



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Muutostöiden mahdollisuus ja toteutuskelpoisuus

Sampo Vallius, erityisasiantuntija
Timo Rantala, arkkitehti





Lähtökohdat ARA-hankkeeksi – Reunaehdot:

- Itsenäisiä asuntoja, ei enää ryhmäkoti
- Oma keittiövarustus
- Lähtökohtana oikean asunnon koko, min. 30m²
- Kun avustetaan ja tehdään laajoja tilamuutoksia, tulee soveltua käyttäjille (ikäihmiset)
 - Oma esteetön wc
 - 1500mm mitoitus, lähtökohtana
 - Esteetön sisäänkäynti ja kulku, parveke/terassi
- Kun tuen tarve vähenee, palvelutilojen tarve myös vähenee, 25% tukiluokka ei tarvitse enää niin paljon henkilökunnan tiloja
- Yhteisöllisyyttä tukeva yhteistila
- Saunaosasto.
- pesula ja kuivaushuone
- sijainti korostuu kevyemmässä asumisessa, palvelut oltava lähellä.

Lähtökohdat ARA-hankkeeksi – Edellytykset toteutukselle:

- Pitkäaikainen tarve.
- 20 vuotta kulunut valmistumisesta / edellisestä korjauksesta.
- Kuntoarvion ja mahd. kuntotutkimusten pohjalta korjaus on järkevää.
- Että asukkaiden turvalliset asuinolot voidaan varmistaa.
- Kohde soveltuu suunniteltuun asumiskäyttöön vähintään tulevan laina-ajan.
- Avustus tila ja varusteratkaisujen mukaan (esim. 25%).
- Kustannukset ovat järkeviä suhteessa alueen hintatasoon / uudistuotantoon, ottaen huomioon mahdolliset aikaisemmat velat ja uusi velka yhteen laskettuna.
- Vuokra muodostuu kohtuulliseksi.
- Jos ei ARA-kohde ennestään, arvioitava vanhan rakennuksen hankintaan liittyvät riskit, kohde tulee rajoitusten piiriin laina-ajaksi.
- Hakijan talous on kunnossa, mahd. nimeäminen yleishyödylliseksi toimijaksi.

ara

Haasteet toteutukselle ja suunnittelulle 1/2

- Ei ole tehty perusteellisia kuntotutkimuksia.
- Vanhat suunnitelmat hukassa tai niitä ei ole.
- Esteettömyyteen liittyvät haasteet.
- Vanhat kohteet usein hyvin monimuotoisia (kaarevia rakenteita, isot kellaritilat, matalia tiloja jne..).
- Sokkeloiset rakennukset, toteutettu eri vaiheissa.
- Kantavat betoniseinät estävät muuntojoustavuutta.
- Tilaratkaisu on aina kompromissi, kun muutetaan vanhaa (hukkatilat ym.).
- Asunnot usein hankalan muotoisia, liian pieniä tai suuria, ikkunajako tms.
- Asuintoihin kohdistuvat uudet tekniset vaatimukset vaikea toteuttaa



ara

Haasteet toteutukselle ja suunnittelulle 2/2

- Tilojen mataluus yleensäkin, vapaa korkeus jää pieneksi tekniikan (ilmanvaihto ym.) vaatiessa omat tilansa.
- Rakennuksissa paljon jo vanhaa korjausvelkaa.
- Mahdolliset piilevät kosteusongelmat esim. aikaisemmat kosteusvauriot ja kosteuden nousu lattiarakenteista, tai eri vuosikymmeninä käytössä olleet rakennustavat ja niiden sisältämät riskirakenteet.
- Mahdolliset haitta-aineet vanhoissa rakennusosissa, aikaisemmin yleisesti käytetty asbesti ym.
- Asuntojen määrä todennäköisesti pienenee aikaisemmasta, maksajien määrä vähenee.
- Mahdollinen aikaisemman avustuksen takaisinperintä, kohteen käyttötarkoitus muuttuu (ei enää vastaa esim. 40% avustusta).
- Saadaanko kohteeseen asukkaita, jos sijainti on hieman syrjäinen.
- Valtion riskit yleensä.

