

Hankeraportti

Tehostetun palveluasumisen asunnoista tavallisiksi palveluasunnoksi -hanke

ARA

Arkkitehtipalvelu Oy

PH-Rakennuttajapalvelu Oy

Rakennussuunnitelmat, kustannuslaskenta, ARAn ohjeistus hankkeeseen osoitetuista kohteista ja johdot päätökset



SISÄLLYS

Hankeraportti	1
1 Hankkeen tausta.....	5
1.1 Hankkeen lähtökohdat	5
1.2 Hankkeen osapuolet	6
2 Juurakkokatu 3, Lappeenranta	9
2.1 Kohteen esittely ja nykytilanne.....	9
2.2 Uusi suunnitteluratkaisu ja luonnos.....	12
2.3 Kuvaus rakennusteknisistä muutoksista.....	14
2.4 Alustava kustannusarvio.....	15
2.5 Kohteen ARA-rahoituskelpoisuus	16
2.6 Loppupäätelmät	16
3 Ortamonpuisto, Lappeenranta	17
3.1 Kohteen esittely ja nykytilanne.....	17
3.2 Uusi suunnitteluratkaisu ja luonnos.....	20
3.3 Kuvaus rakennusteknisistä muutoksista.....	21
3.4 Alustava kustannusarvio.....	22
3.5 Kohteen ARA-rahoituskelpoisuus	22
3.6 Loppupäätelmät	23
4 Vallikoti, Luumäki	24
4.1 Kohteen esittely ja nykytilanne.....	24
4.2 Uusi suunnitteluratkaisu ja luonnos.....	27
4.3 Kuvaus rakennusteknisistä muutoksista.....	28
4.4 Alustava kustannusarvio.....	29
4.5 Kohteen ARA-rahoituskelpoisuus	30
4.6 Loppupäätelmät	30
5 Vanamokoti, Lemi.....	31
5.1 Kohteen esittely ja nykytilanne.....	31
5.2 Uusi suunnitteluratkaisu ja luonnos.....	33
5.3 Kuvaus rakennusteknisistä muutoksista.....	34
5.4 Alustava kustannusarvio.....	35
5.5 Kohteen ARA-rahoituskelpoisuus	35

5.6	Loppupäätelmät	36
6	Vaarinsaaren palvelukeskus, Ristiina	37
6.1	Kohteen esittely ja nykytilanne.....	37
6.2	Uusi suunnitteluratkaisu ja luonnos.....	39
6.3	Kuvaus rakennusteknisistä muutoksista	41
6.4	Alustava kustannusarvio.....	41
6.5	Kohteen ARA-rahoituskelpoisuus	43
6.6	Loppupäätelmät	43
7	Ruskahevi, Mäntyharju	44
7.1	Kohteen esittely ja nykytilanne.....	44
7.2	Uusi suunnitteluratkaisu ja luonnos.....	47
7.3	Kuvaus rakennusteknisistä muutoksista	49
7.4	Kohteen ARA-rahoituskelpoisuus	50
7.5	Loppupäätelmät	50
8	Palvelutalo Kellokallio, Hamina	51
8.1	Kohteen esittely ja nykytilanne.....	51
8.2	Uusi suunnitteluratkaisu ja luonnos.....	54
8.3	Kuvaus rakennusteknisistä muutoksista	56
8.4	Alustava kustannusarvio.....	57
8.5	Kohteen ARA-rahoituskelpoisuus	58
8.6	Loppupäätelmät	59
9	Varkkermontie ja Ilvestie, Simo	60
9.1	Kohteiden esittely ja nykytilanne	60
9.2	Uusi suunnitteluratkaisu ja luonnos.....	63
9.3	Kuvaus rakennusteknisistä muutoksista	65
9.4	Alustava kustannusarvio Varkkermontie	65
9.5	Alustava kustannusarvio Ilvestie.....	66
9.6	Kohteiden ARA-rahoituskelpoisuus	66
9.7	Loppupäätelmät	67
10	Kirkonsalmen Palvelukeskus, Iisalmi	68
10.1	Kohteiden esittely ja nykytilanne.....	68
10.2	Uusi suunnitteluratkaisu ja luonnos	69
10.3	Kuvaus rakennusteknisistä muutoksista	71
10.4	Alustava kustannusarvio suunnitteluversio 1	72

10.5	Alustava kustannusarvio suunnitteluversio 2	72
10.6	Kohteiden ARA-rahoituskelpoisuus.....	73
10.7	Loppupäätelmät.....	73
11	Palvelutalo Onni, Mikonkatu 11, Outokumpu	75
11.1	Kohteiden esittely ja nykytilanne.....	75
11.2	Uusi suunnitteluratkaisu ja luonnos	78
11.3	Kuvaus rakennusteknisistä muutoksista	80
11.4	Alustava kustannusarvio	81
11.5	Kohteiden ARA-rahoituskelpoisuus.....	81
11.6	Loppupäätelmät.....	82
12	Loppupäätelmät.....	83
12.1	Suunnittelun haasteet kohteissa.....	84
12.2	Kustannuslaskennan johtopäätökset	85
12.3	Kehittämishankkeen loppupäätelmiä	87
13	Jatkotoimenpidesuosituksset	89
13.1	Käyttötarkoituksenmuutos ja käyttäjäryhmämuutos.....	89
13.2	Rahoitus	90
13.3	Kohteiden toteuttamisen tuki.....	90
14	Liitteet.....	91

1 Hankkeen tausta

1.1 Hankkeen lähtökohdat

Ikääntyvän väestön määrä tulee kasvamaan erityisesti 2030–2040-luvuilla. Palveluiden tuottamiseen ja järjestämiseen on siksi kiinnitettävä erityistä huomiota jo nyt ja tehtävä palvelurakennetta tervehdyttäviä toimenpiteitä tulevaa ennakoiden.

ARAan oli tullut kyselyitä ja hakemuksia siitä, millä edellytyksellä ARA hyväksyisi rahoittamiensa tehostetun palveluasumisen kohteiden muuttamisen osittain tai kokonaan palveluasumisen kohteiksi. Syitä ko. muutoksiin oli esitetty sillä perustella, että ikääntyneiden palvelurakennetta halutaan keventää ja ettei tehostetun palveluasumisen asuntojen tarvitsijoita ole riittävästi, mutta tavalliseen palveluasumisen asuntoihin jonotetaan.

ARA halusi selvittää asiaa tarkemmin ja käynnisti kehittämishankkeen, koska ARAlla ei ole nykyainsäädännön mukaan rahoituselementtiä olemassa olevien tehostettujen palveluasumisen asumisyksiköiden muutosaneerauksiin. Jos kohteisiin on myönnetty erityisryhmien investointiavustusta, kohde tulee olla päätöksenmukaisessa käytössä 20 vuotta päätöksessä. Kohteeseen ei voida myöntää uutta rahoitusta ja avustusta, kuin poikkeusolosuhteissa (vesivahinko, terveyshaitan korjaaminen, pitkäaikainen tyhjäkäyttö tms.) ja silloinkin vasta 15 vuoden päästä edellisestä avustuspäätöksestä.

Kehittämishanke kuvasi kohteita, joissa on havaittu tarvetta muutokselle. Hankkeessa selvitettiin, voidaanko näitä nykyisiä tehostetun palveluasumisen asumisyksiköitä muuttaa palveluasumisen kohteiksi ja minkälaiset kustannukset siitä syntyisivät. Hankkeen aikana kuvattiin case-kohteiden muutostarpeet, työstettiin luonnossuunnitelmat muutoksista, laskettiin kustannukset muutostyölle, tarkasteltiin rakenteelliset valmiudet korjaamiselle sekä rahoitusmahdollisuus (ARA-rahoitus ja avustus). Hankkeen tuloksena muodostettiin johtopäätökset ja jatkotoimenpidesuosituksukset esimerkiksi lakivalmistelua varten, joita vaaditaan, jotta kohteita voidaan jatkossa korjata uutta käyttötarkoitusta

varten (tehostetun palveluasumisen asunnoista tavallisiksi palveluasunnoksi).

1.2 Hankkeen osapuolet

Kehittämishanke toteutettiin ARAn kehittämishankkeena (vuoden 2020- hanke). Hankkeen toteutus on osin virkatyönä sekä siihen kilpailutettiin asiantuntijapanos. Asiantuntijoina hankkeessa toimivat strategiajohtaja (arkkitehti) Tommi Luukkonen Arkkitehtipalvelu Oy:stä sekä rakennusinsinööri Jussi Rissanen PH-Rakennuttajapalvelu Oy:stä. Hanketta toteutettiin tiimityönä. ARasta hanketiimiin osallistivat erityisasiantuntijat Sampo Vallius ja Sonja Manssila (hankkeen vastuuhenkilö) ja arkkitehti Timo Rantala.

Hankkeen toteutusaikataulu oli 28.10-31.8.2021.

Hankkeeseen osallistuvat alueet valikoitiin oheisilla perusteilla:

- sotekuntayhtymä/alue
- väestöltään vähenevä alue
- tiedossa sote-alueen pohdinnat muutostarpeelle (mahdollinen tehostettujen palveluasuntojen ylikapasiteetti nyt/tulevaisuudessa)
- maksimissaan 4 kohdetta/sotealue

1.2.1 Maakunnat, kohteiden määrä sekä hankkeen etenemisen prosessi

Kehittämishankkeeseen osallistuvat maakunnat ja case kohteiden määrä:

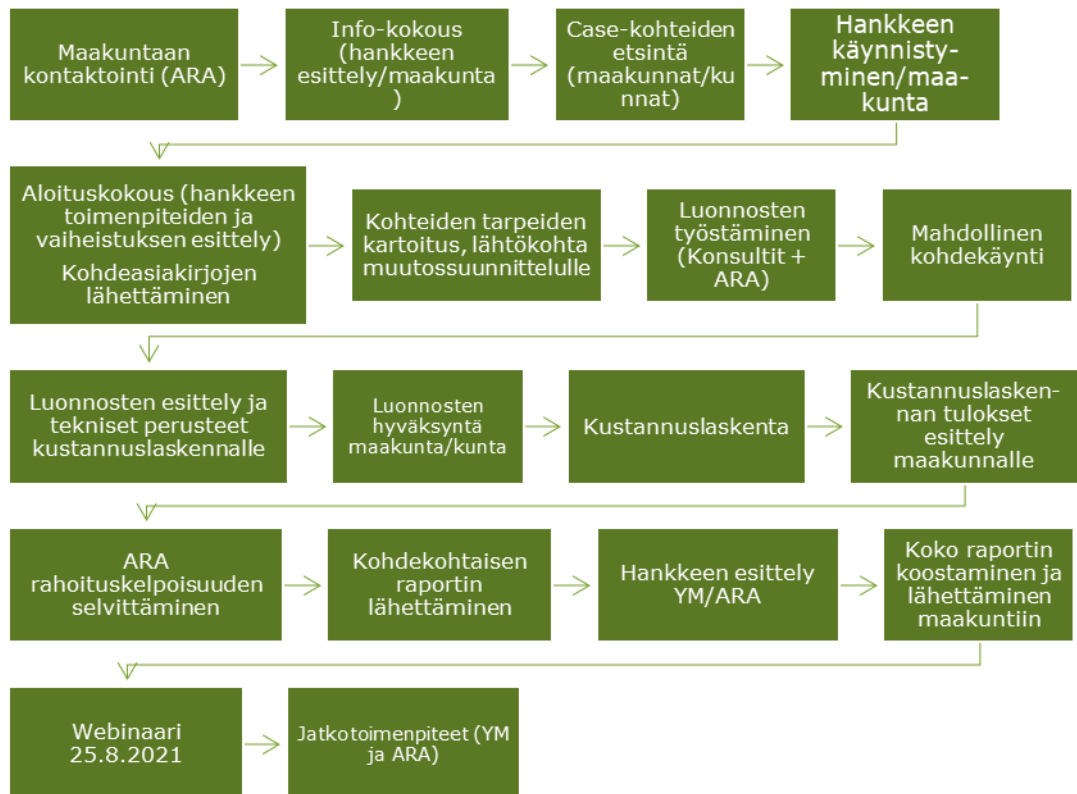
- PHHYKY (Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä) -> ei case- kohdetta
- Kainuu (Kainuun sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymä) -> ei case-kohdetta
- EKSOTE (Etelä-Karjalan sosiaali- ja terveystieteiden kuntayhtymä) -> 4 case -kohdetta
- KymSote (Kymenlaakson sosiaali- ja terveystieteiden kuntayhtymä) -> 1 case-kohde

- Essote (Etelä-Savon sosiaali- ja terveystalvelujen kuntayhtymä) -> 2 case-kohdetta

- Oulunkaari (Oulunkaaren kuntayhtymä) -> 2 case- kohdetta (+1 kohde suunnittelutyö)

- Ylä-Savo (Ylä-Savon sote kuntayhtymä) -> 1 case-kohde

Hankkeen etenemisen vaiheet:



1.2.2 Kohdekohtaisesti selvitettyt asiat

Hankkeessa on selvitetty kohdekohtaisesti:

- kohteen esittely, analyysi nykytilanteesta ja kuvaus nykyisestä toiminnasta
- uusi kevyemmän hoivan suunnitteluratkaisu olemassa oleviin tiloihin ja luonnossuunnitelmat
- kuvaus rakennusteknisistä muutoksista ja tarpeista
- alustava kustannusarvio vaadittavien muutosten toteuttamisesta huomioiden kohteen yleinen kunto ja korjausvelat. Kustannuksissa on eritelty muutoksista tulevat kustannukset sekä

mahdollisista korjausveloista syntyvät arvioidut peruskorjauskustannukset.

- Kohteen ARA-rahoituskelpoisuuden tarkastelu ja analyysi. Jos hanke ei ole ARA kelpoinen niin selvitys siitä miksi ei ole.

1.2.3 Kohteet

A. Eksoten alue

- Juurakkokatu 3 (Hulda ja Kaarle), Lappeenranta
- Palvelutalo Ortamonpuisto, Läntinen Kanavatie 53, Lappeenranta
- Vanamokoti Lemi, Palolankuja 1, Lemi
- Vallikoti Luumäki, Patteritie 5

B. Essoten alue

- Ruskahovi, Mäntyharju
- Vaarinsaari, Ristiina

C. Oulunkaari

- KOy Simonrinne, Varkkermontie, Simo
- Rivitalokohde Ilvestie 3, Simo

D. Kymsote

- Kellokallion palvelukeskus, Hamina

E. YläSavon Sote

- Kirkonsalmen Palvelukeskus, Iisalmi

F. SiunSote

- Palvelutalo Onni, Outokumpu.

2 Juurakkokatu 3, Lappeenranta

Tehostetun palveluasumisen yksiköket Hulda ja Kaarle.
Kiinteistön omistaa Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy.

2.1 Kohteen esittely ja nykytilanne

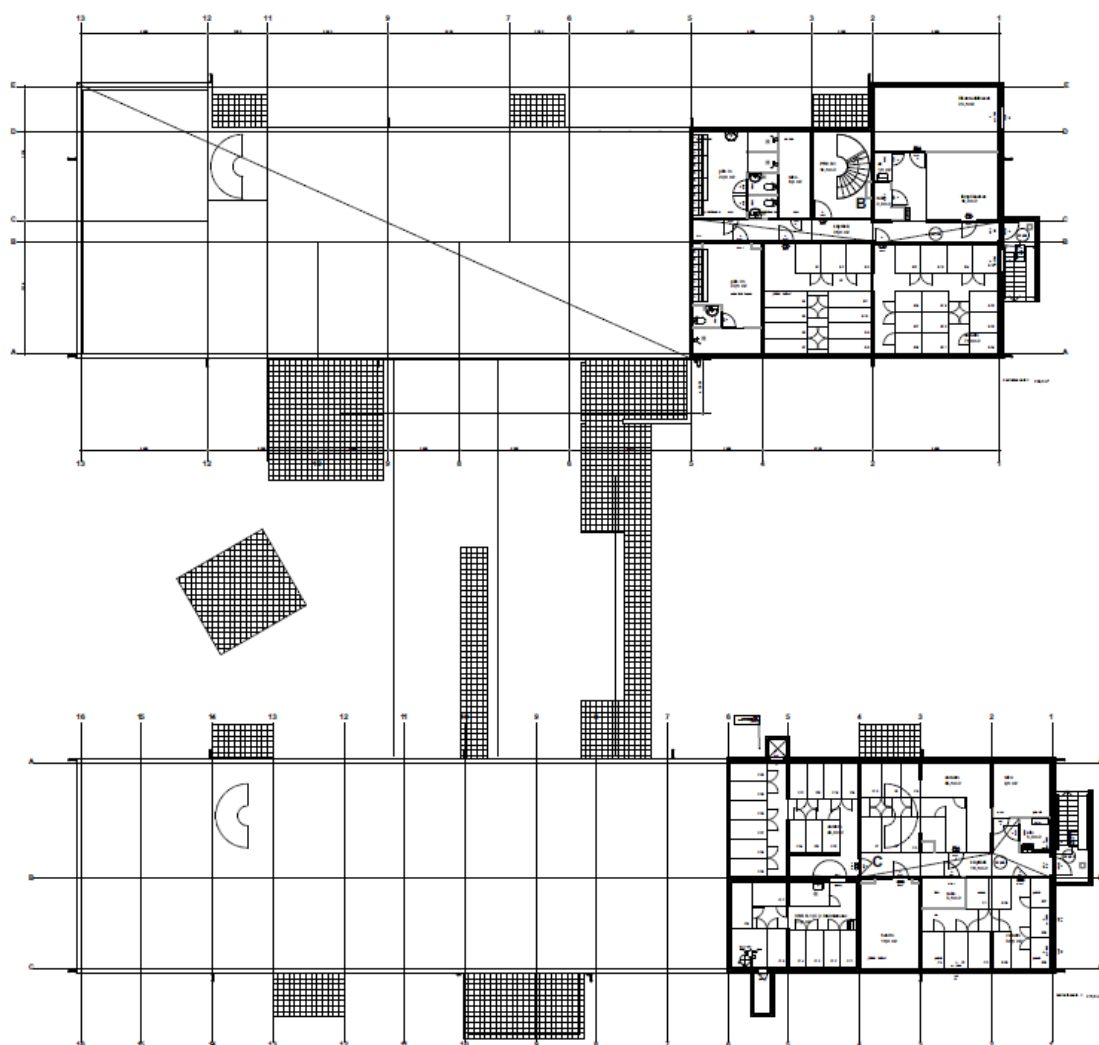
Kohde on alun perin rakennettu 1970-luvulla kahdeksi erilliseksi kaksi-kerroksiseksi kerrostaloksi. Rakennukset on saneerattu ja ne on yhdistetty toisiinsa niiden väliin rakennetulla laajennusosalla. Saneeraus ja laajennusosa ovat valmistuneet vuonna 2009. Kohde sijaitsee Lappeenrannassa Kourulan alueella, josta on keskustaan matkaa n. 3,5 km.

Yksikössä on yhteensä 59 asuinhuonetta ja se toimii nykyisin tehostetun palveluasumisen yksikkönä, jossa hoivaoperaattorina toimii Eksote.

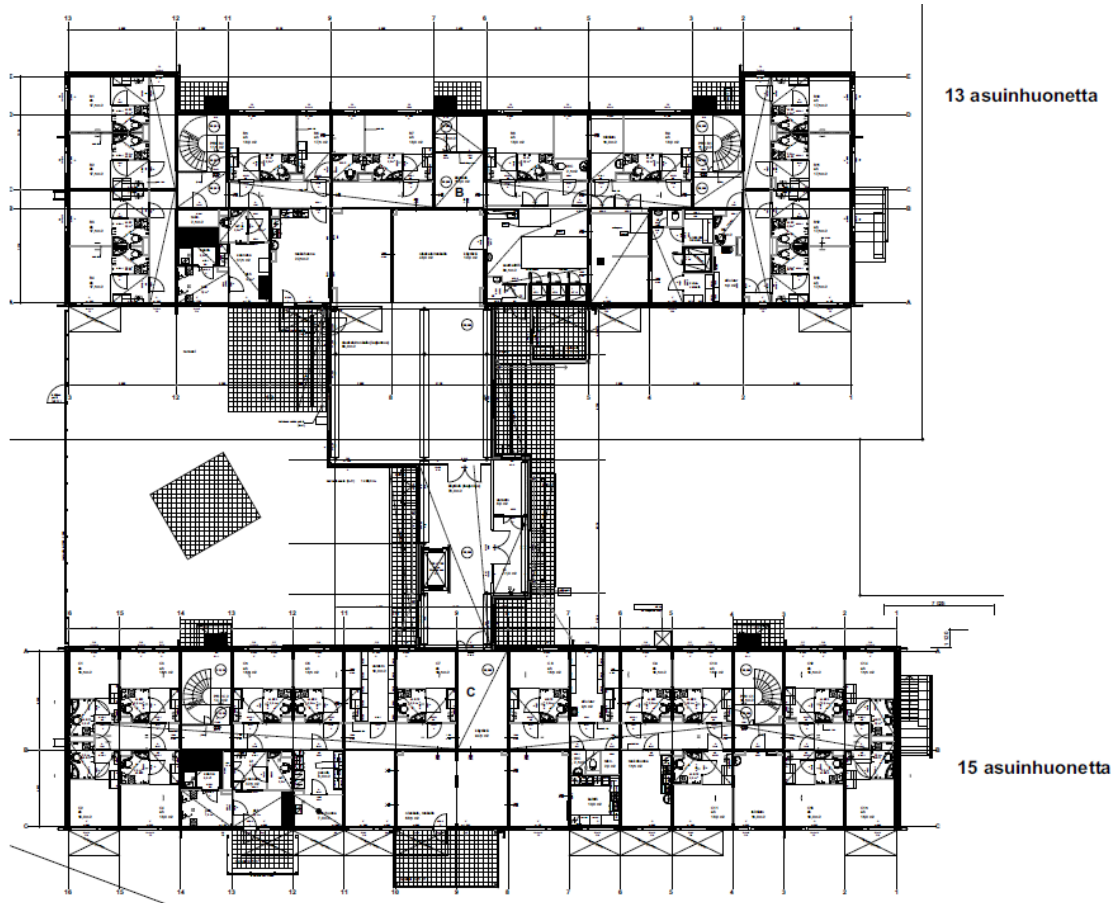
Palvelutalon asuinhuoneet ovat kooltaan pieniä (16–18 m²). Huoneet ovat kapeiden pitkien käytävien varrella. Rakennuksen toimivuus tehostetun palveluasumisen yksikkönä on keuhno. Hoivayksiköt ovat kahdessa tasossa. Yksiköiden välissä laajennusosassa on isot yhteistilat. Kohteessa on valmistuskeittiö. Rakennus on teknisesti hyvässä kunnossa. Pieniä sisäilmahaasteita ja ilmanvaihto-ongelmia on havaittu.



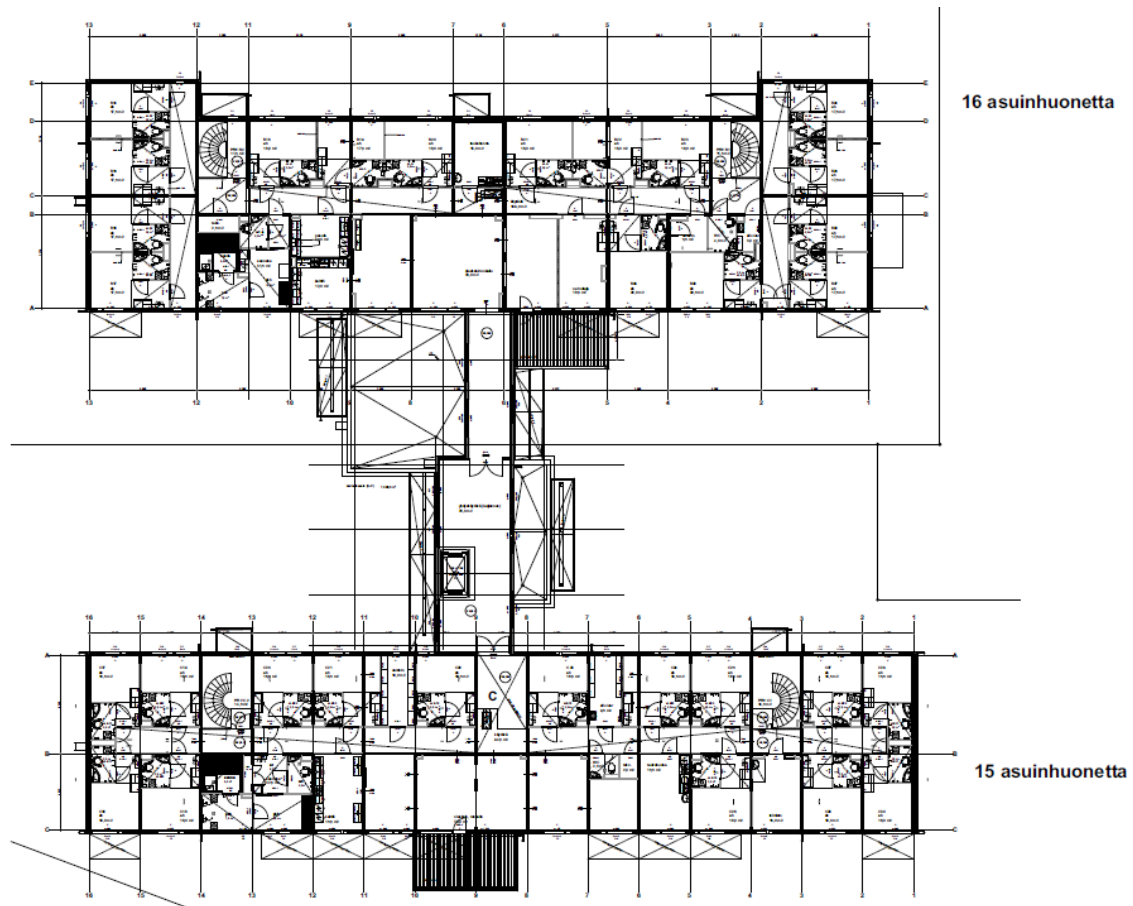
Valokuva. Juurakkokatu 3, ulkopuolelta.



Kuva 1. Juurakkokatu 3, kellarikerroksen pohjapiirustus



Kuva 2. Juurakkokatu, 1. kerroksen pohjapiirustus. Keskellä yhteistilat. Kerroksessa yhteensä 28 tehostetun palveluasumisen asuinhuonetta.



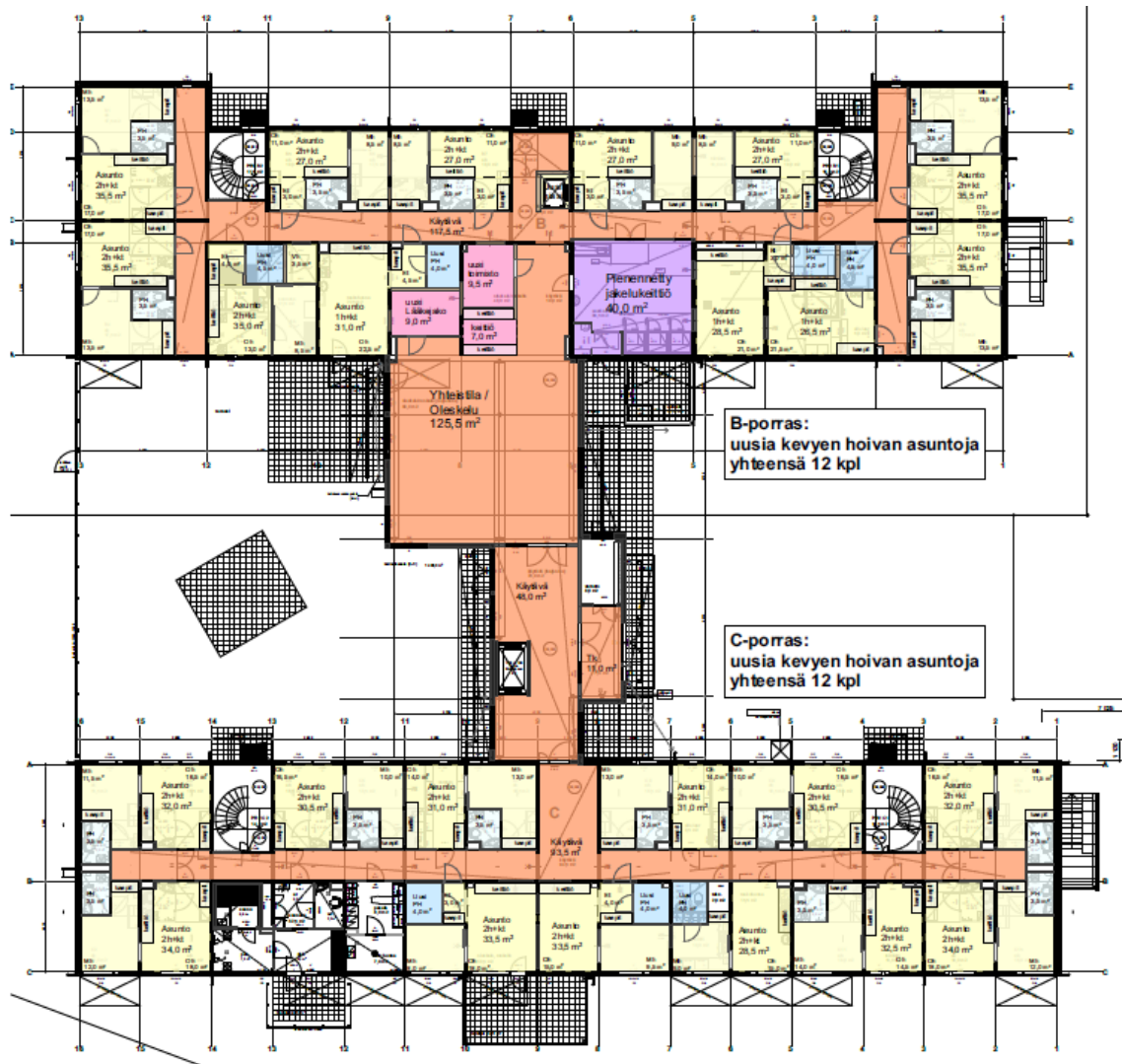
Kuva 3. Juurakkokatu, 2. kerroksen pohjapiirustus. Keskellä yhdyskäytävä ja hissi. Kerroksessa yhteensä 31 tehostetun palveluasumisen asuinhuonetta.

2.2 Uusi suunnitteluratkaisu ja luonnos

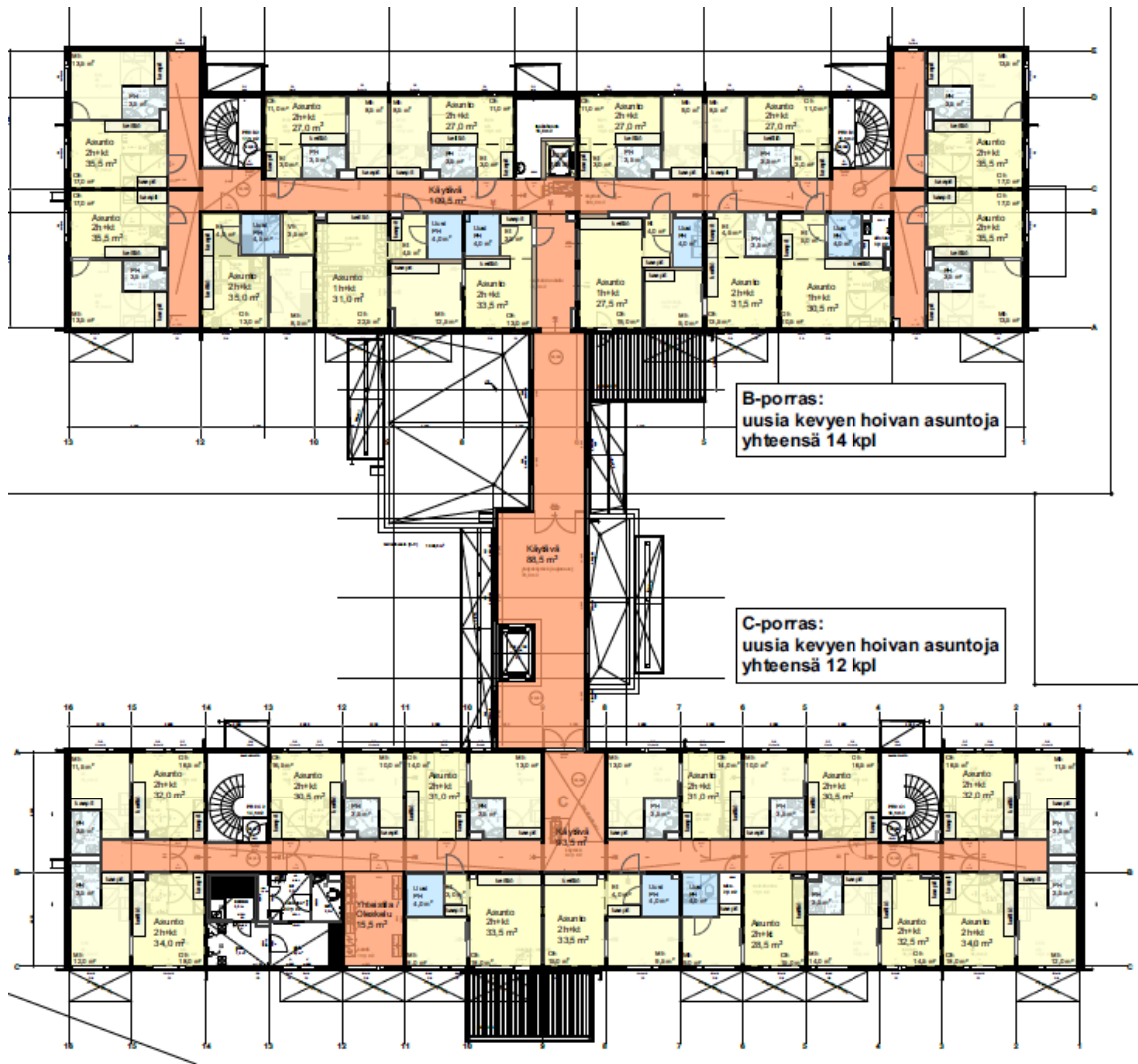
Uusi suunnitteluratkaisu on tehty siten, että maksimoidaan uusien kevyen hoivan asuntojen määrä. Uudessa ratkaisussa hoiva olisi tarkoitus tuottaa asukkaille kotihoitona, jolloin henkilökunnan tiloja voidaan muuttaa asuntokäyttöön. Asukkaat ovat vielä sellaisessa fyysisessä kunnossa, että he liikkuvat omatoimisesti ja pystyvät kokoontumaan 1. kerroksessa sijaitsevaan yhteistilaan, joka on keittiön yhteydessä.

Kohteeseen on suunniteltu asuntojen ja yhteisen tilan lisäksi henkilökunnan toimisto, lääkejakotila sekä henkilökunnan taukotila. Nykyiset saunatilat säilytetään. Valmistuskeittiö on pienennetty jakelukeittiöksi.

59 tehostetun palveluasumisen asuinhuonetta muuntuisi kevyen kotiin tuotettavan hoivan palveluasunnoiksi, joita on yhteensä 50 kpl. Asuntojen koot ovat n. 27–35,5 m². Melkein kaikissa asunnoissa on erillinen makuutila tai vähintään alkovi. Liikkumisen parantamiseksi toiseen asuntosiipeen on lisätty uusi hissi.



Kuva 4. Juurakkokatu, 1. kerroksen pohjaluonnos. Keskellä yhteinen kokoontumistila. Kerroksessa yhteensä 24 asuntoa.



Kuva 5. Juurakkokatu, 2. kerroksen pohjaluonnos. Keskellä yhdyskäytävä ja hissi. Kerroksessa yhteensä 26 asuntoa.

2.3 Kuvaus rakennusteknisistä muutoksista

Kohteen saneeraus asunnoista hoivakodiksi on valmistunut vuonna 2009. Rakennuksen sisätiloista on purettu vanhat rakennusosat pois ja kohde oli riisuttu betonipinnoille. Käytännöllisesti katsoen vain vanha runko on säilynyt. Kaikki muut rakennusosat on uusittu. Julkisivut on silloin myös saneerattu ja ikkunat sekä ovet vaihdettu. Talotekniikka uusittu kauttaaltaan.

Jos kohde muutetaan kevyen hoivan palveluasunnoiksi, ei raskaampaa uutta rakenteellista peruskorjausta ei tarvitse tehdä. Käytännössä kaksi vanhaa hoivahuonetta yhdistetään yhdeksi asunnoksi. Toinen

kylpyhuone puretaan ja tilalle toteutetaan ~~keittiö~~ keittotila. Toinen ovi käytävälle poistetaan. Lisäksi toteutetaan kokonaan uusia asuntoja ylimääräisten yhteisten tilojen paikalle, kun asukkaiden kokoontumistila keskitetään rakennuksen 1. kerrokseen.

Kerroksissa oleviin nykyisiin sauna- ja pyykkihuoltotiloihin ei ole tehty rakennusteknisiä muutoksia. Samoin kellaritilat on säilytetty nykyisellään. Kustannusarvioon on laskettu mukaan myös uusi hissi toiseen rakennuksen siipeen.

2.4 Alustava kustannusarvio

Laajuustiedot:

- yhteensä 50 asuntoa	1 589 asm ²
- yhteistilat	784 h-m ²
- hyötypinta-ala yht.	2 373 h-m ²
- kokonaisala	2 861 bm ²

Kustannustaso 89,0 (1/2021), Lappeenranta 87,0 + 2,0 varaus.

Kohteen muutostöistä johtuvat alustavat rakennuskustannukset:

- suunnittelukustannukset	159 000 €
- rakennuttajan kustannukset	139 000 €
- rakennustekniset työt	1 179 000 €
- LVIA-työt	539 000 €
- Sähkötyöt	225 000 €
- Hankevaraukset (10 %)	285 000 €

Yhteensä, alv 0 % 2 526 000 € (1064 € / h-m²)

Yhteensä, alv 24 % 3 132 000 € (1320 € / h-m²)

Yhteensä, alv 24 % 62 645 € / asunto

Yhteensä, alv 24 % 1 971 € / asm²

Laskennallinen korjausaste on 40,5 %.

Tarkempi kustannuslaskelma on raportin liitteenä.

2.5 Kohteen ARA-rahoituskelpoisuus

ARA on myöntänyt kohteelle erityisryhmän investointiavustuksen 4.6.2008. Avustussumma oli 1 982 062 euroa.

Avustuksen saaja:	Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy, Y: 0433221-3
Kohteen nimi/osoite:	Juurakkokatu 1-3 / Juurakkokatu 1-3, 53810 LAPPEENRANTA
Rakennuspaikka/(hallinta):	405-63-18-1 Lappeenranta/Kourula/ kortteli 18/tontti 11. (Vuokraus)
Avustettava erityisryhmä:	muistihäiriöiset vanhukset

Erityisryhmien investointiavustuspäätöksen jälkeen seuraava avustuspäätös voidaan tehdä 20 vuoden jälkeen. Poikkeustilanteessa (vesivahinko, kohteen käyttöaste heikko tms.) uusi rahoituspäätös voidaan myöntää 15- vuoden jälkeen edellisestä rahoituspäätöksestä.

Juurakkokatu 1–3 kohteen osalta seuraava rahoitus voidaan myöntää tämän lainsäädännön puitteissa vuonna 2028 (tai poikkeustilanteessa vuonna 2023).

2.6 Loppupäätelmät

Kohteessa ei ole koronatilanteesta johtuen päästy käymään, joten on jouduttu tekemään päätelmät saatujen tietojen ja asiakirjojen pohjalta.

Saatujen tietojen mukaan saneerauksessa vuonna 2009 valmistuneen remontin ja laajennuksen yhteydessä on kohde saneerattu hyvin perusteellisesti. Oletettavasti ei ole tarvetta suurelle peruskorjaukselle. Raskaampaa rakenteellista peruskorjausta ei ole huomioitu laskelmassa. Kohteessa on havaittu jonkin verran ongelmia ilmanvaihdossa ja on todettu pieniä sisäilmahaasteita.

Rakennuksen julkisivut on tiivistetty, uudistettu ja ikkunat vaihdettu sekä tekniikka uusittu edellisen korjauksen yhteydessä. Näihin ei ole nyt kustannuslaskelmissa kohdistettu toimenpiteitä. Mahdollisista sisäilmahaasteista voi tulla lisäksi piileviä lisäkustannuksia. Muun rakenteellisen peruskorjauksen tarve on tarkennettava hankesuunnitteluvaiheessa kuntotutkimusten avulla.

Kohde on saneerattavissa alustavien tarkasteluiden pohjalta melko kohtuullisin kustannuksin kevyen kotiin tuotettavan hoivan palveluasunnoiksi. Saneerauksen jälkeiseen vuokratulovirtaan ei ole tässä projektissa otettu kantaa, joten kiinteistön omistajan ja käyttäjän on erikseen laskettava vuokratulojen kautta kohteen muutosten kannattavuus. Kohde on täysin esteetön.

Uudessa tilanteessa asukkaat ovat parempikuntoisia kuin nykyisessä tilanteessa. Kohde sijaitsee kohtuullisen matkan päässä peruspalveluista kuten kaupasta ja kioskista. Lähin ruokakauppa sijaitsee 200 metrin päässä ja kioskki 300 metrin etäisyydellä. Muihin peruspalveluihin on pidempi matka. Ympäristö on tavallista lähiömäistä matalaa rakentamista 1970-luvulta. Alueen turvallisuus on kohtuullinen.

3 Ortamonpuisto, Lappeenranta

Tehostetun palveluasumisen yksikkö osoitteessa Läntinen Kanavatie 53, Lappeenranta. Kiinteistön omistaa Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy.

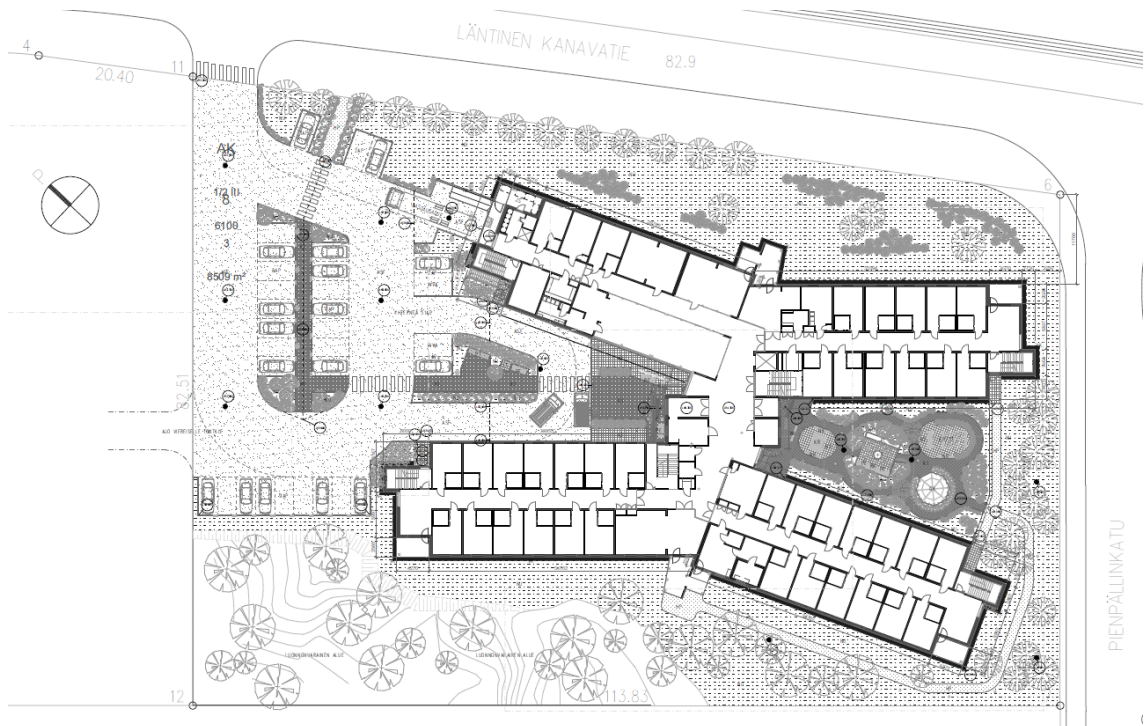
3.1 Kohteen esittely ja nykytilanne

Kohde on uudehko vuonna 2010 valmistunut ikääntyneiden tehostetun palveluasumisen yksikkö, jossa on nykyisin 83 asuinhuonetta. Asuinhuoneet ovat kaikki identtisiä ja kooltaan 22,0 m². Kohteessa on kellarin lisäksi kaksi asuinkerrosta. Pohjakerroksessa on valmistuskeittiö, jota ei ole juurikaan käytetty valmistuskeittiönä. Ylemmän kerroksen asuinryhmät on toteutettu omalla ilmanvaihdolla, jotka täyttävät tarvittaessa myös muiden erityisryhmien vaatimukset.

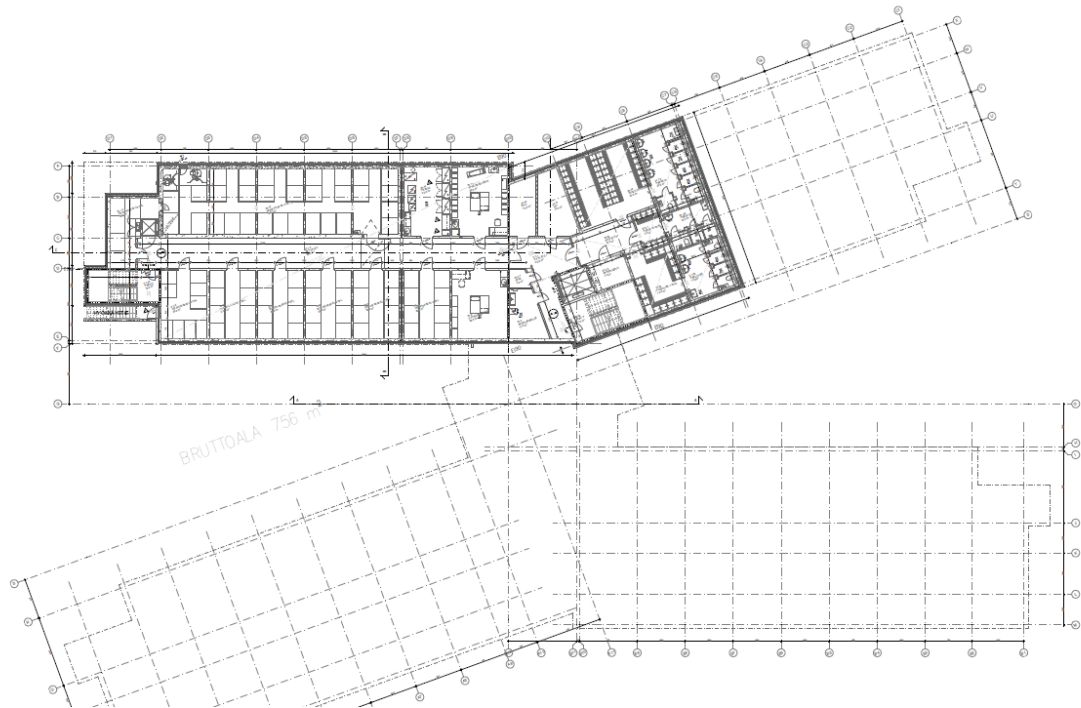
Hoivaoperaattorina kohteessa toimii Eksote.



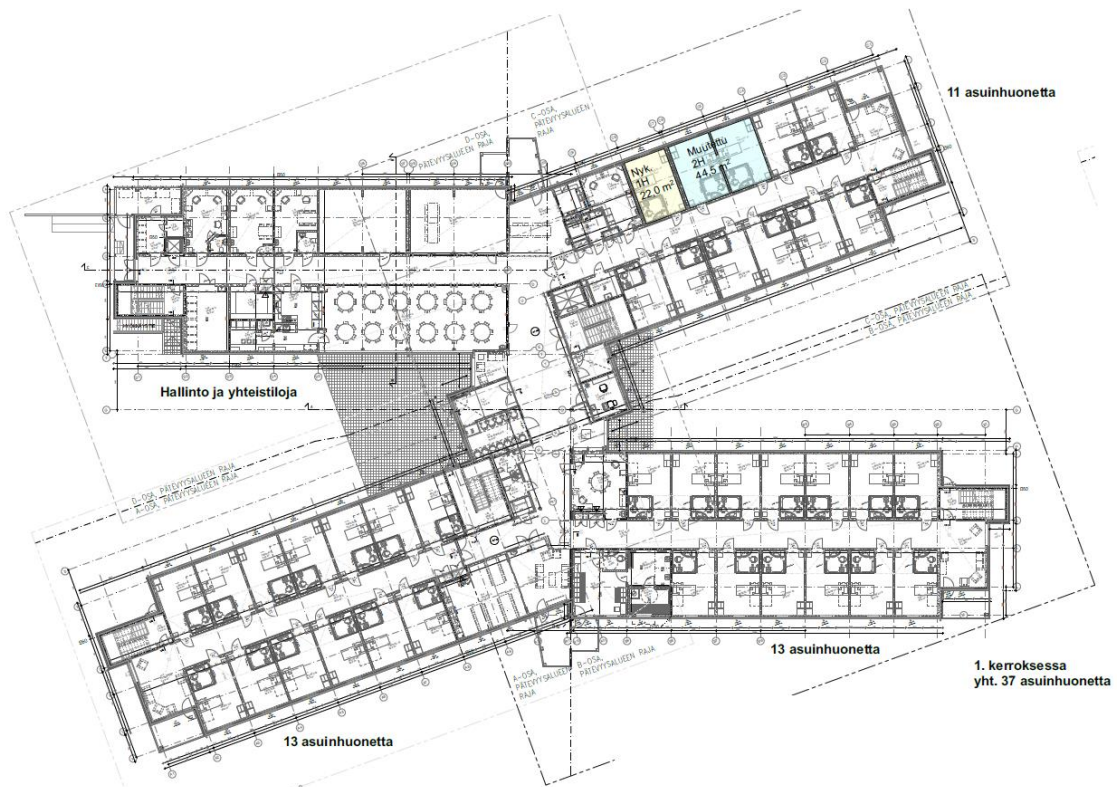
Valokuva. Ortamonpuisto, ulkokuva.



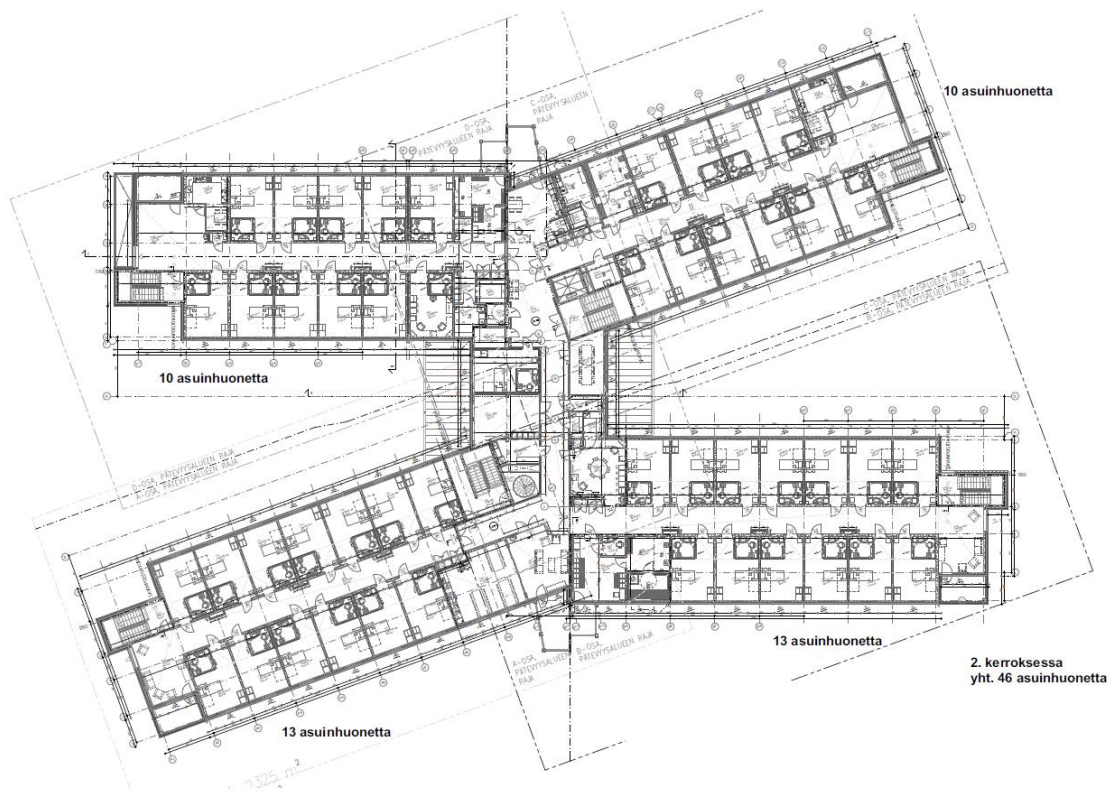
Kuva 6. Ortamonpuisto, asemapiirros.



Kuva 7. Ortamonpuisto, kellarikerroksen pohja.



Kuva 8. Ortamonpuisto, 1. kerroksen pohjapiirustus. Yhteensä 37 asuinhuonetta.



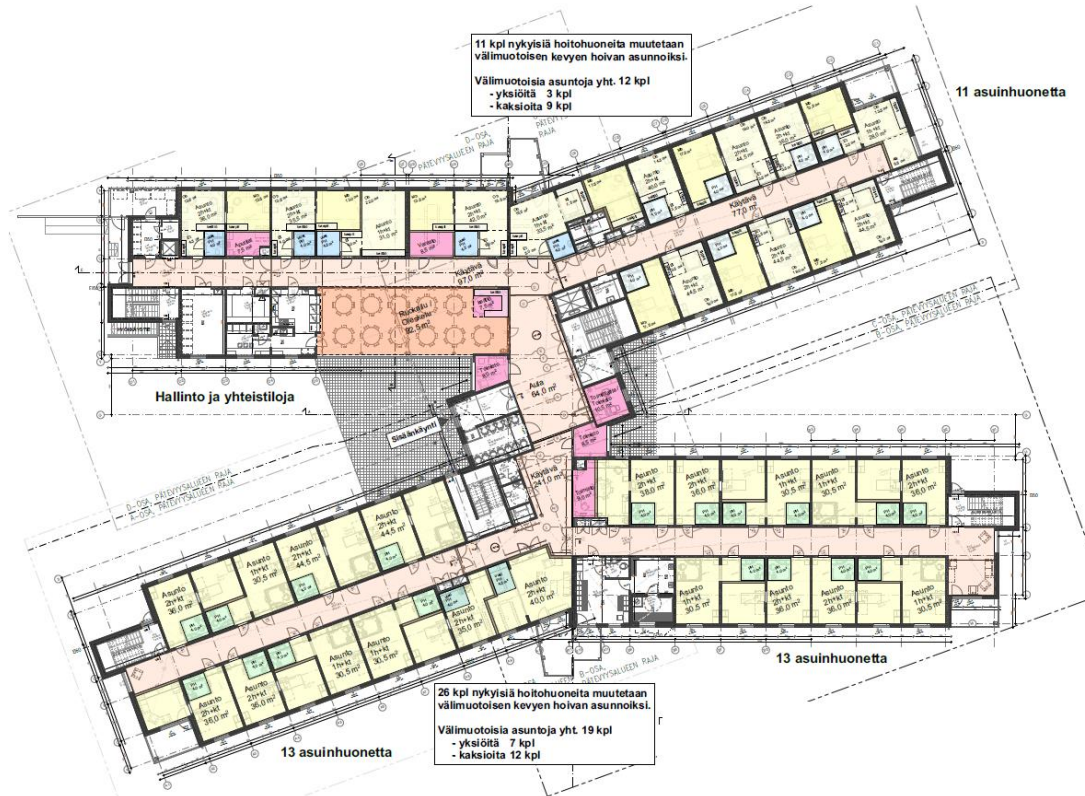
Kuva 9. Ortamonpuisto, 2. kerroksen pohjapiirustus. Yhteensä 46 asuinhuonetta.

3.2 Uusi suunnitteluratkaisu ja luonnos

Uusi suunnitteluratkaisu on pyritty tekemään siten, että maksimoidaan uusien kevyen hoivan asuntojen määrä. Uudessa ratkaisussa hoiva olisi tarkoitus tuottaa asukkaille kotihoitona, jolloin henkilökunnan tiloja ei tarvita niin paljon. Asukkaat ovat vielä sellaisessa fyysisessä kunnossa, että liikkuvat omatoimisesti ja pystyvät kokoontumaan 1. kerroksessa sijaitsevaan yhteistilaan, joka on keittiön yhteydessä.

Suunnitteluratkaisussa kevyen hoivan asunnot on sijoitettu rakennuksen 1. kerrokseen. 2. kerros jäisi tehostetun palveluasumisen käyttöön. 1. kerroksen 37 nykyistä hoivahuonetta kahdessa ryhmässä muuttuisi yhteensä 31 asunnoksi. Asuntojen koot ovat 28,0–44,5 m². Kahdesta hoivahuoneesta yhdistämällä syntyy yksi kahden huoneen asunto, jonka koko on 44,5 m². Kevyen palvelun asunnoksi tämän on hieman suurehko, mutta asuntoon saadaan hyväkokoinen erillinen makuuhuone.

Nykyisiä toimisto- ja muita yhteistiloja on tehostettu, jotta asuntojen määrä on saatu maksimoitua. Toimistot keskitetään pääaulan yhteyteen. Oleskelutilaan on suunniteltu asukkaiden käyttöön uusi kotikeittiö.



Kuva 10. Ortamonpuisto, 1. kerroksen pohjaluonnos. 37 hoivahuonetta muutetaan 30 kevyen hoivan asunnoksi.

3.3 Kuvaus rakennusteknisistä muutoksista

Kohde on toteutettu betonirunkoisena, joten väliseinien siirtäminen ei tule kysymykseen. Asunnot voidaan toteuttaa pääosin yhdistämällä kaksi vanhaa hoivahuonetta, jolloin niiden väliseen betoniseinään tehdään uusi oviaukko. Toinen kylpyhuone puretaan ja sen tilalle tehdään uusi keittiö.

Osa asunnoista on kokonaan uusia ja ne on suunniteltu vanhojen toimisto- ja muiden aputilojen paikalle. Kohteessa joudutaan tekemään jonkin verran taloteknisiä muutoksia ja uusia kylpyhuoneita. Kaikkiin asuntoihin tulee uudet keittiöt.

3.4 Alustava kustannusarvio

Laajuustiedot:

- yhteensä 31 asuntoa	1 128 asm ²
- yhteistilat	632 h-m ²
- hyötypinta-ala yht.	1 760 h-m ²
- kokonaisala	2 090 bm ²

Kustannustaso 89,0 (1/2021), Lappeenranta 87,0 + 2,0 varaus.

Kohteen muutostöistä johtuvat alustavat rakennuskustannukset:

- suunnittelukustannukset	111 000 €
- rakennuttajan kustannukset	97 000 €
- rakennustekniset työt	789 000 €
- LVIA-työt	382 000 €
- Sähkötyöt	182 000 €
- Hankevaraukset (10 %)	201 000 €

Yhteensä, alv 0 % 1 762 000 € (1001 € / h-m²)

Yhteensä, alv 24 % 2 184 000 € (1240 € / h-m²)

Yhteensä, alv 24 % 70 450 € / asunto

Yhteensä, alv 24 % 1 937 € / asm²

Laskennallinen korjausaste on 39,6 %.

Tarkempi kustannuslaskelma on raportin liitteenä.

3.5 Kohteen ARA-rahoituskelpoisuus

ARA on myöntänyt kohteelle erityisryhmän investointiavustuksen 23.7.2009. Avustussumma oli 2 337 241 euroa (30953/321/09).

Avustuksen saaja: Lappeen Ikihonka Oy, Y: 2260492-1
Kohteen nimi/osoite: Ortamonpuiston palvelutalo /
Läntinen Kanavatie,
53300 LAPPEENRANTA

Rakennuspaikka/(hallinta):

- 405-36-8-2 Lappeenranta/Hakali/ kortteli 8/tontti 2
- 405-36-8-1 Lappeenranta/Hakali/ kortteli 8/tontti 1 (Omistus)

Avustettava erityisryhmä: muistihäiriöiset vanhukset,
huonokuntoiset vanhukset

Erityisryhmien investointiavustuspäätöksen jälkeen seuraava avustuspäätös voidaan tehdä 20 vuoden jälkeen. Poikkeustilanteessa (vesivahinko, kohteen käyttöaste heikko tms.) uusi rahoituspäätös voidaan myöntää 15- vuoden jälkeen edellisestä rahoituspäätöksestä.

Läntinen Kanavatie kohteen osalta seuraava rahoitus voidaan myöntää tämän lainsäädännön puitteissa vuonna 2029 (tai poikkeustilanteessa vuonna 2024).

3.6 Loppupäätelmät

Kohteessa ei ole koronatilanteesta johtuen päästy käymään, joten on jouduttu tekemään päätelmät saatujen tietojen ja asiakirjojen pohjalta. Kohde on täysin esteetön.

Rakennus on valmistunut vuonna 2010 ja kohteessa ei ole tarvetta rakenteelliselle peruskorjaukselle. Kustannuslaskelmissa on siis huomioitu vain muutostöistä johtuvat kustannukset.

Kohde on saneerattavissa alustavien tarkasteluiden pohjalta melko kohtuullisin kustannuksin kevyen kotiin tuotettavan hoivan palveluasunnoiksi. Saneerauksen jälkeiseen vuokratulovirtaan ei ole tässä projektissa otettu kantaa, joten kiinteistön omistajan ja käyttäjän on erikseen laskettava vuokratulojen kautta kohteen muutosten kannattavuus.

Uudessa tilanteessa asukkaat ovat itsenäisesti asuvia, joten nämä asunnot on syytä erottaa muusta hoivakodista selkeästi erilleen. Tämä toteutuu hyvin, kun tehostetun asumisen hoivaa jäisi vain rakennuksen toiseen kerrokseen. Asuntojen koko ei ole täysin optimaalinen, kun yhdistetään kaksi hoivahuonetta.

Kohde sijaitsee etäällä peruspalvelurakenteesta. Lähimmät kaupungit ja muut peruspalvelut ovat Lauritsalan keskustassa n. kolmen kilometrin

päässä. Tämä seikka ei taas puolla itsenäisesti asuvien ratkaisua, jolloin asuminen olisi hyvä sijaita palvelurakenteen lähellä.

4 Vallikoti, Luumäki

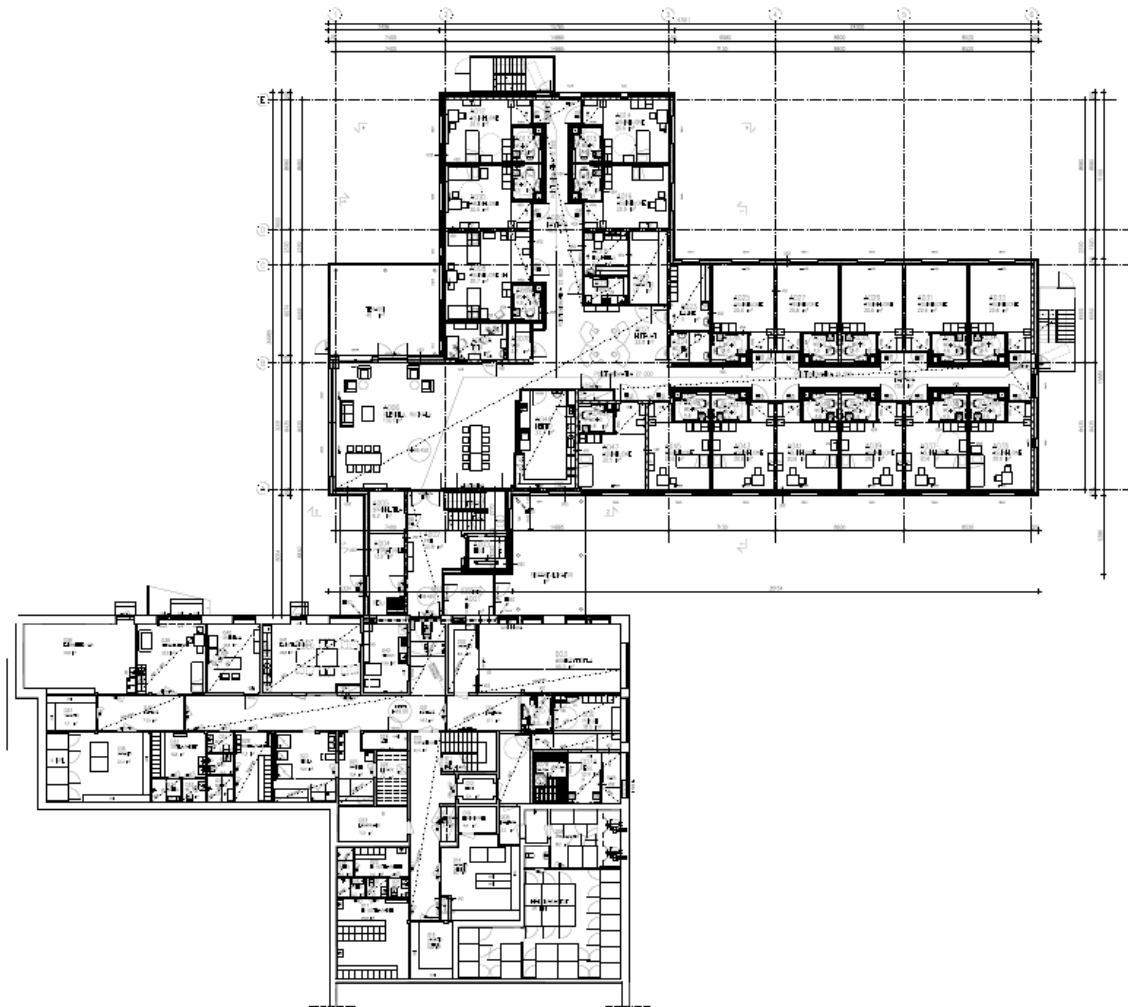
Tehostetun palveluasumisen yksikkö osoitteessa Patteritie 5, Luumäki
Kiinteistön omistaa Luumäen kunta.

4.1 Kohteen esittely ja nykytilanne

Kohde on osa isompaa kokonaisuutta. Kevyen itsenäisen hoivan asuntoja on päädytty tutkimaan kokonaisuuden keskimmaiseen rakennukseen, joka on alun perin rakennettu 1970-luvulla. Sitä on peruskorjattu viimeksi pääosin pintamateriaalien osalta 2015. Isompi rakenteellinen peruskorjaus on toteutettu 1990-luvulla.

Kohteen kylkeen on valmistunut vuonna 2016 uusi tehostetun palvelun kaksikerroksinen yksikkö, jossa on 36 asukaspaikkaa. Tämän yksikön saunatilat sijaitsevat tutkittavana olevan keskimmäisen rakennuksen kellaritiloissa. Hoivaoperaattorin kohteessa toimii Eksote.

Lisäksi kohde kytkeytyy yhdyskäytävällä Sotiemme veteraanien Mäntykotiin, jossa sijaitsee ravintolatilat uima-altaineen sekä palveluasuntoja. Tutkittavana olevassa rakennuksessa on nykyisin 31 hoivahuonetta, joista osalla on yhteinen kylpyhuone. Kylpyhuoneet on saneerattu 1990-luvulla. Kellarissa on runsaasti aputiloja. Peruskerroksessa on rakennuksen keskellä isot yhteiset oleskelutilat.



Kuva 12. Vallikoti, 1. kerroksen pohja



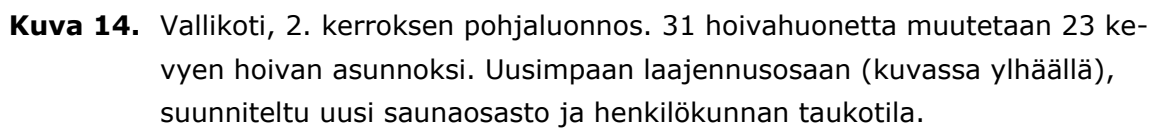
Kuva 13. Vallikoti, 2. kerroksen pohja

4.2 Uusi suunnitteluratkaisu ja luonnos

Uusi suunnitteluratkaisu on tehty siten, että maksimoidaan uusien kevyen hoivan asuntojen määrä. Uudessa ratkaisussa hoiva olisi tarkoitus tuottaa asukkaille kotihoitona, jolloin henkilökunnan tiloja ei tarvita niin paljon kuin aikaisemmin. Asukkaat ovat vielä sellaisessa fyysisessä kunnossa, että liikkuvat omatoimisesti ja pystyvät kokoontumaan keskitettyyn yhteiseen tilaan, josta on yhteys naapurissa olevaan ruokalaan.

Uusia asuntoja saadaan yhteensä 26 kpl. Asuntojen koot vaihtelevat 29–44 m² välillä. Isommissa asunnoissa on iso erillinen makuuhuone.

Rakennuksen vieressä olevaan uuteen 2016 valmistuneeseen tehostetun hoivan yksikköön olisi syytä toteuttaa omat saunatilat ja henkilökunta tarvitsee taukotilan.



Kohde on peruskunnoltaan kohtalaisessa kunnossa. Jonkin verran on ollut sisäilma haasteita, joten muutostöissä joudutaan varautumaan myös kohtuulliseen perusparantamiseen. LVIA-tekniikka on pääosin 1990-luvulta, joten senkin osalta on jonkin verran päivittämistarvetta.

Rakennusteknisesti muutokset ovat melko helposti toteutettavissa. Asunnot muodostuvat pääosin kahdesta hoivahuoneesta yhdistämällä, jolloin toinen kylpyhuone säilyy ja toinen puretaan. Purettavan kylpyhuoneen tilalle toteutetaan asunnon keittiö.

Osa asunnoista on kokonaan uusia, jolloin rakennemuutokset ovat suurempia. Osa on suunniteltu toteutettavaksi yhteisiä tiloja pienentämällä. Runkorakenteeseen ei tarvitse suuremmin puuttua ja kantaviin rakenteisiin ei ole suunniteltu muutoksia.

4.4 Alustava kustannusarvio

Laajuustiedot:

- yhteensä 23 asuntoa	804 asm ²
- yhteistilat	482 h-m ²
- hyötypinta-ala yht.	1 286 h-m ²
- kokonaisala	1 523 bm ²

Kustannustaso 89,0 (1/2021), Lappeenranta 87,0 + 2,0 varaus.

Kohteen muutostöistä johtuvat alustavat rakennuskustannukset:

- suunnittelukustannukset	113 000 €
- rakennuttajan kustannukset	99 000 €
- rakennustekniset työt	849 000 €
- LVIA-työt	348 000 €
- Sähkötyöt	181 000 €
- Hankevaraukset (10 %)	222 000 €
Yhteensä, alv 0 %	1 811 000 € (1408 € / h-m ²)
Yhteensä, alv 24 %	2 024 500 € (1746 € / h-m ²)
Yhteensä, alv 24 %	97 610 € / asunto
Yhteensä, alv 24 %	2 792 € / asm ²

Laskennallinen korjausaste on 52,8 %.

Tarkempi kustannuslaskelma on raportin liitteenä.

4.5 Kohteen ARA-rahoituskelpoisuus

ARA on myöntänyt kohteelle viimeisimmän erityisryhmän investointiavustuksen 15.1.2015. Avustussumma oli 1 520 334 euroa (34078/321/14).

Avustuksen saaja:	Luumäen kunta, Y: 0162631-2
Hankkeen nimi/osoite:	Vallikoti / Patteritie 7, Luumäki
Rakennuspaikka/(hallinta):	441-433-1-717 Luumäki/Marttila/Linnala II RN:O 1:717 (Omistus)
Avustettava erityisryhmä:	huonokuntoiset vanhukset

Erityisryhmien investointiavustuspäätöksen jälkeen seuraava avustuspäätös voidaan tehdä 20 vuoden jälkeen. Poikkeustilanteessa (vesivahinko, kohteen käyttöaste heikko tms.) uusi rahoituspäätös voidaan myöntää 15- vuoden jälkeen edellisestä rahoituspäätöksestä.

Patterintie 7 kohteen osalta seuraava rahoitus voidaan myöntää tämän lainsäädännön puitteissa vuonna 2035 (tai poikkeustilanteessa vuonna 2030).

4.6 Loppupäätelmät

Kohteessa ei ole koronatilanteesta johtuen päästy käymään, joten on jouduttu tekemään päätelmät saatujen tietojen ja asiakirjojen pohjalta. Kohde on täysin esteetön.

Kohteen nykyinen rakennustekninen kunto ja ikä jättää hieman epäilyksiä saneerauksen laajuuteen ja kannattavuuteen. Kustannukset voivat nousta, mikäli rakenteissa niitä tarkemmin tutkittaessa havaitaan isompia ongelmia.

Kohde on alun perin rakennettu 1970-luvulla. Sitä on peruskorjattu viimeksi pääosin pintamateriaalien osalta 2015. Isompi rakenteellinen peruskorjaus on toteutettu 1990-luvulla. Muun rakenteellisen peruskorjauksen tarve on tarkennettava hankesuunnitteluvaiheessa

kuntotutkimusten avulla. Alustuvissa kustannuslaskelmissa on huomioitu jonkin verran peruskorjaustarvetta rakennusosille, rungolle ja tekniikalle.

Kohde on saneerattavissa alustavien tarkasteluiden pohjalta kevyen kotiin tuotettavan hoivan palveluasunnoiksi. Saneerauksen jälkeiseen vuokratulovirtaan ei ole tässä projektissa otettu kantaa, joten kiinteistön omistajan ja käyttäjän on erikseen laskettava vuokratulojen kautta kohteen muutosten kannattavuus.

Uudessa tilanteessa asukkaat ovat itsenäisesti asuvia ja kohteen sijainti kuntataajamassa on hyvä. Lisäksi sisäyhteys veteraanitaloon tuo lisäarvoa ja sisältöä itsenäisesti asuvien vanhusten elämään. Naapurin tiloja on myös mahdollista hyödyntää mm uima-altaiden ja kokoontumistilojen osalta.

Peruspalvelut sijaitsevat kohtuullisen kävelymatkan päässä. Lähimpään ruokakauppaan on kävellen n. 500 metrin matka. Ruokakaupan läheisyydessä sijaitsevat myös muut peruspalvelut kuten Apteekki, Terveysasema, kirjasto ja pankki.

5 Vanamokoti, Lemi

Tehostetun palveluasumisen yksikkö osoitteessa Palolankuja 1, Lemi. Kiinteistön omistaa Lemin kunta.

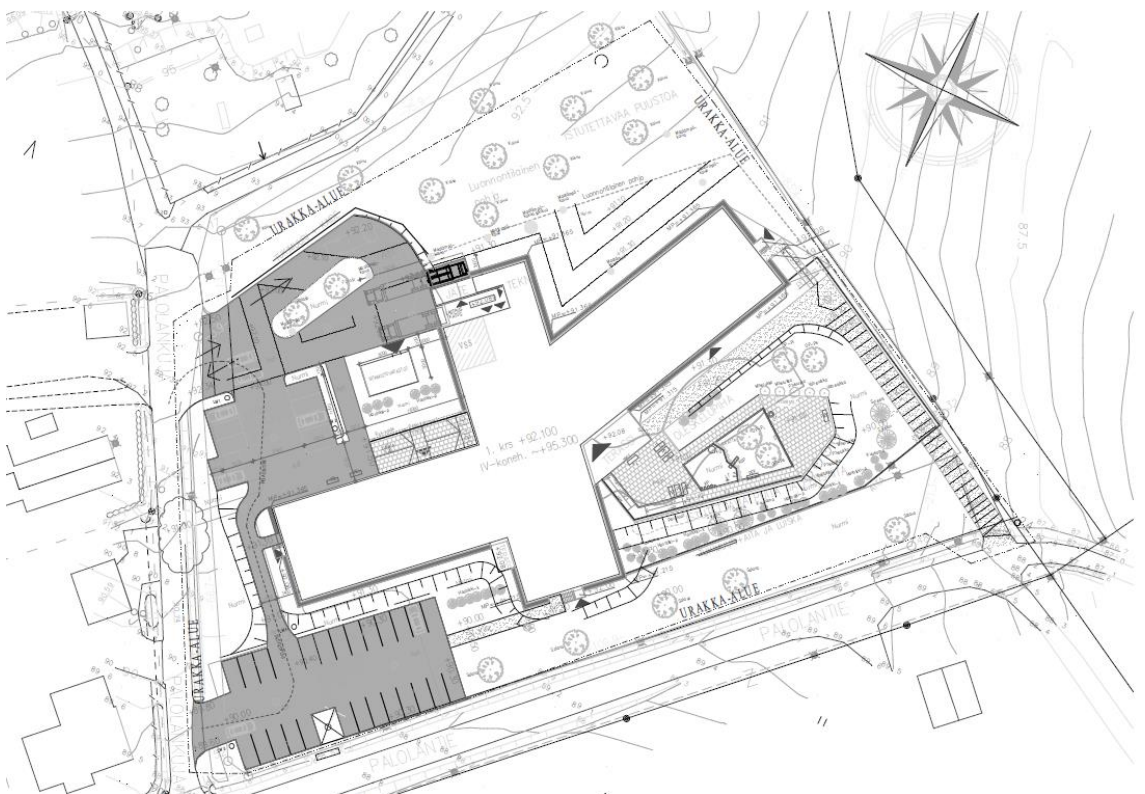
5.1 Kohteen esittely ja nykytilanne

Kohde on uudehko vuonna 2015 valmistunut ikääntyneiden tehostetun palveluasumisen yksikkö, jossa on nykyisin 32 asukaspaikkaa. Asuinhuoneet ovat kaikki identtisiä ja kooltaan 25,0 m². Lisäksi on kolme isompaa 32 m² asuinhuonetta, jotka soveltuvat myös intervallihoitoon. Asuinhuoneisiin on tehty jo toteutusvaiheessa keittiövaraukset.

Kohteessa on hyvät aputilat keittiöineen ja runsaasti oleskelutilaa. Rakennus on toteutettu puurakenteisina suurelementteinä. Piha-alueet on hyvin toteutettu ja viihtyisät. Hieman haasteita tuo pihan korkeusasema



Valokuva. Vanamokoti



Kuva 15. Vanamokoti, asemapiirros



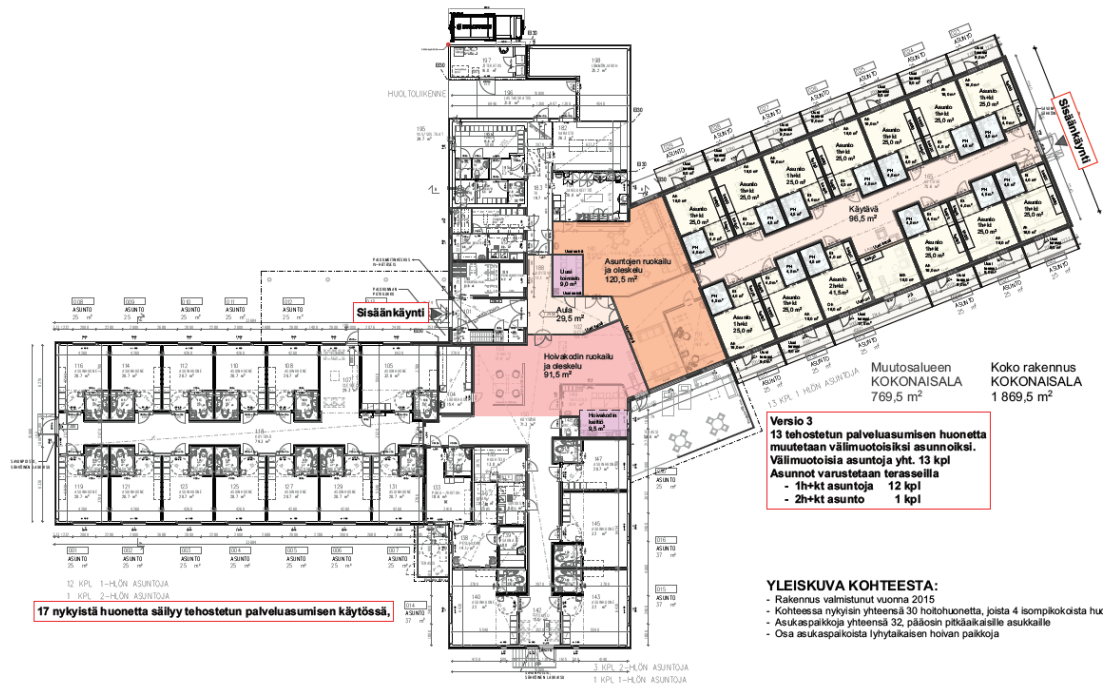
Kuva 16. Vanamokoti, pohjapiirustus. Kohteessa nykyisin yhteensä 32 asukaspaikkaa.

5.2 Uusi suunnitteluratkaisu ja luonnos

Uusi suunnitteluratkaisu perustuu siihen, että asuinhuoneita on hankala laajentaa. Mikäli yhdistetään kaksi asuinhuonetta, syntyy ylisuuria asuntoja (n. 50 m²). Lopputuloksena muutos asunnoiksi on varsin helppo, kun toteutetaan vain tilavarauksina varauduttuihin kohtiin uudet asuntokohtaiset minikeittiöt. Asunnot ovat silloin kooltaan 25 m².

Asuntojen pinta-alan jäädessä vähän alimittaisiksi, on syytä toteuttaa jokaiselle asunnolle oma ulkoterassi. Tämä nostaa muutostukustannuksia jonkin verran.

Yhteistilat on eroteltu tehostetun palvelun yksiköstä ja henkilökunnalle on suunniteltu uusi toimisto. Asuntojen ruokailu ja oleskelutila on yhteydessä nykyiseen jakelukeittiöön. Tehostetun palveluasumisen puolelle on suunniteltu uusi ryhmäkotikeittiö. Asuntoihin kulkeminen pääovesta onnistuu suoraan aulatilan kautta, jolloin tehostetun palveluasumisen yksikkö jää omaan rauhaan.



Kuva 17. Vanamokoti, 1. kerroksen pohjaluonnos. 37 hoivahuonetta muutetaan 30 kevyen hoivan asunnoksi.

5.3 Kuvaus rakennusteknisistä muutoksista

Kohde on valmistunut vuonna 2015 ja se on toteutettu puurakenteisena suurelementeistä. Asuntojen väliset seinät ovat tuplarakenteisia, jolloin ääneneristävyys on hyvä. Puurunkoisiin seiniin on helppo tehdä uusia oviaukkoja.

Uusia kylpyhuoneita ei tarvitse tehdä. Saneeraus on rakennusteknisesti helppo toteuttaa, kun kovin suuria tilamuutoksia ei tule. Aulan alueella on suoritettava jonkin verran taloteknisiä muutoksia ja uusia joudutaan toteuttamaan uusia jakavia seiniä.

Terassit ovat suhteellisen helppo toteuttaa rakennuksen ulkopuolelle. Terasseille on suunniteltu omat vesikatot ja ne on lasitettu.

5.4 Alustava kustannusarvio

Laajuustiedot:

- yhteensä 13 asuntoa	342 asm2
- terassit	126 m2
- yhteistilat	358 h-m2
- hyötypinta-ala yht.	826 h-m2
- kokonaisala	936 bm2

Kustannustaso 89,0 (1/2021), Lappeenranta 87,0 + 2,0 varaus.

Kohteen muutostöistä johtuvat alustavat rakennuskustannukset:

- suunnittelukustannukset	44 000 €
- rakennuttajan kustannukset	39 000 €
- rakennustekniset työt	361 000 €
- LVIA-työt	117 000 €
- Sähkötyöt	65 000 €
- Hankevaraukset (10 %)	73 000 €

Yhteensä, alv 0 %	699 000 € (846 € / h-m2)
Yhteensä, alv 24 %	867 000 € (1050 € / h-m2)
Yhteensä, alv 24 %	66 690 € / asunto
Yhteensä, alv 24 %	2 523 € / asm2

Laskennallinen korjausaste on 34,8 %.

Tarkempi kustannuslaskelma on raportin liitteenä.

5.5 Kohteen ARA-rahoituskelpoisuus

ARA on myöntänyt kohteelle viimeisimmän erityisryhmän investointiavustuksen 12.2.2014. Avustussumma oli 900 000 euroa (37925/321/14).

Avustuksen saaja: Kiinteistö Oy Lemin Vuokratalot,
Y:1064716-6

Hankkeen nimi/osoite: Lemin palvelutalo / Palolankuja

Rakennuspaikka/(hallinta):
Lemi 416/Kirkonkylä/ kortteli 125 /tontti 3 (Vuokratontti)

Erityisryhmien investointiavustuspäätöksen jälkeen seuraava avustuspäätös voidaan tehdä 20 vuoden jälkeen. Poikkeustilanteessa (vesivahinko, kohteen käyttöaste heikko tms.) uusi rahoituspäätös voidaan myöntää 15 vuoden jälkeen edellisestä rahoituspäätöksestä.

Palolankujan kohteen osalta seuraava rahoitus voidaan myöntää tämän lainsäädännön puitteissa vuonna 2034 (tai poikkeustilanteessa vuonna 2029).

5.6 Loppupäätelmät

Kohteessa ei ole koronatilanteesta johtuen päästy käymään, joten on jouduttu tekemään päätelmät saatujen tietojen ja asiakirjojen pohjalta. Kohde on täysin esteetön.

Tarkastelussa asunnot jäivät pieniksi johtuen kohteen runko- ja tilaratkaisuksista. Tästä syystä olisi suositeltavaa, että jokaisen asunnon yhteyteen lisätään oma terassi ulko-oleskelutilaksi. Tämä nostaa hankkeen asuntokohtaisia kustannuksia. Terassit on suunniteltu lasitettavaksi, jolloin niiden toimivuus oleskelutilana on hyvä.

Rakennus on valmistunut 2015, joten kohteessa ei ole tarvetta rakenteelliselle peruskorjaukselle, eikä sellaista ole huomioitu kustannuslaskelmissa. Asuinhuoneissa on valmiina keittiövaraukset, joten asunkeittiöiden lisääminen on helppoa.

Muilta osin kohde on saneerattavissa alustavien tarkasteluiden pohjalta melko helposti ja kohtuullisin kustannuksin kevyen kotiin tuotettavan hoivan palveluasunnoiksi. Saneerauksen jälkeiseen vuokratulovirtaan ei ole tässä projektissa otettu kantaa, joten kiinteistön omistajan ja käyttäjän on erikseen laskettava vuokratulojen kautta kohteen muutosten kannattavuus.

Uudessa tilanteessa asukkaat ovat itsenäisesti asuvia ja pystyvät hyödyntämään alueen lähipalveluita. Etäisyys lähimpään ruokakauppaa on kävellen 800 metriä. Samalla alueella sijaitsevat myös mm

kirjastopalvelut. Lemin Hyvinvointiasemalle (terveyskeskus) on matkaa noin kilometrin verran.

6 Vaarinsaaren palvelukeskus, Ristiina

Tehostetun palveluasumisen yksikkö osoitteessa Tuderuksentie 2, 52300 Ristiina.

Kiinteistön omistaa Mikkelin kaupunki. Y-tunnus 0165116-3.

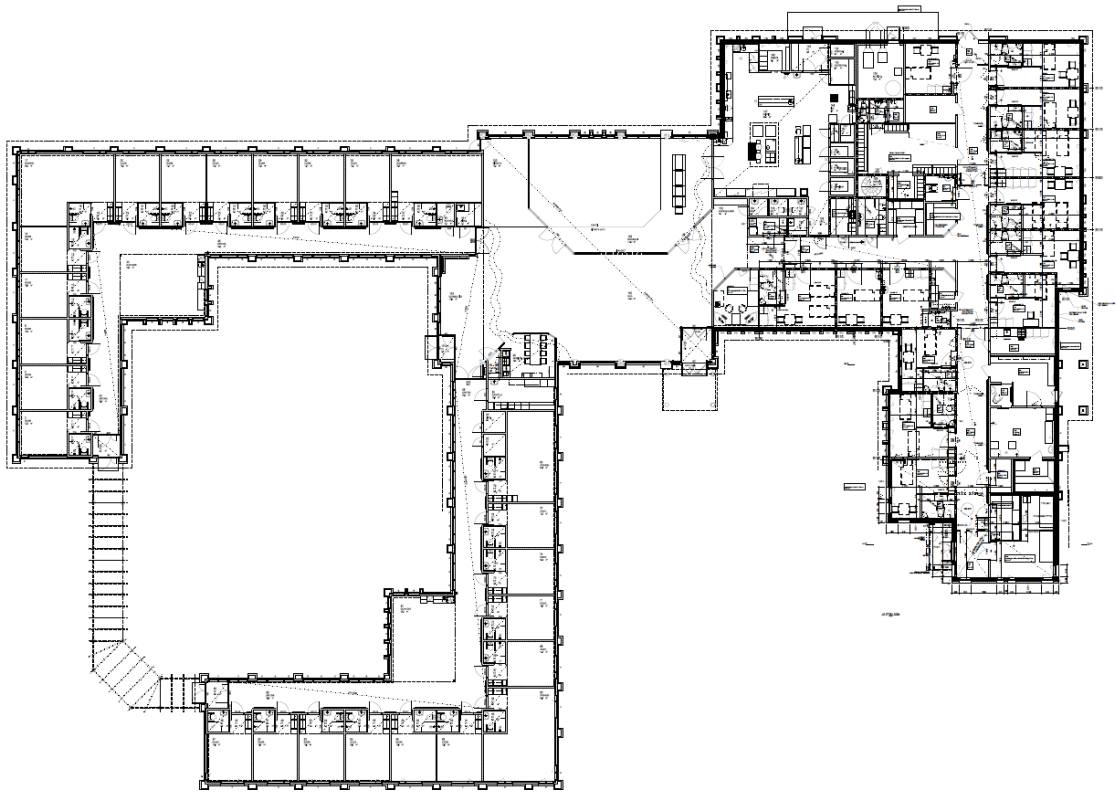
6.1 Kohteen esittely ja nykytilanne

Kohde on alun perin rakennettu vuonna 1990 ja se on osittain laajamittaisesti remontoitu vuosina 2015–2016. Remontoitu osuus koski silloin nyt käytössä olevaa tehostetun palveluasumisen yksikköä. Rakennuksessa on kaksi siipiosaa, nämä ovat edelleen alkuperäisessä kunnossa ja niitä ei ole remontoitu. Tämän projektin tarkastelu ja selvitys on tehty näihin remontoimattomiin sivusiipiin. Näissä sivusiivissä on nykyisin yhteensä 25 asuinhuonetta ja yhteensä 29 tehostetun palveluasumisen asukaspaikkaa.

Kohde sijaitsee Ristiinan keskustassa ja lähipalvelut ovat sen välittömässä läheisyydessä.

Kohteessa toimii nyt 38 huoneen tehostetun palvelun yksikkö, jossa on yhteensä 46 asukaspaikkaa. Huoneista osa on kahden hengen huoneita. Hoivaoperaattorina toimii Etelä-Savon sosiaali- ja terveystalouden kuntayhtymä (Essote).

Tarkasteltavana olevien siipiosien asuinhuoneet ovat pääosin kooltaan pieniä (n 19 m²). Huoneet ovat kapeiden pitkien mutta valoisien käytävien varrella. Rakennus on osittain vajaalla käytöllä ja remontoimattomiin sivusiipiin olisi tarkoituksenmukaista tutkia mahdollisuus toteuttaa kevyemmän kotiin tuotettavan hoivan ja itsenäisen asumisen asuntoja.



Kuva 18. Vaarinsaari, nykytilanteen pohjapiirustus



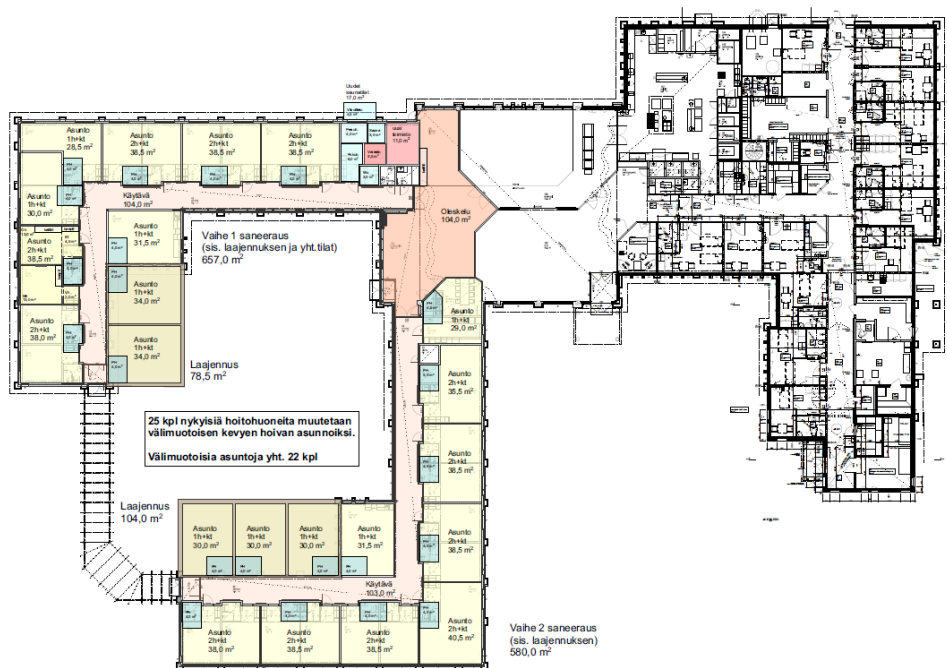
Valokuva. Vaarinsaari, kuva sisätiloista

6.2 Uusi suunnitteluratkaisu ja luonnos

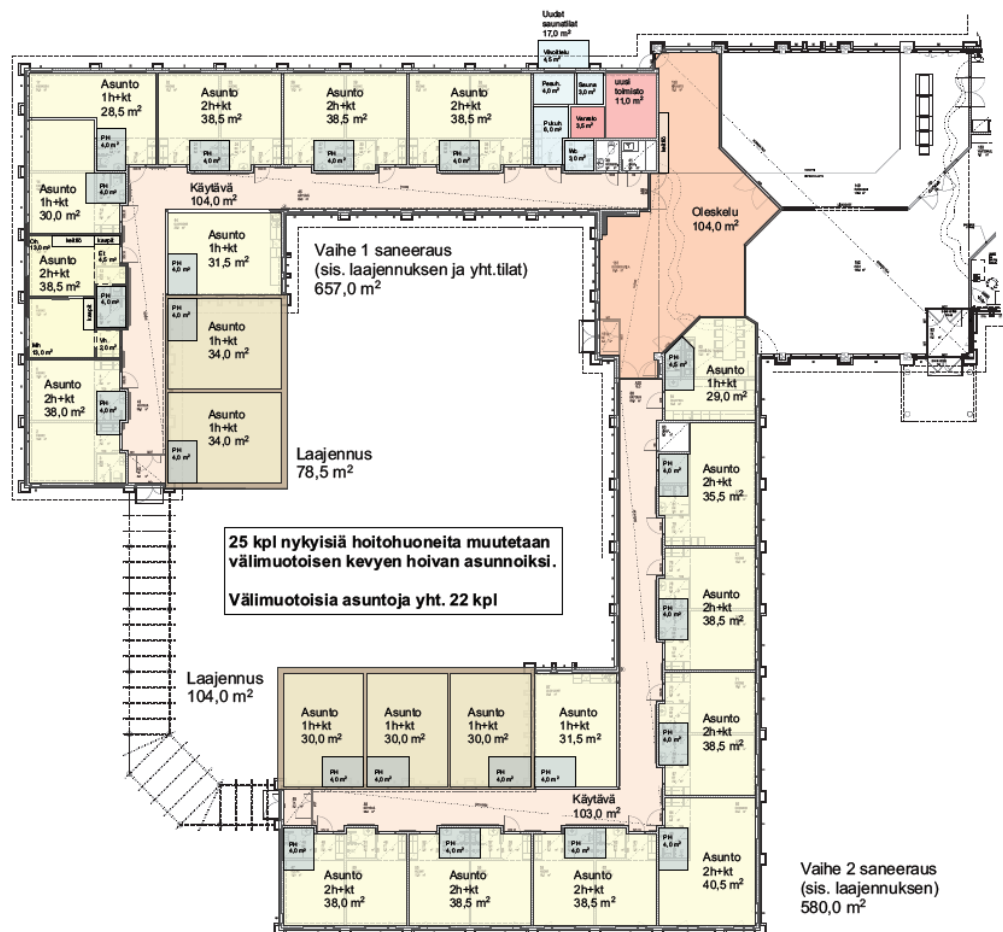
Uusi suunnitteluratkaisu on pyritty tekemään siten, että maksimoidaan uusien kevyen hoivan asuntojen määrä. Uudessa ratkaisussa hoiva olisi tarkoitus tuottaa asukkaille kotihoitona, jolloin henkilökunnan tiloja ei tarvita niin paljon. Asukkaat ovat vielä sellaisessa fyysisessä kunnossa, että liikkuvat omatoimisesti ja pystyvät kokoontumaan yhteistilaan.

Kohteeseen on suunniteltu asuntojen ja yhteisen tilan lisäksi henkilökunnan toimisto ja asukkaiden saunatilat. Nykyinen lääkejakotila säilytetään. Yhteistilat rajataan nykyisestä suuresta yhteistilasta.

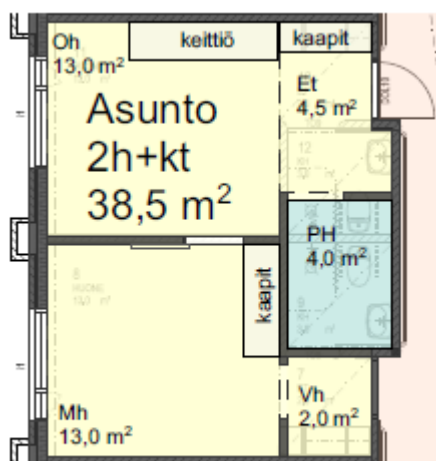
25 tehostetun palveluasumisen asuinhuonetta muuntuisi kevyen kotiin tuotettavan hoivan palveluasunnoiksi, joita on yhteensä 22 kpl. Asuntojen koot ovat n. 28,5–38,5 m². Melkein kaikissa asunnoissa on erillinen makuutila tai vähintään alkovi. Kohde on mahdollista toteuttaa vaiheittain.



Kuva 19. Vaarinsaari, tehty suunnitelmaluonnos, koko rakennus



Kuva 20. Vaarinsaari, tehty suunnitelmaluonnos



Esimerkkipohja 1:100

Kuva 21. Vaarinsaari, asunnon esimerkkipohja

6.3 Kuvaus rakennusteknisistä muutoksista

Kohteen saneeraus asunnoista hoivakodiksi on valmistunut vuonna 2016 mutta saneeraus ei ole koskenut nyt tarkastelussa olevia rakennuksen osia. Rakennuksen nämä sisätilat ovat alkuperäisessä kunnossa.

Jos kohde muutetaan kevyen hoivan palveluasunnoiksi, joudutaan tekemään osittain rakenteellisia muutoksia. Muutoksessa kaksi vanhaa hoivahuonetta yhdistetään yhdeksi asunnoksi. Toinen kylpyhuone puretaan ja tilalle toteutetaan keittiö. Toinen ovi käytävälle poistetaan. Kaikki kylpyhuoneet on tehtävä uusiksi ja nykyistä kokoaan suuremmiksi vastaamaan nykyisiä esteettömyysvaatimuksia. Lisäksi toteutetaan kokonaan uusia asuntoja ylimääräisten yhteisten tilojen paikalle, kun asukkaiden kokoontumistila keskitetään rakennuksen aulatilán yhteyteen.

Yhden nykyisen hoivahuoneen paikalla on suunniteltu asukkaiden uudet saunatilat ja henkilökunnan toimisto. Yhteistilan yhteyteen on suunniteltu keittiö asukkaiden käyttöön.

Molempien tutkittavana olevien rakennuksen siipiosien päätykulmiin on suunniteltu pienet laajennukset, joihin olisi mahdollista toteuttaa viisi uutta asuntoa. Näiden osalta on tarkoituksenmukaisuus tarkasteltava kustannusten kautta.

6.4 Alustava kustannusarvio

Laajuustiedot:

- yhteensä 22 asuntoa	774 asm ²
- yhteistilat	346 h-m ²
- hyötypinta-ala yht.	1 120 h-m ²
- kokonaisala	1 321 bm ²

Kustannustaso 89,0 (1/2021), Mikkeli 87,0 + 2,0 varaus.

Kohteen muutostöistä johtuvat alustavat rakennuskustannukset:

- suunnittelukustannukset	102 000 €
- rakennuttajan kustannukset	89 000 €
- rakennustekniset työt	763 000 €

- LVIA-työt 305 000 €
- Sähkötyöt 134 000 €
- Hankevaraukset (11 %) 168 000 €
- Hankevaraus, vaiheistus (3 %) 56 000 €

Yhteensä, alv 0 % 1 617 000 € (1 444 € / h-m2)
Yhteensä, alv 24 % 2 005 000 € (1 790 € / h-m2)
Yhteensä, alv 24 % 91 140 € / asunto
Yhteensä, alv 24 % 2 590 € / asm2

Laskennallinen korjausaste on 55,8 %.

Kustannukset vaiheittain eriteltynä:

		Vaihe 1	Vaihe 1	Vaihe 2	Vaihe 2
		Tilamuutokset	Uudet asunnot	Tilamuutokset	Uudet asunnot
Suunnittelu-kustannukset	102 000	40 584	11 890	33 054	16 472
Rakennuttajan kustannukset	89 000	35 412	10 374	28 842	14 372
Rakennustekniset työt	763 000	303 588	88 939	247 260	123 214
LVIA- työt	305 000	121 355	35 552	98 839	49 253
Sähkötyöt	134 000	53 317	15 620	43 424	21 639
Erillishankinnat					
Hankevaraus, 11 %	168 000	66 845	19 583	54 443	27 130
Vaiheistus, varaus, 3 %	56 000	22 282	6 528	18 148	9 043
YHTEENSÄ, alv 0 %	1 617 000	643 383	188 485	524 009	261 123
ALV 24%	388 080 €	154 412 €	45 236 €	125 762 €	62 669 €
YHTEENSÄ, alv 24 %	2 005 080	797 795	233 721	649 772	323 792
YHTEENSÄ, per vaihe alv 0 %		831 868		785 132	
YHTEENSÄ, per vaihe alv 24 %		1 031 516		973 564	
hm2, Yleinen tila	346	243		103	
asunot, asm2	774	290	68	326	90
€ / asm2 / alv 0 %	Tilamuutos	2 219	2 772	1 607	2 901
€ / asm2 / alv 24 %	Uuden asunnot	2 751	3 437	1 993	3 598
		Vaihe 1	Vaihe 1	Vaihe 2	Vaihe 2
		Tilamuutokset	Uudet asunnot	Tilamuutokset	Uudet asunnot

Tarkempi kustannuslaskelma on raportin liitteenä.

6.5 Kohteen ARA-rahoituskelpoisuus

Vaarinsaari kohteelle ei ole myönnetty ARA-rahoitusta rakennus- eikä saneerausvaiheissa. **Oheiseen viitaten kohteeseen voidaan myöntää erityisryhmien investointiavustusta ja korkotukilainaa.**

Jos kohteeseen toteutetaan tässä raportissa esitettyihin suunnitelmiin perustuva muutos, on kokonaisuus hankkeistettava perusparannushankkeeksi. Kohteeseen on tehtävä kuntotutkimus ja valmisteltava erityisryhmähankkeeseen vaadittavat asiakirjat. Mahdollinen erityisryhmän investointiavustuksen osuus määräytyvät tila- ja varusteratkaisujen perusteella.

Hakemusasiakirjat ja lisätiedot löytyvät ARAn nettisivuilta.

[Siirry ARAn sivuille erityisryhmien investointiavustuksen sivulle](#)

6.6 Loppupäätelmät

Kohteessa ei ole koronatilanteesta johtuen päästy käymään ja päätelmät on jouduttu tekemään saatujen tietojen ja asiakirjojen pohjalta.

Saatujen tietojen mukaan saneerauksessa vuonna 2016 valmistuneen remontin ja laajennuksen yhteydessä on kohde saneerattu hyvin perusteellisesti vain rakennuksen oikeanpuoleisen siiven osalta. Oletettavasti tarkastelun alla olevalle alueelle joudutaan tekemään laajamittainen peruskorjaus, joka koskee myös talotekniikkaa.

Rakennus on iältään sellainen, että rakennustekniset riskit on käytävä huolellisesti läpi ennen saneeraussuunnittelun aloittamista. Kohteesta olisi hyvä teettää erillinen tarkka kuntotutkimus, jossa selvitetään mm alapohjan, seinärakenteiden, sokkelien ja yläpohjan rakenteelliset riskit.

Kohde on saneerattavissa alustavien tarkasteluiden pohjalta melko kohtuullisin kustannuksin kevyen kotiin tuotettavan hoivan palveluasunnoiksi. Saneerauksen jälkeiseen vuokratulovirtaan ei ole tässä projektissa otettu kantaa, joten kiinteistön omistajan ja käyttäjän on erikseen laskettava vuokratulojen kautta kohteen muutosten kannattavuus. Kohde on täysin esteetön.

Uudessa tilanteessa asukkaat ovat parempikuntoisia kuin nykyisessä tilanteessa. Kohde sijaitsee Ristiinan keskustassa ja kohtuullisen matkan päässä peruspalveluista kuten kaupasta sekä kioskista. Lähin ruokakauppa ja muut peruspalvelut sijaitsevat noin 400 metrin etäisyydellä.

Nyt kaavailtujen korjausten jälkeen osa asunnoista tulee edelleen olemaan asuttavuudeltaan hieman hankalan mallisia, tilat ovat osin haasteellisia kalustaa. Jotkut uusista asunnot ovat hieman pieniä itsenäisempään asumiseen. Myös osa muutoksista tehdään jo ennestään hyvän kokoisiin asuntoihin, mikä ei kustannusten kannalta ehkä ole optimaalista. Kaikissa asunnoissa jouduttaisiin korjaamaan wc-tilat, ja samalla joudutaan tekemään seinämuutoksia, jotta esteettömyyttä saadaan parannettua. Siksi korjauksesta tulee varsin laaja, kun pelkällä pintaremontilla ei selvitä.

7 Ruskahovi, Mäntyharju

Tehostetun palveluasumisen yksikkö osoitteessa Haapaseläntie 21, 52700 Mäntyharju. Kiinteistön omistaa Mäntyharjun kunta.

7.1 Kohteen esittely ja nykytilanne

Kohde on otettu käyttöön vuonna 1975 ja siihen on tehty peruskorjaus vuonna 2005. Kaksikerroksisen rakennuksen alakerrassa on uima-alasosasto, joka on myös ulkopuolisten käytössä sekä kotihoidon tukikohta ja toimisto.

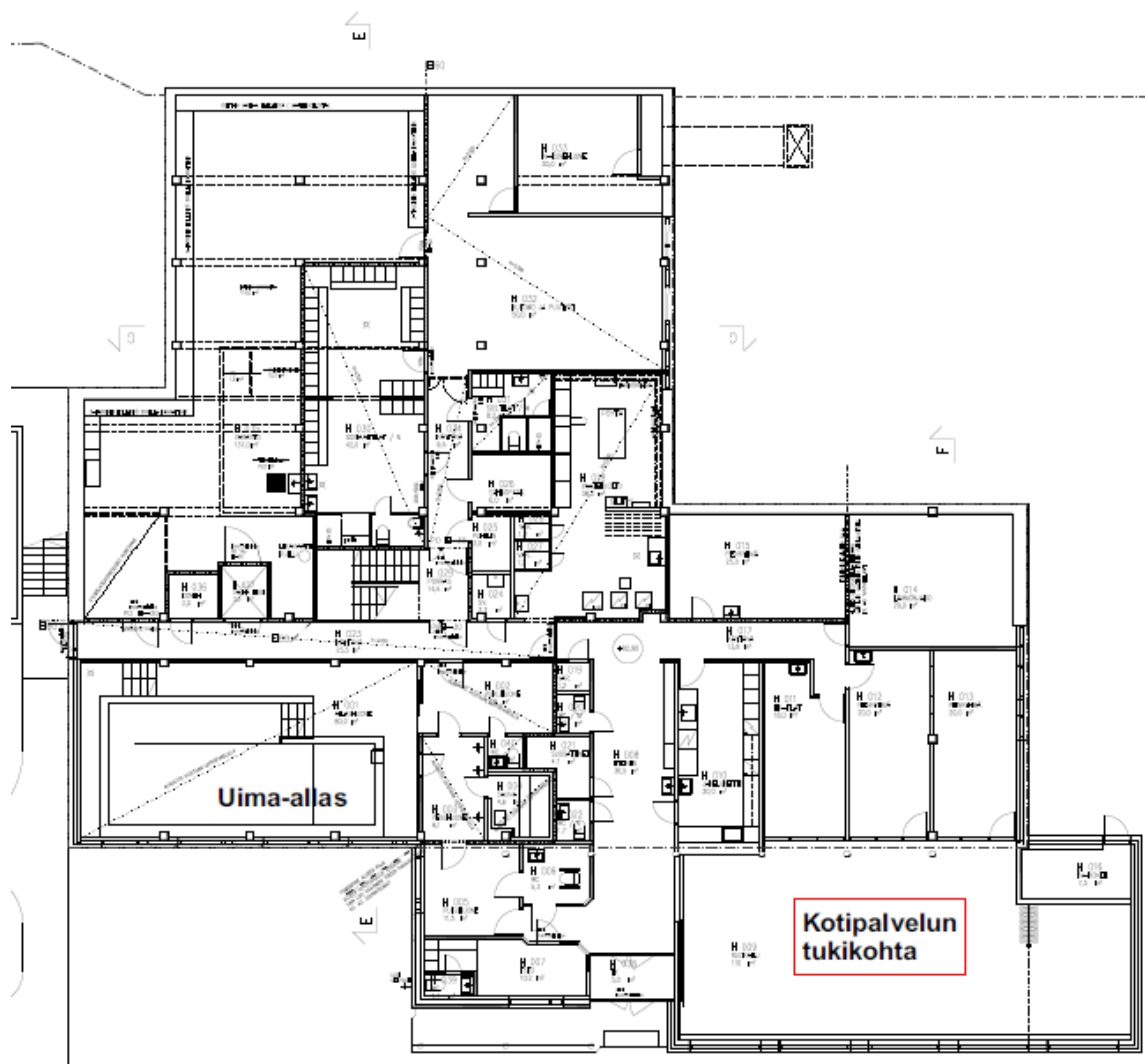
Pääkerroksessa on nykyisin kolme tehostetun palveluasumisen ryhmää, joissa on yhteensä 51 asuinhuonetta. Lisäksi rakennuksen aulati-
lojen yhteydessä toimii ikääntyneiden päiväkeskus. Tehostetun palveluasumisen huoneet ovat kooltaan melko pieniä (n. 17–18 m²). Hoi-
vaoperaattorina toimii Etelä-Savon sosiaali- ja terveystalouden kun-
tayhtymä (Essote).



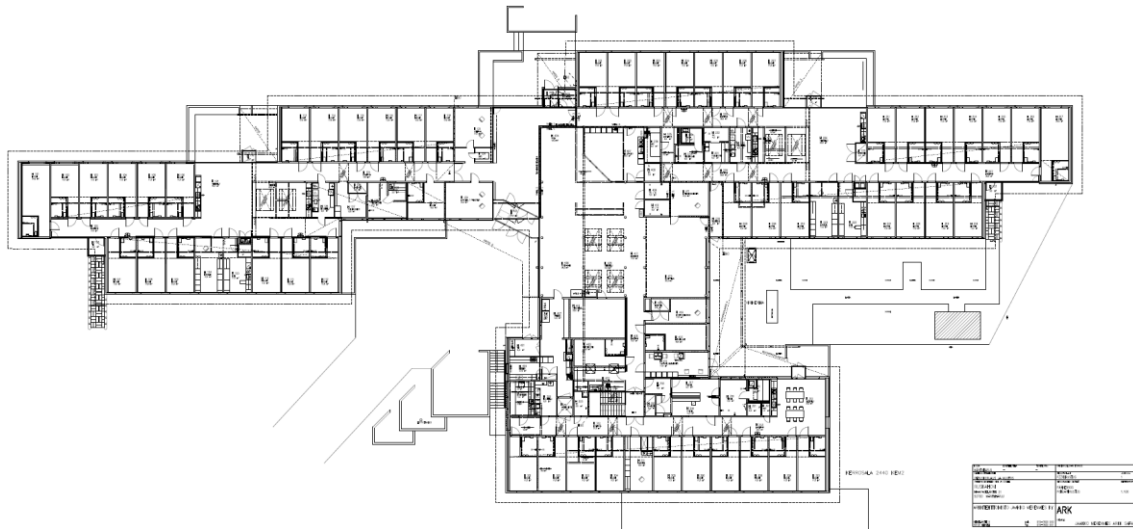
Valokuva. Ruskahovi, ulkokuva



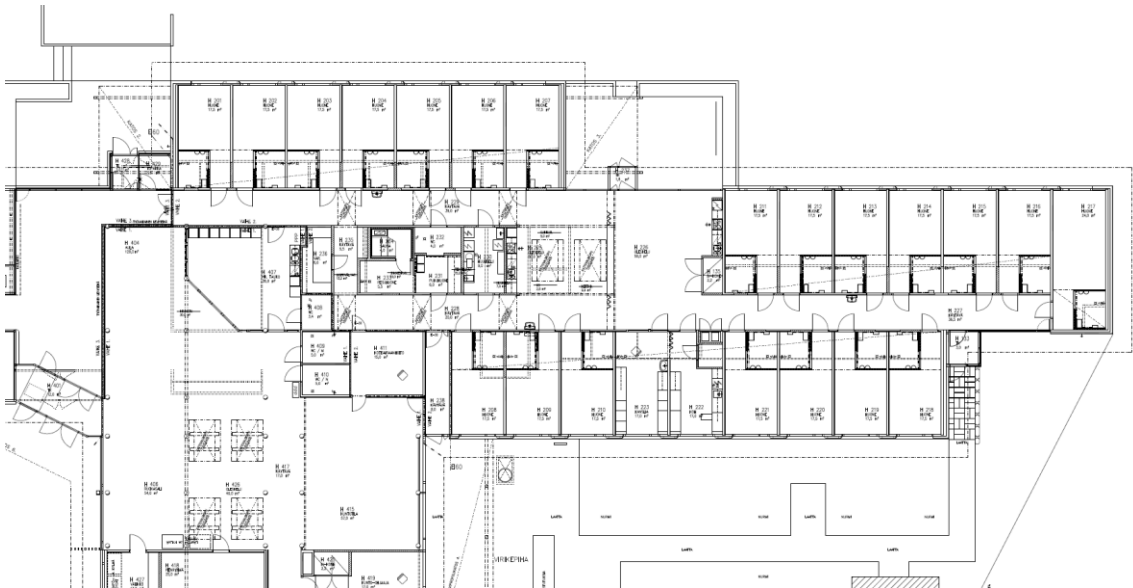
Valokuva. Ruskahovi pääsisäänkäynti



Kuva 22. Ruskahovi, kellarikerroksen pohja



Kuva 23. Ruskahovi, 1. kerroksen pohjapiirustus. Yhteensä 51 asuinhuonetta



Kuva 24. Ruskahovi, muutosalueen pohjapiirros

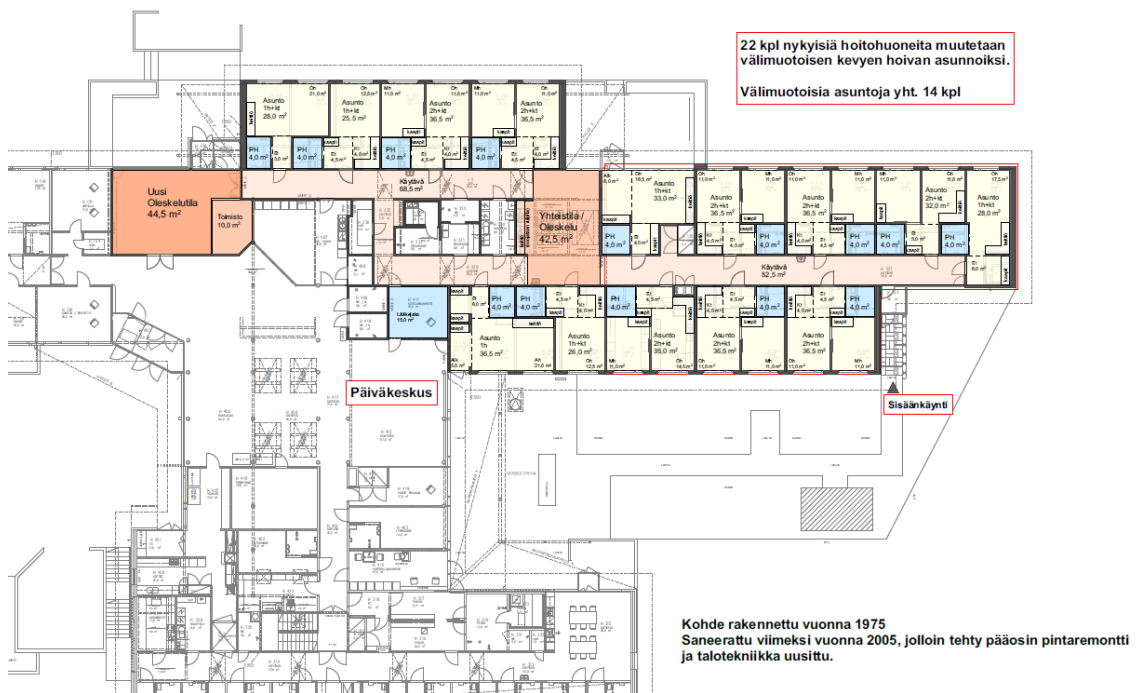
7.2 Uusi suunnitteluratkaisu ja luonnos

Uusi suunnitteluratkaisu on pyritty tekemään siten, että maksimoidaan uusien kevyen hoivan asuntojen määrä. Uudessa ratkaisussa hoiva olisi tarkoitus tuottaa asukkaille kotihoitona, jolloin henkilökunnan tiloja ei tarvita niin paljon. Asukkaat ovat vielä sellaisessa fyysisessä

kunnossa, että liikkuvat omatoimisesti ja pystyvät kokoontumaan 1. kerroksessa sijaitsevaan yhteistilaan, joka on keittiön yhteydessä.

Suunnitteluratkaisussa kevyen hoivan asunnot on sijoitettu rakennuksen 1. kerrokseen yhteen siipeen, johon on helposti saatavissa myös oma sisäänkäynti. Siiven 22 nykyistä hoivahuonetta kahdessa ryhmässä muuttuisivat yhteensä 14 asunnoksi. Asuntojen koot ovat 25,5–36,5 m². Kahdesta hoivahuoneesta yhdistämällä syntyy yksi kahden huoneen asunto, jonka koko on 36,5 m². Kevyen palvelun asunnoksi tämän on hyvän kokoinen.

Nykyisiä toimisto- ja muita yhteistiloja on tehostettu, jotta asuntojen määrä on saatu maksimoitua. Toimisto keskitetään pääaulan yhteyteen. Oleskelutilaan on suunniteltu asukkaiden käyttöön uusi kotikeittiö.



Kuva 25. Ruskahovi, 1. kerroksen pohjaluonnos. 22 hoivahuonetta muutetaan 14 kevyen hoivan asunnoksi.

7.3 Kuvaus rakennusteknisistä muutoksista

Kohde on jo 46 vuotta vanha mutta saneerattu melko perusteellisesti vuonna 2005. Peruskorjauksen yhteydessä on uusittu rakennuksen talotekniikka ja kaikki pintamateriaalit.

Kohteessa joudutaan uusimaan kaikki asuntojen kylpyhuoneet ja tekemään jokaiseen asuntoon keittiö. Kaksi hoivahuonetta yhdistämällä saadaan yksi asunto, jolloin huoneiden väliseen seinään tehdään uusi oviaukko. Toisen kylpyhuoneen paikalle tehdään keittiö. Oleskelutilan yhteyteen on suunniteltu muutama kokonaan uusi asunto.

Kohteessa joudutaan tekemään jonkin verran taloteknisiä muutoksia. Kohteesta ei ollut käytettävissä kuntotutkimusta, jonka perusteella olisi voitu arvioida laajempia rakennusteknisiä korjaustarpeita mm sokkelin riskirakenteiden osalta. On oletettavaa, että rakennus on osin rakenteiden osalta elinkaarensa loppupäässä, jolloin peruskorjauksen taso on nostettava.

Alustava kustannusarvio

Laajuustiedot:

- yhteensä 14 asuntoa	467 asm ²
- yhteistilat	233 h-m ²
- hyötypinta-ala yht.	700 h-m ²
- kokonaisala	827 bm ²

Kustannustaso 89,0 (1/2021), Mikkeli 87,0 + 2,0 varaus.

Kohteen muutostöistä johtuvat alustavat rakennuskustannukset:

- suunnittelukustannukset	58 000 €
- rakennuttajan kustannukset	50 000 €
- rakennustekniset työt	440 000 €
- LVIA-työt	187 000 €
- Sähkötyöt	78 000 €
- Hankevaraukset (10 %)	106 000 €
Yhteensä, alv 0 %	919 000 € (1 313 € / h-m ²)
Yhteensä, alv 24 %	1 140 000 € (1 629 € / h-m ²)
Yhteensä, alv 24 %	81 430 € / asunto
Yhteensä, alv 24 %	2 440 € / asm ²

Laskennallinen korjausaste on 45,9 %.
Tarkempi kustannuslaskelma on raportin liitteenä.

7.4 Kohteen ARA-rahoituskelpoisuus

Ruskahovi kohteelle ei ole myönnetty ARA-rahoitusta rakennus- eikä saneerausvaiheissa. **Oheiseen viitaten kohteeseen voidaan myöntää erityisryhmien investointiavustusta ja korkotukilainaa.**

Jos kohteeseen toteutetaan tässä raportissa esitettyihin suunnitelmiin perustuva muutos, kokonaisuus on hankkeistettava perusparannus-hankkeeksi. Kohteeseen on tehtävä kuntotutkimus ja valmisteltava erityisryhmähankkeeseen vaadittavat asiakirjat. Mahdollinen erityisryhmän investointiavustuksen osuus määräytyvät tila- ja varusteratkaisujen perusteella.

Hakemusasiakirjat ja lisätiedot löytyvät ARAn nettisivuilta.

[Siirry ARAn erityisryhmien investointiavustuksen sivulle](#)

7.5 Loppupäätelmät

Kohteessa ei ole koronatilanteesta johtuen päästy käymään ja päätelmät on jouduttu tekemään saatujen tietojen ja asiakirjojen pohjalta.

Rakennus on valmistunut vuonna 1975 ja se on peruskorjattu vuonna 2005. Kohde on iältään rakennusteknisesti osin jo elinkaarensa loppupäässä ja sen rakennusteknisiä riskirakenteita ei ole tässä selvityksessä voitu todentaa. Kustannuslaskelmissa on siis huomioitu vain muutostöistä johtuvat kustannukset ja osin talotekniikkaan liittyvät muutokset.

Saneerauksen jälkeiseen vuokratulovirtaan ei ole tässä projektissa otettu kantaa, joten kiinteistön omistajan ja käyttäjän on erikseen laskettava vuokratulojen kautta kohteen muutosten kannattavuus.

Uudessa tilanteessa asukkaat ovat itsenäisesti asuvia, joten nämä asunnot on syytä erottaa muusta hoivakodista selkeästi erilleen. Tämä toteutuu hyvin, kun tehostetun asumisen hoivaa jäisi vain rakennuksen

toiseen kerrokseen. Asuntojen koko ei ole kaikilta osin täysin optimaalinen, mutta kahden hoivahuoneen yhdistämisen kautta syntyy melko sopivan kokoisia asuntoja.

Uudessa tilanteessa asukkaat ovat parempikuntoisia kuin nykyisessä tilanteessa. Kohde sijaitsee Mäntyharjun keskustassa ja kohtuullisen matkan päässä peruspalveluista kuten kaupasta. Lähin ruokakauppa ja muut peruspalvelut sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä.

Kohteen iän takia tulisi kohteessa tehdä kattavat kuntotutkimukset, mahdolliset piilevät rakenteelliset ongelmat saattavat nostaa kustannuksia huomattavasti. Kohdetta tulisi myös tarkastella kokonaisuutena, yhtä siipeä ei voi erottaa kokonaisuudesta. Omat haasteensa tulee rakennuskokonaisuuden kellarikerroksen allasosastosta, joka tuo rakenteisiin normaalia suuremman kosteusrasituksen. Pääosin uudet asunnot olisivat sinällään hyvän kokoisia ja toimivia, muutamaa pakollista kompromissia lukuun ottamatta. Tässäkin kohteessa jouduttaisiin tekemään varsin laajoja muutoksia, nyt mm. muutettaisiin vähän aikaa siten jo laajennettuja pesutiloja ja niiden tilajärjestelyjä. Kohteessa tulisi arvioida korjauksen pitkäaikaista järkevyyttä, laina-aika on kuitenkin varsin pitkä, säilyykö jo 46-vuotias rakennus käyttökunnossa vielä seuraavat 30 vuotta.

8 Palvelutalo Kellokallio, Hamina

Tehostetun palveluasumisen yksikkö osoitteessa Huutokalliontie 33, 49400 Hamina.

Kiinteistön omistaa Haminan kaupunki

8.1 Kohteen esittely ja nykytilanne

Kohde on alun perin rakennettu vuonna 1960 luvulla ja se on laajamittaisesti remontoitu 2000-luvun alussa. Viimeisimmät muutokset on tehty vuonna 2011. Rakennuksessa on kaksi siipiosaa, jotka on yhdistetty kaarevan muotoisella yhdysosalla, jossa sijaitsee nykyisin ruokailu- ja oleskelutilaa. Rakennuksessa toimii tällä hetkellä 29-

paikkainen ympärivuorokautisen tehostetun hoivan yksikkö. Rakennuksen toinen siipi on poissa käytöstä tilojen epäkäytännöllisyyden vuoksi.

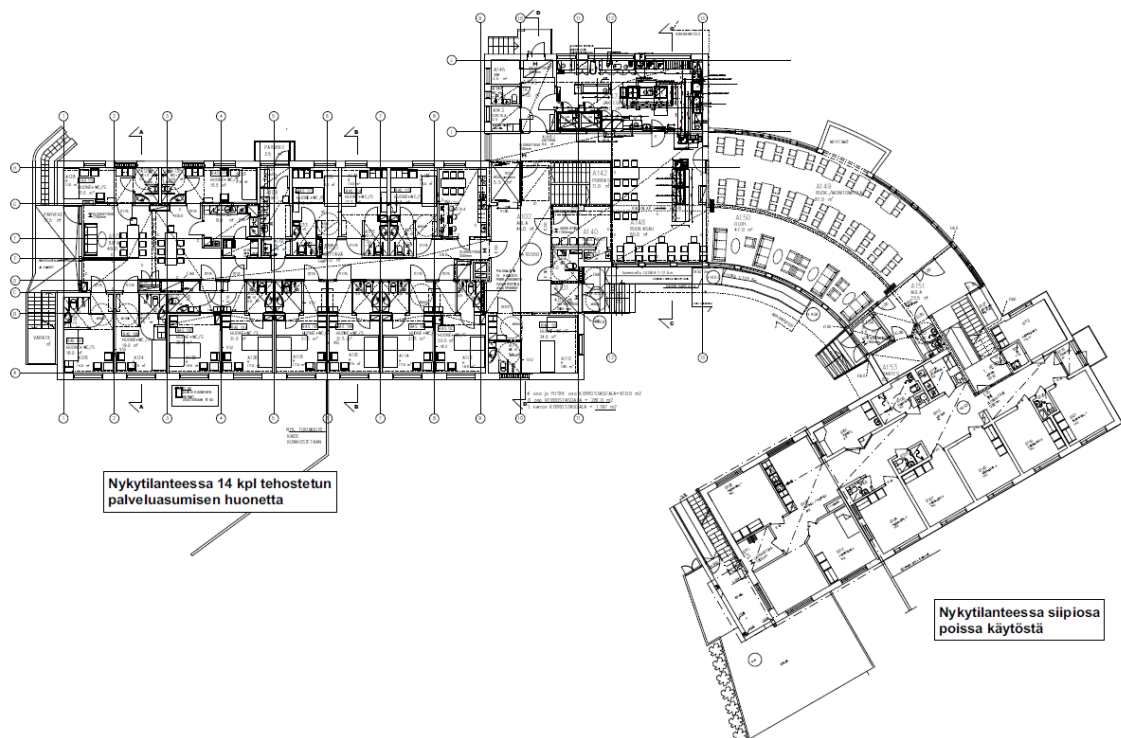
Palveluntuottajana kohteessa on KymSote. Rakennuksin molemmissa kerroksissa toimii asumisyksiköt, joiden toimintamuotona on tehostettu palveluasuminen ja jaksohoito.

Muutoksen tavoitteena on saada rakennus nykyistä tehokkaampaan käyttöön myös siten, että kaikki tilat ovat käytettävissä.

Rakennus on perusrakenteeltaan melko sokkeloinen ja nykyiset tehostetun palveluasumisen huoneet ovat kapean käytävän varrella. Rakennus on osittain vajaalla käytöllä. Remontoimattomin sivusiipiin olisi taroituksenmukaista tutkia mahdollisuus toteuttaa kevyemmän kotiin tuotettavan hoivan ja itsenäisen asumisen asuntoja. Sivusiiven haasteena on myös erityisen hankalat tasoerot. Rakennuksen tämä osuus ei täytä nykyisiä esteettömyysvaatimuksia.



Valokuva. Palvelutalo Kellokallio, ulkopuolelta



Kuva 26. Kellokallio, nykytilanteen pohjapiirustus.



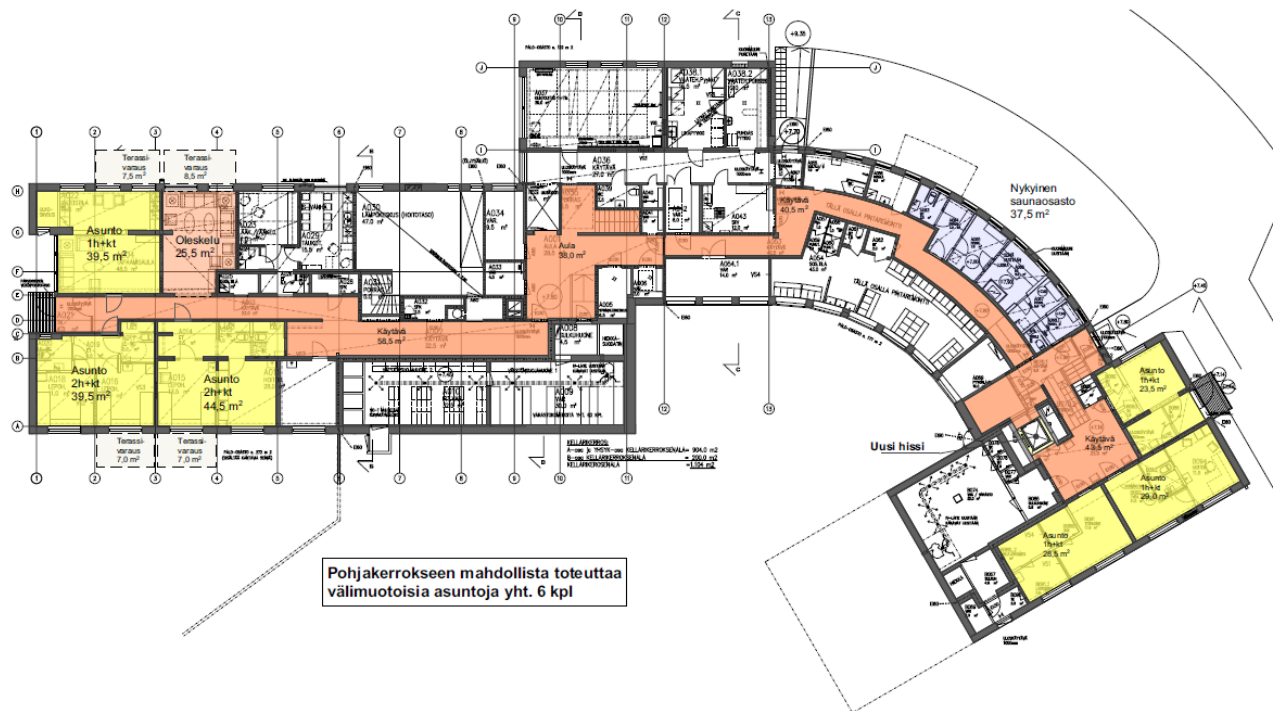
Valokuva. Kellokallio, kuva sisätiloista.

8.2 Uusi suunnitteluratkaisu ja luonnos

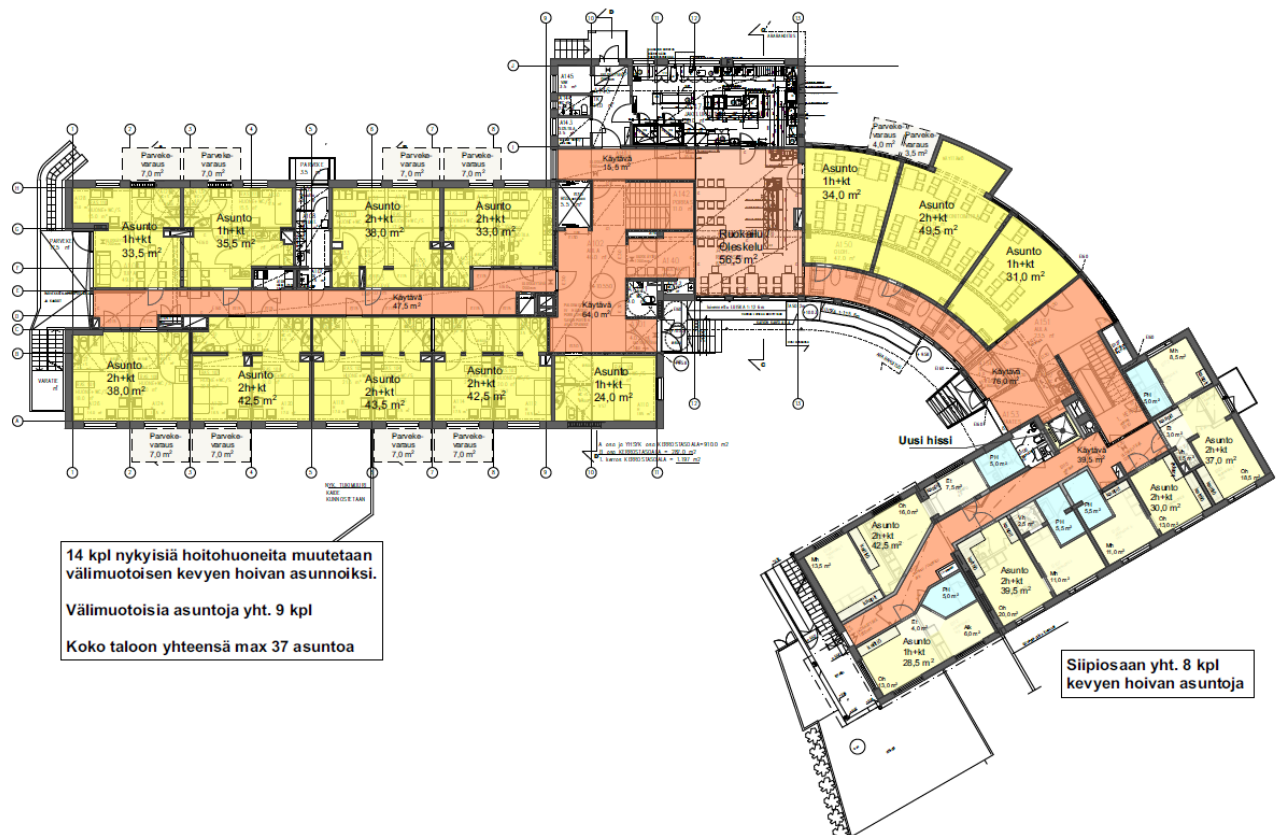
Uusi suunnitteluratkaisu on pyritty tekemään siten, että maksimoidaan uusien kevyen hoivan asuntojen määrä. Uudessa ratkaisussa hoiva olisi tarkoitus tuottaa asukkaille kotihoitona, jolloin henkilökunnan tiloja ei tarvita niin paljon. Asukkaat ovat vielä sellaisessa fyysisessä kunnossa, että liikkuvat omatoimisesti ja pystyvät kokoontumaan yhteistilaan.

Kohteeseen on suunniteltu asuntojen ja yhteisen tilan lisäksi henkilökunnan toimisto ja asukkaiden saunatilat. Nykyinen lääkejakotila säilytetään. Yhteistilat rajataan nykyisestä suuresta yhteistilasta.

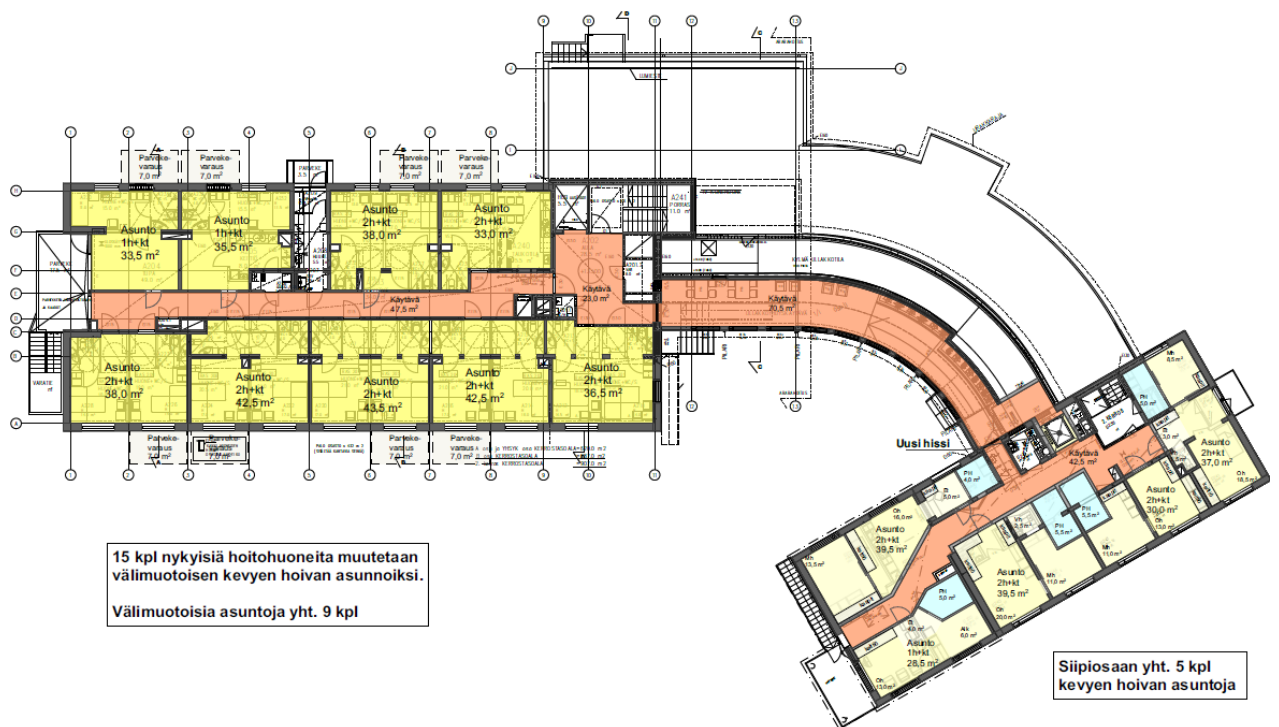
28 tehostetun palveluasumisen asuinhuonetta muuntuisi kevyen kotiin tuotettavan hoivan palveluasunnoiksi, joita on yhteensä 37 kpl. Asuntojen koot ovat n. 23,5 m² – 44.5 m². Melkein kaikissa asunnoissa on erillinen makuutila tai vähintään alkovi. Kohde on mahdollista toteuttaa myös vaiheittain.



Kuva 27. Kellokallio tehty suunnitelmaluonnos, pohjakerros



Kuva 28. Kellokallio, tehty suunnitelmaluonnos 1. kerros



Kuva 29. Kellokallio, tehty suunnitelmaluonnos 2. kerros

8.3 Kuvaus rakennusteknisistä muutoksista

Kohteen saneeraus asunnoista hoivakodiksi on valmistunut 2000 luvun alussa. Viimeisimmät muutokset on tehty 2011. Rakennuksen sisätilat ovat näiden remonttien mukaisessa kunnossa.

Jos kohde muutetaan kevyen hoivan palveluasunnoiksi, joudutaan tekemään osittain rakenteellisia muutoksia. Muutoksessa kaksi vanhaa hoivahuonetta yhdistetään yhdeksi asunnoksi. Toinen kylpyhuone puretaan ja tilalle toteutetaan keittiö. Toinen ovi käytävälle poistetaan. Kaikki kylpyhuoneet on tehtävä uusiksi ja nykyistä kokoaan suuremmiksi vastaamaan nykyisiä esteettömyysvaatimuksia. Lisäksi toteutetaan kokonaan uusia asuntoja ylimääräisten yhteisten tilojen paikalle, kun asukkaiden kokoontumistila keskitetään rakennuksen aulatilaa yhteyteen.

Käyttämättömänä oleva sivusiipi vaatii laajamittaisemman remontin. Sinne joudutaan tekemään asuntoihin kokonaan uudet kylpyhuoneet ja tilamuutokset tehdään kantavien rakenteiden rajaamissa rajoissa. Nykyiset kantavat rakenteet säilytetään pitkälti nyky muodossaan.

sivusiipeen on lisäksi suunniteltu kokonaan uusi hissi, jolla saataisiin tilojen esteettömyysvaatimukset toteutettua.

Siipien välissä olevaan kaarevaan yhteistilaan on suunniteltu kolme kokonaan uutta asuntoa. Tämä alue vaatii melko laajamittaisen saneerauksen ja kylpyhuoneiden toteuttamisen. Toisen siiven uusiin asuntoihin on suunniteltu uudet parvekkeet rakennuksen ulkopuolelle. Pohjakerrokseen on sijoitettu uusia asuntoja sellaisiin paikkoihin, jossa tilat sijaitsevat maapinnan yläpuolella. Kellaritiloihin tulee vain vähäisiä muutoksia.

8.4 Alustava kustannusarvio

Laajuustiedot:

- yhteensä 37 asuntoa	1 342 asm ²
- yhteistilat	794 h-m ²
- hyötypinta-ala yht.	2 136 h-m ²
- kokonaisala	2 514 bm ²

Kustannustaso 89,0 (4/2021), Kotka 87,0 + 2,0 varaus.

Kohteen muutostöistä johtuvat alustavat rakennuskustannukset:

- suunnittelukustannukset	176 000 €
- rakennuttajan kustannukset	154 000 €
- rakennustekniset työt	1 467 000 €
- LVIA-työt	478 000 €
- Sähkötyöt	204 000 €
- Hankevaraus (11 %)	300 000 €

Yhteensä, alv 0 % 2 779 000 € (1 301 € / h-m²)

Yhteensä, alv 24 % 3 446 000 € (1 613 € / h-m²)

Yhteensä, alv 24 % 93 134 € / asunto

Yhteensä, alv 24 % 2 568 € / asm²

Laskennallinen korjausaste on 48,3 %.

Kustannukset eriteltynä:

TAULUKKO: Kustannusarvio 1 ja Kustannusarvio 2

	Koko rakennus P-, 1.- ja 2. krs	P.- ja 1. krs kokonaan 2. krs osittain (ei 9 kpl uutta asuntoa)	2. krs, 9 as. osuus
Suunnittelu-kustannukset	176 000	137 427	38 573
Rakennuttajan kustannukset	154 000	120 249	33 751
Rakennustekniset työt	1 467 000	1 145 488	321 512
LVIA- työt	478 000	373 240	104 760
Sähkötyöt	204 000	159 291	44 709
Erillishankinnat	-	-	-
Hankevaraus	300 000	234 251	65 749
YHTEENSÄ, alv 0 %	2 779 000	2 169 946	609 054
ALV 24%	666 960 €	520 787	146 173
YHTEENSÄ, alv 24 %	3 445 960	2 690 734	755 226

Tarkempi kustannuslaskelma on raportin liitteenä.

8.5 Kohteen ARA-rahoituskelpoisuus

ARA on myöntänyt kohteelle viimeisimmän erityisryhmän investointiavustuksen perusparannukseen 14.9.2010. Avustussumma oli 811 169 euroa (31810/421/10).

Avustuksen saaja:	Haminan kaupunki, Y: 0242496-6
Kohteen nimi/osoite:	Kellokallion palvelukeskus / Huutokallionkatu 33, 49400 HAMINA
Rakennuspaikka/(hallinta):	75-2-268-1 Hamina/Hevoshaka/ kortteli 268/tontti 1 (Omistus)
Avustettava erityisryhmä:	muistihäiriöiset vanhukset, huonokuntoiset vanhukset

Erityisryhmien investointiavustuspäätöksen jälkeen seuraava avustuspäätös voidaan tehdä 20 vuoden jälkeen. Poikkeustilanteessa (vesivahinko, kohteen käyttöaste heikko tms.) uusi rahoituspäätös voidaan myöntää 15 vuoden jälkeen edellisestä rahoituspäätöksestä.

Huutokallionkadun 33 kohteen osalta seuraava rahoitus voidaan myöntää nykylainsäädännön puitteissa vuonna 2030 (tai poikkeustilanteessa vuonna 2025).

8.6 Loppupäätelmät

Saatujen tietojen mukaan saneerauksessa 2000 luvun alussa valmistuneen remontin ja laajennuksen yhteydessä on kohde saneerattu melko perusteellisesti. Oletettavasti kiinteistön toimivalle alueelle ei ole tarvetta tehdä kovin laajamittaista rakennus- ja taloteknistä saneerausta. Käyttämätön sivusiipi vaatii todennäköisesti laajamittaisemman remontin.

Rakennus on iältään sellainen, että rakennustekniset riskit on käytävä huolellisesti läpi ennen saneeraussuunnittelun aloittamista. Kohteesta olisi hyvä teettää erillinen tarkka kuntotutkimus, jossa selvitetään mm. alapohjan, seinärakenteiden, sokkelien ja yläpohjan rakenteelliset riskit.

Kohde on saneerattavissa alustavien tarkasteluiden pohjalta melko kohtuullisin kustannuksin kevyen kotiin tuotettavan hoivan palveluasunnoiksi. Saneerauksen jälkeiseen vuokratulovirtaan ei ole tässä projektissa otettu kantaa, joten kiinteistön omistajan ja käyttäjän on erikseen laskettava vuokratulojen kautta kohteen muutosten kannattavuus. Kohde on täysin esteetön.

Uudessa tilanteessa asukkaat ovat parempikuntoisia kuin nykyisessä tilanteessa. Kohde sijaitsee melko etäällä Haminan keskustan peruspalveluista. Lähin ruokakauppa ja muut peruspalvelut sijaitsevat noin kahden kilometrin etäisyydellä.

Nyt kaavailtujen korjausten jälkeen osa asunnoista tulee edelleen olemaan asuttavuudeltaan hieman hankalan mallisia, tilat ovat osin haasteellisia kalustaa. Jotkut uusista asunnoista ovat hieman pieniä

itsenäisempään asumiseen. Kaikissa asunnoissa jouduttaisiin korjaamaan wc-tilat, ja samalla joudutaan tekemään seinämuutoksia, jotta esteettömyyttä saadaan parannettua. Siksi korjauksesta tulee varsin laaja, kun pelkkä pintaremontti ei riitä.

9 Varkkermontie ja Ilvestie, Simo

Kohde 1: Käytöstä poistettu kehitysvammaisten yksikkö osoitteessa Varkkermontie 4 C, 95200 Simo

Kohde 2: Simon kunnan vuokratrivitalot osoitteessa Ilvestie 3, 95200 Simo

Kiinteistöt omistaa Simon kunta.

9.1 Kohteiden esittely ja nykytilanne

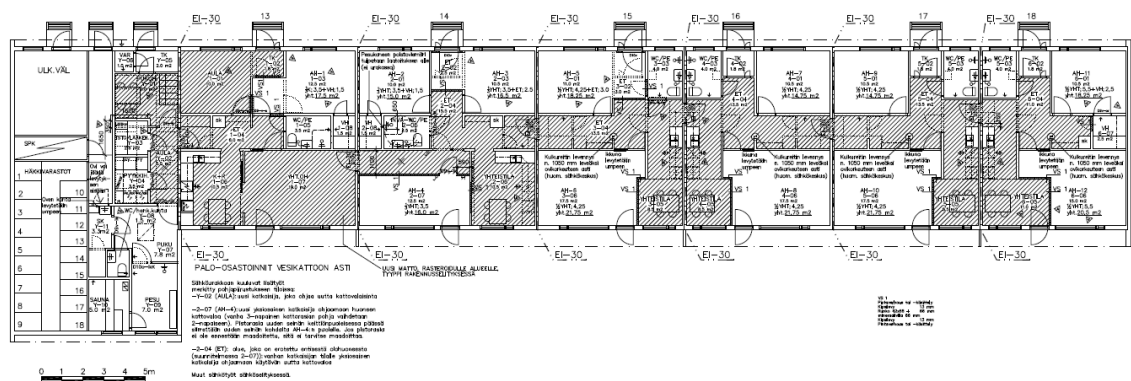
Kohde 1: Varkkermontie 4 C

Rivitalokohde on rakennettu vuonna 1973. Viimeisimmäksi kohteessa on toiminut kehitysvammaisten asumisyksikkö ja se on tyhjentynyt vuoden 2020 lopussa. Rakennus on heikohkossa kunnossa ja talotekniikka puutteellista. Kunta on tutkinut rakennuksen muuttamista ikäihmisten asumisyksiköksi. Alustavien kartoitusten mukaan rakennukseen mahtuisi 12 asuntoa.

Rakennukseen on tehtävä laajamittainen peruskorjaus, joka koskisi myös taloteknisiä järjestelmiä. Rakennuksessa on painovoimainen ilmanvaihto. Rakennusosat ovat pääosin alkuperäisiä ja suuria peruskunnostustoimenpiteitä ei ole tehty.



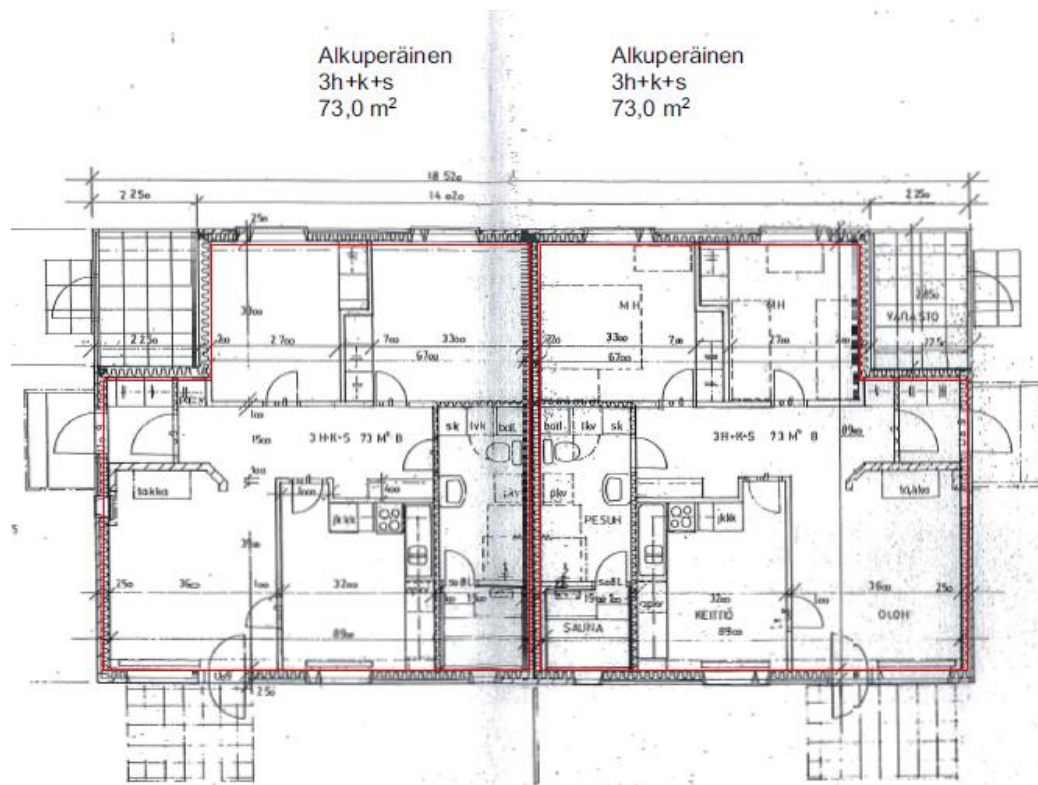
Valokuva. Varkkermontie 4c, ulkopuolelta.



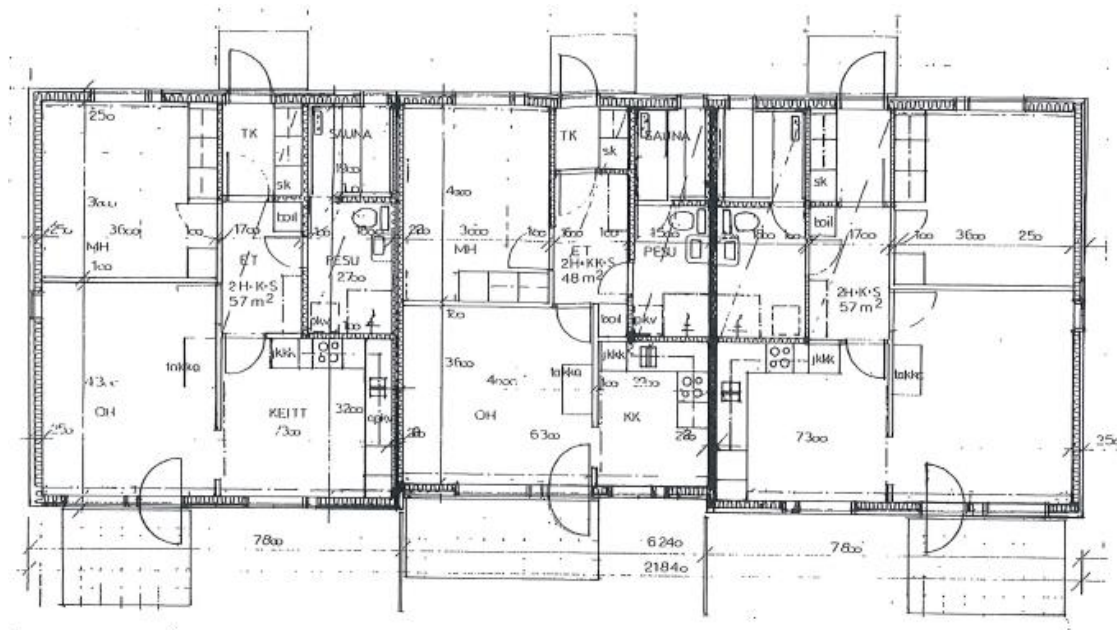
Kuva 30. Varkkermontie, nykytilanteen pohjapiirustus

Kohde 2: Ilvestie 3

Kohde koostuu kahdesta paritalosta ja kahdesta kolmen asunnon rivitalosta. Rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1989 ja ne ovat alku-
peräisessä kunnossa. Nykyisin asunnot toimivat kunnan vuokra-asun-
toina. Rakennusten kunto on hyvä.



Kuva 31. Ilvestie, talo A ja B nykytilanteen pohjapiirustus



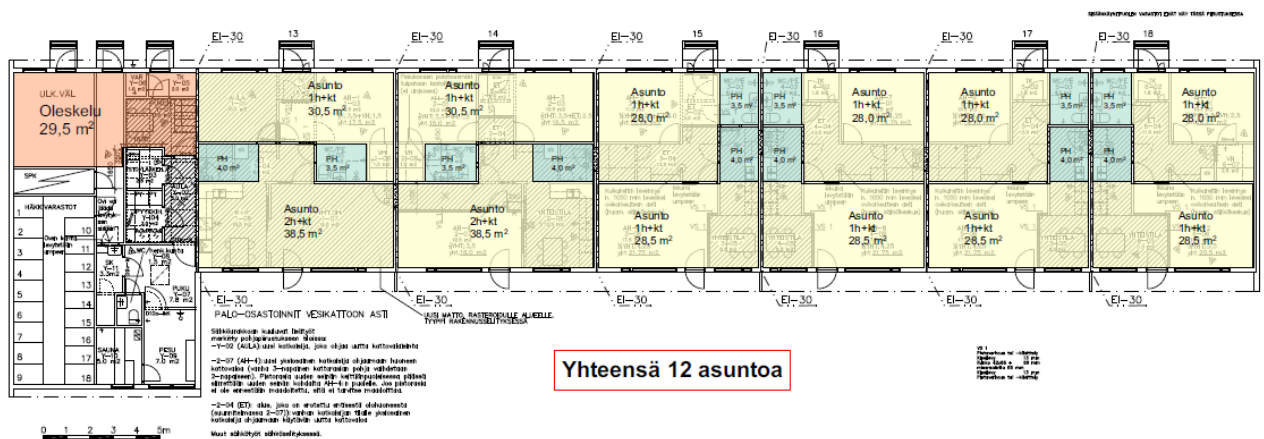
Kuva 32. Ilvestie, talo C nykytilanteen pohjapiirustus

9.2 Uusi suunnitteluratkaisu ja luonnos

Uudet suunnitteluratkaisut on pyritty tekemään siten, että maksimoidaan uusien kevyen hoivan asuntojen määrä. Uusissa ratkaisuissa hoiva olisi tarkoitus tuottaa asukkaille kotihoitona, jolloin henkilökunnan tiloja ei ole huomioitu. Asukkaat ovat vielä sellaisessa fyysisessä kunnossa, että liikkuvat omatoimisesti ja pystyvät kokoontumaan yhteistilaan.

Varkkermontien kohteeseen on mahdollista toteuttaa 12 asuntoa. Asunnot jäävät kooltaan melko pieniksi ja avautuvat rakennuksen kahdelle sivulle. Kohteeseen ei saa kustannusjärkevästi toteutettua asuntoja. Rakennus on niin heikossa kunnossa, että peruskunnostuksen hinta nousee uutta vastaavaa korkeammaksi. Lisäksi 1970 -luvun toteutukseen liittyviä riskirakenteita ei voida kaikkia poistaa. Kohteen osalta järkevin vaihtoehto olisi purkava uudisrakentaminen.

Ilvestien kohteessa talot A ja B on helposti saneerattavissa pienemmiksi asunnoiksi jakamalla iso asunto kahteen pienempään asuntoon. Suunnitelman mukaan syntyisi 8 kpl 32–33 m² asuntoja. Jokaiselle asunnolle on mahdollista toteuttaa oma ulkoterrassi. Sisätiloiltaan rakennukset edellyttävät täydellistä muutosperuskorjausta. Asukkaiden yhteiskäyttöön varataan yksi asunto talosta C.



Kuva 33. Varkkermontie, tehty luonnoskaavio 12 asuntoa.

9.3 Kuvaus rakennusteknisistä muutoksista

Varkkermontien kohteen saneeraus on niin mittava, että on järkevää päättää tarkastella kohteen purkamista ja korvaamista kokonaan uudella.

Ilvestien kohteen rakenteelliset muutokset ovat varsin pieniä. Neljän isomman paritaloasunnon jakaminen kahteen pienempään asuntoon vaatii asuntojen sisätilojen täydellisen peruskorjauksen. Rakennukset ovat muilta osin varsin hyvässä kunnossa.

9.4 Alustava kustannusarvio Varkkermontie

Laajuustiedot:

- yhteensä 12 asuntoa	372 asm ²
- yhteistilat	30 h-m ²
- hyötypinta-ala yht.	402 h-m ²
- kokonaisala	477 bm ²

Kustannustaso 94,0 (4/2021), Kemi 93,0 + 1,0 varaus.

Kohteen muutostöistä johtuvat alustavat rakennuskustannukset:

- suunnittelukustannukset	72 000 €
- rakennuttajan kustannukset	63 000 €
- rakennustekniset työt	613 000 €
- LVIA-työt	183 000 €
- Sähkötyöt	82 000 €
- Hankevaraukset (14 %)	169 000 €
Yhteensä, alv 0 %	1 182 000 € (2 940 € / h-m ²)
Yhteensä, alv 24 %	1 465 000 € (3 644 € / h-m ²)
Yhteensä, alv 24 %	122 140 € / asunto
Yhteensä, alv 24 %	3 837 € / asm ²

Laskennallinen korjausaste on 80,1 %.

Tarkempi kustannuslaskelma on raportin liitteenä.

9.5 Alustava kustannusarvio Ilvestie

Laajuustiedot:

- yhteensä 8 asuntoa	260 asm2
- yhteistilat	119 h-m2
- hyötypinta-ala yht.	379 h-m2
- kokonaisala	440 bm2

Kustannustaso 94,0 (4/2021), Kemi 93,0 + 1,0 varaus.

Kohteen muutostöistä johtuvat alustavat rakennuskustannukset:

- suunnittelukustannukset	35 000 €
- rakennuttajan kustannukset	31 000 €
- rakennustekniset työt	283 000 €
- LVIA-työt	104 000 €
- Sähkötyöt	45 000 €
- Hankevaraukset (14 %)	70 000 €
 Yhteensä, alv 0 %	 568 000 € (1 499) € / h-m2)
Yhteensä, alv 24 %	705 000 € (1 860 € / h-m2)
Yhteensä, alv 24 %	88 040 € / asunto
Yhteensä, alv 24 %	2 709 € / asm2

Laskennallinen korjausaste on 48,5 %.

Tarkempi kustannuslaskelma on raportin liitteenä.

9.6 Kohteiden ARA-rahoituskelpoisuus

Varkkermontien kohteelle ei ole myönnetty ARA-rahoitusta rakennus- eikä saneerausvaiheissa. **Tästä syystä kohteeseen voidaan myöntää erityisryhmien investointiavustusta ja korkotukilainaa.** Kohteen korjausaste on kuitenkin niin korkea, ettei perusparantamien ole tarkoituksenmukaista.

Ilvestien kohde on saanut ARA-rahoituksen vuonna 1989. Rahoituksesta on yli 20 vuotta, mikä mahdollistaa erityisryhmien investointiavustuksen ja korkotukilainan myöntämisen.

Jos Ilvestien kohteeseen toteutetaan tässä raportissa esitetyt muutokset, kokonaisuus on hankkeistettava perusparannushankkeeksi.

Kohteeseen on tehtävä kuntotutkimus ja valmisteltava erityisryhmähankkeeseen vaadittavat asiakirjat. Mahdollinen erityisryhmän investointiavustuksen osuus määräytyvät tila- ja varusteratkaisujen perusteella.

Hakemusasiakirjat ja lisätiedot löytyvät ARAn nettisivuilta.

[Siirry ARAn erityisryhmien investointiavustuksen sivulle](#)

9.7 Loppupäätelmät

Varkkermontien kohteen rakennustekninen kunto on heikko, joten peruskorjauksen sijasta olisi suositeltavaa purkaa rakennus ja toteuttaa kohde uudisrakennuksena. Tontin sijainti on hyvä ikäihmisten asumiselle. Vieressä sijaitsee kunnan peruspalvelut, kuten terveystakeskus.

Mikäli päädytään peruskorjaamaan Varkkermontien kohde, rakennustekniset riskit on käytävä huolellisesti läpi ennen saneeraussuunnittelun aloittamista. Kohteesta tulee teettää erillinen tarkka kuntotutkimus, jossa selvitetään mm. alapohjan, seinärakenteiden, sokkelien ja yläpohjan rakenteelliset riskit.

Ilvestien kohde on saneerattavissa alustavien tarkasteluiden pohjalta melko kohtuullisin kustannuksin kevyen kotiin tuotettavan hoivan palveluasunnoiksi. Saneerauksen jälkeiseen vuokratulovirtaan ei ole tässä projektissa otettu kantaa, joten kiinteistön omistajan ja käyttäjän on erikseen laskettava vuokratulojen kautta kohteen muutosten kannattavuus. Kohde on täysin esteetön.

Ilvestien saneeratut asunnot ovat sinällään hyvän kokoisia, mutta joi-tain myönnytyksiä joudutaan suunnitteluratkaisussa tekemään: asunnoilla on vain yhteinen eteinen, toisessa asunnossa terassi on makuu-alkovin takana, myös kalustettavuus saattaa olla paikoin haastavaa. Myös seinämuutoksia joudutaan tekemään jonkin verran asuntoja jaettaessa, mikä nostaa korjauskustannuksia.

Ilvestien kohde sijaitsee Simon keskustassa ja kohtuullisen matkan päässä peruspalveluista kuten kaupasta sekä kioskista. Lähin ruoka-kauppa ja muut peruspalvelut sijaitsee noin 800 metrin etäisyydellä.

10 Kirkonsalmen Palvelukeskus, Iisalmi

Ympäri vuorokautisen tehostetun hoivan yksikkö osoitteessa Auringonkehrä 10, 74120 Iisalmi
Kiinteistön omistaa Iisalmen kaupunki.

10.1 Kohteiden esittely ja nykytilanne

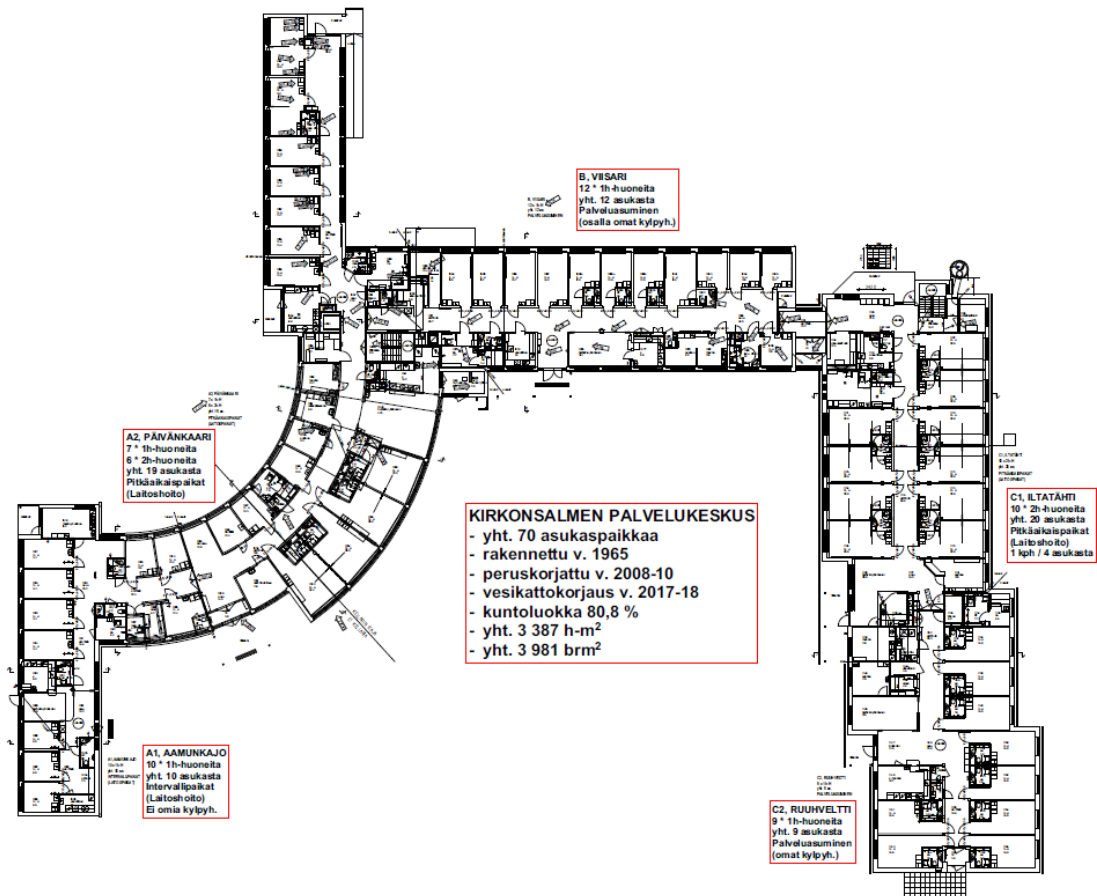
Kohde on alun perin rakennettu vuonna 1965 ja se on osittain laajamittaisesti remontoitu vuosina 2008–2010. Peruskorjaus koski silloin koko rakennusta. Lisäksi on tehty vesikattokorjaus vuosina 2017–2018. Kohteessa on nykyisin 70 tehostetun ympärivuorokautisen palveluasumisen asukaspaikkaa.

Kohde sijaitsee hieman etäällä Iisalmen keskustasta luonnonkauniilla paikalla Koljonvirran rantamaisemissa.

Kohteessa toimii nyt 70 asukkaan tehostetun palvelun yksikkö. Huoneista osa on kahden hengen huoneita ja useista huoneista puuttuu omat kylpyhuoneet. Hoivaosastoja on nykyisellään yhteensä viisi ja niistä osa on toiminut laitoshoitohuoneita. Hoivaoperaattorina toimii Ylä-Savon sosiaali- ja terveystalouden kuntayhtymä (Ylä-Savon SOTE).



Valokuva. Kirkonsalmen Palvelukeskus, ulkopuolelta



Kuva 36. Kirkonsalmen Palvelukeskus, nykytilanteen pohjapiirustus

10.2 Uusi suunnitteluratkaisu ja luonnos

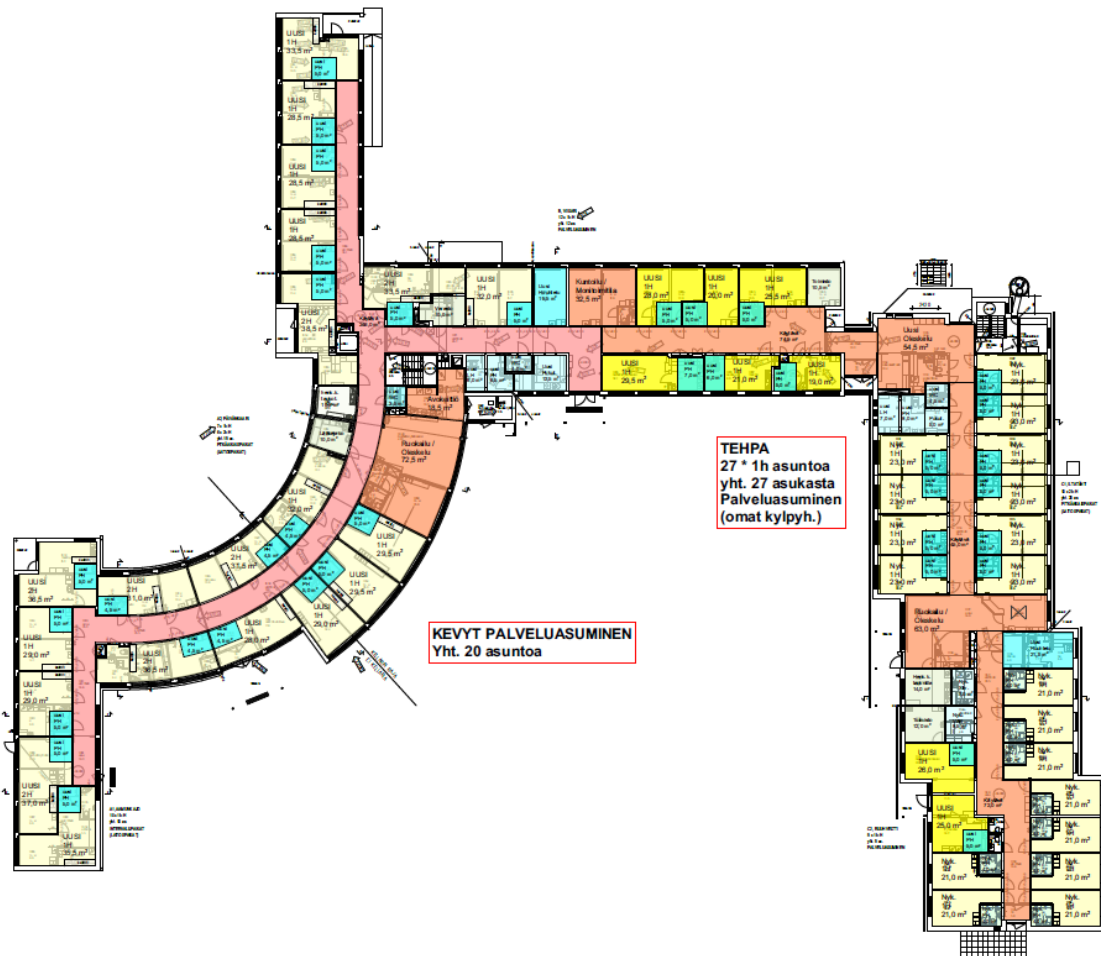
Kohteesta on tehty kaksi suunnitteluversiota. Ensimmäisessä versiossa on rakennuksesta puolet jätetty ympärivuorokautisen hoivan käyttöön ja loput muutettu kevyen hoivan asunnoiksi. Tehostetun hoivan asuntoja jäisi 27 kpl ja uusia kevyen hoivan asuntoja 20 kpl. Tehostetun hoivan asuntoihin on kaikkiin suunniteltu oma kylpyhuone.

Toisessa suunnitteluversiossa on koko kiinteistö muutettu kevyen hoivan asunnoiksi. Asuntoja on suunnitelmassa yhteensä 40. Asuntojen koot ovat 28–46 m². Yhteistila on keskitetty nykyisen keittiön yhteyteen.

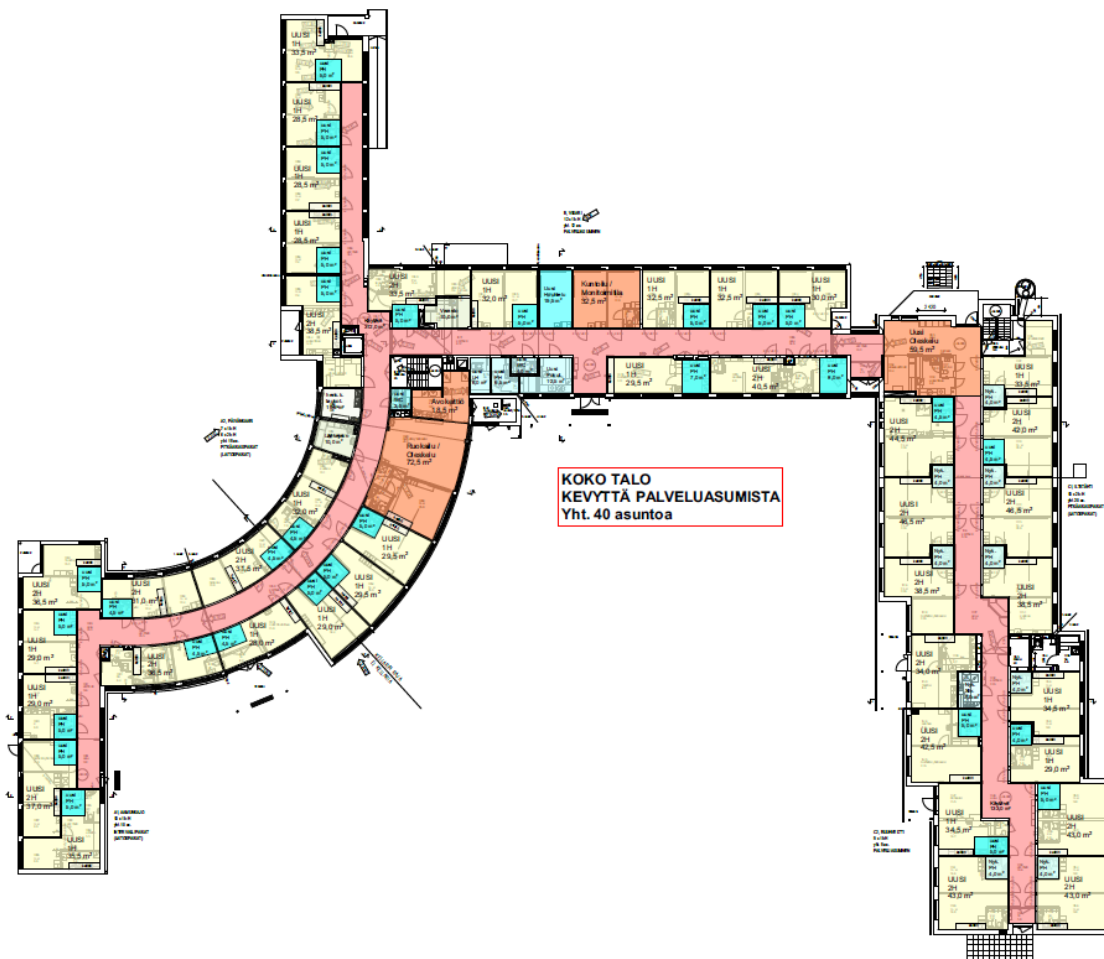
Uudet suunnitteluratkaisut on pyritty tekemään siten, että maksimoidaan uusien kevyen hoivan asuntojen määrä. Uusissa ratkaisuissa hoiva olisi tarkoitus tuottaa asukkaille kotihoitona, jolloin

henkilökunnan tiloja ei ole suunniteltu niin paljon kuin aikaisemmin. Asukkaat ovat vielä sellaisessa fyysisessä kunnossa, että liikkuvat omatoimisesti ja pystyvät kokoontumaan yhteistilaan.

Rakennuksessa on myös kellaritilat, jotka ovat asumisen kannalta korkeudeltaan alimittaisia. Kellaritiloihin jää edelleen hoitajien sosiaalitilat ja yleiset varastotilat. Kellaria on mahdollista hyödyntää myös kuntoilu-, askartelu ja harrastuskäytössä. Saunatilat on sijoitettu asuntojen kanssa samaan kerrokseen.



Kuva 37. Kirkonsalmen Palvelukeskus, suunnitteluversio 1.



Kuva 38. Kirkonsalmen Palvelukeskus, suunnitteluversio 2

10.3 Kuvaus rakennusteknisistä muutoksista

Kohteen saneeraus nykyisen muotoiseksi hoivakodiksi on valmistunut vuonna 2010. Rakennuksen sisätilat ovat tämän peruskorjauksen mukaisessa kunnossa. Tehostetun hoivan osalta on suunniteltu kaikille asunnoille omat kylpyhuoneet. Tämä siipiosa vaatii osittaista peruskorjausta ja tilamuutoksia tulee oleskelutilojen keskittämisestä ja kylpyhuoneiden lisäämisestä. Lisäksi saunaosastoon tehdään tilamuutoksia.

Muutos kevyen hoivan palveluasunnoiksi vaatii enemmän tilamuutoksia. Muutoksessa kaksi hoivahuonetta yhdistetään yhdeksi asunnoksi. Toinen kylpyhuone puretaan ja tilalle toteutetaan keittiö. Toinen ovi käytävälle poistetaan. Kaikki kylpyhuoneet on tehtävä uusiksi ja nykyistä kokoaan suuremmiksi vastaamaan nykyisiä esteettömyysvaatimuksia. Lisäksi toteutetaan kokonaan uusia asuntoja ylimääräisten

yhteisten tilojen paikalle, kun asukkaiden kokoontumistila keskitetään rakennuksen aulatilán yhteyteen.

Pääsisäänkäynnin yhteyteen on suunniteltu asukkaiden uudet saunatilat ja henkilökunnan toimisto sekä kuntoilutila. Yhteistilan yhteyteen on suunniteltu keittiö asukkaiden käyttöön.

10.4 Alustava kustannusarvio suunnitteluversio 1

Laajuustiedot:

- yhteensä 20 asuntoa	635 asm ²
- 27 kpl tehta-asuntoa	603 asm ²
- yhteistilat	782 h-m ²
- hyötypinta-ala yht.	2 020 h-m ²
- kokonaisala	2 378 bm ²

Kustannustaso 89,0 (5/2021), Kuopio 87,0 + 2,0 varaus.

Kohteen muutostöistä johtuvat alustavat rakennuskustannukset:

- suunnittelukustannukset	153 000 €
- rakennuttajan kustannukset	134 000 €
- rakennustekniset työt	1 159 000 €
- LVIA-työt	508 000 €
- Sähkötyöt	198 000 €
- Hankevaraukset (11 %)	268 000 €

Yhteensä, alv 0 % 2 420 000 € (1 198 € / h-m²)

Yhteensä, alv 24 % 3 000 000 € (1 485 € / h-m²)

Yhteensä, alv 24 % 63 830 € / asunto

Yhteensä, alv 24 % 2 424 € / asm²

Laskennallinen korjausaste on 49,2 %.

Tarkempi kustannuslaskelma on raportin liitteenä.

10.5 Alustava kustannusarvio suunnitteluversio 2

Laajuustiedot:

- yhteensä 40 asuntoa	1 390 asm ²
- yhteistilat	688 h-m ²

- hyötypinta-ala yht.	2 078 h-m2
- kokonaisala	2 464 bm2

Kustannustaso 89,0 (5/2021), Kuopio 87,0 + 2,0 varaus.

Kohteen muutostöistä johtuvat alustavat rakennuskustannukset:

- suunnittelukustannukset	173 000 €
- rakennuttajan kustannukset	151 000 €
- rakennustekniset työt	1 336 000 €
- LVIA-työt	565 000 €
- Sähkötyöt	214 000 €
- Hankevaraukset (14 %)	314 000 €
Yhteensä, alv 0 %	2 752 000 € (1 324) € / h-m2)
Yhteensä, alv 24 %	3 413 000 € (1 642 € / h-m2)
Yhteensä, alv 24 %	85 325 € / asunto
Yhteensä, alv 24 %	2 455 € / asm2

Laskennallinen korjausaste on 52,1 %.

Tarkempi kustannuslaskelma on raportin liitteenä.

10.6 Kohteiden ARA-rahoituskelpoisuus

Kirkonsalmen Palvelukeskukselle ei ole myönnetty ARA-rahoitusta rakennus- eikä saneerausvaiheissa. **Siksi kohteeseen voidaan myöntää erityisryhmien investointiavustusta ja korkotukilainaa.**

Jos kohteeseen toteutetaan tässä raportissa esitettyihin suunnitelmiin perustuva muutos, on kokonaisuus hankkeistettava perusparannushankkeeksi. Kohteeseen on tehtävä kuntotutkimus ja valmisteltava erityisryhmähankkeeseen vaadittavat asiakirjat. Mahdollinen erityisryhmän investointiavustuksen osuus määräytyvät tila- ja varusteratkaisujen perusteella.

Hakemusasiakirjat ja lisätiedot löytyvät ARAn nettisivuilta.

[Siirry ARAn erityisryhmien investointiavustuksen sivulle](#)

10.7 Loppupäätelmät

Kohteessa ei ole koronatilanteesta johtuen päästy käymään ja päätelmät on jouduttu tekemään saatujen tietojen ja asiakirjojen pohjalta.

Saatujen tietojen mukaan saneerauksessa vuonna 2010 valmistuneen remontin yhteydessä on kohde saneerattu hyvin perusteellisesti. Olettavasti tarkastelun alla olevalle alueelle joudutaan tekemään melko laajamittainen muutoskorjaus, joka koskee myös talotekniikkaa.

Rakennus on iältään sellainen, että rakennustekniset riskit on käytävä huolellisesti läpi ennen saneeraussuunnittelun aloittamista. Kohteesta olisi hyvä teettää erillinen tarkka kuntotutkimus, jossa selvitetään mm alapohjan, seinärakenteiden, sokkelien ja yläpohjan rakenteelliset riskit.

Kohde on saneerattavissa alustavien tarkasteluiden pohjalta melko kohtuullisin kustannuksin kevyen kotiin tuotettavan hoivan palveluasunnoiksi. Saneerauksen jälkeiseen vuokratulovirtaan ei ole tässä projektissa otettu kantaa, joten kiinteistön omistajan ja käyttäjän on erikseen laskettava vuokratulojen kautta kohteen muutosten kannattavuus. Kohde on täysin esteetön.

Uudessa tilanteessa asukkaat ovat parempikuntoisia kuin nykyisessä tilanteessa. Kohde sijaitsee hieman etäällä Iisalmen keskustasta ja peruspalveluista kuten kaupasta sekä kioskista. Lähin ruokakauppa ja muut peruspalvelut sijaitsevat vajaan kahden kilometrin etäisyydellä.

Muutettaessa tiloja, osa huoneista tulee olemaan kalustettavuudeltaan hieman hankalan mallisia. Jotkut uusista asunnoista ovat myös hieman pieniä itsenäiseen asumiseen. Kaikissa asunnoissa jouduttaisiin korjaamaan wc-tilat, samalla joudutaan tekemään seinämuutoksia, jotta esteettömyyttä saadaan parannettua. Korjauksesta tulee varsin laaja, pelkällä pintaremontilla ei selvitä. Asunnoille ei näissä suunnitelmissa ole esitetty terassia tai parveketta, mutta sellainen olisi hyvä lisätä.

Lisäksi haasteeksi jää rakennuksen kellari, joka on sokkeloinen ja sisäkorkeudeltaan hankalasti hyödynnettävissä. Kellarin tekeminen täysin esteettömäksi on myös haasteellista johtuen lattiatasojen korkoeroista.

Suunnitteluratkaisussa ei ole otettu kantaa kellarin mahdolliseen tulevaan käyttöön.

11 Palvelutalo Onni, Mikonkatu 11, Outokumpu

Kolmikerroksinen tehostetun palveluasumisen yksikkö Outokummussa. Kiinteistön omistaa Outokummun kaupunki.

11.1 Kohteiden esittely ja nykytilanne

Kohde on kolmikerroksinen 1970 luvulla rakennettu kerrostalo, joka on peruskorjattu tehostetun ympärivuorokautisen hoivan kohteeksi vuonna 2006. Rakennus on peruskunnoltaan hyvässä kunnossa. Rakennuksessa on nykyisellään 24 asukkaan kaksiryhmäinen tehostetun palveluasumisen yksikkö, kaksi erillistä palveluasuntoa sekä 7 paikkainen kehitysvammaisten ryhmäkoti. Operaattorina kohteessa toimii Pohjois-Karjalan sosiaali- ja terveyspalveluiden kuntayhtymä Siunsote.

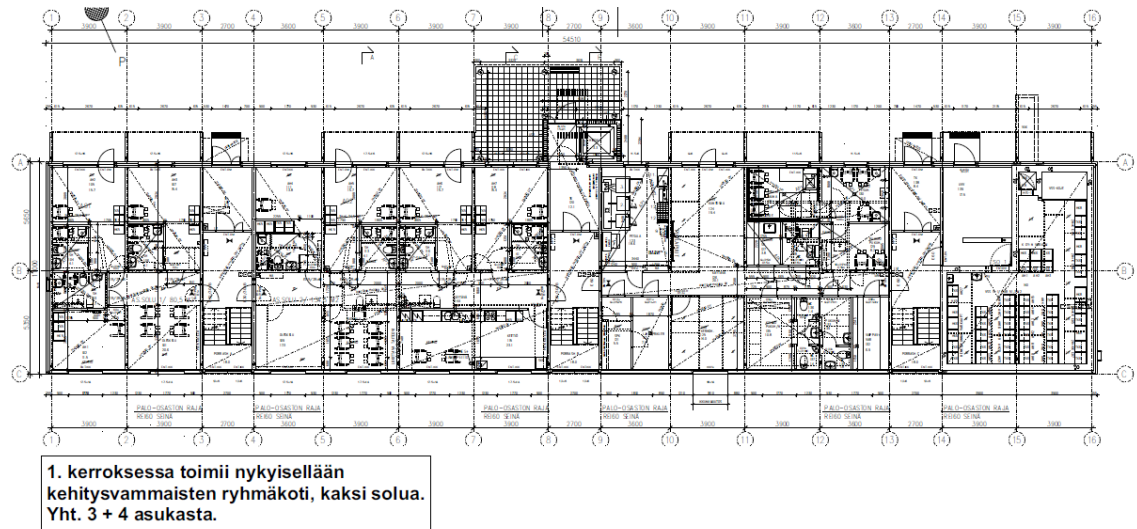
Palveluasumisen asuinhuoneet on sijoitettu vanhan rungon mukaisesti ja kohteesta on muodostunut varsin sokkeloinen. Osa asuinhuoneista on hyvin pieniä. Asukkaiden yhteistila sijoittuu keskelle ja sen edustalla on tilava ja toimiva lasitettu ulko-oleskeluun soveltuva parveke.



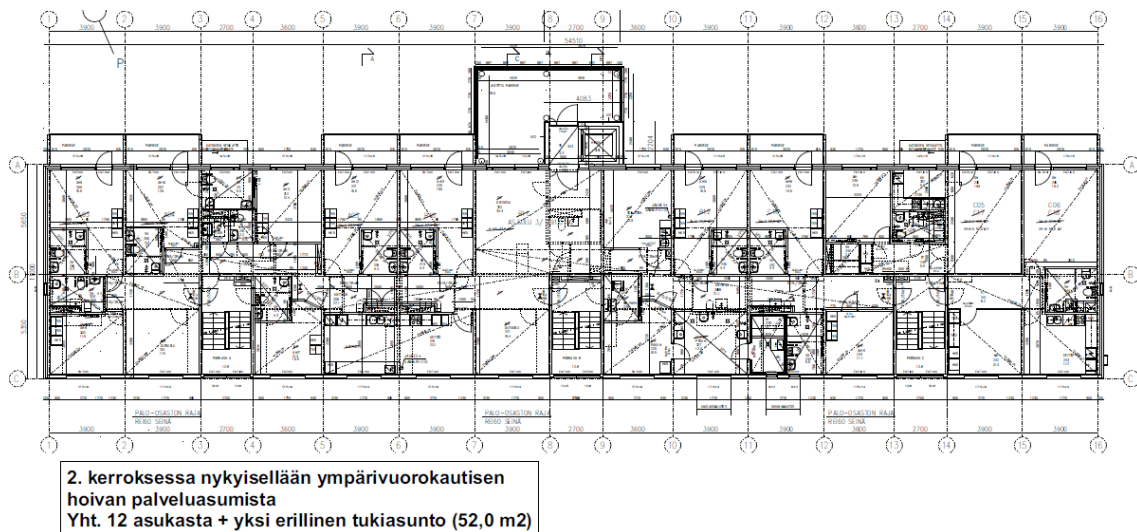
Valokuva. Hoitokoti Onni, ulkopuolelta.



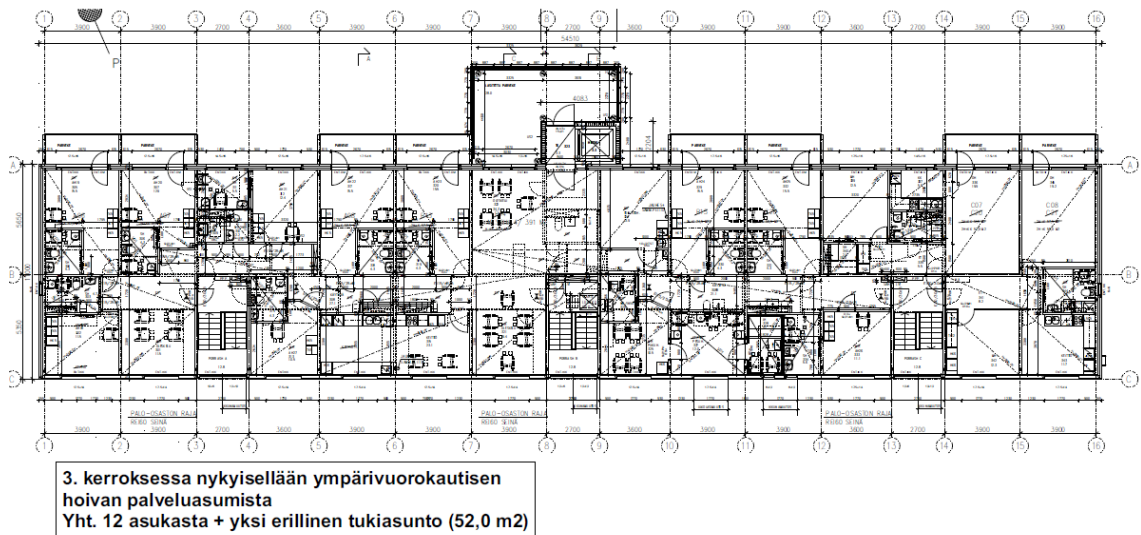
Valokuva. Hoitokoti Onni piha.



Kuva 39. Hoitokoti Onni, nykytilanteen pohjapiirustus 1. kerros



Kuva 40. Hoitokoti Onni, nykytilanteen pohjapiirustus 2. kerros



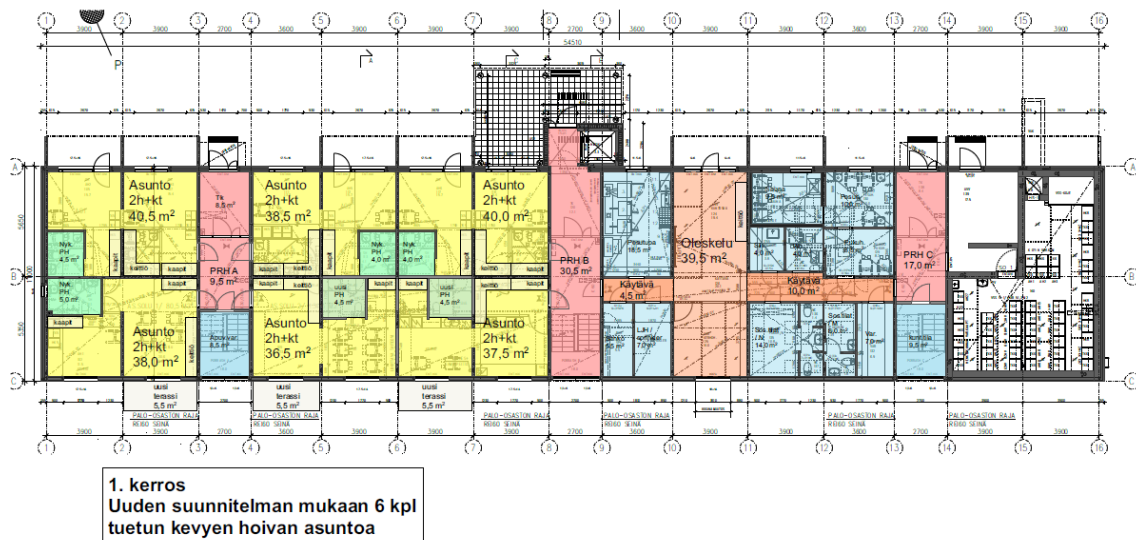
Kuva 41. Hoitokoti Onni, nykytilanteen pohjapiirustus 2. kerros

11.2 Uusi suunnitteluratkaisu ja luonnos

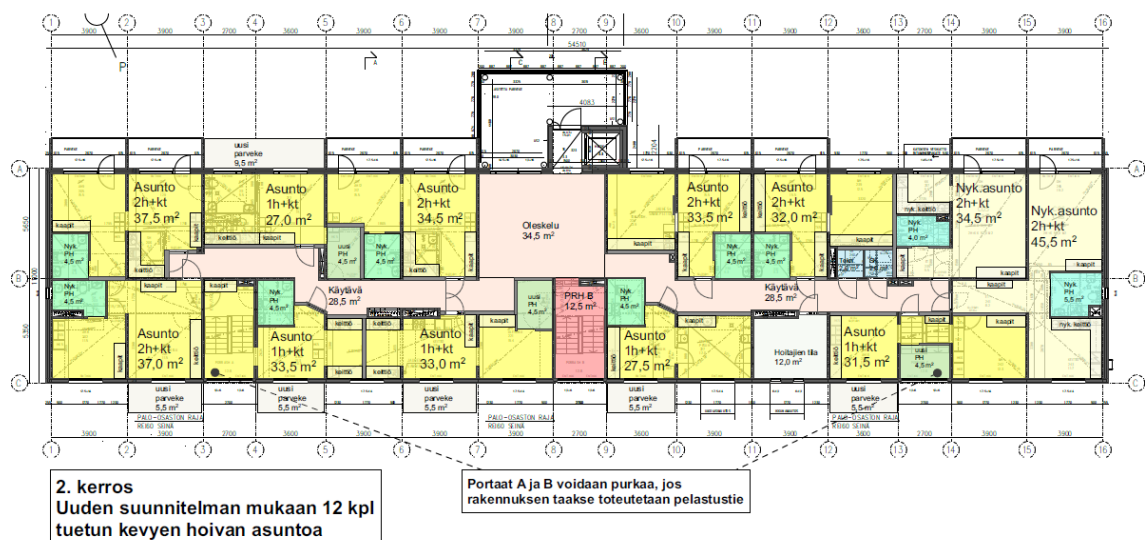
Uudet suunnitteluratkaisut on pyritty tekemään siten, että maksimoidaan uusien kevyen hoivan asuntojen määrä. Uusissa ratkaisuissa hoiva olisi tarkoitus tuottaa asukkaille kotihoitona, jolloin henkilökunnan tiloja ei ole huomioitu. Asukkaat ovat vielä sellaisessa fyysisessä kunnossa, että liikkuvat omatoimisesti ja pystyvät kokoontumaan yhteistilaan.

Tehdyn suunnitelman mukaan rakennukseen olisi mahdollista toteuttaa yhteensä 30 tuetun kevyen hoivan asuntoa. Jokaiseen asuntoon tulisi oma kylpyhuone ja keittiö. Asuntojen pinta-alat ovat 27–45 m². Molempiin kerroksiin jää asukkaille yhteinen oleskelutila, josta on yhteys katetulle ja lasitetulle parvekkeelle.

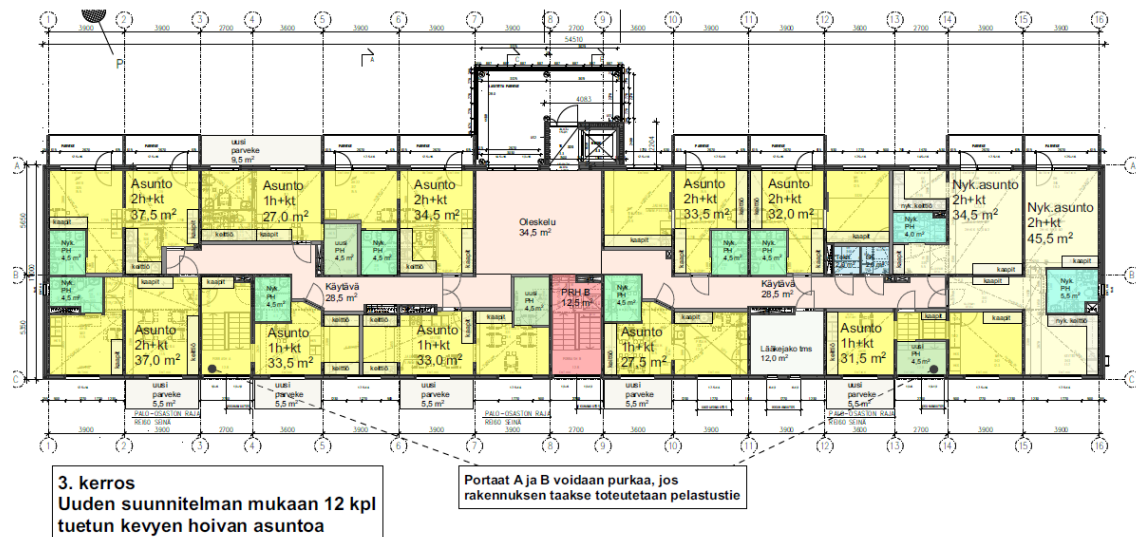
Rakennuksessa on nykyisellään kolme porrasta. Suunnitelman mukaan kaksi niistä on poistettu. Hätäpoistuminen pystytään hoitamaan asuntojen parvekkeiden kautta. Tämä edellyttää uusien parvekkeiden tekemistä osaan asunnoista sekä pelastustien rakentamista talon takapihalle.



Kuva 42. Hoitokoti Onni, luonnosversio, jossa 1. kerrokseen sijoitettu 6 kpl uusia asuntoja ja yhteiset tilat



Kuva 43. Hoitokoti Onni, luonnosversio, jossa 2. kerrokseen sijoitettu 12 kpl uusia asuntoja ja yhteiset tilat



Kuva 44. Hoitokoti Onni, luonnosversio, jossa 3. kerrokseen sijoitettu 12 kpl uusia asuntoja ja yhteiset tilat

11.3 Kuvaus rakennusteknisistä muutoksista

Rakennus on betonirunkoinen kerrostalo. Uudet asunnot on suunniteltu siten, että rakennuksen runkoon tulisi mahdollisimman vähän muutoksia. Kantaviin rakenteisiin joudutaan tekemään joitakin uusia aukkoja asuntojen sisäisten ovien kohdille. Märkätilat sijoittuvat päällekkäin, joten LVI-tekniikka voidaan toteuttaa melko helposti pystyhormeilla. Osittain pystytään hyödyntämään nykyisiä kylpyhuoneita.

Poistuvien portaiden kohdille joudutaan tekemään uusi välipohja ja ikkunamuutoksia. Jokaiselle asunnolle on suunniteltu parveke, joten uusia parvekkeita joudutaan toteuttamaan jonkin verran.

11.4 Alustava kustannusarvio

Laajuustiedot:

- yhteensä 30 asuntoa	1 046 asm ²
- yhteistilat	466 h-m ²
- hyötypinta-ala yht.	1 512 h-m ²
- kokonaisala	1 833 bm ²

Kustannustaso 89,0 (4/2021), Joensuun ympäristö 87,0 + 2,0 varaus.

Kohteen muutostöistä johtuvat alustavat rakennuskustannukset:

- suunnittelukustannukset	117 000 €
- rakennuttajan kustannukset	102 000 €
- rakennustekniset työt	1 033 000 €
- LVIA-työt	265 000 €
- Sähkötyöt	127 000 €
- Hankevaraukset (11 %)	203 000 €
 Yhteensä, alv 0 %	 1 846 000 € (2 516 € / h-m ²)
Yhteensä, alv 24 %	2 289 000 € (3 120 € / h-m ²)
Yhteensä, alv 24 %	76 300 € / asunto
Yhteensä, alv 24 %	2 188 € / asm ²

Laskennallinen korjausaste on 44,5 %.

Tarkempi kustannuslaskelma on raportin liitteenä.

11.5 Kohteiden ARA-rahoituskelpoisuus

Kohteelle on myönnetty ARA-rahoitusta rakennus- eikä saneerausvaiheissa vuonna 2006. **Tästä syystä kohteeseen voidaan myöntää erityisryhmien investointiavustusta ja korkotukilainaa vuonna 2026.** Avustettavassa kohteessa ei voi olla kahta eri erityisryhmää, joten kehitysvammaisten asumisyksikkö on sijoitettava jonnekin muualle.

Jos kohteeseen toteutetaan tässä raportissa esitetyt muutokset, kokonaisuus on hankkeistettava perusrakennushankkeeksi. Kohteeseen on tehtävä kuntotutkimus ja valmisteltava erityisryhmähankkeeseen

vaadittavat asiakirjat. Mahdollinen erityisryhmän investointiavustuksen osuus määräytyvät tila- ja varusteratkaisujen perusteella.

Hakemusasiakirjat ja lisätiedot löytyvät ARAn nettisivuilta.

[Siirry ARAn erityisryhmien investointiavustuksen sivulle](#)

11.6 Loppupäätelmät

Kohde on saneerattavissa varsin helposti soveltumaan ikäihmisten kevyen kotiin tuotettavan hoivan asunnoiksi. Yhteinen oleskelutila saataisiin toteutumaan kerroksittain ja sen edustalle toimiva ulkoiluterassi. Asunnoista saadaan esteettömiä. Keskikäytävä mahdollistaa sopivan kokoisten asuntojen tekemisen. Rakennusteknisesti muutokset ovat järkevissä rajoissa ja kustannukset maltillisia. Nykyistä talotekniikkaa pystytään hyödyntämään,

Kohde sijaitsee Outokummun keskustan läheisyydessä ja kaikki peruspalvelut ovat lähistöllä kävelyetäisyydellä. Lähin ruokakauppa sijaitsee vieressä.

12 Loppupäätelmät

Tehostetusta palveluasumisen asunnoista tavallisiksi palveluasunnoiksi - hankkeen tarkoituksena oli selvittää mahdollisuuksia muuntaa olemassa olevan, ensisijaisesti ikääntyneille tarkoitetun tehostetun palveluasumisen yksikkö, kevyemmän asumisen yksiköksi suunnitteluratkaisuin ja esittää ratkaisut luonnoskuvin sekä kustannuslaskentaa hyödyntämällä. Lisäksi tarkasteltiin kohteen rahoitusmahdollisuutta nyky-lainsäädännön puitteissa.

Kohdevalinta suuntautui maakuntiin, joilla oli jo keskitetty maakunnallinen sote-toimija/kuntayhtymä, ja siten tieto koko maakunnallisesti ikääntyneiden erityisasunnoista ja tarpeesta jatkossa. Valintaperiaatteena olivat myös sijainti (väestöltään vähenevä alue) ja ennakkotieto tarpeesta muuntaa kohteiden käyttötarkoitusta tai palvelurakenteen pitkälle tehdyt suunnitelmat.

Hankkeeseen oli tarkoitus valita ensin kolmesta (Etelä-Karjala, Kainuu ja Päijät-Häme) sote-maakunnasta yhteensä 15 case-kohdetta. Oheinen osoittautui kuitenkin epärealistiseksi, joten hanketta laajennettiin siten, että kohteita valikoitui hankkeeseen kuudesta sote-maakunnasta (Etelä-Karjala/Eksote, Kymenlaakso/Kymsote, Etelä-Savo/Essote, Oulunkaari, Ylä-Savo/Ylä-Savon kuntayhtymä ja Pohjois-Karjala/Siun-sote). Yhteydenotot hankkeeseen osallistumiseksi suunnattiin sote-kuntayhtymiin, ja kohteen varmistuttua mukaan tulivat myös omistajatahon osallistujat. Kohteiden määrä supistettiin 11 kohteeseen niiden suuren työmäärän vuoksi. Hanke oli osallistujille maksuton.

Hankkeen toimintaperiaate suunniteltiin prosessimaiseksi toteutustavaksi, jolloin hankkeen toteutus pysyi samana ja kaikki kohteet voitiin työstää samaa mallia hyödyntäen. Perusperiaatteena oli toimia yhteistyössä kohteen omistajatahon sekä kohteessa toimivien palvelutuottajien kanssa, koska heillä on tieto kohteen toimivuudesta nykykäytössä ja käsitys kohteen mahdollisuudesta toimia palveluasumisen yksikkönä jatkossa.

Kyseinen tapa osoittautui todella hedelmälliseksi. Saimme reaaliaikaisen tiedon kohteen toimivuudesta, haasteista, puutteista ja kehitysehdotuksista palveluntuottajilta. Vastaavasti kohteiden omistajilta tuli

realistinen näkemys kohteen käyttöiästä, teknisestä kunnosta korjausmahdollisuuksista jne.

Jokaisen maakunnan kanssa pidettiin neljä kokousta (mahdollisesti myös erillinen hankeinfo). Kaikki kokoukset pidettiin virtuaalisina Teams-kokouksina. Kohdekäynnit voitiin toteuttaa vain kolmeen maakuntaan (Oulunkaari, Pohjois-Karjala ja Kymenlaakso) Covid-19 -pandemian vuoksi. Prosessi oli osin raskas, koska kokouksia oli paljon ja hankkeiden eriaikaisuus piti toteutuksen kiivastahtisena. Asiakaskokousten lisäksi ohjausryhmä piti vähintään kaksi kokousta jokaisen maakunnan hankkeista tarkastellen suunnitelmaluonnoksia ja kustannuslaskennan tuloksia ja suunnitelleen hankekohtaista etenemistä. Prosessi toimi loistavasti, mutta kustannuksellisesti toimintapa ei ollut konsulteille suosiollinen.

Kohteiden muuntamiseksi selvitettiin kohteiden nykytila ja toiminta. Luonnossuunnittelun pohjaksi kohdemaakunnat lähettivät kohteiden pohjapiirustukset sähköisesti konsultti Tommi Luukkoselle (Arkkitehtipalvelu Oy). Ohessa selvitettiin tehdyt remontit, rakennuksen kunto ja arvio mahdollisista korjausveloista sekä rakenne- ja muut talotekniset ratkaisut.

Luonnossuunnitelmia (sekä kustannuslaskelmia) tehtiin yhdestä kolmeen versioita kohdemaakunnan toiveiden pohjalta. Muutostoiveet huomioitiin ja versioita päivitettiin tarpeiden mukaisesti. Kustannuslaskenta aloitettiin vasta kun luonnossuunnitelma oli hyväksytty maakunnassa (jos kohdekäynti toteutettiin, kustannuslaskelman työstäminen aloitettiin vasta kohdekäynnin jälkeen). Kohteen sijoittuminen ympäröivään palvelurakenteeseen tarkasteltiin luonnossuunnittelun yhteydessä.

Kohteet oli rakennettu vuosien 1961–2015 välisenä aikana. Iäkkäimpiin kohteisiin oli tehty korjaustoimenpiteitä.

12.1 Suunnittelun haasteet kohteissa

Luonnossuunnittelun aikana havainnoitiin kohteisiin liittyviä yhtymäkohtia ja haasteita. Vanhat kohteet ovat usein hyvin monimuotoisia (kaarevia muotoja, isot kellaritilat, matalia tiloja jne.). Rakennukset

ovat sokkeloisia ja usein niitä on toteutettu eri vaiheissa, eri aikakausina ja liitetty yhteen kaarevilla käytäväratkaisuilla. Kantavat betoniseinät estävät muuntojoustavuutta, ja asuntojen modifiointi on siten erityisen vaikeata. Asunnot ovat usein hankalan muotoisia, liian pieniä tai suuria, ja niiden ikkunajako on epäsopiva. Asuintoihin kohdistuvat uudet tekniset vaatimukset ovat vaikeita ja kalliita toteuttaa. Rakennuksissa on paljon jo vanhaa korjausvelkaa ja riskirakenteita. Myös perusteellisia kuntotutkimuksia ei kohteeseen ole useinkaan tehty ja siten kustannusten määrittely voi heittää, jos kohteen muutostyöt käynnistetään ilman tutkimusta.

Luonnossuunnittelu on haastavaa, jos vanhat suunnitelmat ovat hukassa tai niitä ei ole. Keskeiset havainnot olivat esteettömyyteen liittyvät haasteet ja mahdollisuus toteuttaa kohde täysin esteettömäksi.

Luonnossuunnitelmien laatimisessa noudatettiin seuraavia ARAn erityisryhmäasuntojen suunnitteluohjeita:

- Oikean asunnon mitoitus ja toiminnot (ei enää ryhmäkoti)
- Jokaisessa asunnossa keittiövarustus
- Tavoitteena asunnon 30 m² minimikoko
- Asunnon sovelluttava tilojen ja varusteiden osalta ikääntyneille
- Esteettömyysmitoitus 1500 mm -pyörähdysympyrän mukaan
- Asuntoon esteetön sisäänkäynti ja parveke tai terassi
- Kohteissa yhteisöllisyyttä tukeva tila ja saunaosasto, pesula ja kuivaushuone

Koska palveluasumisessa asukkaat ovat parempikuntoisia, tarvitaan henkilökunnalle ja hoivan järjestämiseen vähemmän tiloja. Niinpä suunnittelussa näitä tiloja otettiin muuhun käyttöön.

12.2 Kustannuslaskennan johtopäätökset

Rakennusinsinööri Jussi Rissasen (PH rakennuttajapalvelu Oy) laskelmien mukaan kohteiden keskimääräinen korjausprosentti on 49,3 ja korjauskustannus 2 546 €/asm². Kustannus on melko korkea katettavaksi pelkästään vuokratuloilla, sillä kaikissa hankkeen esimerkkikohteissa muutos palveluasunnoiksi vähensi asuntojen lukumäärä ja samalla maksajien määrää. Eläkkeensaajan asumistuen enimmäismäärä

(ns. KELA-vuokra) ei mahdollista suuria vuokrankorotuksia. Toisaalta suuri asuntokoko voi olla asukkaalle liian kallis maksettavaksi yksin. Hankkeen kohteissa vuoden 2021 keskimääräinen enimmäisvuokra oli 567 €/kk.

Palveluasumiseen muuttamisen kannalta on selkeä ongelma, että nykyisen investointiavustuslainsäädännön mukaan tukia saatetaan joutua perimään takaisin, mikäli alkuperäisen tukipäätöksen mukainen käyttö muuttuu. Osassa kohteista oli myös jäljellä vanhoja lainoja, jotka pienentävät uuden ARA-rahoituksen määrää, kun arvioidaan kohteen taloudellista kantokykyä.

Kustannusarviot tehtiin Haahtela Oy Tavoitehintalaskelmalla, tilaohjelma-laskentaa hyödyntäen. Jokaisessa laskelmassa on huomioitu uusien asuintilojen tarvitsemat muutostyöt sekä saman työalueen yleisten tilojen tarvitsevat tilamuutokset. Osassa suunnitelmissa on pienten asunhuoneiden käytettävyyttä lisätty ulkopuolisilla rakenteilla esim. terasseilla ja parvekkeilla, jotka on huomioitu suunnitelmien mukaisesti kustannusarvioissa. Kustannusarvioiden laadinnassa on huomioitu pohjatietoina tilaajalta saatuja valokuvia, vanhoja arkkitehti- ja rakennesuunnitelmia sekä laskentaa varten pyydettyjä lähtötietoja. Lähtötiedoissa on kartoitettu koko rakennuksen kuntoa.

Kohdekäynnit olivat merkittäviä suunnittelu- ja kustannustarkastelun osalta. Kohteissa, joihin tutustuttiin käynti lisäsi huomattavasti kustannuslaskennan tarkkuutta verrattuna hankkeisiin, joihin ei ole päästy käymään ja joiden kustannuslaskenta on tehty em. tilaajalta saaduilla pohjatiedoilla. Kustannusarvioiden laadinnassa on huomioitu pohjatietoina tilaajalta saatuja valokuvia, vanhoja arkkitehti- ja rakennesuunnitelmia sekä laskentaa varten pyydettyjä lähtötietoja.

Kustannuksia tarkasteltaessa tulee hinnan lisäksi tarkastella myös vaihtoehtoiskustannuksia, eli esim. kohteen purkamista ja korvaamista uudella. Toisaalta on pohdittava olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämismahdollisuuksia paikkakunnalla.

12.3 Kehittämishankkeen loppupäätelmiä

Hiililaskenta tekee tuloaan rakennusosalalle. Uudisrakentamisen ja purkamisen vaihtoehtoja pohdittaessa, tulisikin ottaa huomioon myös toimenpiteiden hiilitase. Pääsääntöisesti hiilidioksidipäästöjen kannalta on aina edullisempaa korjata vanhaa, kuin korvata se uudella. Poikkeuksen muodostaa se, mikäli uudiskohde on radikaalisti edeltäjäänsä energiatehokkaampi ja sisältää enemmän asuntoja. Tässä hankkeessa hiililaskentaa ei tehty, mutta se tulee jatkossa olemaan entistä tärkeämpi arvovalinta- ja myös kustannustekijä.

Hankkeen aikana nousi keskusteluun väestönkehitys, ikääntyneiden henkilöiden osuus kuntalaisista ja vanhuspalvelurakenne maakunnassa. Valtakunnallinen sote-ratkaisu oli hankkeen aikana valiokuntakäsittelyvaiheessa. Ennakointityötä on jo tehty erityisesti maakunnallisilla sote-alueilla (hankealueet) vuosia. Kuitenkin Tilastokeskuksen väestöennuste ja esimerkiksi tehostetun palveluasumisen peittävyysprosentti (tehostetun palveluasumisen asuntojen tarve) on erilainen eri maakunnissa. Tulevaisuutta on kuitenkin mahdotonta ennustaa tarkasti.

Kohteiden omistajan kannalta on tärkeää, että vuokrasuhteet olisivat pitkiä ja vuokratulo siten tasaista. Kohteen saneerauksen mielekkyyttä mietittäessä sijainti on merkittävä tekijä, sillä syrjäiseen kohteeseen voi olla vaikeaa saada asukkaita ja hoitajia. Muutettuna itsenäisen asumisen palveluasunnoiksi, niiden haaste olisi myös etäisyys palveluihin.

Koska hoidon ja hoivayksiköiden tarve ei kuitenkaan kotihoidon avulla ole kokonaan poistumassa, ja kun huomioidaan olemassa oleviin kohteisiin sidottu pääoma, saattaa toisinaan viisain vaihtoehto olla kohteen hidas alasajo ennen purkamista.

Vanhan korjaamisessa lopullinen tilaratkaisu on aina kompromissi. Tyypillisesti kohteisiin jäi hukkatiloja ja osassa mataluus aiheutti ongelmia uuden tekniikan sijoittamisessa alakattoihin. Monissa kohteissa oli myös valmistumisaikakaudelleen tyypillisiä, nykyisin riskirakenteiksi luokiteltavia rakenteita, joiden korjaaminen riskittömästi toimiviksi on usein mahdotonta tai kohtuuttoman kallista.

Edellytykset toteutukselle ovat olemassa, mikäli:

- Kohteelle voidaan osoittaa paikkakunnalla pitkäaikainen tarve
- Kohteen valmistumisesta tai viimeisimmästä korjauksesta on kulunut vähintään 20 vuotta
- Kuntotutkimusten pohjalta korjaus on järkevää siten, että asukkaiden turvalliset asuinolot voidaan varmistaa
- Kohde soveltuu suunniteltuun asumiskäyttöön vähintään tulevan laina-ajan (30 v.)
- Tila- ja varusteratkaisut ovat investointiavustuksen tukiluokan mukaiset (esim. 25 %)
- Kustannukset ovat järkeviä suhteessa alueen hintatasoon ja järkeviä suhteessa uudistuotannon hintaan
- Vuokra muodostuu kohtuulliseksi (KELA:n enimmäisrajat) huomioiden vanhat lainat

Jos muutettava kohde ei ole aikaisemmin ARAn rahoittama, arvioidaan rahoitusta harkittaessa vanhan rakennuksen hankintaan liittyvät riskit. Investointiavustuksen ja korkotukilainan myötä, kohteelle muodostuu luovutus- ja käyttörajoitukset laina-ajaksi. Lisäksi hakijayhteisön tulee olla vakavarainen ja se tulee nimetä ARAssa yleishyödylliseksi, jotta rahoitus voidaan myöntää.

Hanke oli kaiken kaikkiaan silmiä avaava ja kuvasi hyvin olemassa olevan asuntokannan haasteita käyttötarkoituksen muutostarpeissa. Toisaalta hanke antoi tietoa siitä, mitä eri seikkoja kyseisissä tapauksissa tulisi huomioida ja voidaanko käyttötarkoituksen muutoshankkeita nyky-lainsäädännön kautta edistää. Hanke toi esiin perusparantamisen hintatasoa sekä avasi muutoksen vaikutusta kohteen toimintatalouteen mm. asuntomäärän muutoksen tai palveluntuotannon näkökulmasta. On oleellista, että mahdollinen muutos vastaa ikääntyneen henkilön tarpeita sijainnin, tila- ja varusteratkaisujen osalta.

Jotta voimme edistää tehostetun palveluasumisen asuntojen muuttamista tavallisiksi palveluasunnoiksi jatkossa, vaaditaan lainsäädäntöön, toimintaperiaatteisiin ja oheistukseen muutoksia. Nämä kysymykset vaativat jatkotoimenpiteitä ministeriöltä ja ARAlta.

13 Jatkoimenpidesuosituks

13.1 Käyttötarkoituksenmuutos ja käyttäjäryhmämuutos

Jos kohteelle on myönnetty erityisryhmien investointiavustusta, kohteen tulee olla samassa käyttötarkoituksessa samalle erityisryhmälle 20 vuotta (Poikkeuksena on esimerkiksi kosteusvaurio tai muu asukkaiden turvallisuuteen liittyvä syy, jolloin korjaus voidaan toteuttaa ARA:n rahoituksella 15 vuoden jälkeen kohteen valmistumisesta tai edellisestä rahoituksesta). Kohteisiin on myönnetty usein myös tuki-
luokan IV avustus (40 %). Avustus on määritelty tila- ja varusteratkaisuilta erityisryhmän tarpeisiin sopivaksi, jonka vuoksi muutos käyttötarkoituksen tai käyttäjäryhmän osalta vaatii muutospäätöksen. Oheiset aikamääreet määritellään investointiavustuslaissa. Päätöksen tekijänä toimii ARA.

Käyttötarkoituksenmuutos ja käyttäjäryhmämuutospäätöksen perusteisiin vaaditaan muutoksia, jotta kohteita voidaan muuttaa uuteen käyttötarkoitukseen. Erityisryhmien investointiavustuksen linjaus ja tarkastelu kuuluu ympäristöministeriölle, joka arvioi tarpeen lakimuutokselle sekä tarkastelee lakia sen osalta, voidaanko muutospäätös tehdä nykyainsäädännön puitteissa, perustuen uuteen sotelainsäädäntöön ja hyvinvointialueiden palvelurakennetarkasteluun, vai vaaditaanko muita perusteita.

Käyttötarkoituksen ja käyttäjäryhmämuutospäätökseen liittyy myös avustusten ja lainojen takaisinperinnän tarpeellisuuden arviointi. Sotelainsäädännössä voimaantulon 68 § (valtionavustusten takaisinperinnästä luopuminen) on kirjaus avustusten takaisinperinnästä. Kuntien ja kuntayhtymien omistamissa kohteissa ei suoriteta valtionavustusten takaisinperintää (korkotukilaina ja erityisryhmien investointiavustus).

Säännöksellä varmistetaan, että kunnilta, kuntayhtymiltä tai sopimuspalokunnilta ei ryhdyttäisi perimään takaisin tällaisia toimitiloja varten myönnettyjä valtionavustuksia, jos rakennuksen käyttötarkoituksen, hallinnan tai omistusoikeuden muutos tai jääminen kokonaan pois

käytöstä ei johdu kunnan, kuntayhtymän tai sopimusalokunnan vaikutusmahdollisuuksien piirissä olevasta syystä, vaan nimenomaan uudistuksen toimeenpanosta. Voimaanpanolain kirjaus poistaa velvoitteen avustusten ja lainojen takaisinperinnästä. Huomioitavaa on kuitenkin se, että kirjaus koskee vain kunnan ja kuntayhtymien kohteita. Muiden omistajien kohteiden osalta sovelletaan erityisryhmien investointiavustuslainsäädäntöä. Yhdenvertaisuuden näkökulmasta myös muiden omistuksessa olevien kiinteistöjen osalta olisi tarkasteltava valtionavustusten takaisinperintään liittyvät käytänteet. Ympäristöministeriön tulkinnan jälkeen ARA päivittää muutospäätösten hakuohjeet.

13.2 Rahoitus

Kohteiden muutostyölle vaaditaan rahoitusta. Usein muutossuunnitelmien lisäksi tarkastellaan koko kohteen tarkoituksenmukaisuutta, tarpeellisuutta ja rakenteellista kuntoa.

Rahoitusmahdollisuus vaatii useita toimenpiteitä ja nykyllä lainsäädännön tarkastelua. Lainoituksen (korkotukilainoituksen lainsäädäntö) ja erityisryhmien investointiavustusten myöntövaltuutuksen osalta vastuut on ympäristöministeriö. Linjauksia vaaditaan laina-ajanpituuteen (esimerkiksi 20 vuotta), käyttövelvoitteen ajan määrittämiseen (esimerkiksi 10 vuotta), erityisryhmien investointiavustuksen määrään (esimerkiksi tukiprosentti 25–35 %, tila- ja varusteratkaisuperusteinen harkinta tapauskohtaisesti).

13.3 Kohteiden toteuttamisen tuki

Lainsäädännöllisen tarkastelun ja mahdollisten muutosten jälkeen toimeenpano rahoituksen, avustuksen ja ohjauksen osalta on ARAlla.

Tarkastelu kohdentuu kohteen tarpeellisuuteen osana asuntomarkkinatilannetta pitkällä aikavälillä, rakennuksen kuntoon, mahdollisuuteen saada uutta rahoitusta, avustuksen osuuteen rahoituksessa, olemassa olevan lainoituksen määrään ja hakijan taloudelliseen tilanteeseen sekä mahdollisen uuden rahoituksen vaikutukseen asukasvuokriin.

Hankkeen tuloksena voidaan sanoa kuntotutkimuksen olevan tarpeen määrittämisen ja sijainnin ohella olevan merkittävin tekijä kohteen uutta käyttötarkoitusta ja korjausta pohdittaessa.

Tehostetun palveluasumisen asuntojen muuttamiseen tavallisiksi palveluasunnoiksi vaaditaan laajempaa ohjausta kuin muissa ARA kohteissa. ARA määrittää hankkeisiin ohjauksesta vastaavan tiimin, jossa on neljä asiantuntijaa (rahoitusylitarkastaja, erityisasiantuntija, arkkitehti ja insinööri). Ohjaus keskittyy erityisesti kohteen olemassa olevan kunnon tarkasteluun, uudelleen suunnitteluun ja käytettävyyteen palveluasumisen kohteena. ARA työstää myös ohjeistuksen tehostetun palveluasumisen asuntojen muuttamiseksi tavallisiksi palveluasunnoksi -hankkeita suunnitteleville toimijoille.

14 Liitteet

Kohdekohtaiset **luonnossuunnitelmat** ja kohdekohtaiset **kustannuslaskelmat** ovat erillisinä pdf-liitteinä.

Hankkeen prosessikuvan sisältö tekstimuo- dossa

1. Maakuntaan kontaktointi (ARA).
2. Info-kokous (hankkeen esittely/maakunta).
3. Case-kohteiden etsintä (maakunnat/kunnat).
4. Hankkeen käynnistyminen/maakunta.
5. Aloituskokous (hankkeen toimenpiteiden ja vaiheistuksen esittely).
6. Kohdeasiakirjojen lähettäminen.
7. Kohteiden tarpeiden kartoitus, lähtökohta muutossuunnittelulle.
8. Luonnosten työstäminen (Konsultit + ARA).

9. Mahdollinen kohdekäynti.
10. Luonnosten esittely ja tekniset perusteet kustannuslaskennalle.
11. Luonnosten hyväksyntä maakunta/kunta.
12. Kustannuslaskenta.
13. Kustannuslaskennan tulokset esittely maakunnalle.
14. ARA rahoituskelpoisuuden selvittäminen.
15. Kohdekohtaisen raportin lähettäminen.
16. Hankkeen esittely YM/ARA.
17. Koko raportin koostaminen ja lähettäminen maakuntiin.
18. Webinaari 25.8.2021.
19. Jatkotoimenpiteet (YM ja ARA).