

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Suunnitteluopas

Keskeisiä tavoitteita valtion tukemien asuntojen suunnittelulle

10.6.2015



ALUKSI

ARAN tehtävänä on huolehtia asuntojen tuotantoon, hankintaan ja perusparantamiseen myönnettävän valtion tuen sekä asumiseen liittyvien valtion avustusten ja takausten toimeenpanosta. ARAn on tarkistettava, että säädetty yleiset edellytykset ovat olemassa tukia hyväksyessä ja myönnettäessä. Tämän lisäksi ARAn tehtäväksi on säädetty valtion tukeman asuntojen rakentamisen ja korjaamisen kehittäminen.

Myönnettävien tukien yleisenä edellytyksenä on, että

”tuettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei valtion asuntorahasto erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.”

Tämän oppaan tarkoituksena on avata edellä siteerattua säännöstä ja sen tulkintaa erityisesti asuntojen ja asuinympäristön laatua koskien. Oppaassa on pitäydytty lähinnä rakennuspaikkaa ja tilojen käytettävyyttä koskevissa seikoissa, joihin suunnitelmia tarkastettaessa ja hyväksyttäessä kiinnitetään erityistä huomiota. Sisäilman terveellisyyteen ja kosteusvaurioiden ehkäisemiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota sekä uudis- että korjausrakentamiskohteissa.

Suunnitteluopas on tarkoitettu valtion tukeman asuntotuotannon toteuttajille: kiinteistönomistajille, rakennuttajille, suunnittelijoille ja rakentajille sekä myös kiinteistöjen käyttäjille. Opas koskee uudisrakentamista, mutta sitä voidaan soveltaa myös laajoissa perusparannushankkeissa.

Tämä on oppaan 4. julkaistu versio ja se korvaa aiemman 19.8.2013 julkaistun version. Oppaassa esitetyt seikat tulevat edelleen ajan myötä muuttumaan ja kehittymään mm. käyttäjien uusien tarpeiden ja toiveiden myötä, mistä syystä ARA suosittaakin innovatiivista ja kehitysmuotoista otetta uusia tilaratkaisuja suunniteltaessa. Opasta kehitetään siitä saatavan palautteen ja uusien tarpeiden mukaan.

Tämän oppaan ohella on hyvä tutustua myös ARAn verkkosivuihin www.ara.fi ja myös siellä oleviin *Palveluasumisen oppaaseen* sekä ARAn *Rakennuttamisohjeeseen*, jossa on tietoa mm. ARAn hankekäsittelystä, suunnitelmien ja kustannusten hyväksymisestä sekä suunnittelijoiden valinnasta.

Sisällys

1	TUENHAKIJA TILAAJANA	4
2	SUUNNITELTAVALLE KOHTEELLE ASETETTAVAT VAATIMUKSET	4
2.1	Rakennuspaikka ja rakennuksen soveltuvuus ympäristöön.....	4
2.2	Rakennuksen olennaiset vaatimukset.....	5
2.3	Taloudellisuus.....	5
2.4	Energiatehokkuus	6
2.5	Elinkaariajattelu	6
3	ASUNNOT	7
3.1	Asuinhuoneiston käyttökelpoisuus ja mitoitus	7
3.2	Tilaryhmittely ja yhteydet	8
3.3	Huonetilat	8
3.4	Säilytys- ja huoltotilat	9
4	APU- JA YHTEISTILAT	9
4.1	Varastot	9
4.2	Yhteistilat	10
5	ERITYISRYHMIEN ASUNNOT	11
5.1	Yleiset suunnittelukriteerit	11
5.2	Asuntojen tavanomaisuus	12
5.3	Tilakohtaiset suunnittelukriteerit.....	14
5.4	Käyttäjärühmäkohtaiset ratkaisut	15
6	SUUNNITELMIEN SISÄLTÖVAATIMUKSET	18
6.1	Tukivaruksen hakeminen	18
6.2	Luonnossuunnitteluvaihe	18
6.3	Suunnitelmien ja kustannusten hyväksyttäminen	18
7	LIITTEET.....	20

1 TUENHAKIJA TILAAJANA

Tuenhakijan ja tilaajan vastuulla on määritellä hankkeen laajuudelle, laadulle, hinnalle, asumiskustannuksille sekä aikataululle asetettavat tavoitteet sekä valvoa niiden toteutumista. Nämä tehtävät voi toteuttaa tuenhakijan oma henkilöstö tai ulkopuolinen rakennuttamis- ja valvontaorganisaatio. Hankkeen onnistumisen kannalta on keskeistä, että tehtävistä vastuussa olevalla on tietoa ja osaamista niin kohteen tulevista käyttäjistä mukaan lukien erityisasuntokohteissa tarvittavat palvelut ja niitä hoitava henkilöstö, kuin myös hankkeen toteuttamiseen liittyvistä teknisistä, taloudellisista, juridisista ja hallinnollisista seikoista.

Hankkeen toteutuksen lähtökohdan muodostaa tilaajan toimesta/toimeksiannosta tehty tarve- ja hankesuunnittelu ja sen tuloksena syntyvä tilaohjelma laatu-, hinta-, asumiskustannus- ja toteutusaikataulutavoitteineen. Nämä tilaajan asettamat tavoitteet tausta-aineistoinen luovat perustan hankkeen budjetoinnille ja rahoituksen suunnittelulle, ARA-rahoituksen hakemiselle sekä myös varsinaisen suunnittelun käynnistämiseksi. Keskeisiä tilaajan päätettävissä olevia ja hyväksyttäviä seikkoja edellä mainittujen tavoitteiden ohella ovat erityisesti suunnittelijoiden valinta sekä toteutettavat, asetettujen tavoitteiden mukaiset suunnitteluratkaisut.

2 SUUNNITELTAVALLE KOHTEELLE ASETETTAVAT VAATIMUKSET

2.1 Rakennuspaikka ja rakennuksen soveltuvuus ympäristöön

Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja ekologisesti kestävä elinympäristön luominen ovat rakentamiselle asetettuja yleisiä edellytyksiä. Asuntorakentamisella edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista ja sosiaalista kestävyyttä. Asuntorakentaminen on tehtävä siten, että olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Tavoitteena on, että palvelut ja työpaikat ovat niin hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.

Erityisryhmien asuntokohteiden tai asuntojen on sijoitettava taajamiin palvelujen läheisyyteen. Erityisesti kehitysvammaisten ja vammaisten, autistien ja mielen-terveyskuntoutujien asuntokohteet tai asunnot on sijoitettava tavallisen asumisen joukkoon yksilöllisen asumisen periaatteella. Niitä ei pidä sijoittaa olemassa oleville laitosalueille eikä muiden erityisryhmien yhteyteen. Kerrostalokohteissa em. erityisryhmien asuntoja ei pidä keskittää samaan rappukäytävään.

Hyvä lähiympäristö perustuu rakennusten ryhmittelyyn ja niiden pääsisäänkäyntien järjestämiseen niin, että muodostuu suojaisia ja aurinkoisia pihvoja tai vastaavia viihtyisyyttä lisääviä ulkotiloja, joiden kautta varmistetaan esteetön kulku asuntojen pääsisäänkäynteihin. Pyörätuolia ja apuvälineitä käyttävän henkilön on päästävä pysäköintialueelta esteettömästi hissiin. Autojen pysäköinti sijoitetaan siten, että jalankulkija voi luontevasti tulla kotiinsa kulkematta pysäköintialueen kautta.

2.2 Rakennuksen olennaiset vaatimukset

Valtion tukemassa asuntotuotannossa suositaan laadukkaita, energiatehokkaita, hyvän sisäilmaston omaavia ja ekologisesti kestäviä asuinrakennuksia. Niiden on oltava ympäristöönsä sopivia, arkkitehtonisesti kauniita ja toiminnallisesti hyviä rakennuksia, jotka kuluttavat energiaa mahdollisimman vähän ja joiden huollettavuus ja käytettävyys on otettu järkevästi huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa. Tavoitteena on tuottaa asuinympäristöä, jossa asukkaat viihtyvät ja joka koetaan terveelliseksi, turvalliseksi ja yhteisölliseksi.

Porrashuoneiden ja käytävien viihtyisyyden ja luonnon valon saantiin pitää kiinnittää suunnittelussa erityistä huomiota. Pääsääntöisesti porrashuoneet suunnitellaan niin, että sinne saadaan luonnonvaloa (seinä)ikkunoiden kautta. Jos kaavallisista tai kaupunkirakenteellisista syistä joudutaan rakennukseksi valitsemaan syvärunkoinen talo, porrashuone voidaan ratkaista riittävän väljänä lasikatteisena tilana.

Portaiden on oltava helppokulkuisia. ARA edellyttää, että asuintaloihin, myös hissiliisiin, rakennetaan suorat välitasolliset portaat, joissa on käsijohteet molemmin puolin.

Palvelutaloissa hissikorin vähimmäiskoon on oltava 1340x1400 mm, jotta hississä olisi mahdollista kääntyä pyörällisen kävelytelineen kanssa.

Luhtitalossa makuuhuoneiden yksityisyys otetaan huomioon esimerkiksi niin, että ne sijoitetaan luhtikäytävästä katsoen rakennusrungon toiselle puolelle. Kun luhtitalossa on enemmän kuin kolme kerrosta, luhtikäytävä on suojattava säältä, jolloin talosta tulee sivukäytävätila.

Asunnot varustetaan oleskeluparvekkeilla, joiden lasittamista ARA suosittelee.

ARA-tuotannossa tavoitteena on liikkumisen esteettömyys mm. siten, että asuntoihin on esteetön pääsy. Lisäksi erityisryhmille tarkoitettussa rakentamisessa pitää rakennetun ympäristön esteettömyys ymmärtää liikkumisen esteettömyyttä laajempänä kokonaisuutena, joka käsittää myös näkemisen ja kuulemisen esteettömyyden.

Rakentamismääräyksissä (F1 ja G1) on käsitelty asunnon ja asunnon lähiympäristön esteettömyyttä.

2.3 Taloudellisuus

ARA-tuotannon keskeisimpiä tavoitteita ja ARA-tukien edellytyksiä on asumiskustannusten kohtuullisuus. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi suunnitelmien on oltava taloudellisia.

ARA edellyttää, että rakennuspaikan olosuhteet ja kaavoituksen vaatimukset huomioon ottaen kohteen laajuus- ja laatutavoitteet asetetaan niin, että lopputulokseksi saadaan tarkoituksenmukainen, toimiva ja kohtuuhintainen rakennus, jonka vuokrataso on kohtuullinen suhteutettuna alueen vallitsevaan vuokratasoon. Rakentamisen tavoitehinta lasketaan tilaohjelman ja laatutavoitteiden perusteella.

Suunnittelun ohjaaminen tavoitteiden mukaisen kohteen aikaansaamiseksi on tilaajan tai tämän antamin valtuuksin ja vastuin toimivan rakennuttajakonsultin keskeisimpiä

tehtäviä, mitä on erityisesti korostettava. Tärkeänä tekijänä on kustannusohjaus, jonka on perustuttava suunnitelmien tunnuslukutestaukseen sekä rakennusosapohjaisiin kustannusarvioihin. Kustannusohjauksella varmistetaan osaltaan edellytykset kohteen kohtuuhintaisuudelle.

2.4 Energiatehokkuus

ARA pyrkii edistämään rakennusten energiatehokkuuden parantamista vähitellen lähes nollaenergiarakentamisen tasolle. Tulevia vaatimuksia ennakoiden, ARA suosittelee käyttämään normivaatimuksia parempaa tasoa energiatehokkuusratkaisuissa. E-lukuun perustuvaksi energialuokitustasoksi ARA suosittelee vähintään C-luokkaa. Suunnittelussa on hyödynnettävä mahdollisuuksien mukaan passiivisia keinoja energiatehokkuuden parantamiseksi.

ARA suosittelee myös uusiutuvien energioiden käyttöönottamista osana rakennuksen vuotuisen energiantarpeen kattamista. Energiatehokkaan kokonaisratkaisun aikaansaamiseksi tulee käyttää kustannusoptimaalisia ja elinkaartiloudellisia menetelmiä.

2.5 Terveellisyys

ARA pyrkii edistämään rakennusten terveellisyyttä. Ilmanvaihdon tulee olla hyvin suunniteltu ja toteutettu sekä helposti huollettavissa ja puhdistettavissa kaikilta osiltaan. Sisäpuolisissa rakenteissa käytetään pääsääntöisesti M1-luokiteltuja rakennusmateriaaleja. Rakenteiden kosteustekniset tarkastelut on tehtävä sekä uudis- että varsinkin korjausrakentamiskohteissa. Kosteiden tilojen vesieristeiden suunnitteluun ja toteutukseen, samoin kuin LVI-järjestelmien vuotojen ehkäisyyn ja vuotohavaittavuuteen kiinnitetään erityistä huomiota.

Rakennus on saatava jo runkovaiheessa riittävän kuivaksi, jotta pinta- tai muut materiaalit eivät pilaannu. Rakennusmateriaalien on aina oltava suojattuna eikä rakennukseen asenneta liian kosteita, orgaanisia rakennusmateriaaleja. Pääsääntöisesti suositetaan katoksen alla rakentamista ja orgaanisten materiaalien säilyttämistä kuivissa varastoissa. Sisäpuolisia töitä ei missään hankkeissa saa aloittaa ennen kuin rakennuksen vesikate, ikkunat ja ovet on asennettu ja rakennuksen runko ym. osat ovat riittävän kuivat. Betonirakenteiden kosteustilasta on oltava luotettavat, viitearvot alittavat, kosteusmittaukset ennen pinnoitusten aloittamista. Erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että muovimattoja tai muita tiiviitä lattiamateriaaleja ei asenneta kostean betonin päälle. Kosteudenhallinnan toteuttaminen ja muu kosteustekninen laadunvarmistus kuvataan suunnittelu- ja tarkastusasiakirjoihin ja varmennetaan vastuuhenkilöiden allekirjoituksin hankkeen edetessä.

2.6 Elinkaariajattelu

Elinkaariedullinen asuminen on valtion tukeman asuntotuotannon tulevaisuuden päätavoitteita. Rakennuksen ekologiset ominaisuudet ja elinkaarilaatu määritetään suunnitteluvaiheessa. ARAn tavoitteena on laajentaa asuntorakentamisen kustannusnäkökulmaa investointikustannuksista elinkaarikustannuksiin. Tutkimustietoa rakennusten kestävydestä, käyttö- ja huoltokustannuksista sekä elinkaari-kelpoisuudesta on runsaasti olemassa. Kestävän kehityksen mukaisen rakentamisen kriteereitä ja laskentatyökaluja on kehitelty useilla eri tahoilla.

Asuinrakennuksen elinkaariedullisuutta voidaan mitata vertaamalla rakennuksen asumiskelpoisuutta sen elinkaaren ajalta elinkaarikustannuksiin. Merkittävä osa rakennuksen elinkaarikustannuksista muodostuu käyttövaiheessa. Siksi rakentamisessa olisi pyrittävä energiatehokkaisuun ja kestäviin ratkaisuihin, jolloin asuinrakennusten käytettävyys säilyy hyvänä suhteessa asuntojen kysyntään ja asumistarpeisiin pitkällä tähtäyksellä.

Kestävän kehityksen tavoitteiden mukaisesti, rakennuksen elinkaaren pituudeksi olisi mitoitettava vähintään 100 vuotta. Siksi käytettävien materiaalien laatuun, kestävyteen, niiden ympäristövaikutuksiin ja kierrätettävyyteen olisi kiinnittävä erityistä huomiota. ARA suosittelee lähtökohtaisesti käyttämään muuntojoustavia rakenneratkaisuja, jolloin rakennuksen koko elinkaaren aikaiset mahdolliset tila- ja käyttötarkoituksenmuutokset voidaan paremmin ennakoida.

Elinkaariajattelu sisältää myös ekotehokkuusvertailun, jossa rakennuksen kelpoisuutta ja ominaisuuksia verrataan rakennuksen elinkaarensa aikana aiheuttamiin ympäristövaikutuksiin. Tässä mielessä merkittävä vaikutus on rakentamisen sijoittumisella yhdyskuntarakenteessa suhteessa työpaikkoihin, palveluihin ja liikenneverkkoon ja maankäyttöön. Toinen merkittävä seikka ekotehokkuuden kannalta on rakennuksen energiatehokkuus sekä tarvittavan energian tuottotapa, jossa tulisi suosia primäärisesti edullista energiaa.

3 ASUNNOT

(erityisryhmien asunnot käsitellään luvussa 5)

3.1 Asuinhuoneiston käyttökelpoisuus ja mitoitus

Asunnossa on tilat seuraaville toiminnoille: lepo, oleskelu, yhdessä olo ja perhe-elämä, kotiharrastukset ja viihde, ruokailu ja ruuanvalmistus, hygienian hoito, kodinhoito, pukeminen ja vaatteiden säilytys sekä muu asumiseen liittyvä huolto ja säilytys. Asunnossa voi lisäksi olla tilaa työskentelylle kotona (etätyömahdollisuus) ja opiskelulle.

Asunnon on oltava toimiva, monipuolisesti kalustettava, muunneltava, joustava ja esteetön. Asunto suunnitellaan pääsääntöisesti yhteen tasoon, erityisesti silloin, kun asunnossa keittiön ohella on 3 huonetta tai vähemmän. Jos kaavallisesta tai muusta syystä asunto joudutaan suunnittelemaan useampaan tasoon, sisääntulokerros on ”selviytymiskerros”, jossa on oltava esteettömät tilat lepoa, ruoan valmistusta sekä henkilökohtaisen hygienian hoitoa varten.

Valtion tuella rakennettavien asuntojen kysyntä kohdistuu paljolti pienten talouksien asuntoihin. Pienasunnoiksi katsotaan yhdelle tai kahdelle henkilölle tarkoitettut asunnot. ARA suosittelee pienimmän pienasuntotyypin (huone ja tupakeittiö) pinta-alaksi 35–40 m².

3.2 Tilaryhmittely ja yhteydet

Hyvän asunnon sisäinen liikenne on toimiva sekä taloudellisesti ja selkeästi järjestetty. Asunnon sisääntulonäkymät ovat mielenkiintoisia. Parhaimmillaan asunnon sisällä on vaihtoehtoisia yhteyksiä ja ympärikäytävyyttä. Yhteyden makuuhuoneista peseytymistiloihin on oltava lyhyt ja välitön.

Eteistila on riittävän väljä: vapaan pyörähdysympyrän halkaisijan on oltava vähintään 1300 mm. Eteistilaan mahtuvat säilytyskalusteet ulkovaatteille ja jalkineille, istuin, laskutaso sekä tila liikkumisen apuvälineelle.

Asunnon sisäiset portaat ovat helppokulkuiset ja turvalliset. Portaassa on oltava käsijohteet molemmin puolin, askelmien materiaalin on oltava liukumaton ja askelmien väritään helposti havaittavissa. Asunnon sisäinen kierreporras on yleensä vaikeakulkuinen ja vaarallinen, joten sen käyttöä on vältettävä. Suositeltavaa on, että 3h+k ja sitä pienemmät asunnot ovat yhdessä tasossa.

3.3 Huonetilat

Asuinhuoneet ovat riittävän tilavia, jotta ne voitaisiin kalustaa eri tavoin ja ne mahdollistaisivat asumisen mahdollisimman pitkään omassa kodissa. Kahden hengen makuuhuoneen tulisi olla kooltaan riittävän tilava, jotta se olisi myös liikkumisesteisen henkilön itsenäisesti käytettävissä. Huoneen muoto mahdollistaa parivuoteen sijoittamisen siten, että sen molemmille puolille jää riittävästi tilaa liikkumisen apuvälineelle. Myös makuuhuoneeseen liittyvien vaatekomeroiden luo on päästävä apuvälineen kanssa.

Keittiön tilat suunnitellaan niin, että työtasot, kodinkoneet, vesipisteet ja säilytystilat on sijoitettu toisiinsa nähden ruuanlaiton kannalta luontevasti. Keittiö on oltava myös pyörätuolilla tai apuvälinein liikkuvan käytettävissä tai keittiö on pieni kalustemuutoksin varustettavissa esteettömäksi. Kodinkoneet sijoitetaan ergonomisesti mahdollisimman hyvälle käyttökorkeudelle ja niiden vieressä on tarpeellista laskutilaa. Keittotason ja altaan välille tulisi sijoittaa vähintään 600 mm työtaso. Keittiössä tai sen välittömässä läheisyydessä tulee olla tilaa vähintään neljän hengen ruokapöydälle.

Pienasunnossa keittotila voidaan sijoittaa oleskelutilaan tupakeittiöratkaisuna. Tupakeittiö suunnitellaan riittävän väljäksi niin, että se tarjoaa esteettömät tilat ruoanlaitolle, ruokailulle, oleskelulle ja kotiharrastuksille. Olohuoneen ja tupakeittiön minimileveys on 3,6 m.

Kaikkien asuntojen perusmitoitukset vastaa esteettömyyden vaatimuksia. Asunnoissa on vähintään yksi wc-pesutila, joka sellaisenaan tai helposti muutettuna mahdollistaa avustajan, pyörätuolin tai muun apuvälineen käytön. Kaksikerroksisissa asunnoissa on sisäänkäyntikerroksen saniteettitilan oltava helposti muutettavissa myös liikunta-

esteellisen käyttöön sopivaksi. ARA suosittelee aina alakerran wc-tilan varustamista suihkulla.

Asunnoissa voi olla asuntokohtainen sauna.

Wc- ja pesutilojen seiniin ja niiden rakenteisiin on oltava mahdollista kiinnittää myöhemmin tukikaiteita, suihkuistuin yms. Nämä ratkaisut mahdollistavat pitemmän kotona asumisen.

3.4 Säilytys- ja huoltotilat

Asuinhuoneistossa tai asuntoon liittyvässä aputilassa on asianmukaiset tilat kodinhoitoa, vaatteiden säilytystä ja huoltoa sekä irtaimiston säilytystä varten (ulkoiluvälineet, liikkumisen apuvälineet, lastenvaunut, polkupyörät ja harrastusvälineet). Tilat varustetaan niiden käytön edellyttämällä kalusteilla, varusteilla ja teknisillä järjestelmillä. Aputilojen mitoitus on esitetty seuraavassa luvussa.

4 APU- JA YHTEISTILAT

Tarkoituksenmukaiset, esteettömät ja riittävät yhteistilat ovat laatutekijöitä asumisuran eri vaiheissa. Niissä myös erilaisten harrastus- ja liikkumisvälineiden säilyttäminen on turvallista. Asukkaiden käyttöön tarkoitettuja yhteistiloja voivat olla pesula- ja kuivaustilat, yhteiskäyttöiset saunatilat, kerho- ja askartelutilat, säilytystilat sekä väestönsuojat. Yhteis- ja varastotiloihin tulisi olla asunnoista esteetön kulkuyhteys.

Jos rakennuslupaviranomainen edellyttää aputiloilta suurempaa mitoitusta kuin ARA, on yleensä noudatettava lupaviranomaisen ohjetta.

4.1 Varastot

Varastotiloja tarvitaan esineiden säilytykseen:

- jatkuvaa käyttöä varten
- kausisäilytykseen, kesä-, talvisäilytykseen
- pitkäaikaiseen säilytykseen tulevaa käyttöä varten
- lyhytaikaiseen tilapäissäilytykseen

Ikääntyneet ja liikuntarajoitteiset voivat käyttää ulkoliikkumiseen ulkopyörätuolia, rullakävelytukea, rullakelkkaa tms. Ulkopyörätuolit voivat olla myös sähkökäyttöisiä. Hississä voidaan kuljettaa apuvälinettä, jota käytetään myös asunnossa. Lastenvaunuille sekä ikääntyneiden ja liikuntarajoitteisten ulkoliikkumisvälineille tarkoitettut varastot tulee olla porraskäytävien ja sisäänkäyntien yhteydessä tai välittömässä läheisyydessä.

Urheilu- ja liikuntavälinevarastoja tarvitaan kausikäytön ja päivittäisen käytön edellyttämään välinesäilytykseen. Välinevalikoima lisääntyy elintason myötä. Välineistä suuri osa on sellaisia, joita ei voi säilyttää asunnossa.

Talossa voi olla ylimääräistä varastotilaa vuokrattavaksi sitä tarvitseville, esim. suurten kalusteiden säilytykseen tulevaa tarvetta varten ja varastotilaa, jota voidaan tarvita kalusteille asunnon korjauksen yhteydessä. Yhteisvarastotila tasoittaa täten asuntojen varastotarvetta.

Varastot tai osa niistä voi olla myös jokaisen asunnon yhteydessä, näin esim. rivitaloissa.

Irtaimistovarastot (lämmin)

Ovileveys vähintään 800 mm, normaali huonekorkeus, leveys vähintään 1100 m

pienasunnot	2,0	m ² /asunto
perheasunnot	4,0	

Ulkoiluvälinevarastot

pienasunnot	1,5	m ² /asunto
perheasunnot	3,0	

Lastenvaunut ja apuvälineet (lämmin)

pienasunnot	0,3	m ² /asunto
perheasunnot	0,6	

Polkupyörien säilytys

(sääsuojattua tilaa, voi sijaita myös ulkoiluvälinevarastossa)

pienasunnot	1,5	kpl/asunto
perheasunnot	3,0	

Kiinteistönhoidon tilat

Siivouskomero 1 kpl/rakennus
(varusteet mm. kaatoallas, lattiakaivo ja hiekanerotin)

Varasto ja työtila (talovarasto) 5-10 m²

4.2 Yhteistilat

Pesulat ja kuivatustilat (suositeltavat)

Hyvin varustettu pesutupa on työolosuhteiltaan parempi kuin ahdas kylpyhuone ja helpottaa kodin vaatehuoltoa. Asunnoissa voi olla pieni pesukone pikkupyökyä varten mutta suurehko pyykki voidaan hoitaa pesutuvassa.

Hyvin varustetun pesutuvan taloudellisuus edellyttää jatkuvaa käyttöä.

Kuivaus 1 kpl / 30 asuntoa 10-15 m²

Yli 20 asunnon yhtiössä on aina oltava kuivaustila.

Pesula	alle 30 asuntoa	10-20	m ²
	yli 30 asuntoa	20-30	m ²

Vapaa-ajantilat (suositeltavat yli 30 asunnon kohteissa)

Ikkunallisia harrastus- ja monikäyttötiloja tulisi rakentaa yli 30 asuntoa käsittäviin kohteisiin. Harrastus- ja monikäyttötilat voidaan rakentaa myös useamman talon yhteisinä tiloina, jolloin ne on mahdollista taloudellisesti toteuttaa laadukkaampina ja paremmin varusteltuina kuin yhden talon tilat.

Askartelu-, kerho- tai monikäyttöhuone 0,5 m² / asunto (minimi 25 m²)
Tilan läheisyydessä tulee olla esteetön wc-huone ja siivouskomero.

Talosaunat, 1 sauna alkavaa 30 saunatonta asuntoa kohti

Saunan tiloihin kuuluu löylyhuone, pesutila, pukuhuone ja käymälä, lisäksi voi olla vilvoittelutila. Pesuhuoneessa voi tavallisten suihkujen lisäksi olla hierovia suihkuja ja poreamme tms.

Saunaan voi liittyä erillinen saunatupa, joka voi toimia myös yhteistupana. Saunatilojen tuntumassa voi olla kuntuhuone tai siihen voi liittyä pieni kuntotila. Tilat parantavat saunan käyttöominaisuuksia asuntosaunaan nähden. Hyvin varustettu talosauna lisätiloineen voi olla asuntosaunaa parempi vaihtoehto.

Saunatiloja ja niihin liittyviä tiloja on voitava käyttää toisistaan riippumatta. Niillä voi olla sisäinen yhteys, mutta erilliset sisäänkäynnit.

Saunaosasto on sijoitettava maanpäällisiin ikkunallisiin tiloihin.

Pukuhuone	4 henkilölle
Pesuhuone	2 suihkua
Sauna	4 henkilölle
Esteetön WC-huone	
Ulkovilvoittelu	(mikäli mahdollista)

Saunaosaston läheisyydessä on oltava siivouskomero.

5 ERITYISRYHMIEN ASUNNOT

5.1 Yleiset suunnittelukriteerit

Tämä luku käsittelee ARAn myöntämää erityisryhmien investointiavustusta saavien kohteiden suunnittelua. Erityisryhmien asumiseen ja asuntoihin liittyvät vaatimukset edellyttävät tietyiltä osin tavanomaisesta poikkeavaa suunnittelua. Paras lopputulos saavutetaan, kun suunnitteluvaihe perustuu asukkaiden yksilölliseen tarveselvitykseen. Tarkemmat tiedot hakumenettelyistä, rakennuttamisesta, erityisryhmien määrittelystä yms. löytyvät ARAn verkkosivulta kohdasta www.ara.fi/avustukset >

Erityisryhmien investointiavustus. Tietoa tilojen mitoituksesta on myös ARVI – asunnon arviointimenetelmässä, joka on ARAn verkkosivuilla www.ara.fi/arvi.

5.2 Asuntojen tavanomaisuus

Asunnon huonetilat ja sen koko on suunniteltava siten, että tilat vastaavat normaalia asumista ja asunto mahdollistaa tavanomaiset kodin toiminnot ottaen lisäksi huomioon asukkaan avun tarpeista johtuvat tila- ja varusteratkaisut. Asunnoissa on pääsääntöisesti oltava tilaa ruoanlaittoon, lepäämiseen, harrastuksiin ja myös vieraiden väliaikaiseen majoittamiseen.

Ryhmäkoteja, joiden tilasuunnittelu ei vastaa kaikilta osin edellä mainittua, rakennetaan vain erityisen perustelluista syistä ja rakentamisen on pohjaututtava tulevien asukkaiden perusteelliseen ja yksilölliseen tarpeiden arviointiin.

Viihtyisyys ja selkeys

Hyvän asuntosuunnittelun tavoitteena on oltava viihtyisä ja kodikas asunto, joka ilmentää asukkaansa toiveita ja tarpeita ja kuuluu hänen itsemääräämisoikeutensa piiriin. Asunto on ensisijaisesti siinä asuvan henkilön oma koti. Tilojen suunnittelussa otetaan huomioon myös henkilökunnan toiminta, mutta siten että asukkaiden asumisen yksilöllisyys ja itsenäisyys toteutuvat samanaikaisesti. Tätä on korostettava suunnittelun keinoin ja pyrittävä välttämään laitosmaisia ratkaisuja.

Hyvä asumisympäristö tarjoaa eriluonteisia tiloja. Toisaalta ne mahdollistavat luontevan yhteisöllisyyden syntyminen, mutta eivät pakota siihen, vaan tarjoavat riittävästi yksityistä tilaa. Yhteisten tilojen ja yksityisten asuntojen on erotuttava selvästi toisistaan, eikä esimerkiksi asunnon tule avautua suoraan yhteistiloihin. Asunnoista on oltava kulku ulos myös muuten kuin yhteistilojen kautta. Yhteistilojen on oltava mittakaavaltaan ja materiaaleiltaan kodikkaita ja ihmisläheisiä, valoisia ja muunneltavia kalustukseltaan.

Tilojen hahmotettavuuteen ja selkeyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Selkeäpiirteisyys helpottaa aistirajoitteisten henkilöiden toimintaa tiloissa ja toisaalta luo turvallisuuden tunnetta. Selkeyden on ulotuttava materiaali- ja värivalintoihin asti sekä valaistuksen suunnitteluun. Väri- ja kontrastierojen hahmottaminen heikkenee iän ja sairauksien myötä. Kaikuvia tiloja, häikäisevää valaistusta ja liukkaita lattiamateriaaleja on vältettävä. Sisustuksen värien ja materiaalien valinnassa on myös pyrittävä kodikkuuteen ja vältettävä laitospaisuutta.

Jokaisesta asunnosta olisi oltava luontoyhteys visuaalisesti ja /tai konkreettisesti parvekkeen tai terassin kautta. Kulun parvekkeelle tai terassille on oltava esteetön. Makuutilan on hyvä olla erillinen tila tai ainakin selkeästi nukkumiseen rauhoitettavissa oleva tila, joka on mielellään ikkunallinen.

Henkilökunnan tilojen on sijaittava mieluiten hieman syrjässä asumistoiminnoista eikä niiden tule sekoittua asumiseen tai siihen liittyviin kulkuväyliin. Henkilökunnan tiloihin on hyvä tehdä itsenäinen sisäänkäynti, joka sulautuu osaksi rakennusta, jottei se tarpeettomasti korostu. Ryhmäkotityyppisissä ratkaisuissa asumisen tilat ja henkilökunnan tilat eriytetään selkeästi ja kuhunkin asuinryhmään on hyvä olla oma sisäänkäynti.

Muunneltavuus

Rakentamisen ja asumisen kustannusten näkökulmasta ei ole järkevää varautua kovin moniin mahdollisiin tilaratkaisuihin. Tästä syystä todennäköiset muutelu- ja talotekniset ratkaisut niin, että muutokset ovat helposti ja nopeasti tehtävissä. Pitkäjänteistä muuntojoustavuutta tukevat parhaiten sellaisten rakenneratkaisujen käyttäminen, joilla tiloja voidaan yhdistellä ja muuttaa kantaviin rakenteisiin puuttumatta.

Asuntosuunnittelussa on oltava tavoitteena rakentaa riittävän väljiä ja ”yleispäteviä” asuntoja, jotka ovat sisäisesti muuntojoustavia ja esteettömiä sekä varusteltavissa uusilla kalusteilla ja tarvittavilla lisävarusteilla asukkaan liikunta- tai muun toimintakyvyn heikentyessä. Parhaimmillaan asunnot soveltuvat elinkaarensa aikana useiden erilaisten kohderyhmien asumisen tarpeisiin. Tästä huolimatta asukkaiden erilaiset tarpeet tulee riittävästi ottaa huomioon suunnittelussa. Asuinympäristöt ja asunnot on suunniteltava niin, että mahdollisuus asua omassa kodissa säilyy elämän loppuun saakka. Tämä edellyttää huonetilojen ja kulkuväylien riittävän väljiä mitoitus- ja esteettömyyttä sekä keittiö- ja muiden kalusteiden muunneltavuutta tai kohtuullisen helppoa vaihtomahdollisuutta. Asuntojen on oltava monipuolisesti kalustettavissa asukkaan omilla kalusteilla.

Asuntojen suunnittelussa on varauduttava erilaisten teknisten ratkaisujen käyttöön- ottoon, jolloin se on muuntuva pitkällä aikavälillä. Liikkumisen apuvälineille ja niiden kanssa toimimiseen varataan riittävästi tilaa, samoin jälkiasenteisten kiskotukikahva- järjestelmien kiinnittäminen rakenteisiin on huomioitava. Teknologisten apuvälineiden, kuten informaatio- ja kommunikaatiojärjestelmien, hätäkutsu- ja turvatekniikan avulla voidaan tuottaa säästöjä palvelutuotannolle. Automaatio- ja sensoritekniikka parantavat kiinteistön hallittavuutta pitkällä aikavälillä ja tuovat säästöjä kiinteistönpidolle.

Esteettömyys

Rakennus lähiympäristöineen suunnitellaan esteettömäksi. Erityistä huomiota on kiinnitettävä lähiympäristöön eli pihaan, pihaväyliin, paikoitukseen, porras- ja liikennetiloihin (portaat, aulat, sisäänkäynnit, hissi, terassit, kuistit). Asuintilat eli asunnot, asuintilat, parvekkeet ja erityisesti wc- ja peseytymistilat suunnitellaan kauttaaltaan esteettömiksi.

Esteettömyyden suunnittelussa, toteuttamisessa ja ylläpidossa on syytä ottaa huomioon myös muut esteettömyyden osa-alueet kuin pelkästään liikkuminen. Näitä ovat liikkumisen, näkemisen, kuulemisen, hahmottamisen ja ymmärtämisen esteettömyys sekä viihtyisyys ja turvallisuus. Esteettömyys ratkaisee monia toiminnallisia ongelmia, jotka liittyvät elämän eri osa-alueisiin. Mitoituksessa on otettava huomioon pyörätuolin tai liikkumisen apuvälineiden käyttämisen lisäksi toisen ihmisen apu; fyysinen avustaminen ja ohjaus sekä neuvonta.

Asuinympäristö

Yksilöllisen asuntosuunnittelun kannalta on oleellista tarjota ensisijaisesti itsenäisiä asuntoja erityisryhmille. Ryhmämuotoisen asumisen kohdalla on puolestaan pyrittävä pieneen ryhmäkokoon. Asuntokohteiden on sijaittava normaalin asumisen seassa

hyvien liikenneyhteyksien varrella ja palveluiden lähellä. Tämä on tärkeää kestävästä kehityksen kannalta, jotta yksityisautoilua voidaan vähentää.

Kohteiden on ulkoisesti istuttava ympäristöönsä arkkitehtuurinsa, mittakaavansa ja materiaaliensa puolesta, eikä niiden erityisasumisen luonnetta tule korostaa. Tämä voi osaltaan vähentää lähiympäristön asukkaiden vastustusta hankkeiden toteuttamiselle. Erityisryhmäasumisen keskittymiä ei tule toteuttaa.

Piha-alueiden on oltava viihtyisiä, turvallisia ja mahdollistaa monipuolinen harrastaminen. Toiminnallisuudessa otetaan huomioon esim. mahdollisuus puutarhanhoitoon ja seurusteluun. Kevyen liikenteen väylät erotetaan ajo- ja pysäköintiväylistä. Oleskelu- ja leikkialueet suunnitellaan myös turvallisiksi ja suunnataan suotuisiin ilmansuuntiin sekä varustetaan ajanmukaisesti.

Asuintalo suunnitellaan mahdollisuuksien mukaan maanläheiseksi niin, että asunnoista on helppokulkuinen ja luonteva yhteys piha- ja muihin ulko-oleskelutiloihin. Nämä voivat olla osittain puolilämpimiä, talvipuutarhatyypisiä oleskelutiloja. Piha- ja ulkotilaratkaisut suunnitellaan siten, että ne eivät sisällä laitosmaisia piirteitä ja tunnusmerkkejä, jotka erottavat ne tavallisesta asuntokannasta.

Pääsääntöisesti vanhusten ryhmäkoti olisi sijoitettava maantasokerrokseen, koska vapaa ulkoilumahdollisuus on asukkaiden viihtyvyyteen ja mielenterveyteen keskeisesti vaikuttava tekijä. Tiiviissä keskusta-asumisessa ryhmäkoti voidaan sijoittaa myös ylempiin kerroksiin edellyttäen, että käytävissä on riittävän suuri, säältä suojattu ulkoiluparveke, jota voi käyttää ulkoiluun myös talvella.

5.3 Tilakohtaiset suunnittelukriteerit

Erilliset asunnot

Erillinen asunto sisältää eteisen, oleskelu-, ruokailu- ja ruuanvalmistustilan, ikkunallisen makuuhuoneen ja kylpyhuoneen sekä riittävän määrän erilaisia säilytystiloja. Asuntoon liittyy oma itsenäinen sisään- ja uloskäynti ja se varustetaan oleskeluparvekkeella tai terassilla. Vain perustelluissa poikkeustapauksissa hyväksytään ranskalainen parveke.

Erillisen asunnon suositeltava koko on 35–40 m², josta voidaan poiketa tietyille erityisryhmille tarkoitetussa asuntoratkaisuissa.

Asuntoryhmät

Erillisistä asunnoista voidaan muodostaa pienelle asukasryhmälle asuntoryhmä, jossa asuntojen lisäksi on asukkaiden yhteiskäytössä olevia tiloja ja henkilökunnan tiloja. Tällaisissa ratkaisuissa voidaan poiketa edellä suositellusta asunnon minimikoosta.

Ryhmäkodit

Ryhmäkodin muodostaa asukkaiden henkilökohtaiset erilliset wc-kylpyhuoneella varustetut asuinhuoneet, joiden yhteispinta-ala on vähintään 25 m². Lisäksi asukkailla on käytössään oleskelu- ja ruokailutilat sekä näitä yhdistävä käytävä. Tällainen ratkaisu on perusteltua tilanteissa, jossa asukkaalla on vahvat hoidolliset tarpeet ja

asukkaan perustarpeista huolehtiminen edellyttää henkilökunnan jatkuvaa läsnäoloa. Jos asukkaan henkilökohtainen tila sisältää oman uloskäynnin tai asukas tarvitsee runsaasti apuvälineitä tai henkilökunnan apua, on huonekoko kasvatettava vastaavasti.

Asuntokohtaiset kylpyhuoneet

Asuntokohtainen kylpyhuone (wc/kph) on kooltaan 4–5 m² ja se varustetaan riittävin ja tarkoituksenmukaisin laittein ja varustein (esim. tukikahvat, pesuistuin) ottaen huomioon käyttäjien erityistarpeet.

Apu- ja yhteistilat

Erityisryhmille tarkoitettuihin kohteisiin suunnitellaan tavanomaisen asumisen tarpeita vastaavat, edellä esitetyt apu- ja yhteistilat ottaen huomioon erityisryhmien asukkaiden tarpeet ja toiveet niin tilojen määrän, koon kuin varustuksenkin suhteen. Kohteissa, joissa on pesusängyn käyttöä edellyttäviä asukkaita, vähintään pesuhuone mitoitetaan niin, että pesusängyn käyttö on mahdollista.

Palvelutilat

Palvelutiloilla tarkoitetaan henkilökunnan sekä palvelutoiminnan tarpeisiin tarvittavia tiloja. Näitä ovat esim. henkilökunnan toimisto-, kokous ja sosiaalitilat sekä keskitetyt ruoanvalmistus- ja ruokailutilat.

Tuettavat tilat mitoitetaan vain ao. kohteen tarpeita varten ja ryhmämuotoisissa asuntoratkaisuissa (ryhmäkodit, asuntoryhmät) ne eriytetään selkeästi asunnoista. Henkilökohtaisten tilojen ja yhteistilojen sijoittelun ensisijaisena lähtökohtana on asukkaan arjen sujuvuus.

5.4 Käyttäjäryhmäkohtaiset ratkaisut

Erityisryhmien asuminen tulee järjestää normaaliasumisen periaatteella tavallisen asumisen seassa. Asumiskohteet suunnitellaan vain yhden erityisryhmän käyttöön ja niin, ettei vierekkäisille tonteille rakenneta eri erityisryhmien asumista tai saman erityisryhmän asumiskeskittymää. Tukiasumista ei pitäisi sijoittaa ryhmäkotiasumisen tai muun palveluasumisen kanssa samalle tontille.

Erityisryhmien asuminen on järjestettävä paikkakunnan pitkäaikaisten tarpeiden pohjalta mahdollisimman monimuotoisesti, millä tavoin vältetään laitosmaisia yksilöllisiä tarpeita rajoittavia asumisvaihtoehtoja. Tätä tavoitetta tukevat parhaiten pieni hankekoko, muuntojoustava asuntokanta ja tavallisen asuntokannan hyödyntäminen erityisryhmien asumisessa.

Vanhusten asunnot

län, toimintakyvyn ja erilaisten sairauksien vuoksi vanhusten asumis- ja palvelutarpeet vaihtelevat suuresti, mikä edellyttää monenlaisia asunto- ja palveluratkaisuja. Vanhusten asunnot voivat olla esim. erillisiä asuntoja senioritalossa tai erillisiä asuntoja ja/tai ryhmäkotiasuntoja palvelutalossa.

Tilaratkaisut ja piha-alue suunnitellaan sellaisiksi, että niillä tuetaan asukkaiden omatoimista liikkumista sekä apuvälineillä että ilman niitä. Pitkiä käytävätiloja on vältettävä ja asunnot ryhmitellään siten, että yksityisyys toteutuu. Ulko-oleskelutilat

(tilavat parvekkeet, terassit, piha-alue jne.) sijoitetaan esteettömästi yhteisten oleskelutilojen yhteyteen ja rajataan luontevasti ja esteettisesti varmistaen asukkaiden turvallisuus.

Kohteen kokoa suunniteltaessa on em. yleisten seikkojen lisäksi oleellista ottaa huomioon toiminnan luonne eli toimiiko kohde ainoastaan tehostetun asumisen yksikkönä vai tarjoaako se lisäksi myös kevyempää palveluasumista sekä avopalveluja ja muuta toimintaa alueen ikääntyneille kotona asumisen tukemiseksi.

Yksittäisessä ryhmäkodissa voi olla enintään 15 asukaspaikkaa. Yli 10 asukkaan ryhmäkodissa on oltava kaksi erillistä yhteisoleskelutilaa. Vaikeasti ja haastavasti käyttäytyvien muistisairaiden ryhmäkodissa voi kuitenkin olla enimmillään 10–12 asukaspaikkaa.

- Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelma vuosille 2013–2017 (VNp 18.4.2013)
- Ikä-aske-raportti, Ympäristöministeriön raportteja 16/2012
- Laatusuositus hyvän ikääntymisen turvaamiseksi ja palvelujen parantamiseksi, Sosiaali- ja terveysministeriön julkaisuja 2013:11 (STM ja Kuntaliitto)

Vammaisten henkilöiden asunnot

Vammaisten henkilöiden palvelutarpeet vaihtelevat suuresti ja asuntoratkaisut suunnitellaan lähtien asukkaiden yksilöllisistä tarpeista. Asuntokohteiden suunnittelu edellyttää tulevien asukkaiden tarpeiden selvittämistä ja tulevan asuinalueen arviointia. Suositeltavaa on, että asumisratkaisut suunnitellaan yhdessä tulevien asukkaiden kanssa. (Katso Arjen keskiössä -hanke, www.ara.fi/arjenkeskiossa)

Asuntoja ei tule rakentaa päivä- ja työtoimintatilojen yhteyteen tai niiden välittömään läheisyyteen muutoin kuin erityisen perustellusta syystä. Lyhytaikaista asumista voidaan väliaikaisesti järjestää pitkäaikaisen asumisen yhteydessä (enint. 5 % asuntomäärästä), jos se ei kohtuuttomasti rasita asukkaiden elämää. Lyhytaikaiseen asumiseen tarkoitettujen huoneiden on oltava kooltaan ja varusteratkaisuiltaan kuten pitkäaikaiseen asumiseen tarkoitetut asunnot.

Suuret ryhmäkoot lisäävät laitosmaisuuksia ja vähentävät asumisen yksilöllisyyttä. Siten kerrostalokohteissa erityisryhmille suunnatut asunnot tulee sijoittaa useampaan rappukäytävään.

Asuntojen enimmäismäärä arvioidaan aina kohteittain. Arvioinnin pohjana ovat kuntakohtaiset asukkaiden yksilölliset tarveselvitykset, joita ARA edellyttää hankehakemuksen liitteenä. Tavoitteena on pienentää ryhmäkotien asukasmääriä ja samalla tontilla tai kiinteistössä olevien asuntojen määrää. Asuntokohteiden koolla on suuri merkitys asukkaan elämänlaadulle ja mahdollisuudelle elää yksilöllisempää elämää. Suuret asukasmäärät lisäävät laitospäisiä piirteitä henkilökunnan toimintaan ja asukkaan asumiseen. Ryhmäasumismuotoisten asuntokohteiden koko vaihtelee riippuen asukkaiden tarpeista ja paikkakunnan olemassa olevista asuntoratkaisuista ko. kohderyhmälle.

Asuntoryhmien koko voi olla esimerkiksi 4–8 asuntoa. Tätä suuremmat asumiskohteet voivat olla perusteltuja/mahdollisia tilanteissa, joissa vammaisilla henkilöillä on vahva hoidollinen avun tarve, mikä edellyttää henkilökunnan jatkuvaa paikalla oloa.

Vammaisten asumisratkaisuja suunniteltaessa suositellaan, että aluksi tutustutaan erityisesti seuraaviin asiakirjoihin ja otetaan suunnittelussa huomioon niissä annettuja ohjeita ja suosituksia:

- Valtioneuvoston periaatepäätös ohjelmasta kehitysvammaisten asumisen ja siihen liittyvien palvelujen järjestämiseksi (VNp 21.1.2010)
- Valtioneuvoston periaatepäätöksen toteuttaminen: ohjelma kehitysvammaisten asumisen ja siihen liittyvien palvelujen järjestämiseksi (Kuntakirje 16.11.2010)
- Kehitysvamma-alan neuvottelukunta 10.2.2010, Turva- ja sosiaalitekniikan laatuvaatimukset.
- Kehitysvammaisten henkilöiden yksilöllisen asumisen ja palveluiden turvaamisesta (STM, VNp 8.11.2012).

Pitkäaikaisasunnottomien asunnot

Pitkäaikaisasunnottomille tarkoitettujen asuntojen on oltava erillisasuntoja pientalokohteissa tai erillisiä asuntoja asuntoryhminä kerrostaloissa. Tällöin asunnon suositeltava koko on 35–40 m². Kerrostaloasunnossa pitäisi lisäksi olla parveke, terassi tai ns. ranskalainen parveke. Aukkailla olisi oltava saunomismahdollisuus pääsääntöisesti yhteisessä saunaosastossa ja yhteistiloja (palvelu-, kerho- tms. huone, varastot ja pesulaosasto).

Pitkäaikaisasunnottomien asunnot on hajasijoitettava mahdollisuuksien mukaan tavallisen asumisen joukkoon eikä muodostaa ko. kohderyhmälle omia kerrostaloja eikä suuria asuntokohteita.

- Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelma vuosille 2012–2015 (VNp 5.12.2012)

Mielenterveyskuntoutujien asunnot

Mielenterveyskuntoutujien erilliset asunnot yhteis- ja aputiloineen voivat olla vastaavia kuin vammaisten henkilöiden asunnot, asuntoryhmät tai ryhmäkotiasunnot.

Ryhmäkotiasumista järjestetään vain erittäin perustellusta syystä silloin, kun asukkaan avun ja tuen tarve edellyttää henkilökunnan ympärivuorokautista läsnä oloa. Tavoitteena on rakentaa erillisiä asuntoja ja/tai asuntoryhmiä, joissa on riittävän pieni ryhmäkoko.

Opiskelija-asunnot

Opiskelijoille tarkoitettut asunnot ovat pääsääntöisesti samanlaisia kuin muutkin tavalliset pienasunnot. Opiskelija-asunnoiksi voidaan kuitenkin suunnitella myös ns. soluasuntoja, jotka on tarkoitettu usealle asukkaalle niin, että kullakin asukkaalla on henkilökohtaiseen käyttöön tarkoitettu wc/kylpyhuoneella varustettu asuinhuone. Henkilökohtaisen asuintilan koon on soluasunnoissa oltava vähintään 20 m².

6 SUUNNITELMIEN SISÄLTÖVAATIMUKSET

6.1 Tukivaruksen hakeminen

Tukivarausta haettaessa asiakirjoihin liitetään mm. tontin asema- tai rakennuskaava kaavamääräyksineen sekä selvitys tontin rakennettavuudesta ja kunnallisteknisestä valmiudesta, tontin käyttösuunnitelma (1:500 tai 1:200), huonetilaohjelma sekä tavoitehinalaskelma ja vuokralaskelma suhteutettuna alueen vuokratasoon. Lisäksi laaditaan vapaamuotoinen ympäristöselvitys, josta käyvät ilmi kohteen sijainti, suhde naapurustoon sekä lähipalveluihin ja liikenneyhteyksiin. Ympäristöselvitykseen tulisi liittää rakennuspaikkaa havainnollistavia valokuvia. Rakennuspaikan soveltuvuuden arvioimiseksi aiottuun rakentamiseen selvitetään myös meluhaitat sekä suoran auringonvalon saanti asuntoihin.

Tukivaruksen hakuvaiheessa tarvittavat asiakirjat on lueteltu vuosittain julkaistavissa ohjeessa ARAn tuet -hakuohjeessa (ks. www.ara.fi).

6.2 Luonnossuunnitteluvaihe

Varsinaisten suunnitelmien teettäminen ja suunnittelun ohjaus niin, että tilaajan asettamat ja myös tukivaruksen myöntämisen perusteena olevat laajuuden, laadun sekä rakennus- että asumiskustannusten tavoitteet toteutuvat, ovat keskeisiä rakennuttajan tehtäviä. Ellei ARAn tukivarauspäätöksessä ole mainintaa luonnossuunnitelmien toimittamisesta ja mahdollisesta palaverin (aloituskokous) järjestämisestä ARAssa, suunnitteluvaiheessa laadittavia rakennussuunnitelmia ei tarvitse toimittaa ARAn ennen niiden lopullista valmistumista ja hyväksyttämistä. Hankkeet, joista ARA erityisesti voi tukivaruksen yhteydessä edellyttää luonnossuunnitelmien ja niiden perusteella laadittujen kustannuslaskelmien toimittamista, ovat lähinnä erityisasuntokohteita. Tällä menettelyllä pyritään varmistamaan tavanomaisiin asuntokohteisiin verrattuna vaikeampien hankkeiden suunnitelmien ja kustannusten hyväksyttävyyden ennalta ja samalla eliminoimaan turhaa suunnittelua ja suunnittelukustannuksia.

Luonnosten hyväksyttämiseen riittävät pääsääntöisesti sähköisesti toimitetut kuvat, esimerkiksi pdf-tiedostoina, jotka ovat tulostettavissa A4- tai A3-kokoon. Luonnossuunnitelmaan liitetään laajuus- ja kustannuslaskelmat tavoitteiden mukaisuuden toteamiseksi.

Lisäksi hankkeesta on toimitettava esteettömyys selvitys, josta käy ilmi miten asuntojen, tontin ja lähiympäristön esteettömyys toteutuu. Selvityksen on tarkoitus varmistaa, että suunnittelijat kiinnittävät erityistä huomiota esteettömyyden toteutumiseen. Selvitys on vapaamuotoinen A4-kokoinen yksi- tai useampisivuinen asiakirja, jossa esitetään rakennuksen ja tontin esteettömyyteen liittyvä informaatio rakennuslupapaperustuksia täydentävällä tavalla.

6.3 Suunnitelmien ja kustannusten hyväksyttäminen

Suunnitelmia ja kustannuksia hyväksytettäessä eli osapäätöstä haettaessa asiakirjoihin liitetään hakemuslomakkeiden lisäksi pääpiirustussarja (mittakaava 1:100) ja pihasuunnitelma, ellei sama informaatio ole saatavissa asema-

piirustuksesta. Pihasuunnitelmasta on ilmettävä rakennukset ja rakennelmat, aidat, pihan korkeusasemat, pelastus- ja kulkutiet, luiskat, oleskelu- ja leikkialueet, paikoitusalueet, lumen keräilypaikat, pihan päällysteet, kalusteet ja varusteet. Huonetilojen pinta-alat esitetään hakemuslomakkeilla ja piirustuksissa 0,5 m²:n tarkkuudella. Tilaluetteloa vastaavat huonetilat numeroidaan piirustuksiin.

Po. vaiheen asiakirjat on lueteltu myös lomakkeessa ARA 99a¹ (Osapäätösvaiheessa toimitettavat asiakirjat).

¹ Lomake ARA 99a: <http://www.ara.fi/download/noname/%7BABA4D200-2399-48B8-AF38-BAB732E16F69%7D/22937>

LIITTEET

Liite 1.

Suunnitteluoppaassa käytettyjä asumisen käsitteitä

Asunto on asumiseen tarvittava tila, jossa on mahdollista elää ja tehdä erilaisia päivittäisiä toimintoja. Asunto voi olla erillisasunto, asunto ryhmäkodissa tai asuntoryhmässä.

Asuintila, kts. asunto

Asumiskohde, on yksi toiminnallinen kokonaisuus, jossa voi olla useampia asumisyksiköitä, esim. osasto, solu. Toimintayksikkö voi olla myös ryhmäkoti tai palvelutalo. Asumisyksikkö, kts. asumiskohde

Asuntoryhmä tarkoittaa erillisiä asuntoja ja niihin liittyviä yhteistiloja (oleskelu-, ruokailu-, kodinhoitotilat). Asunnot ovat tavallisesti yksiöitä tai kaksioita. Asuntoryhmää tukevat yhteis- ja palvelutilat riippuvat asuntoryhmän sijainnista ja asukkaiden tarpeista.

Erillinen asunto tarkoittaa eteisen, oleskelu-, ruokailu- ja ruuanvalmistustilan, ikkunallisen makuuhuoneen ja hygienen tilan sekä riittävän määrän erilaisia säilytystiloja. Erilliset asunnot voivat olla yksiöitä, kaksioita, kolmioita. Ne voivat olla myös osa asuntoryhmää.

Palvelutalo on rakennus, jossa palveluasuntojen lisäksi on omaa henkilökuntaa, hälytysjärjestelmä ja ympärivuorokautinen avunsaantimahdollisuus; asukas asuu omassa hallinnassaan olevassa itsenäisessä omistus- tai vuokra-asunnossa. Palvelutalossa on asukkaiden käytössä yhteisiä tiloja.

Ryhmäkoti muodostuu ryhmästä asuntoja, jotka yhteistilojen välityksellä liittyvät kiinteästi toisiinsa. Asukkailla on hallinnassaan oma huone (henkilökohtainen yksityisalue), johon kuuluu oma wc- ja pesutila. Asuntoihin välittömästi liittyvät ryhmäkodin yhteiset tilat toimivat asukkaiden hoitoa tukevana asuintilana. Ryhmäkodit sijaitsevat usein palvelutaloissa, mutta ne voivat olla myös itsenäisiä asumisyksiköitä.

Ryhmäkotiasunto tarkoittaa asukkaan omaa henkilökohtaista tilaa (huone ja wc-pesutila) ryhmäkodissa.

Ryhmämuotoinen asuminen tarkoittaa asumista asuntojen muodostamassa ryhmässä (asuntoryhmä) tai ryhmäkodissa.

Senioritalo on esteetön, kaikille soveltuva (design for all), mutta ikääntyneille tarkoitettu talo.

Toimintayksikkö, kts. asumiskohde, asumisyksikkö

Liite 2. Kirjallisuutta ja julkaisuja

Ympäristöministeriö. Suomen rakentamismääräyskokoelma. RakMk E1, F1 ja G1.

RT-kortisto luku 93 Asuintilat

Asuminen arjen keskiössä -opas (2015). Saatavilla: http://www.ara.fi/fi-FI/ARAtietopankki/ARAn_julkaisut/Erillisjulkaisut/Asuminen_arjen_keskiossa_Asuntoverkos-to%2832944%29

ARVI – Asunnon arviointimenetelmä www.ara.fi/arvi

Asuntojen yhteiset vapaa-ajan tilat

Pentti Penttilä

Helsinki : Asuntohallitus. Tutkimus- ja suunnitteluosasto, 1989. - 35 s. : liitt. + liitt.

Asuntotutkimuksia / Asuntohallitus. Tutkimus- ja suunnitteluosasto, ISSN 0781-3244 ; 1989:2
ISBN 951-47-2575-1

Kotiharrastusten tilantarve

Pentti Penttilä

Helsinki : Asuntohallitus. Tutkimus- ja suunnitteluosasto, 1987. - 23 s. : liitt. + liitt.

Asuntotutkimuksia / Asuntohallitus. Tutkimus- ja suunnitteluosasto, ISSN 0781-3244 ; 1987:4
ISBN Kirjallisuutta
951-47-0947-0

Asuntoarkkitehtuuri ja -suunnittelu

Kahri, Esko, Pyykönen, Hannu

Helsinki : Rakennuskirja, 1984. - 544 s. : kuv. + taul.

ISBN 951-682-085-9

Rivi- ja kerrostalojen suunnittelu

Helsinki : Asuntohallitus, 1990. - 33 s.

Asuntohallitus / Ohjekirja ; A1.1

ISBN 951-37-0110-7

Esteetön rakennus ja ympäristö : Turvallinen toimia ja liikkua: Suunnitteluopas

Rakennustietosäätiö RTS

Helsinki : Rakennustieto Oy, 2007. - 88 s. : kuv.

ISBN 978-951-682-816-2

Esteetön asuinrakennus

Könkkölä, Maija

[Helsinki] : Invalidiliitto, Vammaisten yhdyskuntasuunnittelupalvelu, 2003. - 135 s. : kuv.

Invalidiliiton julkaisuja O., ISSN 1457-1471 ; 16

ISBN 952-9615-87-6

Muunneltavuus palvelu- ja senioriasumisessa - VVO Palvelutalo Viikin kehityshankeraportti
(ARAn raportteja 1 | 2010)

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen raportteja 1 | 2010. Lahti 2010.

ISBN 978-952-11-3735-8 (verkkajulkaisu)

ISSN 1797-5514 (verkkajulkaisu)

Pienasunnon suunnittelu
Valtion asuntorahasto
Helsinki : Valtion asuntorahasto, 2005. - 126 s.
ISBN 951-53-2784-9

Rakennus- ja kiinteistöalan ekotehokkuus
Ympäristöministeriö, Helsinki 2002
Sarja: Suomen ympäristö 580, rakentaminen
ISBN 952-11-1230-1

TTS:n tiedotteet 1/2011(657) Ikääntymisen tuomat haasteet asumiselle ja 2/2011 (658)
Senioriasumisen suunnitteluohje, Heli Mäntylä ja Minna Kuusela, TTS, Matti Kuittinen, Kombi
Arkkitehdit ja Erja Rappe, Marttaliitto. Julkaisut voi hankkia osoitteesta www.ttskauppa.fi

Laurinkari, Juhani - Poutanen, Veli-Matti – Saarinen, Anja – Laukkanen, Tuula (2005).
Senioritalo ikääntyneen asumisvaihtoehdona. Ympäristöministeriö. Helsinki.

Mielenterveyskuntoutujien asumisen kehittäminen. Ympäristöministeriön raportteja 10/2012

Mietola, Reetta & Teittinen, Hannu ja Vesala, Hannu T., Kehitysvammaisten ihmisten
tulevaisuus – kansainvälisiä esimerkkejä ja vertailu Suomeen. Suomen ympäristö 3/2013

Törmä, Sinikka & Huotari, Kari & Tuokkola, Kati ja Nieminen, Jarmo, Asumista ja arjen tukea
– esimerkkejä mielenterveyskuntoutujien asumisratkaisuksista muutamassa maassa.
Ympäristöministeriön raportteja 17/2013

Sosiaali- ja terveysministeriö (2011), Hoitoa ja huolenpitoa ympäri vuorokauden. Sosiaali- ja
terveysministeriön selvityksiä 2010:28. Helsinki.

Sosiaali- ja terveysministeriö (2007), Asumista ja kuntoutusta. Mielenterveyskuntoutujien
asumispalveluja koskeva kehittämissuositus. Sosiaali- ja terveysministeriön julkaisuja
2007:13.

Yksityisen sosiaalipalveluiden tuottajan luvanvaraiselle toiminnalle, toimitiloille sekä välineille
asetettavat vaatimukset. Etelä-Suomen lääninhallitus, Sosiaali- ja terveysosasto 16.10.2008.