

ARA-KOHTTEEN TOTEUTTAMINEN TAI KORJAAMINEN

ERITYISRYHMIEN ASUNTOTUOTANTO

26.1.2023

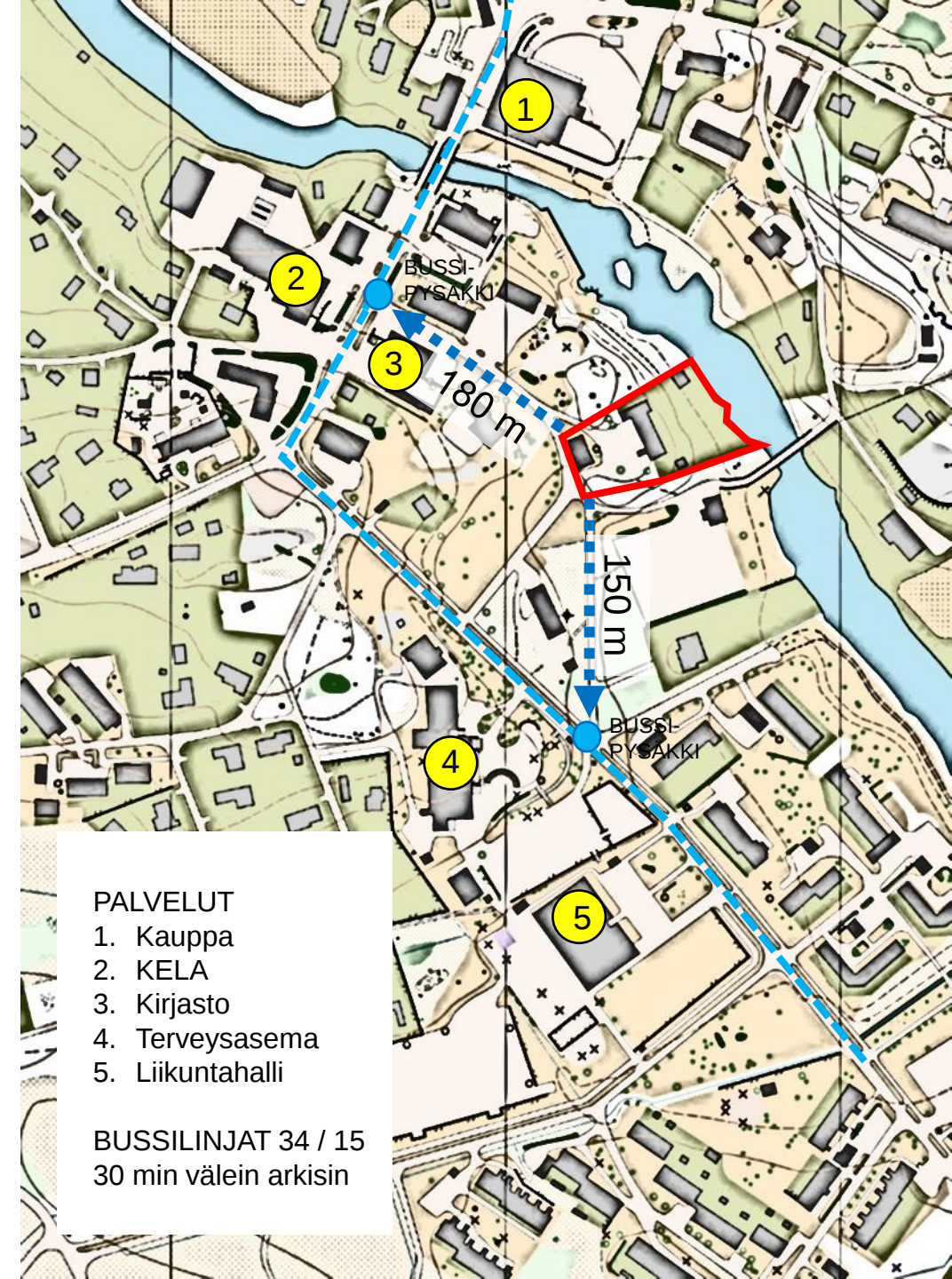
ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus



SIJAINTI JA TONTTI

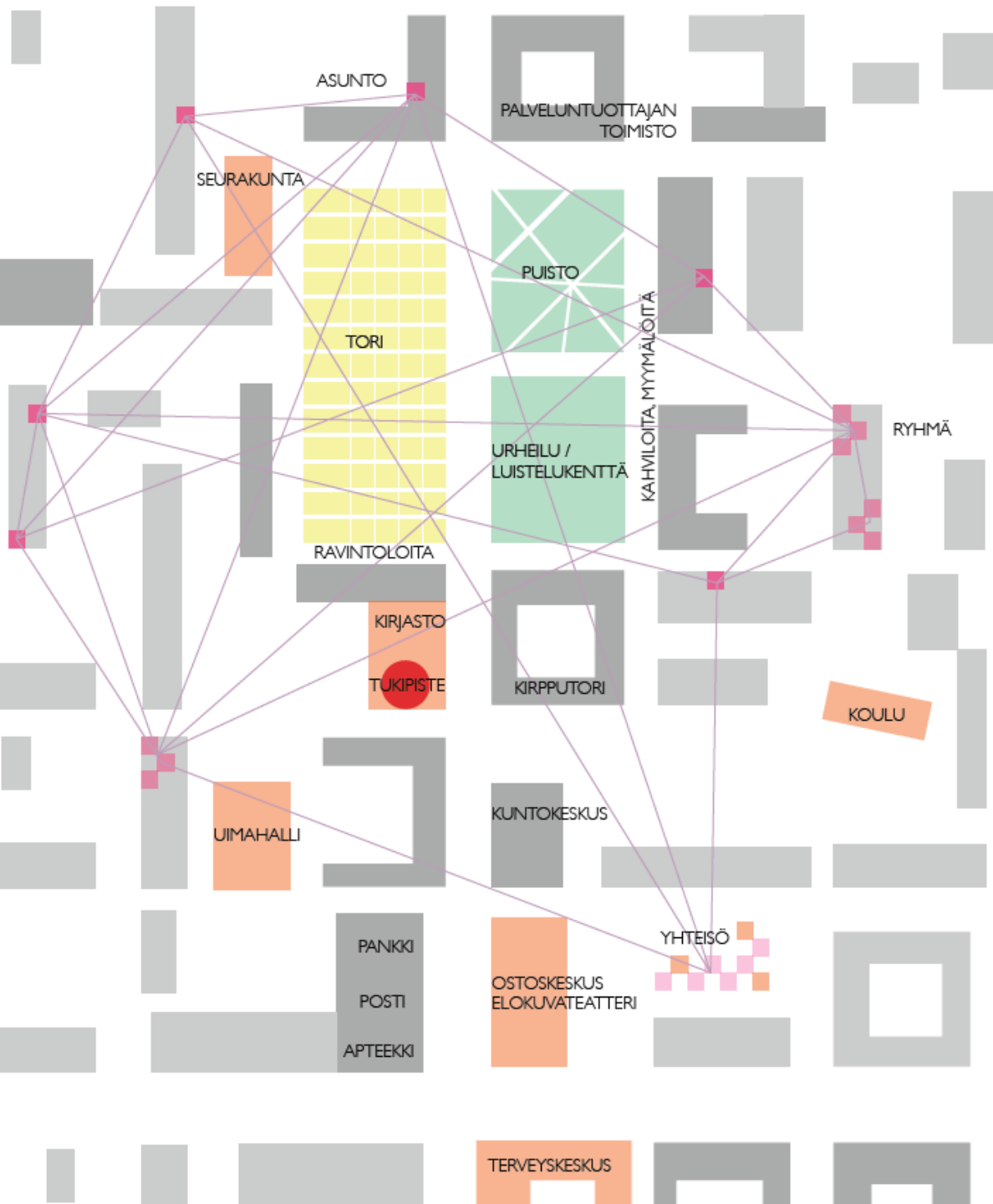
- Tavallisen asumisen sekaan ja siihen sopeutuen
- Hyvä sijainti suhteessa palveluihin ja liikenneyhteyksiin
- Esteetön kulku toteutettavissa, tasaiset ja kovapohjaiset kulkuväylät
- Ei korkealle mäelle tai melualueelle, ei teollisuusalueelle tai laitosalueille
- Liikuntaesteisten pysäköinti sisäänkäynnin lähellä
- Saattoliikenne ja paikoitus järjestettävä turvallisesti
- Piha-alue riittävän suuri ja rauhallinen, tavoitteena hyvät näkymät kaikista asunnoista



TONTTIHINNAT JA TONTINLUOVUTUS

- Kunnan omistama tontti tulee luovuttaa aina suoraan ARA-yhteisölle, joka kilpailuttaa hankkeeseen urakoitsijan
- Erityisryhmäasunnoille osoitettavat tontit mieluiten asumiseen tarkoitettuja (A-merkintä)
- ARA-tontin on oltava aina markkinahintaa edullisempi, osto- tai vuokratontti, jonka hinta määritellään €/k-m²
- Tontille ei pidä kaavoittaa ylimääräistä rakennusoikeutta, yli 5 % alitus, hinta käytetyn rak.oikeuden mukaan
- ARA antaa hakemuksesta tonttihinnasta ennakkoratkaisupäätöksen, hakijana kunta tai hankkeeseen ryhtyvä (hintaa hyväksytään rakentamiskelpoiselle tontille, ei purettavia rakennuksia)

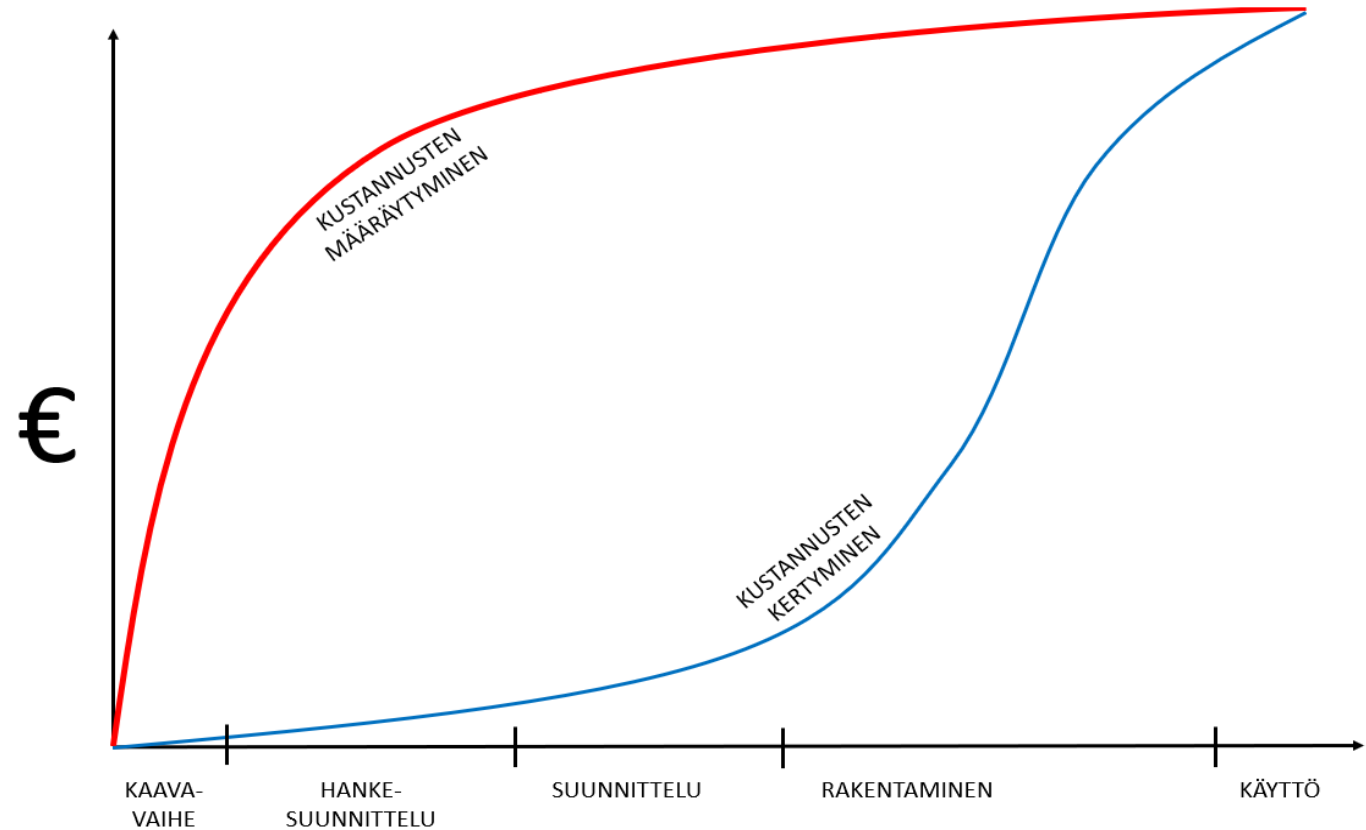




ERITYISASUNNOT TAVAOMAISEN ASUMISEN SEASSA

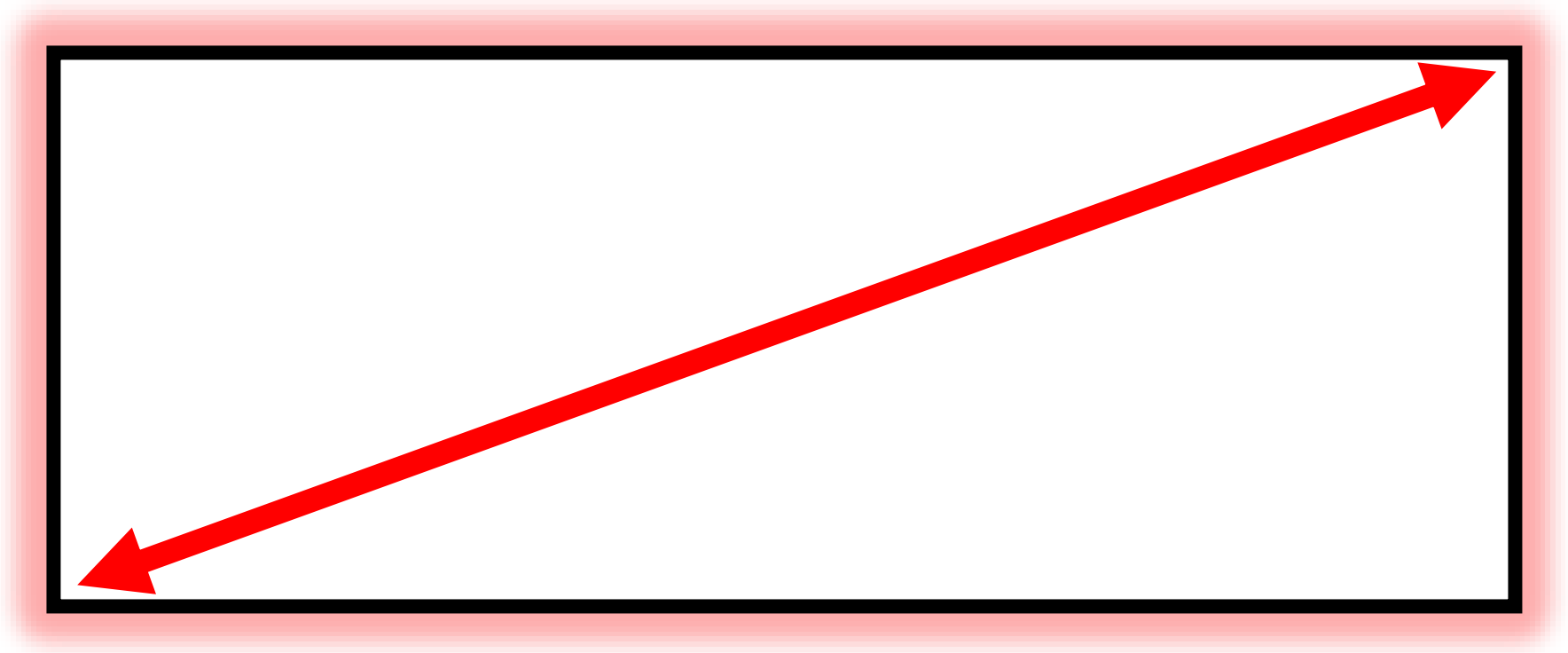
- Erityisryhmien asuntojen tulee sekoittua muuhun asuntokantaan mielellään sekä makro- että mikrotasolla
- Erityiskohteet tulee sopeuttaa ulkoisesti naapurustoon ja välttää laitosmaisia piirteitä (esim. jättimäinen nimikyltti)
- Sekoittuneet kohteet ovat suositeltavia
- Asunnon ulko-ovesta ei tarvitse vielä tietää, millainen asukas sisällä asuu
- Yhteistiloja voi hyödyntää useampi asukasryhmä

- Kustannukset lukitaan varhain, siksi alussa oltava valppaana!
- Keskity oleelliseen!
= Hyviä asuntoja pienituloisille
- Käytä rajalliset resurssit viisaasti
- OLE YHTEYDESSÄ ARAAN JO ALKUVAIHEESSA



Toimi ajoissa ja keskity oleelliseen!

YKSINKERTAINEN PERUSRATKAISU



SELKEÄ PERUSMUOTO ON KUSTANNUSTEHOKKAIN

ESIMERKKEJÄ LISÄHINTAA AIHEUTTAVISTA RATKAISUISTA



SISÄÄNVEDETYT PARVEKKEET



KAAREVAT MUODOT



TIILIMUURAUS + RAPPAUS



KATTOTERASSIT



VIHERKATOT



RAKENTEELLINEN PYSÄKÖINTI



SISÄÄNVEDETTY POHJAKERROS



ULOKEPARVEKKEET



IMUJÄTEKERÄYS



LIIKETILAT



KATTOSAUNA



LÄMPIMÄT PYÖRÄVARASTOT

ARA-asunnoilta vaaditaan kestävyyttä KOKONAISVALTAISESTI

Ekologinen



- Energiatehokkuus
- Hiilineutraalisuus
- Uusiutuvat energiat
- Elinkaariratkaisut

Sosiaalinen



- Sosiaalinen inklusio
- Esteettömyys
- Yhteisöllisyys

Rakenteellinen



- Tilallinen laatu
- Muuntojoustavuus
- Materiaalien kestävyys

Taloudellinen



- Kohtuuhintaisuus
- Tilallinen tehokkuus
- Toteutuskelpoisuus
- Elinkaaritehokkuus



TUOTAMMEKO VIKASIETOISIA JA PITKÄIKÄISIÄ
RAKENNUKSIA?

KILPAILUTTAMINEN JA URAKAT

- Jos ARA ei erityisestä syystä myönnä poikkeusta, ARA-hankkeen urakat tulee aina kilpailuttaa
- Reilu kilpailutus hyvän rakennuttamistavan mukaisesti:
 - Tasokkaat laskenta-asiakirjat
 - Riittävän pitkä tarjousaika (min. 5-6 vk)
 - Tarjouspyynnöt realistisille urakoitsijoille (koko/liikevaihto jne.)
 - Julkinen avaus / etukäteen tieto sähköisen kilpailutusjärjestelmän käytöstä tarjouspyyntöön
- Toteutusmallina suositlemme valmiisiin suunnitelmiin perustuvaa urakkakilpailutusta
- Mikäli toteuttajan valinta perustuu laatu-/arkkitehtuurikilpailuun, tulee kilpailusta tiedottaa ARAa ja antaa ARAn asiantuntijoille mahdollisuus kommentoida suunnitelmia ennen jatkotoimenpiteitä



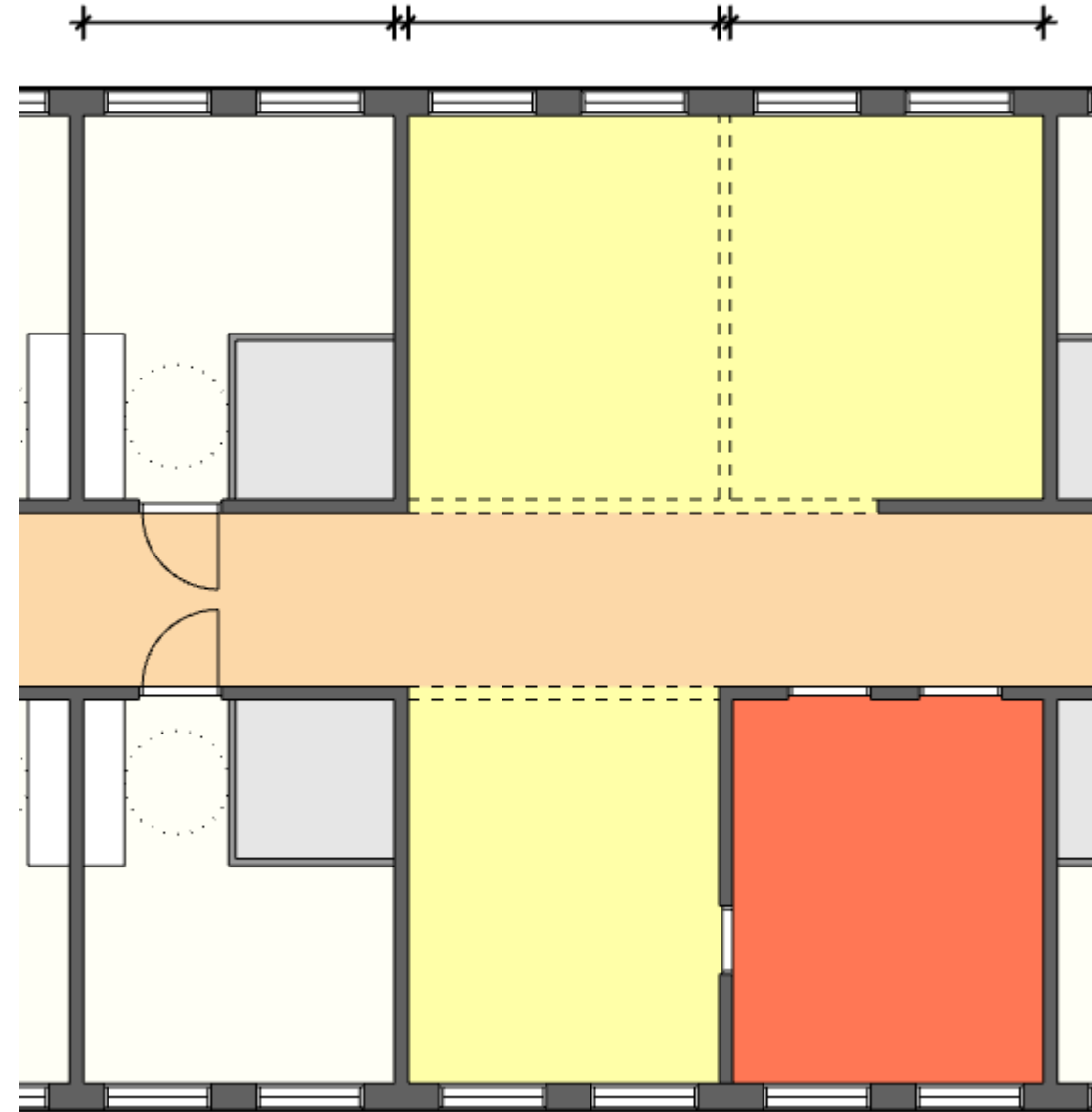


PERUSPARANNUS JA KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOKSET

- Perusparannushankkeiden on perustuttava huolelliseen suunnitteluun ja selvityksiin ja lähtötietoihin
- Kohteista on laadittava huolellinen kuntoarvio sekä tarvittavat kuntotutkimukset rakenneavauksineen, mm. riskirakenteet on selvitettävä tarkoin
- Mikäli kyseessä on ARA-rahoitteinen kohde, viimeisimmästä korjauksesta tai valmistumisesta oltava vähintään 20 vuotta
- Korjauskustannusten tulee olla kohtuulliset suhteessa alueen vuokratasoon, huomioon ottaen nykyarvo ja vanhat velat
- Kriteerit asunnoille samat kuin uudistuotannolle, mutta vähäisiä huojennuksia johtuen vanhan aihion rajoituksista voidaan tehdä

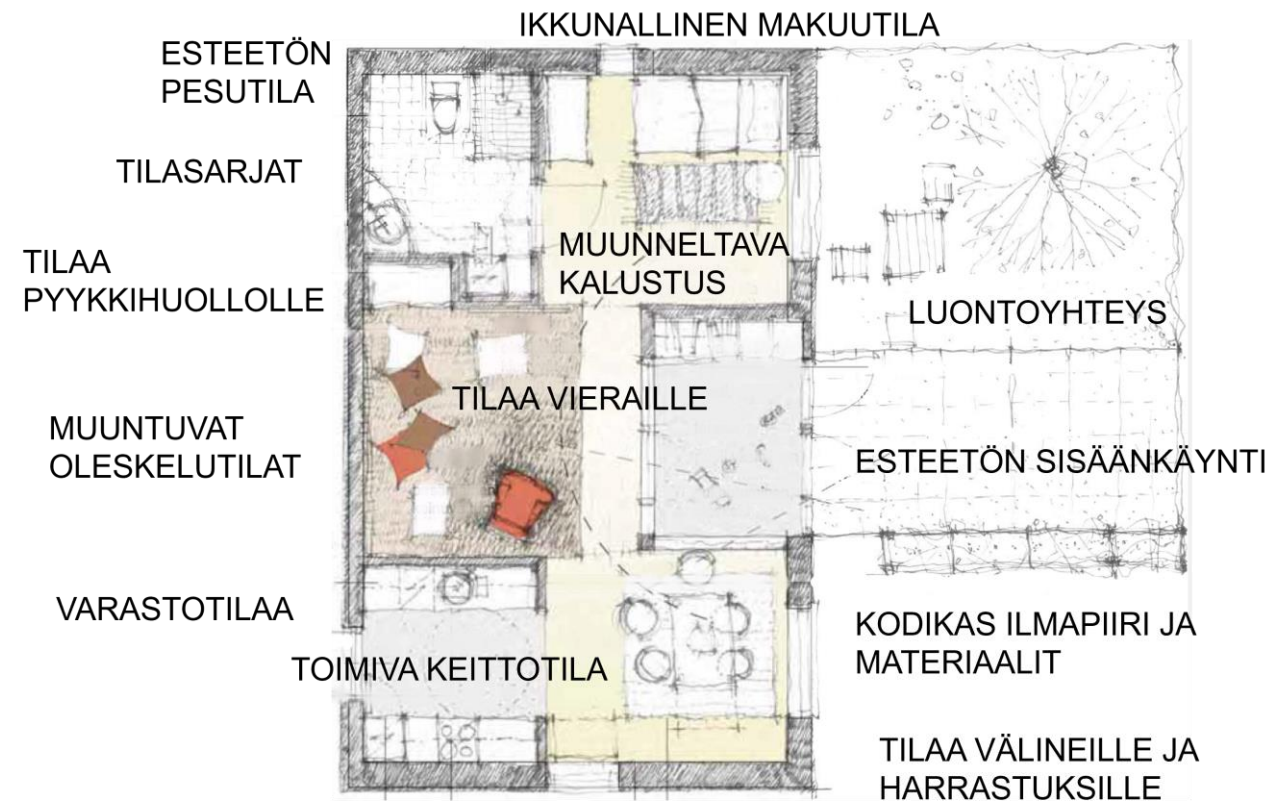
MUUNTOJOUSTAVUUS

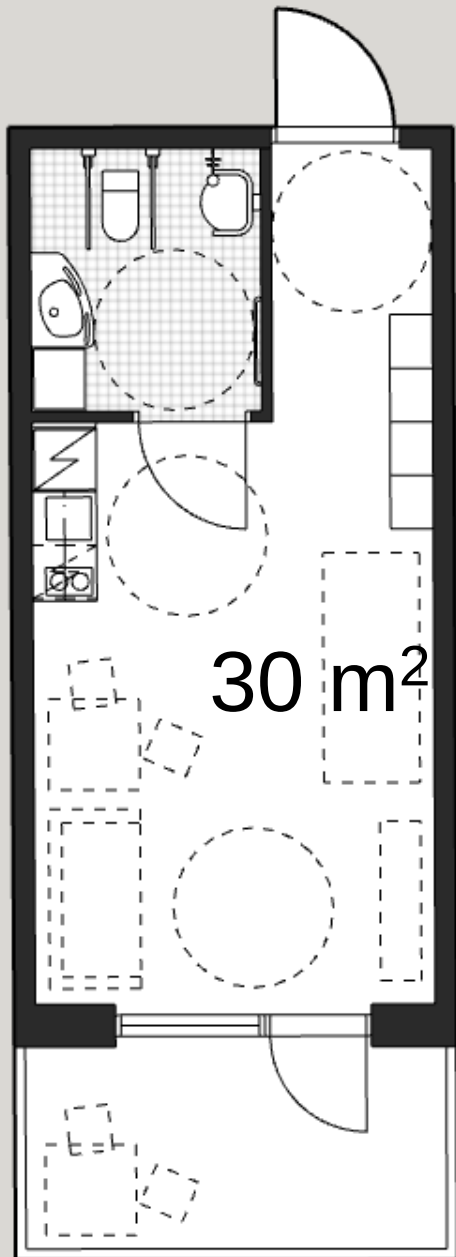
- Rakennuksella on elinkaarensa aikana todennäköisesti useita käyttäjiä ja erilaisia käyttäjätarpeita
- Kantavien rakenteiden ja ikkunoiden sijoittelussa huomioitava muuntelu:
 - Asuntoja voi yhdistää tai käyttää esim. palvelutilana
 - Rakenneratkaisut estävät tai mahdollistavat joustavuuden
- Muista myös talotekninen varautuminen muuntojoustoon
- Tilojen tulisi olla kalustettavissa useilla eri tavoilla ja mahdollistaa yksilöllinen asuminen
- Sama tila voi toimia palvelutarpeen muuttuessa esim. palvelutilana tai asuntona



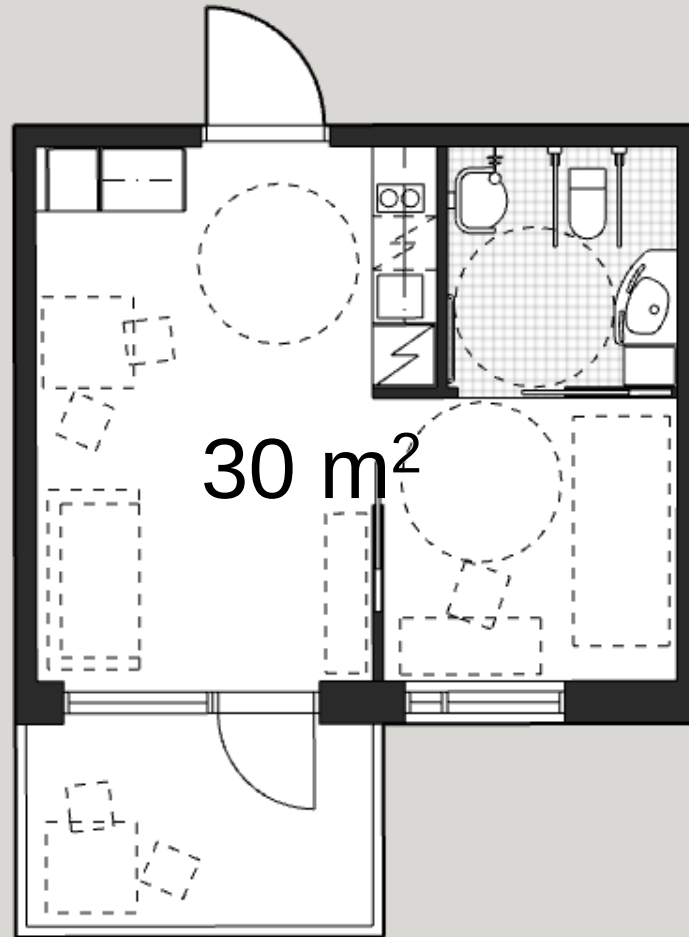
ARA RAHOITTA VAIN TÄYSIMITTAISIA JA TAVALLISIA KOTEJA

- Oikeita koteja, ei mini- tai uuslaitoksia
- Koti on enemmän kuin asunto – oman minän jatke, oman persoonan ilmentämisen paikka
- Asumisen toiminnoille oma tilansa:
 - Nukkuminen, ruoanvalmistus ja peseytyminen
- Koti syntyy kodikkaista ja laadukkaista materiaaleista
- Oma esteetön ulkotila: parveke tai terassi
- Kotona voi käydä vieraita kylässä!
- Kodissa toteutuvat hyvän asumisen tunnuspiirteet





ERITYISASUNNON KOKOSUOSITUS 30 m²



MUOTO RATKAISEE TOIMIVUUDEN

HYVÄT SISÄOLOSUHTEET JA TALOTEKNIikka OSA LAATUA

- Tasainen ja vedoton lämpö
- Yksilöllinen säätömahdollisuus asunnoissa
- Tarpeenmukainen passiivinen suojaus yllämmöltä
- Tarvittaessa viilennys (suositus)
- Energiatehokkuus- ja hiilineutraalisuustavoitteet huomioitava

- Sisäilma = rakenteiden rajaamalla alueella oleva ilma
- Sisäilmasto = sisäilman ja lämpöolosuhteiden muodostama kokonaisuus
- Sisäympäristö = laaja kokonaisuus, johon vaikuttavat sisäilman lisäksi lämpö- ja ääniympäristö, valaistusolosuhteet, ergonomia, käytettävyys, tilajärjestelyt sekä viihtyvyyteen vaikuttavat tekijät kuten värit ja materiaalivalinnat. Termillä yleensä viitataan ei-teollisiin toimintaympäristöihin (esim. toimistot, koulut, päiväkodit, terveydenhuolto, asunnot).



KUVALÄHDE: Työterveyslaitos

APUVÄLINEET VAATIVAT TILAA



- Yksilöllisessä suunnittelussa tulee huomioida tilaa vievät apuvälineet ja nostolaitteet
- Apuvälineillä tulee olla riittävästi säilytystilaa asunnossa ja yhteistiloissa
- Ulkovälineille myös huolto-/pesupaikka
- Sähköisille apuvälineille lämpimiä lataustiloja
- HUOM! Ei nostinten kattokiskoja asuntoihin

KOKONAISVALTAISEN ESTEETTÖMYYS JA SAAVUTETTAVUUS

Esteettömyys muodostaa katkeamattoman ketjun tontin rajalta asunnon perälle asti

Myös parvekkeet ja terassit tulee suunnitella esteettömiksi

Aistiyliherkkyys tai aistien vajaa-toiminta huomioitava käyttäjien ehdoilla



ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

LAADUN VARMISTUS



- Jokaiselle ARAn investointiavustusta saavalle hankkeelle tulee nimetä **esteettömyyskoordinaattori**, joka huolehtii aiheen esillä pitämisestä ja toteutumisesta
- Voi olla palkattu asiantuntija tai esim. kohteen pääsuunnittelija
- Osallistuu kaikkiin suunnittelu- ja toteutuspalavereihin
- Raportoi ARAlle RT-ohjekortin tehtäväluettelon mukaisesti
- Asiantuntijan käytön kustannus hyväksytään hankkeelle
- Tavoite saada osapuolet ymmärtämään virheettömän toteutuksen merkitys! vrt. työturvallisuushavainnointi

LISÄTIETOA: RAKENNUSTIETOSÄÄTIÖN RT-KORTISTO

Kiitos!