



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Erityisryhmien asuminen – kunnan keskeinen rooli

Entistä pienimuotoisempaa asumista

(Vantaa, Tampere, Turku, Rovaniemi, Mikkeli)



Nykytilanne ARA:n näkökulmasta

- suunnitelmat ja hinta

- Merkittävänä ohjenuorana Kehitysvamma-alan asumisen neuvottekunnan laatimat yleiset periaatteet ja suositukset asuntojen rakentamiselle
- Keskeisiä seikkoja
 - Sijainti
 - Hankekoko
 - Asuntoratkaisu
 - Asunto (tulevan/tietyn) asukkaan tarpeiden mukainen
 - Asuntoryhmä / ryhmäkoti
 - Asuinhuoneen koko (henkilökohtainen tila ryhmäkodissa)
 - Asunnon koko (35 – 40 as.m² / asunto, ryhmäkotiasunto)
 - Asunnon /asuinhuoneen varustetaso (minimitaso)
 - Asunnon muuntuvuus
- Esteettömyys, turvallisuus
- Em. asiat esillä ARA:n suunnitteluoppaassa



Nykytilanne ARA:n näkökulmasta

- suunnitelmat ja hinta, jatkuu ...

- Laadusta tinkimättä kustannuksiltaan kohtuullisiin suunnitteluratkaisuihin ja edelleen kohtuulliseen rakentamisen ja asumisen hintaan
 - Lähtökohtana laajuus- ja laatutavoitteiden asettaminen
 - Em. pohjalta tavoitehinta rakentamiselle (laskentatyökalu on)
 - Suunnitteluratkaisun valinta/ohjaus tunnuslukutestauksin ja kustannusarviolaskelmin (RO-arvio, työkalu on)
 - Rakentamisen kilpailuttaminen ja toteuttaminen rakentamisen suhdannetilanne huomioon ottaen
- Tavoitteiden asettaminen ja niissä pysyminen hankkeeseen ryhtyvän/tilaajan/tuen hakijan/tuen saajan vastuulla
- Edesauttavia tahoja ammattitaitoiset ja osaavat rakennuttajat ja suunnittelijat sekä muut mahdolliset asiantuntijatahot



Nykytilanne ARA:n näkökulmasta

- suunnitelmat ja hinta, jatkuu ...

- Pääsääntöisesti "ruodussa" (= yleiset asunto- ja sosiaalipoliittiset linjaukset ml. ARA-ohjaus otettu huomioon)
- Investointiavustuksin saavutettu kohtuulliset asumiskustannukset (ovat voineet kohdekohtaisesti ylittää jossakin määrin ns. KELA – enimmäisvuokrat)
- Hankehyväksynnän kannalta ongelmallisin ryhmä kehitysvammaisten kohteet, joiden osalta lisäksi kohdekoko "standardisoitunut" nykyisen ohjeistuksen (maks. hankekoko) mukaan 15-asuntoiseksi
 - Vallitsevana käytäntönä ryhmäkotiratkaisut (5+5+5; a`25 as.m²)
 - Joissakin kohteissa "irtiottoja" asuntoryhmien suuntaan (itsenäisiä asuntoja omin uloskäynnein)



Nykytilanne ARA:n näkökulmasta

- suunnitelmat ja hinta, jatkuu ...

- Kohtuuhintaisuuden haasteita
 - Asuntojen oleskelutilat ml keittiöt ruokailutiloihin väljät (ylimitoitettut) – esitetty ryhmäkodin asuntokohtainen kokonaisala on voinut olla lähes 60 as.m² (suunnitteluoppaan mitoitusohje 35 -40 as.m²)
 - Tontista johtuen tilat jouduttu suunnittelemaan kahteen kerrokseen – porrashuone ja hissi tarvitaan
 - Vaikeat perustamisolosuhteet (louhinta, täyttö,...)
 - Uusiutuvien energiamuotojen hyväksikäytön mahdollistavat ratkaisut, esim. maalämpö
- Hintataso (sis. ALV)
 - Yksitasoiset, mitoitukseltaan suunnitteluoppaan linjausten mukaiset hankkeet: 160 000– 180 000 €/asunto eli 4000 – 4500 €/as.m² (kohteen nettoala/asunto 55-60 m²; asuntoala/asunto n. 40 as.m²)



Kohti pienimuotoisempaa asumista

- Kohderyhmänä erityisesti kehitysvammaiset / laitosasumisen purku
- Ratkaisuna pääsääntöisesti itsenäiset asunnot sekä 4 -6 asunnon asuntoryhmät/ryhmäkodit tavanomaisen asuntotuotannon sekaan (kerrostalot, erillispientalot)?
 - Yhteistilatarpeet – käyttötarkoitus, määrä?
 - Palvelutoiminnan tila- ja varustetarpeet / lähipalvelutoiminta ?
 - Tilojen omistus ?
 - Nykyisen asuntokannan hyödyntäminen ?
 - ARA-rahoitus nykyisin instrumentein (todettakoon, että avustus -% tullevat tarkasteluun jonkin ajan kuluessa)