



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Käyttötarkoituksen muutokset

Ajankohtaista asuntokannan kehittämisestä 1.

Kehittämispäällikkö Marianne Jauhola



Esimerkkejä käyttötarkoituksen muutoksista

- Kiinteistö Oy Kemin Itätuuli
- Oulaisten Amiraali
- Jampankiven Palvelupiha /Järvenpään
Mestariasunnot Oy

Milloin käyttötarkoitusta kannattaa muuttaa?

- kiinteistön **kunto ja rakenteet** soveltuvat tehtäviin muutoksiin, **pitkäaikainen tarve** po. ratkaisulle, investoinnin **kokonaisvaltainen kannattavuus**, **käyttöaste** paranee vuosikymmeniksi, **sijainti** ?
- **esimerkkejä pysyvistä** ratkaisuista, käyttötarkoituksen muutoksista
- **määräaikaisista** käyttötarkoituksen muutoksista tehdään ilmoitus ARAlle.

Mitä haasteita voi käyttötarkoituksen muutoksissa olla?



- Sote-uudistuksen tuomat muutokset – investoinnin riskit?
- Rakenteet eivät vastaa nykymääräyksiä erityisryhmille?
- AVI:n vaatimukset huoneistokohtaisista WC- ja pesutiloista, joita ei kaikista vanhimmista taloista löydy?
- Vuokrasopimukset 'tarpeeksi' pitkiä? =Laina-ajan pituisia?

ara



Kiinteistö Oy Itätuuli

ara

Tarve sopeuttaa ARA-asuntokantaa ?

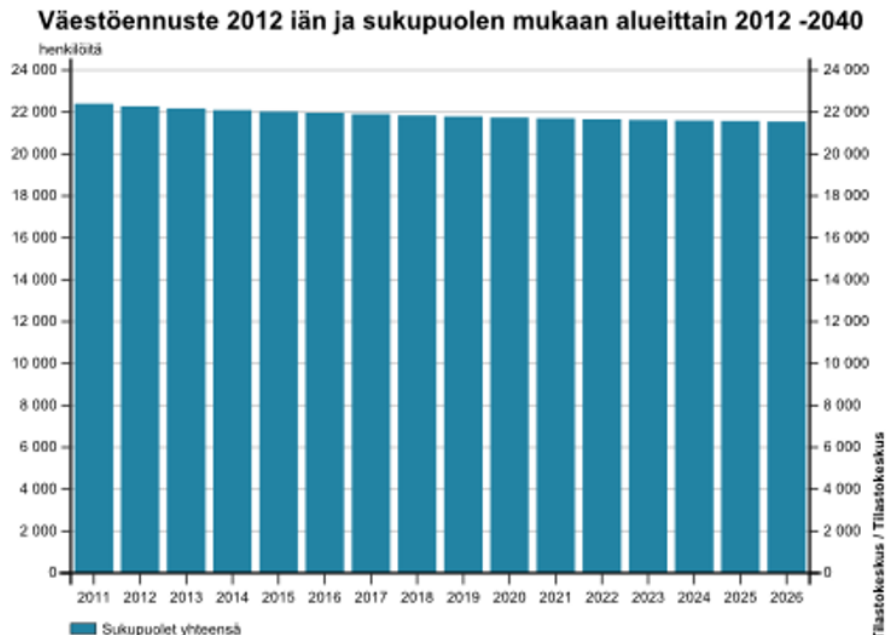


1960 – luvun
puolessavälis-
sä: lähes
30.000
asukasta

Vuoden 2019
lopussa noin
20700
asukasta.

Ennuste 2040
noin **17024**
asukasta?

KEMIN VÄESTÖENNUSTE 2011 - 2026



VÄESTÖN
VÄHENEMINEN
JATKUVAA

”

ASUNTOKANNAN
SOPEUTTAMINEN?

Käyttötarkoituksen muutoksia- Palvelukodit - kortteli: Suojalankatu 8-10-12



- Yhtiö perustettu 1979, talot rakennettu vuosina 1945-94
- Asuntokantaa 1088 (2013), sisältäen palvelukodit
- Perusparannuslainaa yhteensä 3.2 Meur ja rakennuslainaa n. 4.4 Meur (2018)
- Vuokrasopimukset sotien kanssa (vuoteen 2036-49) >< laina-aika pidempi

Toimenpiteitä: myytyjä 48 asuntoa ja purettuja 113 asuntoa = 261 asuntoa

Myyty:

Takajärventie 23 (2007)
yhteensä 48 asuntoa

Purettu:

1.Hakamaantie 2A (2010)
yhteensä 6 asuntoa

2.Reservikomppanankatu
3,5 ja 7 (2012) yhteensä
61 asuntoa

Purettu:

3.Hakamaantie 2 B,C,D
talot
yhteensä 19 asuntoa ja

4.Oklaholmankatu 15
yhteensä 27 asuntoa

Käyttötarkoituksenmuutokset palvelukodeiksi I - yhteensä 116 as >

Palvelukodit		Rakennus vuosi	Peruspa- rannus	Asuntoja ennen	jälkeen
Inka-koti	Mt-kuntoutujat	1984	2002	Sis.ao	19
Iltarusko	Perempikuntoiset vanhukset	1984	2002	24	30
Apila	kehitysvammaiset	1983	2004	18	22
Kuntoutumiskoti Törmi	Päihdekuntoutujat/ tukiasunnot	1979	2004	8	6
Nestori	Huonokuntoiset vanhukset	1983	2006	26	27

ara

Käyttötarkoituksen muutokset palvelukodeiksi II

- >200 yhteensä

Palvelukodit		Rakennus vuosi	Peruspa rannus	Asuntoja ennen	jälkeen
Oklaholman Palvelukoti	Dementoituneet vanhukset	1970	1995	8	26
Oklaholmankatu 22E	Dementoituneet vanhukset	1979	2008	12	24
Oklaholmankatu 6	Huonokuntoiset vanhukset	1983	2004	18	22
Oklaholmankatu 22A	Päihdekuntou- tajat	1979	2004	8	6
Yhteensä I ja II				116	200
Asukkaita	n. 212				

Käyttötarkoituksen muutoksia- Palvelukodit - kortteli: Suojalankatu 12



- Nestori (2006)-
huonokuntoiset vanhukset
- 27 asuntoa, 55 asuntopaikkaa
- **Kustannukset n. 1.5
miljoonaa/ n. 1000 e/m²**
- Hissi, uusittu lvi-järjestelmä,
sähköistys, mm. paloilmoitin-
, automaattinen
palonsammutus-,
videovalvonta- ja
potilaspuhelinjärjestelmillä

ara

Palvelutalokortteli Kemissä Suojalankatu 8-10-12

Käyttöasteen muuttaminen



Kiinteistö Oy Itätuuli



ara

Palvelutalokortteli Suojalankatu 8-10-12



ara

Palvelutalokortteli Suojalankatu 8-10-12



ara

Palvelutalokortteli Suojalankatu 8-10-12



ara



Oulaisten Amiraali /käyttötarkoituksen muutos Laukkalinnan päiväkodiksi

Oulaisten Amiraali Oyn sopeuttamis toimenpiteitä

- Vuokra-asuntoja 293 kpl + 1 päiväkotikoti
 - Purettu aiemmin 30 asuntoa,
 - myyty 67 asuntoa,
 - ja 20 asuntoa muutettu päiväkodiksi
-
- Käyttöaste tällä hetkellä 82 %

Luhtitalo muutetaan päiväkodiksi

- Yhteensä 4 rakennusta, joissa yhteensä 64 kahden solun asuntoa, käyttöaste todella huono
- Hakakatu 28 oppilasasuntolan muuttaminen päiväkodiksi vuonna 2013
- 1 rakennus, jossa oli 20 asuntoa, muutettiin 100 lapsen päiväkodiksi
- Päiväkodin pinta-ala 992 m², perusparannus kustannukset 1,2 Meur, noin 1200 e/m²
- 25 vuoden vuokrasopimus /laina-ajan

Kaikille hyvää
asumista

ara

Oppilasasuntona tyhjäkäytössä



ara

Oppilasasuntona tyhjäkäytössä



ara

Päiväkotiin rakennettiin hissi



Päiväkotiin luotiin viihtyisät tilat



ara

Päiväkotiin luotiin viihtyisät tilat



ara

Laukkalinnan päiväkodin pihassa on toimintaa

25 vuoden/
laina-ajan
vuokrasopi-
mus kunnan
kanssa



KÄYTTÖASTE
100%

”

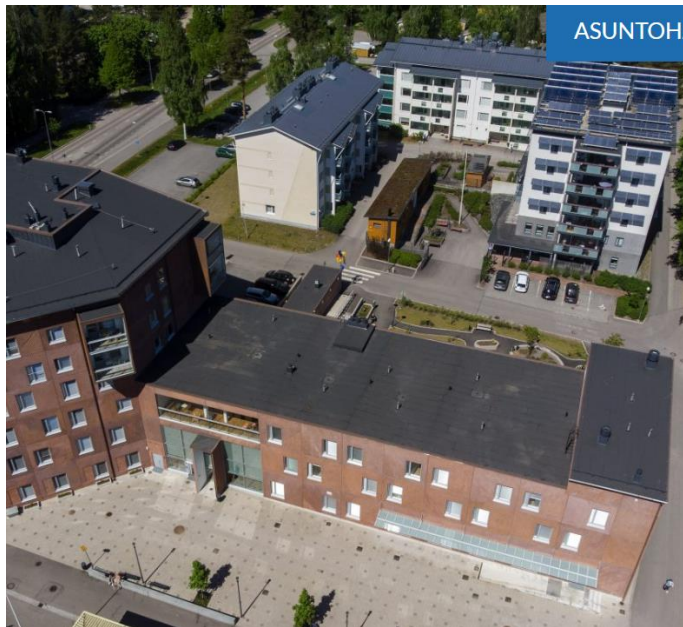
100 LAPSEN
PÄIVÄKOTI

ara



Jampankiven palveluasunnot/ Järvenpään Mestariasunnot Oy

Järvenpään Mestariasunnot – monipuolista kiinteistökannan kehittämistä



- **Järvenpään Mestariasunnot Oy:** rivi- ja kerrostalokiinteistöjä, yhteensä noin 1550 asuntoa.
- **Jampankiven Palvelupiha** - vanhasta jalostettuna uutta noin 100 asuntoa
- ja uudistuotantoa

Jampankiven palvelupihahankkeessa muutettiin olemassa olevat, 1980-luvulla rakennetut kolme asuinkerrostaloa vanhusten palvelutaloiksi osoitteessa Jampankaari 4. Hanke toteutettiin 2005 – 2011.

- Tuotettiin viihtyisiä, turvallisia, toimivia ja vuokratasoltaan kilpailukykyisiä ryhmäkotiasuntoja vanhuksille, huonokuntoisille ja dementiaa sairastaville vanhuksille.
- Asumisen oheispalveluna on ympärivuorokautinen hoivapalvelu.

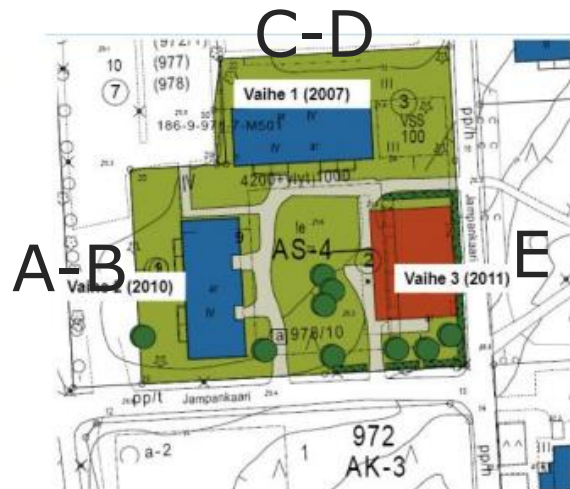
ara

Jampankiven Palvelupiha/ C-D ja A-B käyttötarkoituksen muutoksia perusparantamalla

Jampan
Palvelupiha

1. C-D & 2. A-B
KÄYTTÖ-
TARKOITUKSEN
MUUTOKSIA

- 100:lle huonokuntoiselle ja muistisairaalle ikäihmiselle palvelupiha
- Vaihe 1 2007 **C-D**
Perusparannus 33 as (ryhmäkoti)
- Vaihe 2 2010 **A-B**
Perusparannus 27 as (palveluasunnot)
- Vaihe 3 2011 **E**
Purku ja nollaenergiatalon rakentaminen
32 asuntoa (ryhmäkoti)



ara

Jampankiven Palvelupiha/ Järvenpään Mestariasunnot Oy

1. Lehmustokoti,

C-D

käyttötarkoituksen
muutos,
perusparantaminen
2007

2. Tammistokoti,

A-B

käyttötarkoituksen
muutos
perusparantaminen
2010

3. Pihlavistokoti E

- purkaminen ja
uusrakentaminen

2011, **0-energiatalo**



JAMPANKIVEN
PALVELUPIHA

”

LÄHES 100
PALVELUASUNTOA
IKÄIHMISILLE

Jampankaari C-D



Lehmustokoti

- Rakennettu 1980, opiskelija-asuntolina : 14 kpl 3h+kk soluasuntoja
- **>Ryhmäkoti 33 as: 30 kpl 1h+ph + 3 kpl 2h+ph (yhteiskeittiöt kerroksissa)**
- dementia- ja vanhusten päiväkotitilat, yhteistilat ja hallinnolliset tilat

Jampankaari C-D



Lehmustokoti

- 2 ulkopuolista kylpyhuonetornia ,WC- ja pesutilat varustetaan inva-varusteilla ja liikuntarajoitteisten käyttöön sopiva sauna
- ulkopuolinen hissi
- Sähköt, vesijohto- ja viemäriverkosto, lämmitysjärjestelmä uusitaan,
- paloilmoitin-, turva- ja sprinklausjärjestelmä

Jampankaari C-D



Lehmustokoti

- **Perusparannuskustannukset**
- Hankkeen urakkaan kuuluvien töiden kokonaiskustannukset noin 2,97 M €,
- N. **2 400 euroa** / m² (ALV 0 %)
- **rahoitus:** korkotukilaina n. 56 %, investointiavustus n. 24% ja omarahoitusosuus n. 18%.
- Hissiavustus n. 50000 2 %

Jampankaari A-B



Tammistokoti

- Opiskelija-asuintalosta > **Palvelutalo 27 as,** 31 ap vanhukselle.
- 25 x 1h +alkovin ja keittiön asuntoa lähes itsenäisesti toimeentuleville vanhuksille ja 2x 3 h ryhmäkotia.
- Tarvittavat tukipalvelut saadaan viereisestä talosta.



ara

Jampankaari E –purkaminen ja uusrakentaminen **Pihlavistokoti 2011**

2011

O-
ENERGIATALO



Hankkeen tavoitteena oli myös parantaa energiatehokkuutta, alueen ja rakennusten yleisilmettä. Piha-alueet rakennettiin kokonaisuudessaan uudestaan.

ara

Kiitos!
Kehittämispäällikkö Marianne Jauhola
(etunimi.sukunimi@ara.fi)

