 1500 mm vapaan tilan** mitoitusta noudattaen. Näitä tiloja ovat asunnon WC, keittiö ja eteinen sekä yleiset tilat, kuten esim. sauna ja kerhotila.

Esteettömyysvaatimusten poikkeuksen muodostavat **opiskelijoiden** (opintotuen saajat) ja **nuorten** (18–29 v) asunnot, jotka katsotaan ns. väliaikaisluonteiseksi asumiseksi. Näissä kohteissa **vähintään 5 %** asunnoista tulee toteuttaa noudattaen **halkaisijaltaan 1500 mm vapaan tilan** mitoitusta WC-tiloissa, eteisessä ja keittiössä. 95 % asunnoista voidaan toteuttaa wc-tilojen osalta ilman esteettömyysvaatimuksia, mutta kuitenkin niin että niissäkin asunnoissa eteisessä ja keittiössä toteutuu halkaisijaltaan 1300 mm vapaan tilan mitoitus.

Rakentamismääräykset eivät ole sidoksissa julkisiin tukiin vaan käyttötarkoitukseen, joten samat velvoitteet koskevat myös palveluasuntomarkkinoilla toimivia kaupallisia toimijoita.

8.2 Lähtökohdat erityisryhmäasumisen järjestämiselle

Asuntojen tulee mahdollistaa erityisryhmäasukkailla yhdenvertainen elämä osana yhteisöä. Etusijalla ARAn hankevalinnassa ovat vaikeimmassa asuntotilanteessa olevien erityisryhmiin kuuluvien ihmisten asuntohankkeet.

Ryhmämuotoinen asuminen on mahdollista sijoittaa esimerkiksi osaksi tavallista asuinkerrostaloa, eikä erillisiä asumisyksiköitä tule tehdä, kuin ainoastaan erityisen painavista syistä.

Eri erityisryhmiä ei tule sijoittaa samaan rakennuskokonaisuuteen. Sen sijaan on toivottavaa toteuttaa esim. ikääntyneiden kohteita monisukupolvikortteleina tai nk. hybridiratkaisuina, joissa eri tuki-luokkien ratkaisuja voi olla yhdistettynä myös tavalliseen asumiseen.

Ikääntyneiden asuminen voidaan ratkaista myös perhehoitokylissä, joissa asukkailla on omat tuetut asunnot ja perhehoitajalla on oma tavallinen asunto työsuhdeasuntona.

8.3 Lähtökohtana aina oikea asunto

Erityisryhmien investointiavustuksella toteutettavien **asuntojen tulee täyttää tavallisen asunnon tunnuspiirteet**. Toisin sanoen asunnoissa tulee olla riittävät tilat levolle, oleskelulle, yhdessä ololle, ruokailulle ja ruoanvalmistukselle, sekä hygienian hoidolle. Erityisasuminen ei tarkoita laitospäikeyttä tai kodikkuuden puutetta, vaikka tilatarpeet ovat suuremmat.

Riittävät säilytystilat, apuvälineiden käyttö ja säilytys kasvattavat tilantarvetta. Säilytystilojen olisi hyvä sijaita keskeisesti liikennevirtojen äärellä, esim. sisäänkäynnin läheisyydessä tai sisällä asunnossa.

Asuntojen tulee saada reilusti luonnonvaloa, ja ikkunoiden alalaidan sijaita riittävän alhaalla, jotta ulos voi nähdä myös vuoteesta. Jokaisesta asunnosta tulisi olla välitön yhteys ulkotilaan esteettömälle terassille tai parvekkeelle, joihin on myös esteetön kulkuyhteys. Asunnon ja terassin tai parvekkeen välistä tasoeroa tulee välttää tai sen on oltava turvallisesti poistettavissa varustelulla.

Asunnon normaalia luonnetta korostaa wc-tilan oven sijoittaminen eteisen puolelle, mikä mahdollistaa paremman kalustettavuuden. Asuntoihin tulee liittyä saunomismahdollisuus, esim. keskitetty yhteissauna.

8.4 Esteettömyysmitoitus

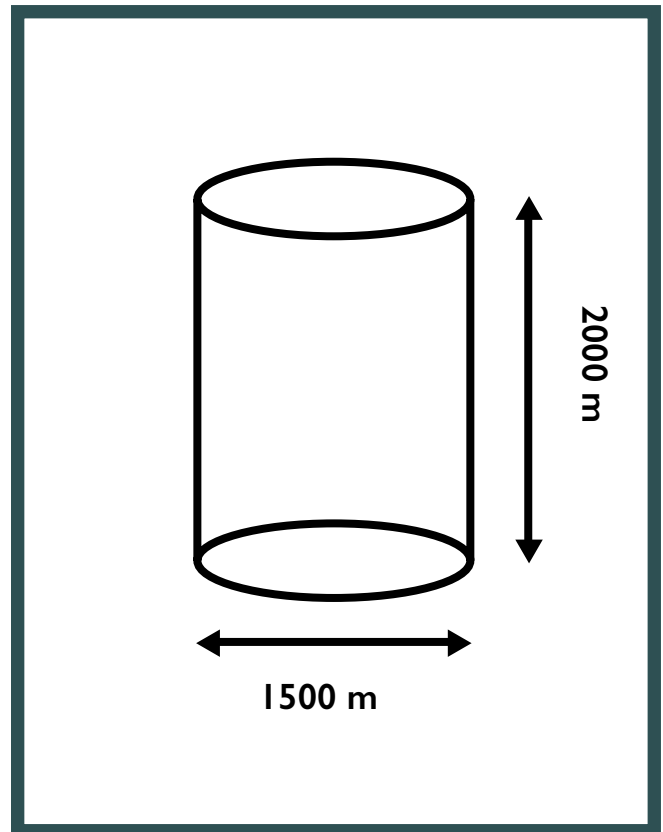
Asuintalojen esteettömyyden on muodostettava kokonaisuus, joka jatkuu katkeamattomana aina tontin nurkalta asunnon perälle asti. Asuntosuunnittelu perustuu erityisryhmäkohteissa **halkaisijaltaan 1500 mm vapaan tilan** mitoitukseen, joka WC-tilojen kohdalla tarkoittaa halkaisijaltaan 1500 mm leveää ja korkeudeltaan 2000 mm korkeata lieriötä, joka ei saa leikata vesikalusteita tai muita kiinteitä kalusteita. Pesukone on kuitenkin poikkeus tästä. Eteisen ja keittiön osalta korkeusvaatimusta ei ole.

1500 mm -esteettömyysmitoituksen tulee toteutua asunnon eteisessä, wc-tilassa, keittiössä ja parvekkeilla. Asunnon mitoituksen tulee muutenkin tukea itsenäistä selviytymistä ja apuvälineiden käyttöä sekä mahdollistaa asukkaan avustamisen eri tiloissa.

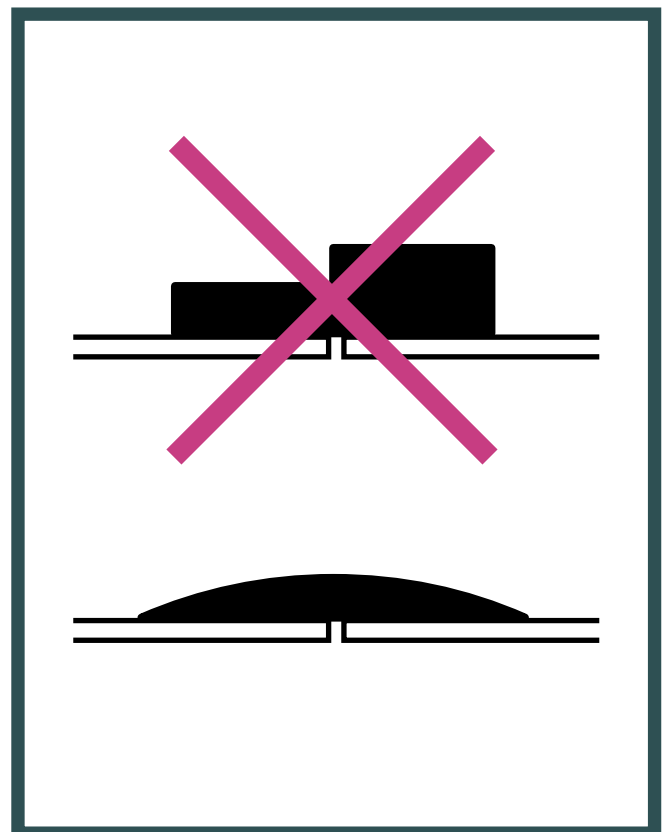
Wc-istuimen toisella puolella (tai molemmilla) tulee olla min. 800 mm vapaata tilaa pyörätuolin peruutustilana, istuimelle siirtymisen mahdollistamiseksi. Peruutustilaan ei tule sijoittaa hormia. Seinärakenteissa tulee huomioida, että tukikaiteet on voitava kiinnittää tukevasti tarvittaessa.

Asunnon ovien vapaan kulkuaukon tulee olla min 850 mm tuetuissa kohteissa ja ovien on oltava helposti avattavissa (suos. 400 mm vapaata tilaa vetimen puolella). **Suunnittelussa tulee pyrkiä kynnyksettömyyteen.** Mikäli tarvitaan kynnyks, se saa olla enintään 20 mm korkea ja sen tulee olla muodoltaan viistetty siten, että se on helppo ylittää apuvälineellä.

Makuuhuoneissa ja -tiloissa tulee huomioida yksilöllisesti apuvälineiden mitoitus ja avustaminen vuoteen ympärillä siten, että asukkaan avustaminen on mahdollista. ARA ei suosittele kattoon asennettavien nostinkiskojen käyttöä niiden laitosmaisen luonteen vuoksi, vaan asukkaan avustaminen tulisi hoitaa liikuteltavien nostimien avulla. Niiden tilantarve on suuri.



WC tiloissa pyörähdysympyrä on 2 metriä korkea lieriö, jonka alueella ei saa olla esteitä.



Kynnyksiä tulee välttää. Kiinnitä myös huomiota kynnyksen muotoon. Teräväreunainen kynnyks on vaikea ylittää.

Apuvälineiden käyttö tulee huomioida hissien mitoituksessa:

- Pyörätuoli / kävelyteline korin mitat suositus 1500x1500, (min. 1100x1400)
- Paarikuljetus, suos. 1200x2300 (min. 1100x2100)

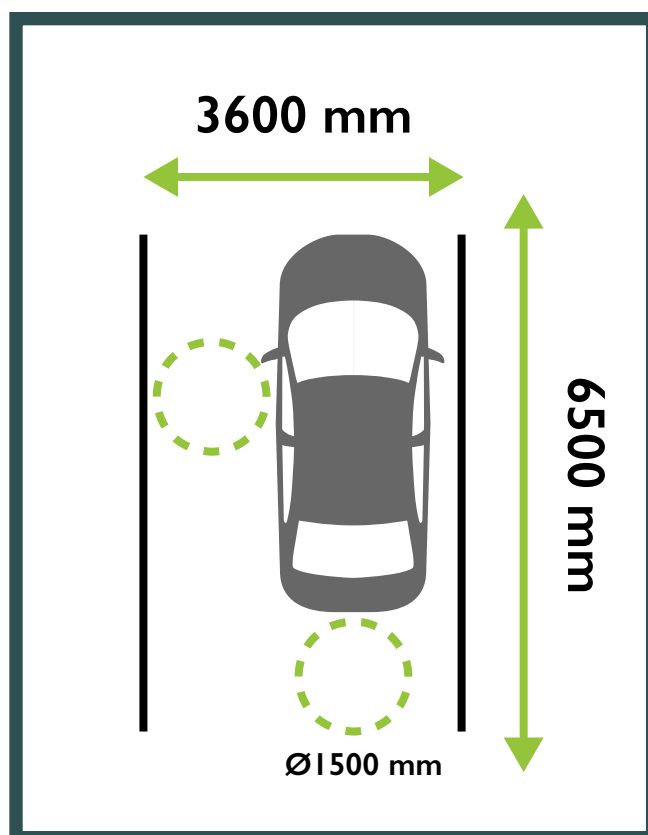
Rakennuksen portaan tulee olla erityisryhmäkoh-teissa aina **suoravartinen ja välitasanteellinen**, ja porrashuoneen tulee saada luonnonvaloa. Valaistuk-sessa tulee olla häikäisemätön, ja voimakkaita valon intensiteetin muutoksia tulee välttää. Mahdolliset tasoerot ja luiskaukset on merkittävä kontrastein siten, että kulkeminen on turvallista. Keinovalais-tuksen tulee olla tasainen.

Myös rakennuksen ulkoalueiden tulee olla esteettömiä, kuten koko reitin tontin rajalta aina asuntoon. Tämä tulee huomioida tontin valinnassa, ja maastoltaan erityisryhmälle soveltumattomia tontteja ei tule valita.

Esteettömät pysäköintipaikat (3600x5000mm) tulee järjestää rakennuskohtaisesti lähelle sisäänkäyntiä.



Valoisa porrashuone



Liikuntaesteisen autopaikan tulee olla riittävän väljä. Minimikoko on 3600 x 5000 mm.

8.5 Asuntokoko

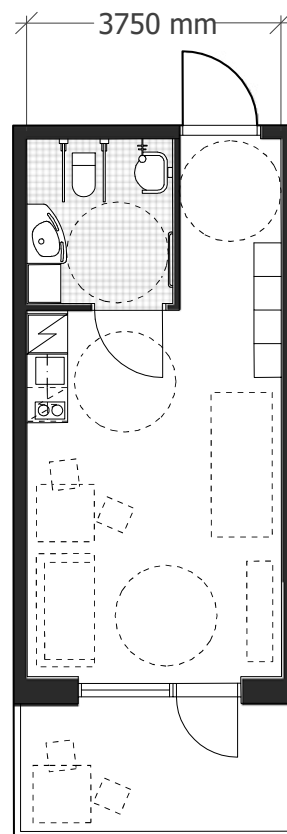
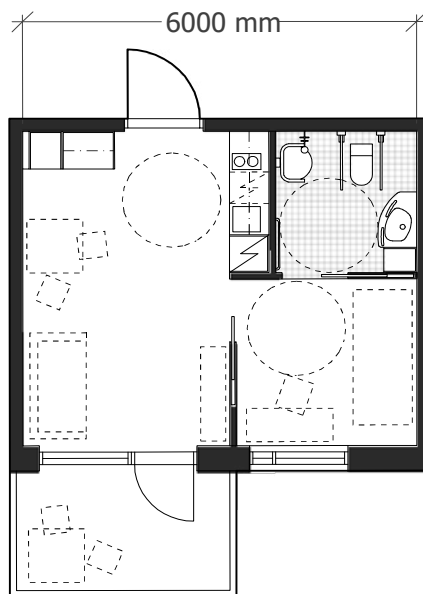
ARA rahoittaa **vain täysimittaisia asuntoja**, joista löytyvät kaikki asumiseen kuuluvat toiminnot, eli **riittävät tilat levolle, peseytymiselle ja ruoanlaitolle**. ARA suosittelee asunnon minimikooksi 30 m². Apuvälineiden määrä lisää tilantarvetta.

Erityisryhmäasuntojen suunnittelussa tulee huomioida sekä käyttäjän yksilölliset tarpeet että toisaalta asunnon muunneltavuus erilaisille asukkaille. Lähtökohtaisesti suurempi asunto mahdollistaa sen monipuolisemman käytön ja joustavamman kalustamisen. Asumisen toiminnot tulisi voida erottaa omiin tiloihinsa joko seinin tai kalustein.

Ryhmäkotityyppisten asuntojen sijasta tulisi tavoitella täysimittaisten asuntojen muodostamia asuntoryhmiä. Mikäli ryhmäkoti suunnitellaan, tulee asunnon minimikoko (sis. WC ja huone) olla vähintään 25 m². Ryhmäasuntojen suunnittelussa on erityisesti huomioitava niiden yhdistettävyyden, esim. kolmesta 25-neliöisestä voi muuntaa kaksi 37,5-neliöstä jne.

Opiskelija-asumisessa asunnon minimikoko on 16 m². Minimikokoon käyttämiseksi tulee yhteistilojen monipuolisuuteen panostaa, jotta ne korvaavat asunnosta puuttuvia neliöitä ja toimintoja.

Erityiskohteiden **asuntokokoa mitoitettaessa tulee huomioida asukkaan vuokranmaksukyky.** Pariskunnille osoitettujen asuntojen vuokran maksaminen yksin voi olla mahdotonta, mikäli asuinkumppani menehtyy tai muuttaa pois.



ARA suosittelee erityisryhmille 30-neliöisiä asuntoja. Leveä asunto mahdollistaa makuualkovin tekemisen. Kapeasta asunnosta muodostuu putkimainen. (opiskelija-asunnon minimi on 16 m²)

8.6 Ohjeet, jotka koskevat kaikkia erityisryhmiä



- Huomioi *muuntojoustavuus*, esim. osa asunnoista voidaan ottaa palvelutilakäyttöön tarvittaessa, asuntoja voidaan yhdistää (oviaukkovaraukset ym.), tarpeet saattavat muuttua rakennuksen elinkaaren aikana



- Laitosmaisuuksia tulee välttää, esim. ylipitkiä käytäviä ja yksityisyyden puutetta



- Asuntojen tulee olla täysimittaisia asuntoja, eli kussakin asunnossa tulee olla omat WC- ja pesutilat sekä keitto- ja makuutilat



- Sprinklaus asuntoihin, jos kunnan rakennusvalvonta niin vaatii (kohteen tuleva käyttötarkoitus ja kohderyhmä syytä mainita)



- ARA suosittelee rakennuksen viilennystä, minimissään siihen tulee suunnittelussa varautua



- Yhteisöllisyyttä tukevat esteettömät yhteistilat sijoitetaan keskeisesti, esim. talon sisäänkäynnin yhteyteen (saunaos., kerhotila, pesula/kuivaus, ikääntyneiden kohteissa kuntosali)



- Riittävät säilytystilat sisäänkäynnin yhteyteen (esim. ulkoiluvälinevarasto ja apuvälineala), ulkuvälineiden pesutila ja latausmahdollisuus sähköisille välineille



- Kohteet rakennetaan palveluiden läheisyyteen, max. 500 m



- Jokaisessa asunnossa esteetön parveke/terassi asunnon yhteydessä



- Palvelutiloja tarpeen mukaan, kustannusten kannalta niiden määrä pidettävä kohtuullisina



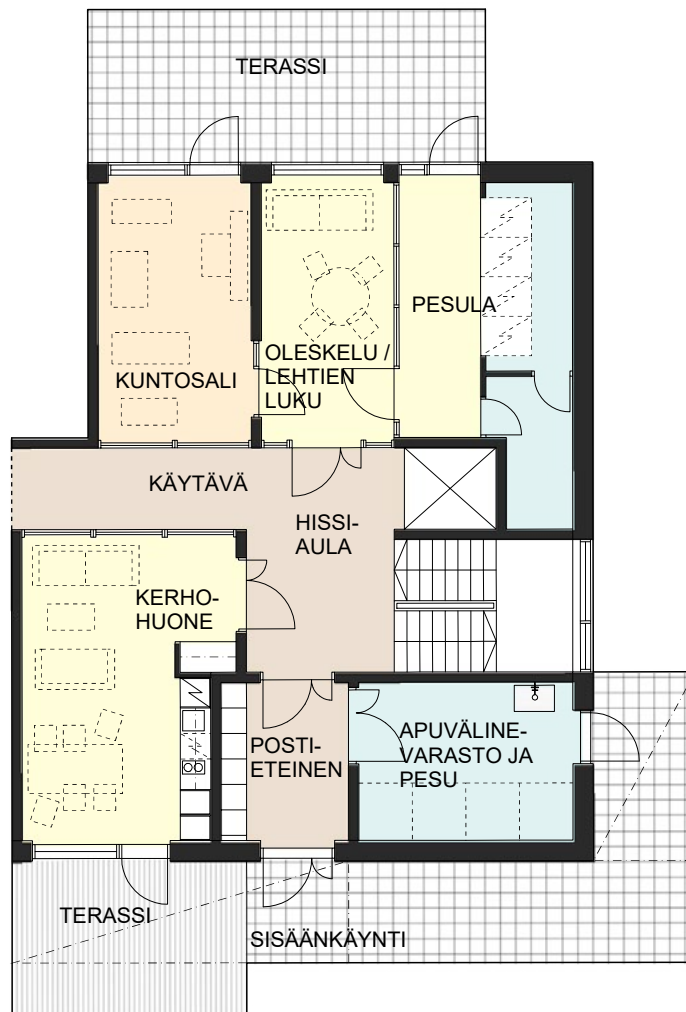
- Vältetään erityisryhmäasumisen keskittymiä



- Pihalla autoliikenne ja jalankulku tulee erottaa toisistaan selkeästi



- Sähköautojen lataukseen tulee varautua



Esimerkki yhteisöllisyyttä tukevasta tavasta sijoitella yhteistilat sisäänkäynnin yhteyteen, jolloin ne kutsuvat asukkaita yhteen. Lasiseinät mahdollistavat näköyhteyden tilasta toiseen.

8.7 Ikääntyneet

Ikääntyneille suunnitellaan tila- ja varusteratkaisujen perusteella erilaisia kohteita:

- Seniorikohteet
- Palveluasunnot
- Ryhmäkodit ja muut yhteisölliset asumisratkaisut

Suunnittelussa tulee suosia monikäyttöisiä ratkaisuja, joissa asuntoja voidaan tarvittaessa muuttaa palvelutiloiksi ja päinvastoin.

Ryhmäkotityyppisiä ratkaisuihin tulee välttää ja toteuttaa sen sijaan täysimittaisista asunnoista koostuvia asuntoryhmiä. Liian suuria ryhmäkokoja pitää välttää, suositus on enintään 15 asuntoa/asuntoryhmä

8.8 Kehitysvammaiset

Kehitysvammaisten henkilöiden **asuntojen tulee lähtökohtaisesti vastata tavanomaisia täysimittaisia asuntoja**. Kohteiden suunnittelussa korostuu muuntojoustavuus ja tarpeenmukaisen tuen antamisen mahdollistaminen.

Asunnot olisi hyvä suunnitella osaksi tavanomaista naapurustoa ja mahdollisuuksien mukaan hajasijoittaa sen sisällä. Tuen tarpeen mukaan voidaan toteuttaa pieniä kokonaisuuksia, joissa voi olla enintään 15 asuntoa. Mikäli ryhmä on osana kerrostaloa, jossa on myös muuta asumista, enimmäiskoko voi olla 20 itsenäistä asuntoa.

Kehitysvammaisten henkilöiden asumisessa tulee välttää laitospäisyyttä ja suuria keskittymiä. Sekakohteita toisten erityisryhmien kanssa ei tule rakentaa. Vanhat ja olemassa olevat laitosalueet ovat lähtökohtaisesti sopimattomia asuinympäristöjä.

8.9 Autismikirjo

Autismikirjon henkilöiden asunnoissa on oleellista yksilöllinen suunnittelu, jossa otetaan huomioon asukkaiden henkilökohtaiset vaatimukset. Diagnoosin sisällä oleva kirjo on erittäin laaja, joten yleispäteviä ohjeita ei ole mahdollista antaa.

Suuria ryhmäkokoja tulee välttää (max. 4-7 asuntoa) ja suunnittelussa korostuvat ns. välittävät tilat, jotka mahdollistavat turvalliset siirtymät ja yksityisyyden asukkaille. Esimerkkinä välittävästä tilasta toimii sisäänkäynnin edustalla oleva syvennys tai muu tila, joka mahdollistaa turvallisen ja suojatun siirtymisen julkiseen tilaan. Asunnoissa voi myös olla kaksi ovea/reittiä tai yhteys parvekkeelle/terassille.

Asukkaista riippuen tavanomaista kestävämmät materiaalityratkaisut voivat olla tarpeellisia.

8.10 Opiskelijat, erityisnuoret

Opiskelija-asuminen eroaa muista ARAn tukemista erityisasuntomuodoista väliaikaisuudellaan. Sen vuoksi se on vapautettu pääosin esteettömyysvaatimuksista. Kuitenkin esteettömyysasetuksen mukaan vähintään **5 % asunnoista tulee suunnitella esteettömiksi** noudattaen halkaisijaltaan 1500 mm vapaaseen tilaan perustuvaa esteettömyysmitoitusta. Korjauskohteissa käytetään tapauskohtaista harkintaa kohteen ehdoilla.

Asumisessa korostuvat yhteisölliset tilat, joiden on syytä sijaita hyvin saavutettavissa. Tilat voivat myös tukea yhteisöllisyyden syntymistä lasiseinillä ja tilojen sijoittelulla. Tyypillisiä yhteistilarpeita ovat pesula ja kuivaushuone, saunaosasto ja kerhotila. **Yhteistilojen yhteyteen tulee sijoittaa esteetön WC- ja pesutila, johon on pääsy rakennuksen sisäiseltä kulkuväylältä.**

Opiskelija-asumisen minimikoko on 16 m² pitäen sisällään kylpyhuoneen. Asuntoihin ei edellytetä parvekkeita.

Erityisnuorten asumisessa voidaan käyttäjien tarpeiden mukaan soveltaa samoja sääntöjä kuin opiskelija-asumisessa.

8.11 Mielenterveyskuntoutujat, päihdekuntoutujat, asunnottomat

Mielenterveyskuntoutujien, päihdekuntoutujien ja asunnottomien asuntosuunnittelussa korostuvat erilaiset yhteisölliset tilat. Lähtökohtaisesti asuntojen tulee olla mitoitukseltaan tavallisia täysimittaisia ja esteettömiä asuntoja.

Suuria keskittymiä tulee välttää ja samoin sijoittamista irralleen yhdyskuntarakenteesta. Kohteisen tulisi sijaita mielellään hajautetusti osana muuta rakennuskantaa.

8.12 Korjausrakentaminen

Erityisryhmien investointiavustusta voidaan myöntää myös peruskorjaamiseen. Silloin vaatimuksena on, että **kohteen valmistumisesta tai edellisestä korjauksesta on kulunut vähintään 20 vuotta**.

Mikäli kohdetta on korjattu osittain edellisen 20 vuoden aikana, ARAn rahoitus ei voi kohdistua jo korjattuihin rakennusosiin, mutta sen sijaan vielä korjaamattomien rakennusosien korjaamista voidaan rahoittaa. Poikkeuksen tästä muodostavat terveyshaittoja sisältävät kohteet, joissa on akuutteja korjaustarpeita. Tällöin aikaraja valmistumisesta tai edellisestä korjauksesta on 15 vuotta.

Rahoitusta myönnettäessä otetaan kantaa tilojen soveltuvuuteen kohderyhmälle. Tavoitteena tulee aina olla esteettömyyden parantaminen. Perusparannuksessa uudistuotannon säännöksiä sovelletaan laajuudeltaan ja hinnaltaan uudisrakentamista vastaavissa hankkeissa. Pienemmissä korjauksissa uudisrakentamisen normeja noudatetaan sovelletusti ja kohteen ehdoilla.

Kohteiden korjauskustannus ja laina eivät saa muodostua liian korkeaksi suhteessa vastaavan uudistuotannon hintaan ja verrattuna alueen hintatasoon. Mahdolliset olemassa olevat lainat otetaan tarkastelussa huomioon. Keskeistä on, etteivät asumiskustannukset korjaamisen jälkeen muodostu liian korkeiksi. Kohotuullisuuden arvioinnissa hyödynnetään paikkakuntakohtaista eläkkeensaajan asumistuen enimmäismäärää, jonka voi selvittää Kelan nettisivuilta.

8.13 Tilajaottelut

ARAlle tulee toimittaa osapäätösvaiheessa Excel-muotoinen (.xls) tilaluettelo, jossa listataan kohteen kaikki tilat käyttäjäryhmittäin ja tukiluokan mukaan. Tilaluettelosta tulee käydä ilmi seuraavat tiedot jokaisesta tilasta:

- Tilan numero (sama kuin piirustuksissa)
- Tilan koko neliöinä (pyöristys SFS 5139 -standardin* mukaan)
- Tilan nimi

**) Pinta-alat ilmoitetaan neliömetreinä kokonaislukuina. Alle 100 m²:n alat ilmoitetaan kuitenkin desimaalilukuina 0,5 m²:n tarkkuudella.*

Excel-taulukko jaotellaan tilat ryhmiteltynä pääasiallisen käyttäjän mukaan seuraavasti:

- **ASUINTILAT** = asunnot, pinta-ala ilmoitetaan huoneistoalana
- **YHTEISOLESKELUTILAT** = asukkaiden käytössä olevat oleskelutilat asunnon ulkopuolella, esim. kerhohuone, kuntosali, talosauna, aula, ruokailutila, olohuone
- **PALVELUTILAT** = palveluiden tuottamiseen tarvittavat, henkilökunnan käytössä olevat tilat, esim. toimisto, lääkejako, pesula, keittiö, sosiaalitila
- **MUUT TUETTAVAT TILAT** = muut kuin em. tilat, esim. käytävät, tekniset tilat, porrashuoneet, varastot
- **EI TUETTAVAT TILAT** = liiketilat tai muut vastaavat ulkopuolisessa käytössä olevat tilat, joista joku muu maksaa vuokran

Tilat ryhmitellään käyttäjän ja/tai tukiluokan mukaan. Esimerkiksi mikäli palvelutalossa on eri tukiluokkiin kuuluvia asuntoja, listataan niille kohdistuvat tilat erikseen.

Rakennuksen tiloilla voi toisinaan olla myös ulkopuolisia käyttäjiä. Esimerkiksi ruokasali tai kuntosali voi olla laajemmassa käytössä. Silloin kyseisten tilojen kaikkia kustannuksia ei tule kohdistaa talon asukkaiden vuokriin, vaan ne tulee jyvittää eri käyttäjien käytön suhteessa. Tämä voidaan tehdä esim. esittämällä tilan jako prosentuaalisesti.

Liiketilat tai niihin verrattavat, ulkopuolisessa käytössä olevat ja asumiseen liittymättömät tilat eivät kuulu ARA-rahoituksen piiriin, vaan ne tulee rahoittaa erillisellä rahoituksella.

9 ARAlle toimitettavat asiakirjat

Ehdollinen varauspäätös

- Investointiavustushakemus [ARA 71](#)
- Kunnan lausunto
- Sote-lausunto [ARA 55](#)
- Selvitys erityisryhmäasunnoista kunnassa
 - Ikääntyneet [ARA 55a](#)
 - Kehitysvammaiset ja autismin kirjon henkilöt [ARA 55b](#)
- Korkotukihakemus [ARA 64](#)
- Asemakaavaote ja selvitys tontin kunnallisteknisestä valmiudesta
- Ympäristöselvitys
- Tontinkäyttösuunnitelma
- Huonetilaohjelma
- Tavoitehintalaskelma

Lisäksi perusparannushankkeissa

- Kuntotutkimus ja arvio esteettömyydestä
- Alustava hankeohjelma [ARA 81b](#)
- Nykytilannetta vastaavat pääpiirustukset
- Korjausastelaskelma
- PTS [ARA 82](#)
- Selvitys aiemmista lainoista, niiden vuotuisista hoitomenoista seuraavien 5 vuoden aikana sekä vakuuksista

Hankintaa koskevilla hankkeilla

- Kuntotutkimus ja arvio esteettömyydestä
- Jäljennös asunnon tai talon luovutussopimuksesta tai esisopimuksesta
- Isännöitsijätodistus, jos asunto sijaitsee asunto-osakeyhtiössä
- Jäljennös asunto-osakeyhtiön viimeksi vahvistetuista tilinpäätösasiakirjoista
- Jäljennös asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettua asunto-osakeyhtiön kunnossapitotarveselvityksestä (ks. esim. mallilomake: <http://www.kiinteistoliitto.fi/>)

Osapäättös

Uudisrakennushankkeissa:

- Hanketieto A, tilatiedot [ARA 9IaE](#)
- Tilaluettelo (hankkeen kaikki tilat), Excel-taulukko, johon jaoteltuna käyttäjän ja tukiluokan mukaisesti: kunkin tilan numero, nimi ja pinta-ala yhtäpitävästi pääpiirustusten kanssa
- Pääpiirustukset
- Asemakaavaote ja mahdollinen jäljennös poikkeusluvasta
- Piha- ja istutussuunnitelma
- Hanketieto B, tekniset tiedot [ARA 9Ib](#)
- Hankinta-arvoerittely [ARA 90E](#)
- Pohjatutkimus
- Urakkatarjouspyyntökirjelmä
- Urakkaohjelma
- Urakkatarjousten avauspöytäkirja
- Kunkin urakan halvin tarjous
- Laskelmat liittymismaksujen muodostumisesta tariffitaulukoineen
- Selvitys rakennuttajan omista hankinnoista ja valintaperusteista sekä urakoitsijan tarjous
- Rakennuttamissopimus
- Kohteen talousarvio [ARA 95](#)
- Tontin kauppakirja tai vuokrasopimus
- Rakennusosa-arvio (neuvotteluhankkeissa ennen urakkakisalupaa)

Perusparannushankkeissa:

- Hankeohjelma, perusparannus, erityishanke [ARA 8Ib](#)
- Työselitykset
- Pääpiirustukset
- Asema-/rakennuskaavaote
- Rasitustodistus (alle 3 kk vanha)
- Kiinteistörekisterikartan ote (pyydettyessä)
- Kuntoarvion yhteenveto
- Pitkän tähtäyksen perusparannus- ja kunnossapitosuunnitelma [ARA 82](#)
- Hankinta-arvoerittely ([ARA 80E](#)) ja hissien rakentaminen / korjaaminen ([ARA 80H](#))
- Urakkatarjouspyyntökirjelmä
- Urakkaohjelma
- Urakkatarjousten avauspöytäkirja

- Kunkin urakan halvin tarjous
- Laskelmat liittymismaksujen muodostumisesta tariffitaulukkoineen
- Selvitys rakennuttajan omista hankinnoista ja valintaperusteista. Toimitettava myös urakoitsijan tarjous
- Suunnittelusopimukset pyydettyäessä
- Rakennuttamissopimus
- Kohteen talousarvio ([ARA 95](#))
- Pitkän tähtäyksen pääoma- ja hoitokulujen rahoitussuunnitelma

Osapäätöksen jälkeen toimitettavat asiakirjat

- Urakkasopimukset
- Selvitys siitä, että tilaajavastuulain edellyttämät tiedot ja selvitykset ovat kunkin urakan osalta kunnossa

Rahoituksen hyväksyminen ja tukien maksaminen

- Erityisryhmien investointiavustushakemus [ARA 71](#)
- Lainapäätösvaiheen korkotukilainahakemus [ARA 64a](#)
- Kaupparekisteri-, yhdistysrekisteri- tai säätiörekisteriote
- Selvitys vakuudesta, kun kiinnitysvakuutta ei käytetä (esim. jäljennös omavelkaisen takauksen myöntöpäätöksestä)
- Uudistuotantohankkeissa kopio rakennusluvasta
- Julkisen valvonnan alaisen luottolaitoksen tai kunnan antama lainasitoumus [ARA 65](#)
- Yhteenveto niistä luottolaitoksista, joilta luottotarjousta on pyydetty (vähintään 3), niiden tarjoamista korkoehdoista ja perustelut miksi lainasitoumuksen antanut luottolaitos valittiin.
- Perusparannuskohteissa selvitys jo olemassa olevista lainoista, niiden pääomista ja vakuuksista (malli löytyy: [www.ara.fi/Rahoitus/Perusparannuksen lainoitus/Asunto-osakeyhtiötalot](http://www.ara.fi/Rahoitus/Perusparannuksen_lainoitus/Asunto-osakeyhtiötalot))
- Jäljennökset urakkasopimuksista
- Selvitys siitä, että tilaajavastuulain edellyttämät tiedot ovat kunkin urakan osalta kunnossa

Hanke omalla tontilla:

- Lainhuutotodistus
- Kiinteistön kauppakirja
- Rastitodistus
- Kiinteistörekisterin ote

Hanke vuokratontilla:

- Lopullinen kiinteistön vuokrasopimus
- Todistus vuokraoikeuden kirjaamisesta
- Vuokraoikeutta koskeva rasiustodistus

Avustuksen maksaminen

ARA voi maksaa avustuksen vasta kun hanke on saanut myös korkotukilainapäätöksen. Avustus maksetaan erissä, jotka perustuvat hankkeen valmiusasteeseen. Avustusta voi hakea maksettavaksi alla mainituilla lomakkeilla, kun hankkeesta on valmiina 30 %, 60 %, 90 % ja 100 %. ARA maksaa kuitenkin yhdessä erässä ne avustukset, joiden avustusosuus on enintään 15 %.

- Erityisryhmien investointiavustuksen maksatushakemus [ARA 72](#)
- Rakennusvalvojan allekirjoittama valmiusastetodistus [ARA 73](#)

Tarkistuspäätös (loppuhinnan ja rahoituksen tarkistus)

- Hankkeen lopulliset pääpiirustukset
- Toteutuneen tilanteen mukainen (päivitetty) tilaluettelo, Excel-taulukko, johon jaoteltuna käyttäjän ja tukiluokan mukaisesti (hankkeen kaikki tilat)
- Hankinta-arvoerittely [ARA 90E](#)
- Tarvittava perusteluaineisto toteutuneiden kustannusten poiketessa aiemmin hyväksytyistä kustannuksista
- Rakennustarkastajan tai kunnan muun viranomaisen antama todistus (esim. rakennustarkastajan katselmuspöytäkirja) kohteen valmistumisesta, josta tulee erityisesti käydä ilmi, milloin hanke on valmistunut kokonaisuudessaan sekä milloin asunnot ovat valmistuneet sekä (valmiusastetodistuslomake)
- Toteutuneita kustannuksia vastaava rahoitus selvitys (voi käyttää myös samaa hakemuslomaketta kuin varsinaisessa rahoituspäätöksessä) sekä haettaessa lisärahoitusta lainahakemus ja lainasitoumus tai ilmoitus siitä, miten kustannusten ylitys rahoitetaan
- Tilintarkastajan lausunto siitä, vastaavatko ARA:lle ilmoitetut toteutuneet kustannukset yhteisön kirjanpitoon kirjattuja kustannuksia ja onko kirjanpitoon kirjatut erät maksettu toteutuneita kustannuksia ARA:an ilmoitettaessa. (tilintarkastajan lausuntolomake)