



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus
Centralen för statligt stött bostadsbyggande

Erityisryhmien asuntojen suunnitteluopas

23.5.2025

Sisällys

1	Yleistä	4
1.1	Tietoja oppaasta	4
1.2	Muistilistat tärkeistä asioista	5
	Hakemusprosessi ja rahoitus	5
	Sijainti ja tontti	6
	Rakennus- ja asuntosuunnittelu	7
1.3	Erityisryhmä	8
1.4	Rahoituskäsittelijöiden aluejako ja asiantuntijat alueittain	8
2	Johdanto	9
3	Erityisryhmähankkeen edellytykset	9
3.1	Asuntomarkkinatilanteen selvittäminen	9
3.2	Erityisryhmien asunnot	10
4	Hyvinvointialue, kunta ja Varke	11
4.1	Kaavoitus	12
4.2	Rakennusvalvonta	12
4.3	Tontinluovutus ja tonttihinnat	13
4.4	Kunnan lausunto	13
5	Rahoituksen hakeminen	14
5.1	Lainansaajana yleishyödyllinen tai julkisyhteisö	14
5.2	Investointiavustus	14
5.3	Pitkäaikainen korkotukilaina	15
5.4	Rahoitusprosessin vaiheet	16
5.5	Käyttö- ja luovutusrajoitukset	17
5.6	Erityisryhmien asuntojen käyttötarkoituksen ja käyttäjäryhmän muuttaminen	18
6	Suunnitteluprosessi	18
6.1	Suunnittelijoiden valinnat	18
6.2	Aikataulutus	19
6.3	Arkkitehtuurikilpailut	19
6.4	Esteettömyyskoordinaattori	20
7	Laatu ja kustannukset	21
7.1	Yksinkertainen perusrakenne	21
7.2	Muuntojoustavuus	21
7.3	Kestävät materiaalit	23



8	Asuntosuunnittelu	23
8.1	Tila- ja varusteratkaisut.....	23
8.2	Periaatteet erityisryhmäasumisen järjestämiselle.....	24
8.3	Lähtökohtana aina oikea asunto	24
8.4	Esteettömyysmitoitus.....	25
	Ovensuut ja kynnykset.....	26
	Makuuhuoneet ja makuutilat	26
	Hissit	26
	Portaat ja porrashuone	26
	Ulkoalueet	27
	Pysäköintipaikat.....	27
8.5	Asuntokoko.....	28
8.6	Ohjeet, jotka koskevat kaikkia erityisryhmiä.....	30
8.7	Ikääntyneet.....	31
8.8	Kehitysvammaiset	31
8.9	Autismikirjo	31
8.10	Opiskelijat, nuoret ja erityisnuoret.....	32
8.11	Mielenterveyskuntoutujat	32
8.12	Päihdekuntoutujat, asunnottomat.....	32
9	Korjausrakentaminen	33
10	Tilajaottelut.....	34
11	Verkkoasiointipalvelun käyttö korkotukilainan ja avustuksen haussa	35
11.1	Kirjautuminen palveluun	35
11.2	Hakemuksen täyttäminen	36

1 Yleistä

1.1 Tietoja oppaasta

Oppaan julkaisusta ja sisällöstä vastaa 1.3.2025 alkaen **Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus**, lyhyesti **Varke**.

Oppaan versiohistoria:

- Julkaisu 27.1.2022, julkaisija Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Ara)
- Päivitys 23.5.2025, julkaisija Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus

Tähän versioon tehdyt muutokset:

Sivu(t)	Muutos
Kaikki	Aran lakkauttamisen 28.2.2025 ja Varken perustamisesta johtuvat sanastomuutokset. Keskus otti Aran tehtävät hoitaakseen 1.3.2025 alkaen.

Diaarinumero: ARA-00.01.01-2025-15

1.2 Muistilistat tärkeistä asioista

Hakemusprosessi ja rahoitus

1. Ole matalalla kynnyksellä yhteydessä kyseisen alueen rahoitusasiantuntijiaan kaikissa hankkeisiin liittyvissä asioissa.
2. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi rahoittaa vain kunnan ja hyvinvointialueen puoltamia hankkeita.
 - Älä aloita kohteen suunnittelua ennen tarpeen perusteellista selvittämistä hyvinvointialueen kanssa.
 - Hyvinvointialue antaa lausunnon hankkeen pitkäkestoisesta tarpeesta.
 - Kunta antaa lausunnon kunnan asuntomarkkinoista sekä hankkeen sijainnista ja soveltuvuudesta paikalliseen asuntokantaan.
3. Yhteyshenkilönä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen toimii ensisijaisesti hakijan edustaja, ei kohteen suunnittelija, konsultti tai urakoitsija.
4. Varmista, että hakija on tukikelpoinen. Hae tarvittaessa yleishyödyllisyyttä.
5. Huomioi, että vuokratontille rakennettaessa maanvuokrasopimuksessa vuokra-ajan tulee olla vähintään 45 vuotta.
6. Valtion tukeman hankkeen urakat tulee aina kilpailuttaa.
7. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus vahvistaa hankkeen suunnitelmat ja kustannukset ennen urakkakilpailutusta.
8. Huomioi Kelan asumistuen enimmäismäärä alueella hankkeen suunnittelun reunaehtona.

Sijainti ja tontti

1. Tontilla tulee olla rakentamisvalmius, eli voimassa oleva asemakaava.
2. Tontin tulee sijaita tavanomaisen asumisen keskellä, lähellä palveluita ja hyvien liikenneyhteyksien äärellä.
3. Erityisryhmäkeskittymien rakentamista tulee välttää.
4. Asuntoja ei tule sijoittaa nykyisille tai entisille laitosalueille, melualueille tai muuten asumiselle sopimattomille alueille.
5. Eri erityisryhmien asuntoja ei pidä sijoittaa samaan kohteeseen.
6. Tontin kaavamerkintänä mieluiten asuminen (A...). erityisryhmäkohteet 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 kevyt liikenne autoväylistä.
11. Sijoita liikuntaesteisten autopaikat sisäänkäynnin lähelle.
12. Suunnittele pihan pintamateriaalit ja varusteet tukemaan asukkaiden aktiivisuutta ja omaehtoista liikkumista.

Rakennus- ja asuntosuunnittelu

1. Kohde tulee suunnitella asukkaiden ehdoilla, kaikkea laitosmaisuu-
ttä välttämällä.
2. Tavoitteena ovat 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 pitkäaikaisia koteja, jotka täyttävät täysimittaisen
asunnon tunnuspiirteet.
7. Asunnon minimikoko on 25–30 m², riippuen mihin kuntaan kohde
sijoittuu. Apuvälineet lisäävät tilan tarvetta.
8. Erityisryhmäasuntokohteet tulee suunnitella esteettömiksi
halkaisijaltaan 1500 mm vapaan tilan mitoitus-
käyttämällä.
9. Sijoita yhteistilat siten, että ne tukevat yhteisöllisyyttä, esimerkiksi
koottuna sisäänkäynnin yhteyteen.
10. Katettu sisäänkäynti varmistaa turvallisen kulun kaikkina
vuodenaikoina.
11. Huomioi liikkumisen apuvälineiden tilantarve sekä niiden helppo
saavutettavuus ja säilytys-, pesu- ja latausmahdollisuus.
12. Sisäilmaolosuhteiden tulee olla tasaiset ja vedottomat. Huomioi
ylilämpenemisen estäminen ja viilennys.
13. Käytä elinkaaritehokkaita ratkaisuja.
14. Erityisryhmäasuntoon kuuluu huoneistokohtainen esteetön parveke tai
terassi.
15. Käytä vain kestäviä materiaaleja ja vältä huoltointensiivisiä
materiaaleja.

1.3 Erityisryhmä

Tässä suunnitteluoppaassa ohjeistetaan toimenpiteitä, jotka kohdentuvat erityisryhmien asuntojen rakentamiseen, peruskorjaamiseen, hankintaan tai käyttötarkoituksenmuuttamiseen. Oppaassa on myös erilliset kappaleet muun muassa asukasvalintaan ja vuokranmääritykseen liittyen.

Valtion rahoittaman asuntorakentamisen keskus voi myöntää erityisryhmien investointiavustusta oheisten ryhmien asuntokohteisiin:

- ikääntyneet
- mielenterveyskuntoutujat
- päihdekuntoutujat
- kehitysvammaiset
- vaikeavammaiset
- autismiskirjon henkilöt
- pitkäaikaisasunnottomat
- erityistä tukea tarvitsevat nuoret.

1.4 Rahoituskäsittelijöiden aluejako ja asiantuntijat alueittain

Ajantasaiset tiedot Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen erityisryhmähankkeita käsittelevistä asiantuntijoista löydät Varken verkkosivuilta: [Ohjaus ja neuvonta korkotukilainahankkeille: erityisryhmien asunnot \(varke.fi\)](https://varke.fi/ohjaus-ja-neuvonta-korkotukilainahankkeille-erityisryhmien-asunnot)

2 Johdanto

Tämä opas sisältää tavoitteita ja suosituksia erityisryhmien asuntojen suunnitteluun ja rahoituksen hakemiseen hankkeissa, joille on tarkoitus hakea erityisryhmien investointiavustusta ja joissa korkotukilainoin rakennettavien kohteiden asukkaiksi tulee erityisryhmään kuuluvia henkilöitä.

Oppaassa kerrotaan,

- mitä edellytyksiä hankkeelta vaaditaan, jotta se voi saada valtion asuntorakentamisen tukia
- mihin tukihakemuksen seikkoihin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus kiinnittää huomiota päättäessään hankkeiden rahoituksesta
- mitkä ovat hakemukset käsittelyn vaiheet Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksessa
- miten tarvittavia asiakirjoja laaditaan ja miten rahoitusta haetaan.

Hankkeiden vastuuhenkilöiden on välttämätöntä tutustua tämän oppaan lisäksi eri tukimuotoja koskeviin lakeihin, asetuksiin ja niiden perusteisiin sekä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tukia koskeviin hakuohjeisiin. Kaikki oppaat ja ohjeet löytyvät verkkosivuilta varke.fi.

Erityisryhmien investointiavustusta ja korkotukilainaa haetaan verkkoasointipalvelussa. Ohjeita verkkoasointipalveluun on tämän oppaan viimeisessä luvussa ja verkossa: [Verkkoasointi \(varke.fi\)](http://Verkkoasointi(varke.fi))

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus kehittää jatkuvasti tätä suunnitteluopasta. Oppaan alussa olevaan muutostaulukkoon on merkitty viimeisimmän version sisältämät muutokset. Otamme mielellämme vastaan kommentteja ja kehittämis ehdotuksia oppaaseen.

3 Erityisryhmähankkeen edellytykset

3.1 Asuntomarkkinatilanteen selvittäminen

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

Hakijan on selvitettävä perusteellisesti erityisryhmien asuntojen pitkäkestoinen tarve ennen hakemusasiakirjojen laatimista. Tavoitteet hankkeen laajuudelle, laadulle, hankintahinnalle, asumiskustannuksille ja aikataululle määräytyvät hyvinvointialueen täydentämisen tarveselvityksen tai tilannekuvan pohjalta.



Selvitetyt tiedot kuvataan lausunnossa, joka esitellään hyvinvointialueen aluehallituksessa. Lausunto annetaan riippumatta siitä, tuottaako palvelut hyvinvointialue vai yksityinen palveluntuottaja.

Lausunnossa on käytävä ilmi muun muassa

- hyvinvointialueen väestörakenne ja väestöennuste
- palvelurakenteen nykytilanne
- arviot tilanteesta vuosina 2030 ja 2040
- kohderyhmä asuntojen asuntomarkkinatilanne
- tarve kohteelle, jonotustilanne
- sijainti suhteessa palveluihin
- sitoutuminen kohteeseen ja sen määräaika.

Lausunto tulee työstää hyvinvointialueen tiedoilla, vaikka hanke koskee hyvinvointialueen tiettyyn kuntaan tulevaa kohdetta. Asuntomarkkinatilannetta kuvattaessa on ilmoitettava oman tuotannon kohteet sekä yksityisen palveluntuotannon kohteista ns. koostettu tieto, jotta mahdollinen tyhjäkäyttö voidaan todentaa.

Jokaiseen erityisryhmähankkeen (pois lukien opiskelijakohteet) hakuasiakirjoihin on liitettävä lausunnon lisäksi **hyvinvointialueen aluehallituksen tai hallintosäännön mukainen pöytäkirjanote (§) hankkeen käsittelystä.**

3.2 Erityisryhmien asunnot

Erityisryhmien asunnot määritellään sosiaalihuoltolain 21 §:n mukaisesti seuraavasti:

- tukiasunnot
- yhteisöllisen asumisen asunnot
- ympärivuorokautisen palveluasumisen asunnot.

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

Yhteisöllisellä asumisella tarkoitetaan esimerkiksi palveluasunnossa hyvinvointialueen järjestämää asumista ja palveluja.

Ympärivuorokautisessa palveluasumisessa palveluja järjestetään asiakkaan tarpeen mukaisesti ympärivuorokautisesti. Asuminen ja palvelut pitää erottaa toisistaan.

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

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tukee myös normaalien vuokra-asuntojen rakentamista erityisryhmille. Tällaisia ovat esimerkiksi senioritalot.

Yhteisöllistä asumista varten tarjotaan esteetön, turvallinen asumisyksikkö, jossa asiakkaan käytössä on hänen tarpeitaan vastaava huoneisto ja sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa. Palvelut toteutetaan erikseen asiakkaan tarvetta vastaavasti kotihoitona ja muina kotiin annettavina palveluina. Palvelut voidaan toteuttaa osaksi tai kokonaan yksikön oman henkilöstön avulla, tai niitä voi tuottaa yksi tai useampi ulkopuolinen yksityinen tai julkinen palveluntuottaja.

Ympäri vuorokautisessa palveluasumisessa paikalla on henkilöstöä ympärivuorokautisesti. Lääkäiden palveluissa noudatetaan säädettyä henkilöstömitoitusta. Asukkaan käytössä on hänen tarpeitaan vastaava asunto, kuten yhteisöllisessäkin asumisessa. Ympäri vuorokautinen palveluasuminen sisältää hoidon ja huolenpidon lisäksi täyden yöspidon.

Yhteisöllistä asumista ja ympärivuorokautista palveluasumista voidaan toteuttaa samaan rakennuskokonaisuuteen kuuluvissa tiloissa, joissa voi olla myös tavallisen asuntokannan asuntoja. Tavoitteena on mahdollistaa palvelujen saaminen samaan asuntoon, kun palvelutarpeet muuttuvat.

Lääkäiden henkilöiden pitkäaikaisesta laitoshoidosta luovutaan kokonaan vuoden 2027 loppuun mennessä. Riittävä siirtymäaika mahdollistaa korvaavien palvelujen varmistamisen. Vuoden 2028 alusta tuolloin vielä sosiaalihuollon laitoshoidossa olevat asiakkaat siirtyvät pääosin ympärivuorokautiseen palveluasumiseen.

4 Hyvinvointialue, kunta ja Varke

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tekee yhteistyötä erityisryhmäkohteiden hyvinvointialueiden ja sijaintikuntien viranomaisten kanssa.

Erityisryhmäkohteen rakennuspaikan sijainnilla edistetään yleisiä ja erityisiä aiotun asukasryhmän tarpeita ja hyvinvointia. Kunnilta edellytetään määrätietoista ohjausta asuntojen sijoittumisen ja toisaalta kohtuuhintaisen toteuttamisen mahdollistamisessa.

Varke 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. Erityisryhmäkohteiden sijaintien tulisi sopia tavallisellekin asumiselle.**

Usein paras ratkaisu on luoda luontevia naapurustoja, joissa erityisasuminen nivoutuu osaksi muuta yhdyskuntarakennetta. Sijoittamisessa tulee huomioida kestävän kehityksen mukaisesti palveluiden saavutettavuus ja liikkuminen eri liikennevälineillä.

Kaavoitusratkaisulla myös vaikutetaan olennaisesti asuntojen kustannuksiin. Kaavoituksen tulisi tukea ja mahdollistaa kohtuuhintaisuuden toteutumista, sillä erityisryhmäasuntoihin kohdistuu niiden erityisratkaisujen takia muutenkin tavallista enemmän kustannuspaineita.



Valtion tukemaan tuotantoon tarkoitetut 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 rakennushankkeessa on tärkeää huolehtia esteettömyyden toteutumisesta. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tarjoaa yhteistyötä esteettömyysvaatimusten noudattamisen varmistamisessa ja pyrkii osaltaan varmistamaan suunnitelmien laatua sekä toteutuksen virheettömyyttä.

Rakennusten korkea paloturvallisuus on myös 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 (sekä uudis- että korjausrakentamisessa)
- rakennuksen käyttöönotossa
- rakennuksen käytön aikana.

4.3 Tontinluovutus ja tonttihinnat

Jos kunta on hakenut Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta vyöhykehintapäätöksen, tonttihinnat määräytyvät Varken vahvistamien vyöhykehintojen perusteella. Muussa tapauksessa Varke määrittää hyväksyttävissä olevan tontin enimmäishinnan tapauskohtaisesti.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta voi etukäteen hakea ennakkoratkaisua enimmäistonttihinnasta lomakkeella ARA 60.

[Tonttihintahakemus, lomake ARA 60 \(varke.fi\).](#)

Ennakkoratkaisu on sitova päätös siitä, minkä suuruiset tonttikustannukset Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus hyväksyy osaksi korkotuettavan ja avustettavan kohteen rakentamiskustannuksia.

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 10 §:n mukaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi hyväksyä rakentamiskustannuksiin tontin hankkimisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset ottaen huomioon alueen yleisen hintatason. Varke huomioi kohtuullista kustannusta arvioidessaan

- tontin perustamisolosuhteet
- tonttia sitovat kaavamääräykset
- tontin sijainnin suhteessa palveluihin ja julkiseen liikenneverkkoon
- hakijan esille tuomat muut mahdolliset hintaan vaikuttavat tekijät.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus hyväksyy tontin hankkimisesta aiheutuvan kustannuksen osaksi kohteen hyväksyttäviä rakentamiskustannuksia enintään ennakkoratkaisun suuruisena, jos Varke hyväksyy tontille vuokra- tai asumisoikeustalon rakentamista varten haetun lainan korkotukilainaksi.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen vahvistaman tonttien enimmäishinnan ja markkinahinnan välinen erotus on niin sanottua SGEI-tukea, joka raportoidaan kunnista vuosittain Varkelle, joka raportoi ne edelleen EU:lle.



Valtion tukemille asunnoille tarkoitetut tontit tulee luovuttaa aina suoraan yleishyödyllisille yhteisöille, jotta niiden rakentamisen kilpailuttaminen olisi mahdollista. Valtion tukemalle rakentamiselle tarkoitettuja tontteja ei tulisi luovuttaa rakennusliikkeille ilman erityisen painavaa syytä.

4.4 Kunnan lausunto

Kohteen hakija jättää hakemuksen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen verkkoasiointipalveluun, josta se välittyy automaattisesti kuntaan käsiteltäväksi. Kunta lausuu korkotukilaina- ja investointiavustus hakemuksesta.

Lausunnossa kunnan on otettava kantaa hankkeen soveltuvuuteen kunnan asuntokantaan ja asuntomarkkinatilanteeseen. Kunnan tulisi myös ilmaista, suhtautuuko se hankkeeseen myönteisesti vai kielteisesti.

Valtion tukemia asuntoja koskevat asukasvalintaa rajoittavat säännöt, joiden noudattamista valvovat kunnat, hyvinvointialueet ja Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus. Erityisryhmäasunnoissa oleellista on, että asukkaiksi valittavat edustavat sitä erityisryhmää, jonka asuntotarpeisiin investointiavustus on myönnetty. Tästä poikkeaminen voi johtaa tukien takaisinperintään.

5 Rahoituksen hakeminen

Erityisryhmien asuntohankkeiden rahoittamiseen voi saada erityisryhmien investointiavustusta ja korkotukilainaa. Hankkeelle haetaan aina molempia, eikä pelkkää investointiavustusta ilman korkotukilainaa voi saada. Avustusta ja lainaa voi hakea vain yhteisö, joka on oikeutettu korkotukilainaan.

Avustuksen ja korkotukilainan myöntää Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus.

5.1 Lainansaajana yleishyödyllinen tai julkisyhteisö

Valtion tukemaa korkotukilainaa, voivat saada

- kunta tai muu julkisyhteisö (esim. hyvinvointialue)
- Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen nimeämä yleishyödyllinen yhteisö
- edellä mainittujen yhteisöjen välittömästi omistama osakeyhtiö.

Yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämistä haetaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta. Varke voi nimetä yhteisöt, jotka täyttävät korkotukilaissa (604/2001) määritellyt yleishyödyllisyyden edellytykset. Vapaamuotoinen nimeämishakemus toimitetaan Varkeen viimeistään hankkeen varaushakemuksen yhteydessä.

5.2 Investointiavustus

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

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

Avustuksen enimmäismäärä on porrastettu kohteiden tarvitseman tuen sekä tila- ja varusteratkaisuiden tarpeen mukaan tukiluokkiin 1–4. Tukiluokitus ja avustuksen suuruus esitetään edellä mainitun lain (1281/2004) pykälissä 3 ja 8.

Taulukko 1. Tukiluokkien avustusprosentit ja edellytykset.

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

Avustus maksetaan valmiusasteen mukaisesti yleensä neljässä erässä, ja sen maksaminen edellyttää myös korkotukilainapäätöstä. Poikkeuksena ensimmäisen tukiluokan avustus maksetaan kokonaisuudessaan yhdellä kertaa, kun Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle on toimitettu todistus rakennustöiden aloittamisesta.

5.3 Pitkäaikainen korkotukilaina

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus hyväksyy korkotukilainoja erityisryhmien vuokratilojen rakentamiseen ja perusparantamiseen.



Korkotukilainan myöntää pankki tai muu rahoituslaitos. Laina tulee kilpailuttaa ja rahoitustarjous pyytää vähintään kolmelta eri rahoituslaitokselta.

Valtio maksaa osan korkotukilainan korosta, jos lainansaajan perusomavastuukorko ylittyy. Omavastuuosuus on tällä hetkellä 2,3 %:ia. Vuokra-asuntojen rakentamista tai perusparantamista varten myönnettyllä korkotukilainalla on valtion täytetäkaus. Pitkäaikaisen korkotukilaina-aika uudistuotannossa on 40 vuotta ja perusparannuslainan 30 vuotta.

5.4 Rahoitusprosessin vaiheet

Rahoitusprosessi jakaantuu 4 vaiheeseen:

1. Hakemuksen käsittely ja ehdollinen varauspäättös

Erityisryhmien investointiavustusta ja korkotukilainaa haetaan jatkuvaan hakuun perustuvalla menettelyllä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen verkkoasioinnissa. Ensimmäisessä vaiheessa avustukselle haetaan ehdollista varauspäättöstä. [Verkkoasointi \(varke.fi\)](http://Verkkoasointi(varke.fi))

Varke käsittelee hakemukset ja tekee ehdolliset varauspäätökset hankkeille. Ehdollisessa varauspäätöksessä hankkeelle varataan alustavasti rahoitus vuosittaisesta valtuudesta.

2. Rakennussuunnitelmien ja kustannusten hyväksyminen

Tässä vaiheessa haetaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta rakennussuunnitelmien ja kustannusten hyväksymistä eli **osapäätöstä**. Jos Varke hyväksyy hakemuksen, hanke saa osapäätöksen. Osapäätös tarkoittaa käytännössä myös rakennustöiden aloituslupaa.

Avustuspäättöstä haetaan samanaikaisesti osapäätöksen kanssa.

3. Rahoituksen hyväksyminen ja tukien maksaminen

Avustuspäätöksen jälkeen asiakas hakee Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta korkotukilainapäätöstä.

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

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi maksaa avustuksen vasta myönnetyn korkotukilainapäätöksen jälkeen. Avustus maksetaan erissä, jotka perustuvat hankkeen valmiusasteeseen. Avustusta voi hakea maksettavaksi, kun hankkeesta on valmiina 30 %, 60 %, 90 % ja 100 %. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus maksaa kuitenkin yhdessä erässä ne avustukset, joiden avustusosuus on enintään 15 %.

4. Loppuselvitys hankkeen valmistuttua ja viimeinen avustuserä

Hakijan on aina ilmoitettava avustushankkeiden toteutuneet kustannukset eli tehtävä niin sanottu **loppuselvitys** Valtion tukemalle asuntorakentamisen keskukselle. Tämä tehdään hakemalla Varkelta lopullisten kustannusten ja rahoituksen hyväksymistä eli niin sanottua **tarkastuspäätöstä**.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus maksaa avustuksen viimeisen 10 % eli ns. **loppuerän** sen jälkeen, kun se on hyväksynyt lopulliset kustannukset ja rahoituksen.

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

5.5 Käyttö- ja luovutusrajoitukset

Erityisryhmien investointiavustuksella ja korkotukilainalla rahoitettuihin asuntoihin kohdistuvat seuraavat rajoitukset:

- **vuokra-asutokäyttö 40 vuotta**
- **käyttäjärühmäkohtainen käyttövelvoite 20 vuotta**
- **asukasvalintaperusteet**
- **asukasdemokratia (yhteishallintolaki)**
- **vuokrien omakustannusperiaate**
- **luovutusta ja luovutushintaa koskevat rajoitukset.**

Kohteen omistaja esittää avustusta ja lainaa hakiessaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle hakemusasiakirjoilla

- millainen kohteesta on tarkoitus rakentaa,
- keitä siellä asuu,
- mitä palveluja he tarvitsevat,
- kuka tuottaa palvelut ja
- kuinka paljon henkilökuntaa asukkaiden asumista on tukemassa.



Näiden hakemuksen asiakirjoissa esitettyjen tietojen tulee toteutua, kun asuntoja käytetään.

Jos edellä mainitut lähtökohdat muuttuvat erityisryhmäkohtaisen käyttövelvoitteen aikana, niistä tulee ilmoittaa kirjallisesti Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle, joka ilmoittaa, hyväksyykö se muutokset.

5.6 Erityisryhmien asuntojen käyttötarkoituksen ja käyttäjäryhmän muuttaminen

Käyttötarkoituksen tai käyttäjäryhmän muutosta voi hakea Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen investointiavustusta saaneisiin kohteisiin (uudistuotanto- ja perusparannuskohteet).

Käyttötarkoituksen muutostarpeita ovat esimerkiksi seuraavat:

- 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 tai käyttäjäryhmän muuttamiseen haetaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta. Lisätietoa hakemisesta löydät verkkosivulta [Erityisryhmien asuntojen käyttäjäryhmän tai käyttötarkoituksen muuttaminen \(varke.fi\)](https://www.varke.fi). Sivulta löytyy tietoa seuraavien muutosten hakemisesta:

- käyttäjäryhmän muutos
- käyttötarkoituksenmuutos
- vanhojen tehostetun palveluasumisen asuntojen muuttaminen yhteisöllisen asumisen asunnoiksi.

Muutosta haetaan lomakkeella ARA 53. Lomake soveltuu kaikkien vaihtoehtojen muutospäätöksen hakemiseen ja se löytyy edellä mainitulta verkkosivulta. Lomakkeeseen on täytettävä tarkat tiedot kohteesta ja kuvaus muutoksen syystä, kestosta ja luonteesta. Lomakkeelle tarvitaan myös selvitys vaikutuksesta kohderyhmään ja tieto lupaviranomaisen kannasta.

6 Suunnitteluprosessi

6.1 Suunnittelijoiden valinnat

Erityisryhmäasuntojen rakentaminen edellyttää riittävää pätevyyttä sekä hankkeeseen ryhtyvältä että suunnittelijoilta. Rakennuslaissa määrätään hankkeen osapuolten tehtävistä, vastuista ja velvollisuuksista sekä kelpoisuusvaatimuksista.

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

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

Valtion tukeman hankkeen suunnittelijat voi valita neuvottelumallilla tai kilpailuttamalla. Kilpailuttamista suunnittelevan on syytä huomioida, että **monilla valtion tukemia 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. Aikataulun tulee mahdollistaa jokaisessa vaiheessa huolellinen paneutuminen suunnitteluun, suunnitelmien tarkastamiseen ja yhteensovittamiseen sekä hankkeen kustannusohjaukseen.

Rakennusvaiheen aikataulutuksessa tulee huomioida muun muassa kuivumista vaativien työvaiheiden riittävä kesto.

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

6.3 Arkkitehtuurikilpailut

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

- Jokaisesta valtion tukemaa kohdetta koskevasta arkkitehtuurikilpailusta on informoitava Valtion tukeman asuntorakentamisen keskusta ennen kilpailun järjestämistä, **ja Varkelle tulee antaa mahdollisuus lausunnon antamiseen palkintoluokan töistä.**
- Kilpailun tuomareilla tulee olla riittävästi ymmärtämystä kyseisen erityisryhmän asuntojen suunnittelun vaatimuksista.

- Valtion rahoitusta saavien asuntojen suunnittelukilpailuissa tulee aina huomioida kustannusohjaus, ja kilpailun palkintolautakunnassa tulisi olla tästä osaamista.
- Kilpailuohjelmassa ja palkintoperusteissa on huomioitava kustannustehokkuus arviointikriteerinä.

6.4 Esteettömyyskoordinaattori

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus edellyttää, että jokaiselle erityisryhmien investointiavustusta saavalle **hankkeelle on nimettävä esteettömyyskoordinaattori**. Hänen tehtävänä on huolehtia läpi koko suunnittelu- ja toteutusprosessin esteettömyyden ja toiminnallisuuden toteutumisesta kohteessa ja kyseisten 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 huomioinut esteettömyyden ja toiminnallisuuden
- 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
- Pyrkiä 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 Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen yhdessä hankkeen lopullisten toteutuspiirustusten (pääpiirustukset) kanssa.

Esteettömyyskoordinaattorin tehtävä on siis myös raportoida hankkeen valmistuessa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle, että kohde on esteetön ja soveltuu käyttäjäryhmän tarpeisiin ilman kompromisseja.

7 Laatu ja kustannukset

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tehtävänä on varmistaa hankkeiden kohtuuhintaisuus ja soveltuvuus käyttötarkoitukseensa. Kohteiden suunnittelussa tulee pyrkiä **kauneuteen, kestävyYTEEN ja toiminnallisuuteen**, mikä mahdollistaa terveellisen ja turvallisen sekä kodikkaan ja hyvän asumisen.

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

Hankkeeseen ryhtyvän vastuulla on, että valtion tukemien kohteiden suunnittelussa ja rakentamisessa noudatetaan seuraavia käytäntöjä ja ohjeita:

- 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 ohjekortin RT 16-10660 Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998 sisältöä
 - Jos YSE:stä poiketaan, on poikkeamat hyväksyttävä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella.

7.1 Yksinkertainen perusrakenne

Erityisryhmähankkeet ovat tyypillisesti tavanomaista oleellisesti kalliimpia niiden asukkaiden 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 voivat kuitenkin muuttua, 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.

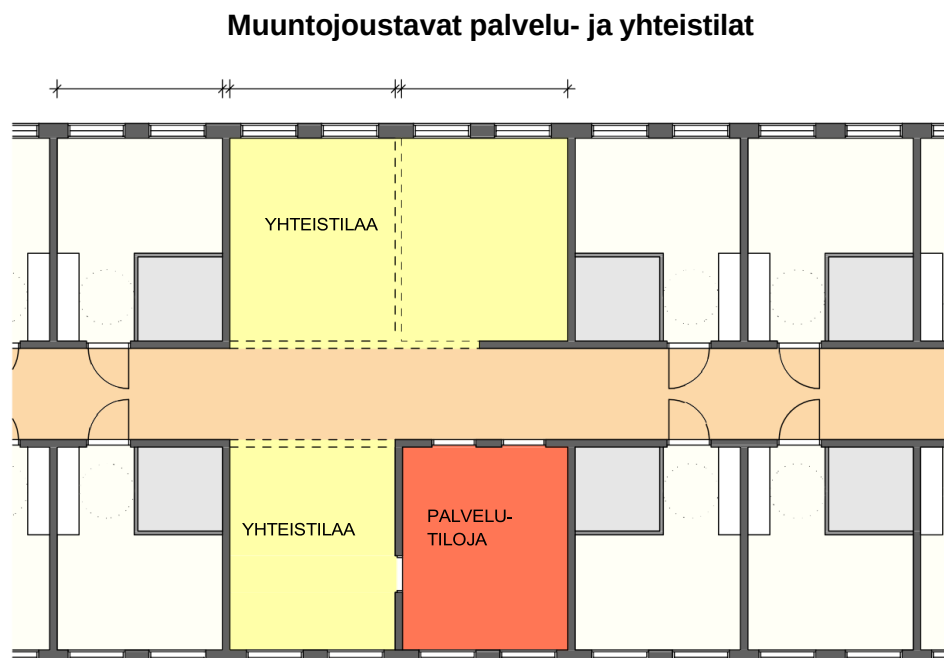
Asuntojakaumaa ja asuntojen kokoa tulisi olla mahdollista muuttaa myöhemmin ilman kantaviin rakenteisiin puuttumista. Myös varusteiden, kuten keittotilan, lisääminen jälkikäteen on mahdollista hyvällä suunnittelulla.

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

Suunnittelussa huomioitavia asioita:

- Ikkunajako suunnitellaan siten, että väliseinän tekeminen on mahdollista.
- Huoneistojen väliseen seinään tehdään rakenteellinen varaus aukottamiselle.
- Keittiöiden rakentamiseen voidaan varautua tekemällä putkiliitännät valmiiksi.
- Muutos onnistuu helpommin leveässä kuin syvässä asunnossa.
- Jos mahdollista, asuntoon voidaan liittää myös parveke tai terassi.
- Yhteis- ja palvelutilat kannattaa suunnitella samalla huoneistoväliseinäjaolla kuin asunnotkin, jolloin hoivan tarpeen muuttuessa niiden myöhempi muuttaminen asunnoiksi on mahdollista joko vaiheittain tai kerralla.

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



Kuva 1. Yhteis- ja palvelutilat voivat muuntua asunnoiksi tai päinvastoin tilanteen vaatiessa.

7.3 Kestävät materiaalit

Erityisryhmäkohteiden rakentamisen tulee perustua pitkäaikaiseen tarpeeseen, ja kohteiden 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.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen myöntämällä erityisryhmien investointiavustuksella tuetaan tavallisesta asuntokohteesta poikkeavien tila- ja varusteratkaisujen toteuttamisesta aiheutuvia lisäkuluja. Avustuksen määrä arvioidaan tapauskohtaisesti. Jotta Varke voi myöntää avustusta kohteelle, kohteen on täytettävä yleiset esteettömyysmääräykset ([valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä 241/2017](#)).

Investointiavustusta saavat kohteet tulee suunnitella noudattaen liikkumis- ja toimintaesteisen henkilön tuettuun asumiseen liittyvää mitoitusta, eli **asukkaiden käyttämien tilojen toteuttamisessa on noudatettava halkaisijaltaan 1500 mm vapaan tilan mitoitusta**. Näitä tiloja ovat asunnon WC, keittiö ja eteinen sekä yleiset tilat, kuten sauna ja kerhotila.

Yleisistä esteettömyysvaatimuksista poiketaan opiskelijoiden (opintotuen saajat) ja nuorten (18–29 vuotta) asunnoissa, joissa asuminen katsotaan väliaikaisuonteiseksi. Näissä kohteissa vähintään 5 % asunnoista tulee toteuttaa noudattaen halkaisijaltaan 1500 mm vapaan tilan mitoitusta wc-tiloissa, eteisessä ja keittiössä. Asunnoista 95 %:ia 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 Periaatteet erityisryhmäasumisen järjestämiselle

Asuntojen tulee mahdollistaa erityisryhmäasukkaille yhdenvertainen elämä osana yhteisöä. Etusijalla Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen 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 esimerkiksi ikääntyneiden kohteita monisukupolvikortteleina tai niin kutsuttuina hybridiratkaisuina, joissa eri tukiluokkien ratkaisuja voi olla yhdistettynä 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. Asunnoissa tulee olla riittävät tilat

- levolle
- oleskelulle
- yhdessä ololle
- ruokailulle ja ruoanvalmistukselle
- hygienian hoidolle.

Erityisasuminen ei tarkoita laitosmaisuuksia tai kodikkuuden puutetta, vaikka tilatarpeet ovat suuremmat.

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

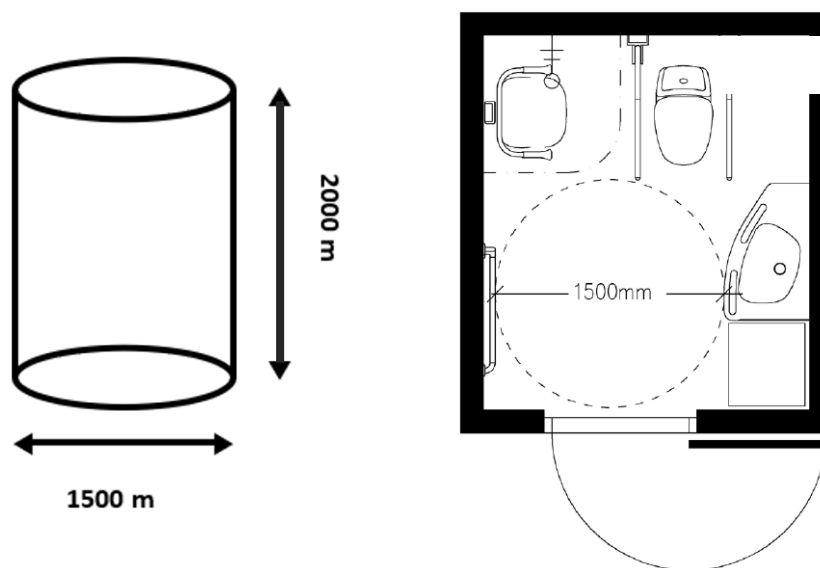
Asuntoihin on tultava reilusti luonnonvaloa ja ikkunoiden alalaidan on oltava riittävän alhaalla, jotta ulos voi nähdä myös vuoteesta. Jokaisesta asunnosta tulisi olla välitön yhteys ulkotilaan esteettömälle terassille tai parvekkeelle, joihin on myös esteetön kulkuyhteys. Asunnon ja terassin tai parvekkeen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

Asunnon normaalia luonnetta korostaa WC-tilan oven sijoittaminen eteisen puolelle, mikä mahdollistaa paremman kalustettavuuden. Asunnoissa on oltava saunomis-mahdollisuus, esimerkiksi keskitetty yhteissauna.

8.4 Esteettömyysmitoitus

Asuintalojen esteettömyyden on muodostettava kokonaisuus, joka jatkuu katkeamattomana aina tontin nurkalta asunnon perälle asti. Asuntosuunnittelu perustuu erityisryhmäkohteissa halkaisijaltaan 1 500 mm vapaan tilan mitoitukseen. **Tämä tarkoittaa WC-tiloissa tarkoittaa halkaisijaltaan 1 500 mm leveää ja korkeudeltaan 2 000 mm korkeata lieriötä, joka ei saa leikata vesikalusteita tai muita kiinteitä kalusteita.** Pesukone on kuitenkin poikkeus tästä. Eteiselle ja keittiölle korkeusvaatimusta ei ole.

1 500 mm -esteettömyysmitoituksen tulee toteutua asunnon eteisessä, WC-tilassa, keittiössä ja parvekkeilla. Asunnon mitoituksen on muutenkin tuettava itsenäistä selviytymistä ja apuvälineiden käyttöä sekä mahdollistaa asukkaan avustamisen eri tiloissa.



Kuvat 2 ja 3. WC-tiloissa tarvittavan vapaan tilan koko ja mitoitus.

WC-istuimen toisella puolella (tai molemmilla) on oltava vähintään 800 mm vapaata tilaa pyörätuolin peruutustilana, istuimelle siirtymisen mahdollistamiseksi. Peruutustilaan ei tule sijoittaa hormia. Seinärakenteissa on huomioitava, että tukikaiteet voidaan tarvittaessa kiinnittää tukevasti.

Ovensuut ja kynnykset

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



Kuva 4. Kynnyksiä tulee välttää. Kiinnitä myös huomiota kynnyksen muotoon. Teräväreunainen kynnyks on vaikea ylittää.

Makuuhuoneet ja makuutilat

Makuuhuoneissa ja -tiloissa tulee huomioida yksilöllisesti apuvälineiden mitoitus ja asukkaan avustamisen mahdollistaminen vuoteen ympärillä. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ei suosittele kattoon asennettavien nostinkiskojen käyttöä niiden laitospäin luonteen vuoksi, vaan asukkaan avustaminen tulisi hoitaa liikuteltavien nostimien avulla. Niiden tilantarve on suuri.

Hissit

Apuvälineiden käyttö tulee huomioida hissin mitoituksessa seuraavasti:

- Pyörätuoli / kävelyteline korin mitat, suositus 1 500 × 1 500 mm, (min. 1 100 × 1 400 mm)
- Paarikuljetus, suositus 1 200 × 2 300 mm (min. 1 100 × 2 100 mm)

Portaat ja porrashuone

Rakennuksen portaan tulee olla erityisryhmäkohteissa aina **suoravartinen ja välitasanteellinen**, ja porrashuoneen tulee saada luonnonvaloa. Valaistuksen tulee olla häikäisemätön, ja voimakkaita valon intensiteetin muutoksia tulee välttää. Mahdolliset tasoerot ja luiskaukset on merkittävä kontrastein siten, että kulkeminen on turvallista. Keinovalaistuksen tulee olla tasainen.



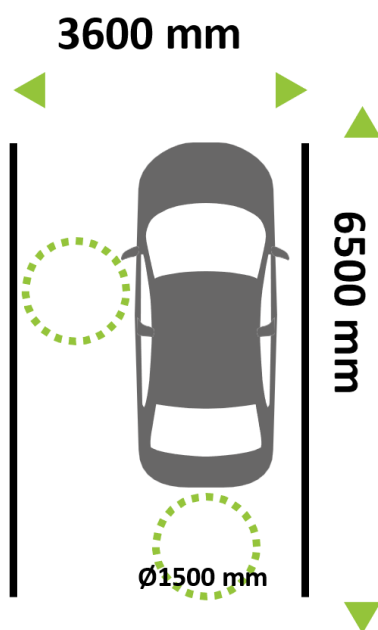
Kuva 5. Valoisa porrashuone

Ulkoalueet

Myös rakennuksen ulkoalueiden on oltava esteettömiä, kuten koko reitin tontin rajalta aina asuntoon. Tämä tulee huomioida tontin valinnassa. Maastoltaan erityisryhmälle soveltumattomia tontteja ei tule valita.

Pysäköintipaikat

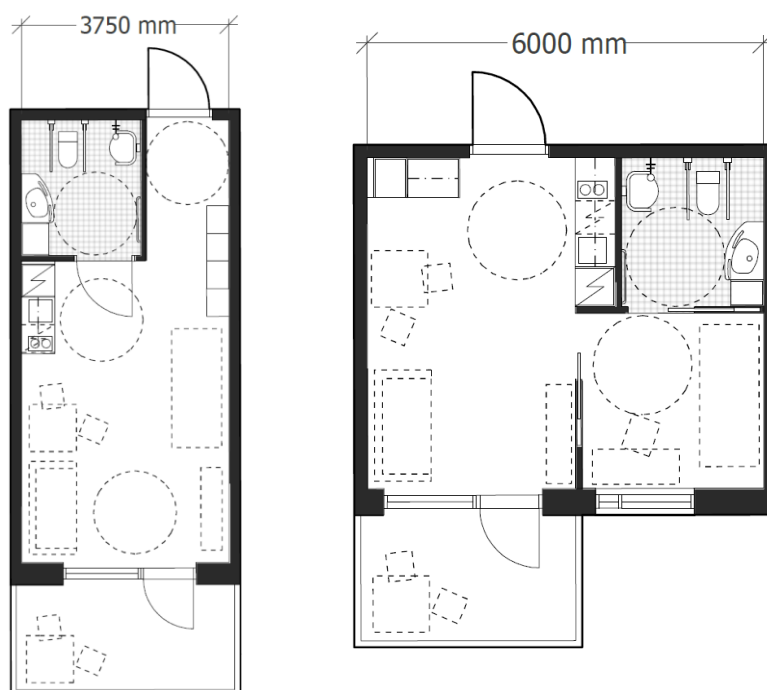
Esteettömät pysäköintipaikat (3 600 × 5 000 mm) tulee järjestää rakennuskohtaisesti lähelle sisäänkäyntiä.



Kuva 6. LE-autopaikan mitoitus.

8.5 Asuntokoko

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus rahoittaa vain täysimittaisia asuntoja, joista löytyvät kaikki asumiseen kuuluvat toiminnot eli riittävät tilat levolle, peseytymiselle ja ruoanlaitolle. **Asunnon minimikoko on 30 m² väestöltään vähenevillä alueilla.** Väestönkasvukunnissa voidaan hyväksyä 25 m² asunnon minimikoko. Suurempien ja enemmän varusteltujen asuntojen jälleenvuokraus on helpompaa, jos niiden käyttö erityisryhmäasuntolina päättyy. Kooltaan 30 m² asuntoihin suositus on keittiön rakentaminen tai vähintään keittiövarauksen toteuttaminen. Huomioi, että apuvälineiden määrä lisää tilantarvetta.



Kuva 7. Leveä asunto mahdollistaa makuualkovin tekemisen. Kapeasta asunnosta muodostuu putkimainen ja vaikeasti kalustettava.

Erityisryhmäasuntojen suunnittelussa on huomioita 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.



Ryhmäkotityyppisiä kohteita ei tule enää rakentaa, vaan toteuttaa täysimittaisten asuntojen muodostamia asuntoryhmiä.

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, jos asuinkumppani menehtyy tai muuttaa pois. Vuokratason arvioinnissa auttaa Kelan myöntämän eläkkeensaajan asumistuen enimmäismäärän huomioiminen. [Eläkkeensaajan asumistuki: Henkilöasiakkaat \(Kela\)](#)



Kuva 8. Esimerkki yhteisöllisyyttä tukevasta tavasta sijoitella yhteistilat sisäänkäynnin yhteyteen. Lasiseinät mahdollistavat näköyhteyden tilasta toiseen.

8.6 Ohjeet, jotka koskevat kaikkia erityisryhmiä



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



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



- Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus suosittelee rakennuksen viilennystä, minimissään siihen tulee suunnittelussa varautua.



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



- Riittävät säilytystilat sisäänkäynnin yhteyteen (esim. ulkoiluvälinevarasto ja apuvälineitä), 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.

8.7 Ikääntyneet

Ikääntyneille suunnitellaan tila- ja varusteratkaisujen perusteella erilaisia kohteita:

- seniorikohteet
- yhteisöllisen asumisen asunnot
- ympärivuorokautisen palveluasumisen asumisratkaisut.

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

Ryhmäkotityyppejä ratkaisuja tulee välttää, ja toteuttaa niiden sijaan täysimittaisista asunnoista koostuvia asuntoryhmiä. Liian suuria ryhmäkokoja pitää välttää. Kullekin asuntoryhmälle on oltava riittävä määrä omia yhteistiloja.



Suunnitteluratkaisuissa tulisi huomioida myös erilaisten hyvinvointiteknologiasovellusten käyttöönotto.

8.8 Kehitysvammaiset

Kehitysvammaisten henkilöiden asuntojen tulee lähtökohtaisesti vastata tavanomaisia täysimittaisia asuntoja. Kohteiden suunnittelussa korostuvat 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. Jos ryhmä on osana kerrostalokorttelia, jossa on myös muuta asumista, enimmäiskoko voi olla 20 itsenäistä asuntoa ja ainakin osa asunnoista tulisi olla hajautettuja (satelliittiasunnot). Paikkalukumäärä voi olla myös alhaisempi kuin 15, jos asukkaiden tarve on pienempiin yksiköihin. Jos yksikköä rakennetaan osaksi tavallista vuokratilaa, yksikön koko voi suhteessa tavallisiin asuntoihin enintään 20 %:ia.

Kehitysvammaisten henkilöiden **asumisessa tulee välttää laitospäätöksiä ja suuria keskittymiä.** Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ei rahoita sekakohteita toisten erityisryhmien kanssa. Vanhat tai olemassa olevat laitospäätöksiä 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 (enintään 4–7 asuntoa) ja suunnittelussa korostuvat niin sanotut 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 materiaaliratkaisut voivat olla tarpeellisia.

8.10 Opiskelijat, nuoret ja erityisnuoret

Opiskelija-asuminen eroaa muista valtion tukemista erityisasuntomuodoista väliaikaisuudellaan. Sen vuoksi se on vapautettu pääosin esteettömyysvaatimuksista. Kuitenkin esteettömyysasetuksen mukaan vähintään 5 % opiskelija-asunnoista tulee suunnitella esteettömiksi noudattaen halkaisijaltaan 1 500 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 yhteistilatarpeita 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.

Nuorten ja erityisnuorten asumisessa voidaan käyttäjien tarpeiden mukaan soveltaa samoja sääntöjä kuin opiskelija-asumisessa.

8.11 Mielenterveyskuntoutujat

Mielenterveyskuntoutujien asuntojen tulee olla lähtökohtaisesti tavallisia, täysimittaisia asuntoja, joissa on kaikille asumisen toiminnoille tilat. On erittäin tärkeää välttää suuria keskittyimiä, sekoittamista muiden erityisryhmien kanssa sekä sijoittamista irralleen yhdyskuntarakenteesta.

Asuntojen olisi luontevaa sijaita osana muuta rakennuskantaa, mahdollisesti hajautetusti. Kohteiden enimmäiskoko on 15 asuntoa.

8.12 Päihdekuntoutujat, asunnottomat

Asunnottomien ja päihdekuntoutujien asuntosuunnittelussa korostuvat erilaiset yhteisölliset tilat. Lähtökohtaisesti asuntojen tulee olla mitoitukseltaan tavallisia

täysimittaisia ja esteettömiä asuntoja. Suuria keskittymiä tulee välttää ja suosia pieniä kohteita.

Asuntojen sijoittamisessa tulee huomioida integraatio tavanomaisen asumisen kanssa, eikä kohteita tule sijoittaa irralleen yhdyskuntarakenteesta tai muuten huonoihin sijainteihin ”piiloon katseilta”. Erityisasumisen rakentamisen aiheuttamaa vastustusta voi ehkäistä parhaiten huolellisella ja ympäristön mittakaavan huomioivalla suunnittelulla.

9 Korjausrakentaminen

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

Jos kohdetta on korjattu osittain edellisen 20 vuoden aikana, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen rahoitus ei voi kohdistua jo korjattuihin rakennusosiin, mutta vielä korjaamattomien rakennusosien korjaamista voidaan rahoittaa. Poikkeuksen tästä muodostavat terveyshaittoja sisältävät kohteet, joissa on akuutteja korjaustarpeita. Tällaisissa kohteissa aikaraja valmistumisesta tai edellisestä korjauksesta on 15 vuotta.

Korjaamisen tulee perustua huolelliseen korjattavan rakennuksen tuntemukseen ja lähtötietojen hankintaan. **Rakennuksesta tulee aina teettää perusteellinen kuntoarvio ja toteuttaa lisäksi kaikki tarpeelliset lisätutkimukset rakenteiden kunnon selvittämiseksi.** Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle tulee toimittaa näiden lisäksi myös kohteen piirustukset nykytilanteesta ja suunnitelluista muutoksista.

Rahoitusta myönnettäessä otetaan kantaa tilojen soveltuvuuteen kohderyhmälle. Tavoitteena tulee aina olla esteettömyyden parantaminen. Hissin rakentaminen, erilaisten luiskausten rakentaminen ja kynnysten poistaminen sekä tarvittavien tukikaiteiden lisääminen ovat aina suositeltavia toimenpiteitä. Jos perusparannus vastaa laajuudeltaan ja hinnaltaan uudisrakentamista, siihen sovelletaan uudistuotannon kokosäännöksiä korjattavan aihion erityispiirteet huomioiden.

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. Kohtuullisuuden arvioinnissa hyödynnetään paikkakunta-kohtaisia eläkkeensaajan asumistuen enimmäismääriä: [Eläkkeensaajan asumistuki: Henkilöasiakkaat \(Kela\)](#)

10 Tilajaottelut

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle toimitetaan osapäätösvaiheessa Excel-muotoinen tilaluettelolomake, jossa listataan kohteen kaikki tilat käyttäjäryhmittäin ja tukiluokan mukaan. [Lataa lomake: Luettelo hankkeen kaikista suunnitelluista tiloista \(xlsx, varke.fi\)](#)

Tilaluettelosta on käytävät ilmi seuraavat tiedot jokaisesta tilasta:

- tilan numero (sama kuin piirustuksissa)
- tilan koko neliöinä (pyöristys SFS 5139 -standardin mukaan *eli pinta-alat ilmoitetaan neliömetreinä kokonaislukuina. Alle 100 m²:n alat ilmoitetaan kuitenkin desimaalilukuina 0,5 m²:n tarkkuudella*)
- tilan nimi.

Excel-taulukkoon 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 jos 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 esimerkiksi esittämällä tilan jako prosentuaalisesti.

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

11 Verkkoasiointipalvelun käyttö korkotukilainan ja avustuksen haussa

Erityisryhmien asuntojen investointiavustusta ja korkotukilainaa haetaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen verkkoasiointipalvelussa.

Lisätietoa verkkoasioinnista ja sen ohjeita: [Verkkoasiointi \(varke.fi\)](https://varke.fi)

[Siirry verkkoasiointipalveluun \(ara-asiointi.fi\)](https://ara-asiointi.fi)

Verkkoasioinnissa tehdyt **varaushakemukset lähtevät automaattisesti hankkeen sijaintikuntaan lausuttavaksi**. Kunnan antaman lausunnon jälkeen hakemus otetaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksessa käsittelyyn.

11.1 Kirjautuminen palveluun

Jotta voit kirjautua yhteisösi puolesta verkkoasiointipalveluun hakemaan erityisryhmien investointiavustusta ja korkotukilainaa, tarvitset yhteisöltäsi Suomi.fi-valtuuden nimeltä **Asuntotuotannon tukien hakeminen**.

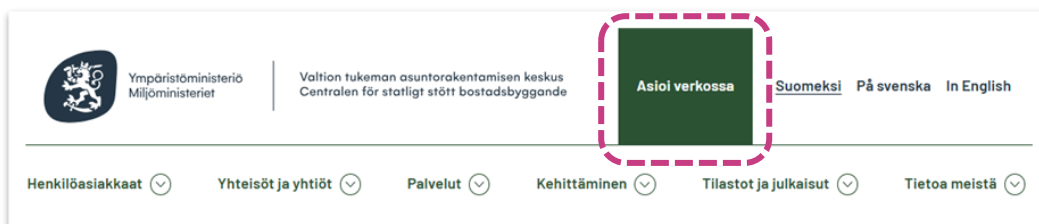
Tutustu tarvittaessa valtuutusta koskeviin ohjeisiin ja valtuuskoodeihin:

- [Valtuutusohjeet Suomi.fi-palvelussa](#)
- Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen asiointissa käytettävän valtuuskoodit ja niiden kuvaukset:

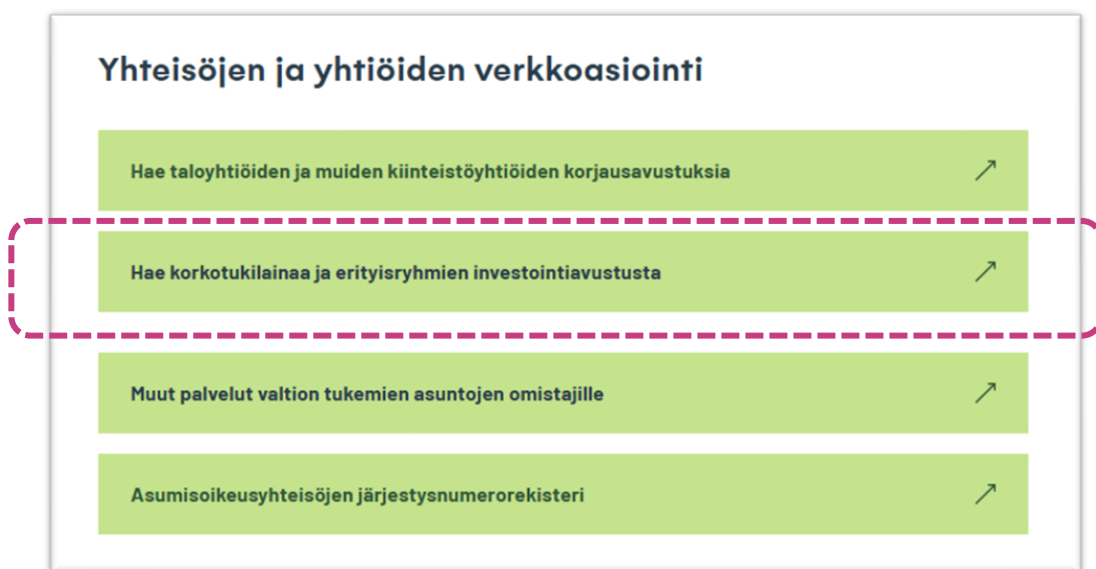
[Suomi.fi-valtuudet yhteisön puolesta asiointiin \(varke.fi\)](https://varke.fi)

Näin kirjaudut palveluun

1. Siirry
 - a. suoraan [Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen verkkoasiointipalveluun](#) (siirry suoraan tämän ohjeen kohtaan 4) tai
 - b. mene verkkosivustolle varke.fi
2. Varke.fi:n ylimmästä valikosta (tukivalikko) valitse **Asioi verkossa**.



3. Valitse avautuvalla sivulla otsikon ”Yhteisöjen ja yhtiöiden verkkoasiointi” alta vaihtoehto **Hae korkotukilainaa ja erityisryhmien investointiavustusta**.

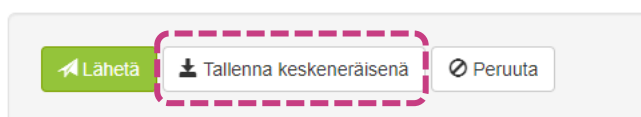


4. Kun olet siirtynyt verkkoasiointipalvelun etusivulle, klikkaa painiketta **Kirjaudu Suomi.fi-tunnistautumisella**.
5. Kirjaudu palveluun omilla pankkitunnuksillasi, mobiilivarmenteella tai sirullisella henkilökortilla.

11.2 Hakemuksen täyttäminen



Huomaathan, että verkkoasiointipalvelussa voit täydentää hakemusta vaiheittain. Tallenna hakemus keskeneräisenä jo täyttämilläsi tiedoilla klikkaamalla painiketta **Tallenna keskeneräisenä**.



Muista tallentaa lomake, jotta tekemäsi työ ei mene hukkaan!

Näin täytät hakemuksen

1. Kun olet kirjautunut verkkoasiointipalveluun, valitse hakemusvaihtoehtoista hakemasi lainatyyppi:
 - a) ”Korkotukilaina 40 vuotta, uudistuotanto” tai
 - b) ”Korkotukilaina 30 vuotta, perusparannus”.
2. Klikkaa painiketta **Hae**.

Hakemusasiat	
Korkotukilaina 40 vuotta, uudistuotanto Korkotukilaina vuokra-asuntojen, asumisoikeustalojen ja osuistalojen rakentamiseen. Erityisryhmien vuokra-asuntojen rakentamiseen liittyvä erityisryhmien investointiavustuksen varaushakemus avautuu korkotukilainahakemukselle, kun hakemuksen alussa hankemuodoksi valitsee erityisryhmien vuokratulo. Varsinaista investointiavustusta haetaan osapäättöshakemuksen yhteydessä erillisellä investointiavustushakemuksella, joka avautuu korkotukilaina-asian koontinäytölle ehdollisen varauspäätöksen jälkeen. MAL-alueiden tavallisten vuokra-asuntojen uudistuotantohankkeeseen liittyvää käynnistysavustusta haetaan erillisellä hakemuksella, joka avautuu korkotukilaina-asian koontinäytölle osapäättöksen jälkeen.	
Korkotukilaina 30 vuotta, perusparannus Korkotukilaina vuokra-asuntojen, asumisoikeustalojen ja osuistalojen perusparantamiseen. Erityisryhmien vuokra-asuntojen perusparantamiseen liittyvä erityisryhmien investointiavustuksen varaushakemus avautuu korkotukilainahakemukselle, kun hakemuksen alussa hankemuodoksi valitsee erityisryhmien vuokratulo. Varsinaista investointiavustusta haetaan osapäättöshakemuksen yhteydessä erillisellä investointiavustushakemuksella, joka avautuu korkotukilaina-asian koontinäytölle ehdollisen varauspäätöksen jälkeen. Mahdollisesti hankkeeseen liittyvää energia-avustusta haetaan Uusi hakemus -kohdasta löytyvällä erillisellä energia-avustushakemuksella.	

3. Valitse pudotusvalikosta *Hankkeen sijaintikunta* se kunta, jonne uusi kohde on tarkoitus toteuttaa.
4. Pudotusvalikkoon *Hankemuoto* valitse **Erityisryhmien vuokratulo**, jos olet hakemassa kohdetta, johon liittyy erityisryhmien investointiavustus.
5. Kun olet valinnut hankemuodoksi *Erityisryhmien vuokratulo*, löydät lomakkeella eteenpäin siirryttäessä kohdan **Investointiavustus**.
 - **Jos Investointiavustus-kohtaa ei löydy, toista tämän ohjeen kohta 3**
6. Hakemuksen kohdassa *Asuinhuoneistot* valitse seuraaviin pudotusvalikkoihin kohteen oikeat tiedot:
 - **Käyttäjärhmä** (esimerkiksi ikääntyneet)
 - **Huoneistotyyppi** (esimerkiksi yksiö)
 - **Asumismuoto** (esimerkiksi Yhteisöllinen asuminen)

Jos kyseessä on hybridikohde, eli samassa talossa on useita asumismuotoja, paina painiketta **Huoneistotyyppi** ja kirjaa niiden tiedot. Jokainen erilainen huoneistotyyppi täytyy lisätä erikseen.

Esimerkki:

Kohde, jossa senioriasuntoja x kpl, yhteisöllisen asumisen asuntoja x kpl ja



ympäri vuorokautisen palveluasumisen asuntoja x, jotta lopuksi saadaan oikea yhteismäärä ja oikeat huoneistotyypit selville.

7. Kohdan Kohteen käyttäjät ja palveluiden tuottaminen voi täyttää vasta kun on tiedossa, kuka tuottaa palvelut kohteeseen: hyvinvointialue vai yksityinen palveluntuottaja.
- Jos kyseessä on tavallinen vuokratalo, eikä sosiaalihoitolainmukainen asuminen, palvelun asukkaille voi järjestää järjestämisvastuullinen (hyvinvointialue) tai asukas itse, tai se voidaan järjestää alueen tavalla (esimerkiksi palvelusetelillä, jolloin asukas voi itse valita tuottajan), klikkaa painiketta **Poista palveluntuottaja**.

Kohteen käyttäjät ja palveluiden tuottaminen

Palveluntuottajan nimi

✕ Poista palveluntuottaja

+ Lisää palveluntuottaja

Kohteen käyttäjät ⓘ

Palvelujen tuottaminen ⓘ

Hoitohenkilökunnan määrä

Muun henkilökunnan määrä

8. Täydennä kohta *Haettava avustus erityisryhmittäin* samoin kuin korkotukilainahakemuksen vastaava kohta.

Haettava avustus erityisryhmittäin

Tiedot täytetään eri käyttäjäryhmittäin ja tukiluokittain. Hankkeen kustannukset tulee myös jakaa käyttäjien käyttämien palvelutilojen kustannukset ja asukkaiden käyttämien tilojen kustannukset. haetun avustuksen kokonaissumman automaattisesti. Tarkista, että avustuslomakkeen tiedot vastaavat

Käyttäjäryhmän nimi *	Asumismuoto ⓘ
Asuminen Ikääntyneet Opiskelijat Nuoret Kehitysvammaiset	

9. Kohdassa *Avustus yhteensä* lopullinen avustusprosentti määräytyy tila- ja varusteratkaisujen perusteella. Se voi olla eri kuin hakemanne avustusprosentti.

Avustus yhteensä (€)

Tuettavat tilat yhteensä (m²)

0,00

Avustettavat kustannukset yhteensä (€)

0,00

Avustus yhteensä (€)

0,00

Avustusprosentti yhteensä (%)

0,00

10. Kohtaan *Hyvinvointialue* kannattaa vastata vasta, kun asia on käsitelty hyvinvointialueella. Hanke ei etene ilman käsittelyasiakirjoja.

11. Kenttään **Lisätietoja hyvinvointialueen käsittelystä** voi kirjata, kuka on käsitellyt asian (esimerkiksi aluehallitus), käsittelypäivämäärän ja pykälän.

Hyvinvointialue

Puoltaako hyvinvointialue kohteen toteutumista?

Sitoutuuko hyvinvointialue vuokraamaan kohteen asuntoja?

Onko hanke käsitelty hyvinvointialueen hallituksessa? ⓘ

Onko kohde hyvinvointialueen investointisuunnitelmassa?

Lisätietoja hyvinvointialueen käsittelystä

12. Lisää liitteet.

Huom! Lisää liitteeksi myös hyvinvointialueen käsittelystä pöytäkirjanote sekä mahdollinen erillinen lausunto.

Liitteet

Pitkän korkotukilainan hakemuksen käsittelyä varten liitä liitteeksi rastitut dokumentit. Nimeä liitettävät tiedostot sisältöä kuvaavilla nimillä, esimerkiksi pääpiirustukset tai tontin kauppakirja. Muista tarkistaa, että tarvittavat liitteet ovat liitetty mukaan ennen hakemuksen lähetystä.

Liitteiden suositeltu kokorajoitus on yhteensä 15 megatavua (Mt), muuten hakemuksen lähetyks ei välttämättä onnistu.

☐ Tontin käyttösuunnitelma (1:500 tai 1:200)

☐ Asemakaavaote

☐ Tavoitehintalaskelma

☐ Luettelo hankkeen kaikista suunnitelluista tiloista (excel)

☐ Esisopimus omistajuuden siirrosta ARA-yhteisöille ⓘ

☐ Kirjallinen kunnan lausunto ⓘ

☐ Jos hankkeen suunnittelu on jo edennyt, niin liitä olemassa olevat suunnitelmat hakemukselle

☐ Muut varaushakemuksen liitteet ⓘ

Lisää tiedosto

Ei valittuja tiedostoja.

13. Ennen hakemuksen lähettämistä **tarkista, että olet täyttänyt hakemukselle kaikki tarpeelliset tiedot sekä liittänyt pyydettyvät liitteet.**

- Sujuvan käsittelyn kannalta on tärkeää, että kaikki dokumentit toimitetaan hakemusten yhteydessä. Rahoitusprosessin vaiheiden (1–4)

välissä ei ole tarpeen toimittaa erillisiä dokumentteja, ellei siitä ole erikseen sovittu hanketta käsittelevän rahoitusasiantuntijan kanssa.

- Pitkän korkotuen hankkeiden osalta tarkista, että Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen verkkoasiointiin on tehty lainanhakijan ja mahdollisen konsernin vuosi-ilmoitus sekä toimitettu viimeisimmät tilintarkastetut tilinpäätökset.

14. Jos hankkeelle tulee täydennyspyyntö puuttuvan tiedon osalta, täydennä hakemusta annetussa määräajassa. **Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus jatkaa hankkeen käsittelyä vasta, kun kaikki tarvittavat tiedot ja dokumentit ovat toimitettu.**

