

Tilaaaja:

Turun kaupunki

Kiinteistöliikelaitos, Tilapalvelut

PL 11

20101 Turku

Hanke:

Vanhuspalvelun ympärivuorokautinen hoito

■ KORJAUSRAKENTAMINEN

VANHUSPALVELUN YMPÄRIVUOROKAUTINEN HOITO

KORJAUSRAKENTAMINEN

Vanhuspalvelun ympärivuorokautinen hoito - peruskorjausrakennushankkeen hankeohjelman laatimisesta on vastannut työryhmä, johon ovat kuuluneet hyvinvointitoimialalta Taina Soini ja Kirsi Kiviniemi, Konsernihallinnosta Johanna Aarnio ja Kiinteistöliikelaitokselta Kaisa Simula. Puheenjohtajana toimi Kaisa Simula. Turun Palvelutilat Oy:n yhteyshenkilönä toimii kehittämisspäällikkö Johannes Malmi.

Hanke on tarkoitus toteuttaa vuokrahankkeena. TVT Asunnot Oy:n tytäryhtiö Turun Palvelutilat Oy rakennuttaa omistukseensa tilaohjelman mukaiset tilat ja vuokraa ne kokonaisuudessaan Turun Kiinteistöliikelaitos/Tilapalveluille, joka vuokraa ne edelleen Hyvinvointitoimialalle. Hyvinvointitoimiala vuokraa asukkaille asunnon ja mahdollisen jyvitysosuuden yhteisistä tiloista.

Turun Palvelutilat Oy haki kohteelle investointiavustusta ja korkotukea Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA), joka myönsi hankkeelle ehdollisen avustusvarauksen.

Tilaohjelman laadinnasta on vastannut Kiinteistöliikelaitokselta Kaisa Simula, Tiina Aaltonen, Merja Lumme ja Hyvinvointitoimialalta Taina Soini ja Kirsi Kiviniemi sekä Konsernihallinnosta Johanna Aarnio.

Hyvinvointitoimiala on laatinut ympärivuorokautisen hoidon tuotantosuunnitelman, joka on hyväksytty sosiaali- ja terveyslautakunnassa 6.3.2013 § 58. Tuotantosuunnitelman lähtökohtana ovat olleet vanhuspalvelulain (28.12.2012/980) ja laatusuosituksen linjaukset, joita ovat yksiportaisuus ja se, etteivät vanhukset asu enää laitospöytäisissä hoitoympäristöissä, vaan tehostetuissa palveluasumisyksiköissä.

Ympärivuorokautisen hoidon sisäisen palvelurakenteen kehittäminen vanhuspalvelulain ja laatusuositusten linjausten suuntaan edellyttää vanhainkotihoiton ja pitkäaikaissairaanhoidon toimintamallin kehittämistä tehostetuksi palveluasumiseksi. Tuotantosuunnitelman mukaiseen toimintamalliin siirtyminen tarkoittaa Turussa vanhuspalvelun pienten yksiköiden korvaamista suuremmilla yksiköillä.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 24.6.2014 § 289, että vanhuspalvelun tehostetun palveluasumisen ensimmäisen vaiheen valmistelua jatketaan niin sanotun Hila- ja Murkionkatu -vaihtoehtojen pohjalta yhteistyössä Turun Palvelutilat Oy:n kanssa. Ensimmäisen hankkeen tulisi valmistua 2017 ja toinen tulisi käynnistää vuonna 2018.

Tässä hankesuunnitelmassa esitetään hankkeen toteutusta ns. Hila kiinteistöön. Tämä sijaitsee osoitteessa Kuralankatu 2, 20540 Turku. Rakennus on täl-

lä hetkellä tyhjä lukuun ottamatta ensimmäisen kerroksen liiketiloja. Tämän kohteen lähellä ei ole kunnan omaa yksikköä.

Samaan aikaan tuodaan päätöksentekoon hankesuunnitelma, Murkionkatu 10, johon vastaavat tilat on esitetty toteutettavaksi uudisrakennuksena.

Sisällysluettelo:

1.	YHDYSHENKILÖT	5
2.	HANKKEEN SUUNNITTELULLE ASETTAMAT TAVOITTEET	6
2.1	Toiminnan asettamat tavoitteet	6
2.2	Taloudelliset tavoitteet.....	6
3.	YLEISET SUUNNITTELUPERUSTEET	8
3.1	Mitoitusperusteet	8
3.2	Tilojen erityisvaatimukset	8
4.	TILAOHJELMA	9
5.	RAKENNUSPAIKKA	9
5.1	Tontti.....	9
6.	TOTEUTTAMISAIKATAULU.....	10
7.	KUSTANNUSTAVOITTEET.....	10
7.1	Perustamiskustannukset	10
7.2	Vuokra- ja käyttökustannukset	10

Liitteet

<i>Liite 1:</i>	<i>LVIA -suunnitteluohje</i>
<i>Liite 2:</i>	<i>Sähkölaitteiden suunnitteluohje</i>
<i>Liite 3:</i>	<i>Huonetilaohjelma</i>
<i>Liite 4:</i>	<i>ARA:n suunnitteluopas</i>
<i>Liite 5:</i>	<i>ARA:n rakennuttamisohje</i>
<i>Liite 6:</i>	<i>Kartta</i>
<i>Liite 7:</i>	<i>Luonnos vuokrasopimuksesta</i>
<i>Liite 8:</i>	<i>Kiinteistöliikelaitoksen vuokralaskelma</i>
<i>Liite 9:</i>	<i>Selvitys: ARA lyhyesti</i>

1. YHDYSHENKILÖT

Turun Kiinteistöliikelaitos, Tilapalvelut:

Kaisa Simula
projektipäällikkö
Yliopistonkatu 27 a
20100 Turku
044-9074001

Konsernihallinto/strateginen tilojen ohjaus -vastuualue:

Johanna Aarnio
tilacontroller
Yliopistonkatu 27 a
20100 Turku
040-1592295

Hyvinvointitoimiala:

Taina Soini
hallintoylihoitaja
Yliopistonkatu 30, 4. krs PL 670
20101 Turku
050-5182798

Kirsi Kiviniemi
vs. ympärivuorokautisen hoidon johtaja
Linnankatu 39
20100 Turku
040-6830044

2. HANKKEEN SUUNNITTELULLE ASETTAMAT TAVOITTEET

2.1 Toiminnan asettamat tavoitteet

Kun iäkkään henkilön palvelutarpeeseen ei ole mahdollista vastata kotiin vietävillä palveluilla, hän siirtyy kodinomaiseen tehostetun palveluasumisen toimintayksikköön. Kaupunki järjestää vanhusten tehostettua palveluasumista omana palvelutuotantona, ostopalveluna ja myöntämällä henkilöille palvelusetelin. Oman palvelutuotannon nykyisin käytössä olevat tilat eivät vastaa toiminnalle asetettuja vaatimuksia ja tilatarveselvityksen mukaan tarvitaan korvaavia tiloja.

Uudessa hoitoyksikössä toimii vanhuspalvelun ympärivuorokautinen hoito, jonka tilojen tulee täyttää kodinomaisen tehostetun palvelun kriteerit.

Tilojen pitää olla koti, missä hoidetaan nyt ja tulevaisuudessa ne huonokuntoiset ja sairaat vanhukset, joille ei voida enää taata turvallista ja laadukasta hoitoa yksityiskodissa kotihoidon palveluilla. Kansallisten laatusuosituksen linjauksen mukaan tavoitteena on, että 75 vuotta täyttäneistä turkulaisista 5,5 % on tehostetussa palveluasumisessa vuonna 2016. Vanhukset hoidetaan täällä elämänsä loppuun asti.

Tiloja suunniteltaessa on huomioitava, että tiloissa asuu vanhuksia, joista lähes kaikilla on liikkumisen apuvälineitä ja lähes 80 % vanhuksista on vähintään keskivaikea muistisairaus.

Yksiköiden nykyinen henkilökunta siirtyy korvaaviin tiloihin. Koulutetun hoitohenkilöstön mitoitus yksiköissä on tällä hetkellä välillä 0,58–0,70.

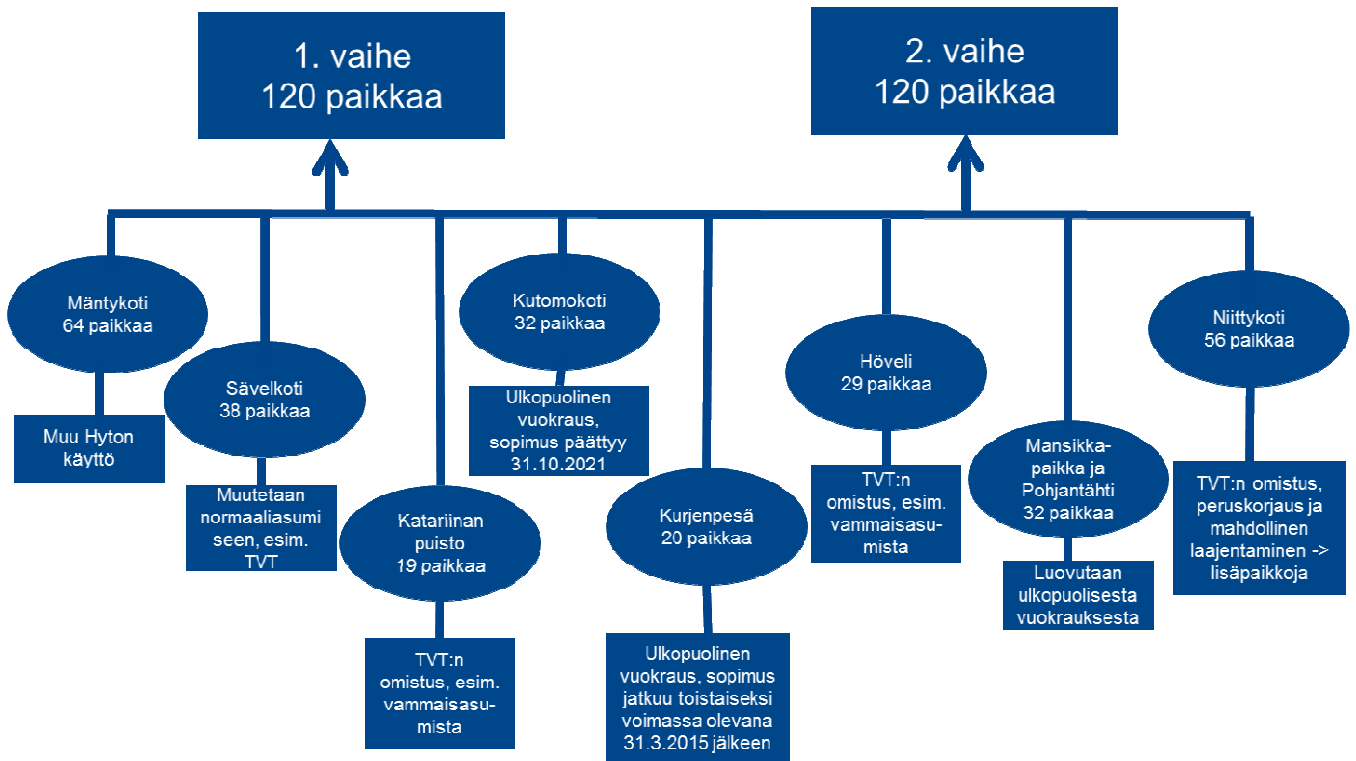
Tulevan yksikön henkilökuntamäärä:

Yksikössä työskentelevät henkilökunnan määräksi on arvioitu 95 työntekijää (ml. lääkärin ja muut erityisasiantuntijat) sekä 10 sosiaali- ja terveystalouden opiskelijaa.

Hoitohenkilökunta	75	<input type="checkbox"/> 1 vuorossa	<input type="checkbox"/> 2 vuorossa	<input checked="" type="checkbox"/> 3 vuorossa
Keittiöhenkilökunta	arvio 3			
Hallintohenkilökunta	arvio 4			
Muu henkilökunta	arvio 12			

2.2 Taloudelliset tavoitteet

Hyvinvointitoimiala tarvitsee korvaavia tiloja nykyisten tilojen huonon kunnon, toimintaan sopimattomuuden, laitoshoidon purkamisen sekä henkilöstön käytön kustannustehokkuuden lisäämisen vuoksi.



Mäntykoti on mahdollisesti hyödynnettävissä Hyvinvointitoimialan muuhun käyttöön, mutta vaatii sitä ennen peruskorjauksen.

Hyvinvointitoimialan on tarkoitus luopua Sävelkodista, Kutomokodista, Kurjenpesästä, Mansikkapaikasta sekä Pohjantähdestä kokonaan. Kutomokoti, Kurjenpesä sekä Mansikkapaikka ja Pohjantähti ovat kaupungin ulkopuolista vuokratilaa ja niistä voidaan luopua. Sävelkoti on tarkoitus lunastaa 2015 kaupungin omistukseen (TA2015) ja se voidaan muuttaa niin sanottuun normaaliasumiin.

Näiden kohteiden kokonaisvuokra vuonna 2015 on 375 241 euroa/vuosi.

Kuten vanhuspalvelun ympärivuorokautisen hoidon osalta laitosasuminen puretaan, tulee myös kehitysvammaisten henkilöiden osalta laitosasuminen purkaa vuoteen 2020 mennessä (valtion periaatepäätös). Katariinanpuisto ja Höveli soveltuvat sellaisenaan kehitysvammaisten asumiseen sen jälkeen, kun kohteet vapautuvat vanhuspalvelun ympärivuorokautiselta hoidolta.

Niittykodista ei ole tarkoitus luopua, mutta se tulee kymmenen vuoden sisällä teknisen käyttöikänsä päähän, jolloin kiinteistö vaatii peruskorjauksen. Samassa yhteydessä Niittykotia on mahdollista laajentaa, mikäli se katsotaan tarkoitukseenmukaiseksi.

3. YLEISET SUUNNITTELUPERUSTEET

3.1 Mitoitusperusteet

Asukkaita 120 ja henkilökuntaa osastoilla 95 henkeä (sis. mm lääkärin ja sosiaalityöntekijän) ja näiden lisäksi 10 opiskelijaa. ARA:n hakemuksessa asukasmääräksi on ilmoitettu 103 mutta jatkosuunnittelun avulla asukasmäärää pyritään lisäämään.

Asukkaat tulevat uuteen yksikköön joko kaupungin laitoshoidon tai tehostetun palveluasumisen yksiköistä.

Taloon tulee kahdeksan 15 asukkaan ryhmäkotia.

Kahdella ryhmäkodilla on yhteistiloina mm lääkkeidenjakohuone ja kodinhoituhuone.

Neljällä ryhmäkodilla on yhteinen sauna ja aistihuone.

Koko talon yhteistiloja ovat mm. valmistuskeittiö, ruoka/juhlasali, kauneudenhoitotila, vastaanottohuoneet ja henkilökunnan tilat sekä saunaosasto, jossa voidaan kylvettä myös ulkopuolisia.

Piha-alueet tulee suunnitella niin, että ne ovat turvallisia ja tukevat virikkeellistä ulkona olemista ja liikuntaa.

Kahden kodin sijoittelu tulee aina toteuttaa siten, että saadaan synergiaetua mm. yksi yötyöntekijä sekä yhteistilojen vaivaton käyttö.

Ryhmäkodin tilaohjelman mukainen hyötyala on	506 m ²
Kahden ryhmäkodin yhteistilojen hyötyala	56 m ²
Neljän ryhmäkodin yhteistilat	42 m ²
Koko talon yhteistilojen hyötyala	896 m ²
Koko talon hyötyala	5 252 m²
Liikenne- ja tekniset tilat	1 470 m ²

Yhteensä hyötyala+ liikenne- +tekniset tilat **6 722 m²**

Bruttoala **7 861 m²**

3.2 Tilojen erityisvaatimukset

15 asukkaan kodin ovien pitää pääsääntöisesti avautua avariin yhteisiin tiloihin joissa ruokaillaan ja oleskellaan. Hoitohenkilökunnan tulee voida valvoa mitä yksikössä tapahtuu, minne asukkaat liikkuvat jne.

Ruokailutilan yhteydessä on keittiö, jossa sähköliesi, jääkaappi/pakastin, astianpesukone (suurtalousmalli – nopeasti pesevä). Kaappien tulee olla lukolliset

ja sellaiset, että laitteet (mm. tietokone) saadaan esimerkiksi rulun taakse niin, etteivät asukkaat pääse niihin käsiksi.

Asukashuoneissa tulee olla katonosturin kiskot vuoteen kohdalta wc-suihkutilaan – näin yhden hoitajan avustamana on mahdollista huolehtia hyvin-kin huonokuntoisen asukkaan hygieniasta ja pesuista.

Käytävillä tulee kahden pyörätuolin voida kohdata sujuvasti. Suunnittelu ratkaisun tulee kuitenkin olla sellainen, että käytäviä on mahdollisimman vähän.

Parvekkeiden pitää olla niin isot ja esteettömät että sinne voi vanhus kulkea itsenäisesti. Parvekkeelle pitää mahtua useampi pyörätuoli ja sinne on oltava myös mahdollisuus viedä sänky.

Kohteen LVIAS -tekniikkaan liittyvät vaatimukset selviävät liitteistä
Vanhuspalvelun ympärivuorokautinen hoito
LVIA -järjestelmät suunnitteluohje, LIITE 1
Sähkölaitteiden suunnitteluohje, LIITE 2

4. TILAOHJELMA

Tilaohjelma, LIITE 3

Koska kyseessä on peruskorjaushanke vanhaan kiinteistöön, on tilaohjelma ohjeellinen ja tarkentuu suunnittelun edetessä.

Turun Palvelutilat Oy:n toimittamat suunnitelmat ARA:n investointiavustushakemuksen yhteydessä eivät sellaisenaan vastaa kaupungin vaateita tilojen sijoittelun osalta. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida hoitoideologia ja kodinomaisuus. Tilojen tulee tukea hoitotyötä ja asukkaiden omatoimisuutta. Suunnittelussa tulee huomioida mm. ARA:n ohjeistukset suunnittelulle ja rakennuttamiselle, LIITTEET 4 ja 5.

Kiinteistön piha-alueet tulee toteuttaa niin, että tontille muodostuu suojaisia ja aurinkoisia pihvoja tai vastaavia viihtyisyyttä lisääviä ulkotiloja. Pyörätuolia ja apuvälineitä käyttävän henkilön on päästävä pysäköintialueelta esteettömästi kiinteistöön. Autojen pysäköinti sijoitetaan siten, että jalankulkija voi luontevasti tulla kiinteistöön kulkematta pysäköintialueen läpi. Vrt. ARA:n suunnitteluopas.

5. RAKENNUSPAIKKA

5.1 Tontti

Tontti tunnus ja osoite: 853-13-39-6-1, Kuralankatu 2, 20540 Turku. Hila on yhtiömuotoinen, jonka osakkeet Turun Palvelutilat Oy lunastaa omakseen. Maapohjan omistaa yhtiö. Kartta, LIITE 6.

Tontilla oleva kaava vaatii kaavapoikkeaman, jotta se mahdollistaa tämän hankkeen toteuttamisen. Kaavapoikkeamalla haetaan tontin käyttötarkoituksen muutosta.

6. TOTEUTTAMISAIKATAULU

Toiminnan toteuttaminen ja sen tason ja laadun sekä kehityksen turvaaminen edellyttävät mahdollisimman nopeita toimenpiteitä toimitilaratkaisun toteuttamiseksi.

Hyvinvointitoimialan näkemyksen mukaan hankkeen 1. vaihe ja 2. vaihe tulee toteutua kaupunginhallituksen 24.6.2014 päätöksen mukaan. 1. vaiheessa toteutettava kiinteistö otetaan vanhuspalvelujen käyttöön vuonna 2017 ja toisen vaiheen rakentaminen tulisi käynnistää vuonna 2018.

Kun päätökset hankkeen toteuttamisesta on tehty, tulee suunnittelulle varata kahdeksan kuukautta ja rakentamiseen 18 kuukautta.

7. KUSTANNUSTAVOITTEET

7.1 Perustamiskustannukset

Turun Palvelutilat Oy:n ARA:aan ilmoittama tavoitehintakustannusarvio hankkeelle on 14 826 000 euroa (alv 0 %), tonttikustannukset tästä summasta on 1 176 000 euroa. Maapohjan omistaa yhtiö.

Turun Palvelutilat Oy:n ARA:an ilmoittamassa kustannusarviossa ei ole mukana kaikkia sellaisia tekijöitä, jotka parantavat tilojen toiminnallisuutta. Tästä syystä Kiinteistöliikelaitoksen toimesta hankkeelle on laadittu tavoitehintakustannusarvio, jossa on huomioitu toiminnalliset lisäinvestoinnit (mm. nosturikiskojärjestelmäkokonaisuus). Kiinteistöliikelaitoksen tavoitehintakustannusarvio hankkeelle on **17 076 000 euroa (alv 0 %)**.

Tämä hanke on mukana ARA:n erityisryhmien ehdolliset avustusvaraukset vuodelle 2015. Hankkeelle myönnetty varaus on **5 930 400 euroa**.

7.2 Vuokra- ja käyttökustannukset

Kiinteistöliikelaitos vuokraa tilat kokonaisuudessaan Turun Palvelutilat Oy:ltä ja vuokraa ne edelleen Hyvinvointitoimialalle lukuun ottamatta keittiötiloja. Hyvinvointitoimiala vuokraa asunnot ja mahdollisen jyvitysosuuden edelleen asukkaalle, jolta Hyvinvointitoimiala perii asunnon vuokran ja palvelumaksun.

Hankkeen rakennuttamisesta vastaa Turun Palvelutilat Oy.

Turun Palvelutilat Oy:n ja Kiinteistöliikelaitoksen välinen vuokrasopimuksen luonnos, LIITE 7.

Vuokrat ovat laskettu Kiinteistöliikelaitoksen laskemasta tavoitehintakustannusarviosta, joka on 17 076 000 euroa (alv 0 %).

Turun Palvelutilat Oy:n ilmoittamat arviot vuokrasta

Kokonaisvuokrasta kohteelle on **1 120 000 euroa/vuosi** alv 0 %.

Kiinteistöliikelaitoksen Tilapalveluiden laskentaperiaatteilla laskettu sisäinen vuokra hyvinvointitoimialalle kohteelta on **91 936 euroa** kuukaudessa (alv 0 %), vuositasolla **1 103 240 euroa** (alv 0 %).

Keittiötilojen osalta vuokrakustannukset ovat noin **3 694 euroa** kuukaudessa (alv 0 %). Keittiötilat vuokrataan edelleen kilpailutetulle ruokapalveluntuottajalle.

Vuokralaskelma LIITE 8.

Asukkaalta perittävä vuokra voi olla enintään Kelan eläkkeensaajan asumistukea laskettaessa asumismenoina huomioon otettava rahamäärä. Vuonna 2014 kuntakohtainen euromäärä Turussa on 590,50 euroa kuukaudessa ja näin ollen asukkailta saatava vuokra voi arviolta olla 720 000 euroa vuodessa (120 asukasta).

Arviot kohteen vuokrasta:

	Investointiavustus ja korkotuki (alv 0 %)	
Turun Palvelutilat Oy:n perimä vuokra	93 333	1 120 000
Kiinteistöliikelaitoksen perimä sisäinen vuokra Hytolta	91 937	1 103 240
Hyton perimä vuokra asukkailta	60 000	720 000
Hytolle jäävä maksu	31 937	383 240
Lisäksi Kiinteistöliikelaitoksen perimä vuokra keittiöstä	3 694	44 328

Luovuttavien tilojen vuokrat

Hyvinvointitoimiala maksaa vuonna 2015 vuokraa luovuttavista tiloista yhteensä **375 241 euroa/vuosi** (Sävelkoti 72 121 euroa/vuosi, Kutomokoti 30 096 euroa/vuosi, Kurjenpesä 98 196 euroa/vuosi, Mansikkapaikka ja Pohjantähti 174 828 euroa/vuosi).

VANHUSPALVELUN YMPÄRIVUOROKAUTINEN HOITO

LVIA-JÄRJESTELMÄT SUUNNITTELUOHJE

1.	RAKENNUSKOHTEN NIMI JA OSOITE	1
2.	YLEISTÄ.....	1
2.1	Kohteen kuvaus	1
2.3	Määräykset ja ohjeet.....	1
2.4	Suunnitteluasiakirjat.....	2
2.5	Huoltokirja.....	2
2.6	Kohteen puhtausluokkavaatimus	2
2.7	Tilavaraukset	2
2.8	Ominaiskulutus	2
3.	LIITTYMISTIEDOT KUNNALLISTEKNIikkaAN.....	3
3.1	Lämpöenergia.....	3
3.2	Käyttövesi	3
3.3	Jäte- ja sadevesiviemärit	3
4.	LÄMMITYSJÄRJESTELMÄT	3
4.1	Lämmönjakokeskus	3
4.2	Paisunta- ja varolaitteet	4
4.3	Lämmitysverkostot.....	4
4.4	Lämpöjohtopumput	5
4.5	Lämmönlvovuttimet	5
5.	VESI- JA VIEMÄRILAITTEET	5
5.1	Vesijohdot.....	5
5.2	Erottimet	6
5.3	Rasvanerotin	6
5.4	Venttiilit.....	6
5.5	Pumput.....	6
5.6	Viemäriverkostot.....	6
5.7	Viemäreiden kannakointi.....	7
5.8	Salaoja- ja sadevesiviemärit	7
5.9	Vesi- ja viemäriklusteet	7
6.	ILMANKÄSITTELYJÄRJESTELMÄT	8
6.1	Ilmanvaihtojärjestelmät	8
6.2	Ilmanvaihdon palvelualueet.....	8
6.3	Puhallinkammiot ja koteloidut kojeet	8
6.4	Ilmanottosäleiköt ja tuloilmakammiot.....	9
6.5	Suodattimet	9
6.6	Puhaltimet.....	9
6.7	Kanavat ja puhdistusluukut	10
6.8	Lämmityspatterit	10
6.9	Äänenvaimennusverhoukset.....	10
6.10	Tuloilmaelimet	10
6.11	Poistoilmaelimet	11
6.12	Ulkoilmakanavat.....	11
6.13	Sadesuojukset.....	11
6.14	Lämmöntalteenotto.....	11
7.	JÄÄHDYTYSJÄRJESTELMÄT.....	11
7.1	Huonetilojen jäähdytys.....	11
8.	RADONKAASUN TORJUNTA	12
9.	VÄESTÖNSUOJAJÄRJESTELMÄT.....	12

9.1	Väestönsuojalaitteet	12
10.	SÄÄTÖ- JA VALVONTAJÄRJESTELMÄT	13
10.1	Rakennusautomaatio	13
10.2	Lämmitysjärjestelmien säätö	13
10.3	Ilmankäsittelyjärjestelmien säätö	13
10.4	Käyttöveden lämmityksen säätö	13
11.	PALONSAMMUTUSJÄRJESTELMÄ	14
12.	LAITETUNNUKSET	14

Tilaja:

Turun kaupunki, Kiinteistöliikelaitos, Tilapalvelut
Yliopistonkatu 27 a
20100 Turku

Hanke:

Vanhuspalvelun ympärivuorokautinen hoitolaitos

■ LVIA-JÄRJESTELMÄT

1. RAKENNUSKOHTEN NIMI JA OSOITE

Vanhuspalvelun ympärivuorokautinen hoitolaitos
Kohde sijaitsee Turussa

2. YLEISTÄ

2.1 Kohteen kuvaus

Rakennuskohteena on Vanhuspalvelun ympärivuorokautinen hoitolaitos, jonka Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitos, Tilapalvelut vuokraa valmiina kokonaisuutena.

2.2 Yleiset laatuvaatimukset

Järjestelmä- ja laitevalintoja tehtäessä tulee kiinnittää huomiota niiden elinkaareen, huollettavuuteen, käytettävyyteen sekä energiatehokkuutta parantavien ratkaisuiden käyttöönottoon. Lisäksi on huomioitava ympärivuorokautisessa hoidontarpeessa olevien vanhusten asettamat erityistarpeet, sekä mahdollisten vaarallisten tarttuvien tautien leviämisen esto.

Suunnitelmissa esitetään laitemääritykset riittävän tarkasti yksilöityinä. Vain CE tyyppihyväksytyjä tuotteita voidaan käyttää.

Suunnitelmissa määritellään alustavat tavoiteolosuhteet ja ohjeelliset toiminta-arvot (käyntiajat, sisäilman tavoitearvot, lämpötilojen asetusarvot jne.).

2.3 Määräykset ja ohjeet

Suunnitelmat on laadittava voimassa olevien lakien ja asetusten sekä viranomaisten määräysten mukaisiksi.

Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava, että rakennus toteuttaa rakentamismääräysten energiatehokkuuden vaatimukset (RakMK D3). Suunnittelija laskee ja laatii rakennuksen energiaselvityksen.

2.4 Suunnitteluasiakirjat

RakMK A1 ja TATE 95 mukaan.

2.5 Huoltokirja

Suunnittelija toimittaa kohteen Granlund Manager -huoltokirjaan järjestelmä- ja laitetiedot suunnitteluarvoilla täydennettynä.

Suunnittelija edellyttää työselostuksessa urakoitsijoilta **tiedostomuodossa olevien** tuotekohtaisten tietojen toimittamisen GM-huoltokirjaan: takuuajan tehtävät, konekorttitiedot, hoito- ja huolto-ohjeet, varaosatieidot.

Kiinteistöhoitoa varten suunnittelija laatii A3-kokoiset LVIA-tekniiset paikannuspiirustukset (asema, kerrokset ja vesikatto) sekä ilmanvaihdon palvelualuepiirustukset.

Suunnittelija laatii järjestelmien poikkeus- ja häiriötilanteiden ohjeet kiinteistön hoitoa varten.

2.6 Kohteen puhtausluokkavaatimus

IV-töiden puhtausluokkavaatimus on P1. Puhtausluokkavaatimus huomioidaan materiaaleissa ja rakentamisessa.

2.7 Tilavaraukset

Suunnittelija esittää hankkeen luonnosvaiheessa teknisten tilojen ja IV-konehuoneiden sekä ilmanvaihtokanavien tilantarpeet.

2.8 Ominaiskulutus

Suunnitelmat laaditaan siten, että ominaiskulutusta 35 kWh/r-m³ ei ylitetä. Suunnittelija määrittelee järjestelmän huipputehon.

3. LIITTYMISTIEDOT KUNNALLISTEKNIikkaan

3.1 Lämpöenergia

Rakennus liitetään Turku Energian kaukolämpöverkkoon tai lämpö tuotetaan maalämpöpumpulla. Valinnan lämmöntuotannosta määrää rakennuksen sijainti sekä kannattavuus laskelmat.

Mikäli rakennus liitetään kaukolämpöverkkoon, siirretään kulutustiedot lukijalaitteen avulla Turku Energiaan, maalämmön kulutustiedot viedään kiinteistön valvontajärjestelmään.

3.2 Käyttövesi

Rakennus liitetään Turun kaupungin vesijohtoverkkoon. Vesimittari liitetään pulssilaskijalla rakennusautomaatioon. Käyttöveden kulutustiedot siirretään lukijalaitteen välityksellä Turku Energiaan.

Kaikki mittaukset ovat kaukoluettavia, jotka liitetään rakennusautomaatioon.

3.3 Jäte- ja sadevesiviemärit

Rakennus liitetään Turun kaupungin jäte- ja sadevesiviemäriverkkoon.

4. LÄMMITYSJÄRJESTELMÄT

4.1 Lämmönjakokeskus

Lämmitys toteutetaan lattialämmityksenä.

Lisäksi lämmönjakohuoneessa on vaihtimet ilmastointiin ja lämpimään käyttöveeseen.

Lämmönsiirtimet ovat juotettuja levylämmönvaihtimia.

4.2 Paisunta- ja varolaitteet

Lämmitysverkostolla kalvopaisunta-astia ja 2 kpl varoventtiileitä. Ilmanvaihtoverkostolla kalvopaisunta-astia ja 2 kpl varoventtiileitä. Varoventtiilit ja kiehuntajohdot mitoitetetaan paineastiastandardin mukaisesti.

4.3 Lämmitysverkostot

Lattialämmitys varustetaan tarvittavilta osin huonetermostaateilla.

Tuulikaapit varustetaan ilmanvaihtoverkoston liitettävillä vesikiertoisilla kiertoilmakojeilla. Ilmanvaihtojärjestelmien ilman lämmitys tuloilmakoneiden vesikiertoisilla pattereilla.

Ilmanvaihtoverkostot rakennetaan teräsputkista. 10 – 40 mm läpimittaiset lämpöjohdot rakennetaan keskiraskaista kierteittävästä teräsputkista LV 0400. Liitokset kierreosilla tai hitsaamalla. Suuremmat johdot tehdään teräsputkista LV 0320 hitsaus- ja laippaliitoksien.

Lattialämmityksen syöttöputkistot jakotukeille tehdään teräsputkilla kuten patteri- ja ilmanvaihtoverkostoissa. Liitokset kierreosilla tai hitsaamalla. Valuun asennettavat lattialämmitysjohdot tehdään tarkoitukseen soveltuvalla happidiffuusiosuojatulla muoviputkella.

Lämpöjohdot eristetään sarjan 23 mukaisesti, Pinnoite Isogenopak. Teknisissä tiloissa, kellarikerroksissa, konehuoneissa ja poistumisteillä pinnoitemateriaali alumiinipelti.

Lämmöntalteenottoverkostot tehdään AISI 304 Mukaisista ruostumattomista teräsputkista (seinämävahvuus = 2,0 mm). Liitokset hitsaamalla tai laipoin.

LTO:n sulk- ja säätöventtiilit sekä muut putkistovarusteet ovat haponkestävää terästä AISI 316. Liitokset hitsaamalla tai laipoin.

Lämmöntalteenottoputkistot varusteineen eristetään solukumi-eristeellä esim. Armaflex tai vastaava.

4.4 Lämpöjohtopumput

Kaikki LVI pumput ovat 3-vaihepumppuja.

Lattialämmitysverkosto, patteriverkosto ja ilmanvaihtoverkosto varustetaan omilla pumpuilla. Pumput mallia Kolmeks tai vastaava.

4.5 Lämmönlvovuttimet

Vesikiertoisella lämmitysverkostolla varustettu pintalattia. Tuulikaapit varustetaan yleisesti vesikiertoisin kiertoilmakojein.

5. VESI- JA VIEMÄRILAITTEET

5.1 Vesijohdot

Vesijohtojen kytkentäjohdot pyritään ensisijaisesti upottamaan rakenteisiin (vältetään näkyviä kytkentäjohtoja). *Vesijohtoja ei tuoda missään tiloissa kalusteelle ko. tilan lattian läpi, (vesieristeet ja lattiapinnoitteet tulee olla ehjät, lukuun ottamatta viemärin lävistystä).*

Sisäpuoliset kylmä- ja lämminvesijohdot tehdään saumattomista kupari-putkista LV 15 811. Liitokset kovajuotos-, kartio- ja kapillaariliitoksin. DN 15 ja suuremmat putkenosat tehdasvalmisteisia.

Sisäpuoliset rakenteiden sisään jäävät vesijohdot tehdään ristiinsilloitettusta muoviputkesta Esim. Wirsbo-Pex. Liitokset tehdään järjestelmään kuuluvilla liitinosilla ja hanakulmarasioilla. Kaikki muoviset vesijohdot asennetaan järjestelmään kuuluvaan suojaputkeen vaihdettaviksi johdoiksi.

Kylmävesijohdot eristetään sarjan 21 mukaisesti höyrytiiviksi alumiinipintaisella mineraalivillamuotilla. Lämminvesijohdot eristetään sarjan 23 mukaisesti. Pinnoite Isogenopak. Teknisissä tiloissa, kellarikerroksissa, poistumisteillä ja konehuoneissa pinnoitemateriaali alumiinipelti.

5.2 Erottimet

5.3 Rasvanerotin

Valmistuskeittiön viemäreitä varten asennetaan lujitemuovinen rasvanerotin. Rasvanerotin täyttymishälytys sijoitetaan keittiöön näkyvälle paikalle. Ankkurointipohjalaatta ja mahdollinen kuormantasausta kuuluu rakennusurakkaan, laattojen mitoittaminen rakenne ja lvi-suunnittelijalle. Rasvanerotin mitoitetaan jakelukeittiön mitoituksen mukaisesti.

5.4 Venttiilit

Sulkuventtiilit messinkisiä palloventtiileitä enintään DN 50 saakka. DN 65 ja suuremmat sulkuventtiilit ovat hitaasti suljettavia valurautaisia venttiileitä. Lämminvesijohtojen kertasäätöventtiilit messinkisiä esim. Oras 4100.

5.5 Pumput

Pumput ovat keskipakopumppuja, juoksupyörät ja pesät pronssia sekä akselit haponkestävää terästä.

5.6 Viemäriverkostot

Ulkopuoliset jäte- ja sadevesiviemärit ovat Ultra Rib 2 polypropeeniputkea tai Uponal PVC – putkea, tai vastaava.

Sisäpuoliset pohjalaatan alapuoliset jäte- ja sadevesiviemärit ovat Uponal PVC- putkea tai Uponor HTP- polypropeeniputkea. Liitokset tehdään järjestelmään kuuluvien kumirengasliitos osin.

Sisäpuoliset pohjalaatan yläpuoliset jäte- ja sadevesiviemärit ovat valurautaa. Liitokset tehdään järjestelmään kuuluvien osin ja liitospainoin. Järjestelmänä käytetään esim. Aquasafe - viemärintijärjestelmää.

Tuuletusviiemärit eristetään kylmissä ullakkotiloissa.

5.7 Viemäreiden kannakointi

Pohjalaatan alapuolella ryömintätilassa ja maanvastaisen kantavan laatan alla tehdään kaikki viemäreiden kannakoinnit jäykin putkikannakkein (esim. Hiltin kannake). *Reikänauhaa kannakkeena ei hyväksytä.* Pohjalaatan alapuolella olevien kannakkeiden materiaali *haponkestävä teräs*. Pohjalaatan yläpuolella viemäreiden kannakointi tehdasvalmisteisilla putkisangoilla, materiaali sinkittyteräs tai vastaava.

5.8 Salaoja- ja sadevesiviemärit

Perustusten kosteuseristykset ja salaojasorastukset rakennetaan Tilalaitoksen erillisohjeistuksen mukaisesti (sis. lvi-, geo- ja rakennesuunnitelmat). Pihakallistukset tehdään rakennuksesta pois päin viettäväksi sekä suunnitellaan sadevesiviemäriverkostot kaivoineen piha-alueille. Kaikki kattovesisyöksytorvet putkitetaan sadevesiviemäriverkostoon (umpiputki, ei suppiloita tai vastaavia).

Salaojat rakennetaan tekniseen salaojitukseen tarkoitetusta putkesta Uponor – Tupla, asennusluokka SN 8. Yhteinä käytetään Uporen- sadevesijärjestelmän yhteitä, asennusluokka SN 8.

Syöksytorvet haponkestävää teräsputkea (s=2,0 mm), maanpinnasta 2,0 m ylöspäin. Kannakointi tukevin kannakkein.

5.9 Vesi- ja viemärikalusteet

Vesikalusteet ovat toiminnaltaan vipu- ja termostaattikäyttöisiä sekä elektronisia. Vesikalusteet mallia Oras. Elektroniset hanat ovat ainakin yhteistiloissa sekä muistihäiriöisten tiloissa.

Pesualtaat ja wc-istuimet mallia IDO tai vastaava. Tarvittaviin paikkoihin asennetaan normaalia korkeammat istuimet. Teräksiset pesualtaat mallia Franke, Kavika tai vastaava.

Lattiakaivot ja -altaat haponkestävää terästä mallia Kavika, Vaahto tai Jot Aqua Oy. Tilat, joissa *lattiakaivojen kuivumisvaara* varustetaan kaasutiivein NOOD -vesilukoin (Aquasafe –JOT –lattiakaivot), tai vastaava.

Pikapalopostit mallia Kidde Finland Oy , Pivaset Oy tai vastaava. Pikapalopostin koko mitoitetaan 19 mm mukaan. Pipakalopostit varustetaan käsisammuttimin 6,0 kg. Käsisammuttimet toiminta periaatteeltaan nestesammuttimia.

6. ILMANKÄSITTELYJÄRJESTELMÄT

6.1 Ilmanvaihtojärjestelmät

Koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto kaikissa tiloissa. Tilojen ilmamäärät ilmanvaihtosuunnitelmien mukaan (Suomen rakentamismääräyskoelma D2 rakennusten sisäilmasto ja ilmanvaihto 2012).

Tilojen ilmamääriä on voitava säätää käyttötarpeen ja kuormituksen mukaan. Ilmanvaihtojärjestelmät suunnitellaan siten, että palvelualueiden ja vyöhykkeiden kesken voidaan painesuhteilla estää tarttuvien tautien leviäminen.

6.2 Ilmanvaihdon palvelualueet

Ilmanvaihtojärjestelmät suunnitellaan ja rakennetaan siten, että saavutetaan tehokas energiatalous. Koneitten ryhmittely palvelualueittain tulee tehdä niin, että koneitten käyntiajat saadaan palvelualueitten mukaisesti. Palvelualueita ovat: hoivaosastot, keittiö, ruokala,sauna.

6.3 Puhallinkammiot ja koteloidut kojeet

Tulo- ja poistoilmakoneet ovat koteloituja koneita. Koneiden lukumäärät ilmanvaihtosuunnitelmien mukaan. Konehuoneet määräysten mukaisesti huomioon ottaen olemassa olevat tilat.

Keittöön ja saunaan suunnitellaan oma IV-kone, jossa on myös lämmöntalteenotto.

Ilmanvaihtokoneet suunnitellaan ja toimitetaan sähkökytkentöineen valmiina. Koneet varustetaan loisteputkivalaisimin, hehkulamppuja ei hyväksytä. Koneiden moottorien turvakytkimet tulee olla valmiiksi johdotettuna tehtaalla sekä turvakytkimet paikoilleen asennettuna. Koneet toimi-

tetaan moottorin alustan ja rungon välisellä maadoituskaapelilla 16 mm² varustettuna.

6.4 Ilmanottosäleiköt ja tuloilmakammiot

Ilmanottosäleiköt sijoitetaan niin, että ulkopuolinen lumi ja kosteus eivät pääse ilmanvaihtojärjestelmään. Ulkoilmasäleikön on oltava luokiteltu standardin prEN 13030 mukaisesti. Ilman erityisjärjestelyjä ilman nopeus (ilmavirta jaettuna säleikön vapaalla pinta-alalla) ei yleensä saa olla säleikössä yli 1,5 m/s.

Tuloilmakammiot suunnitellaan siten, että lumi tai sadevesi ei kulkeudu ilmavirran mukana ilmanvaihtojärjestelmään. Ilman virtausnopeus kammiassa mitoitetaan 1,0 m/s. Tuloilmakammioihin tehdään vedenpoistot. Kammioiden viemäreihin vesilukot. Kammioiden sisäpinnat tehdään pestäviksi.

6.5 Suodattimet

Tuloilmakoneiden suodattimet kahdessa portaassa: esisuodatus G4, hienosuodatus F7. Suodatinkehysten on oltava hienosuodattimissa kiristettäviä ja niiden on tiiveysluokaltaan vastattava suodatusastetta.

Poistoilmakoneiden suodattimet luokkaa G6. Teknisten tilojen tuloilman suodatus luokkaa G5.

6.6 Puhaltimet

Kaikki puhaltimet ovat kolmevaiheisia.

Puhaltimen voimansiirrosta ei saa päästä ilmaan haitallisia hiukkasia tai muita ilman laatua huonontavia epäpuhtauksia. Moottori on valittava siten, että se ei likaa ilmaa. Puhaltimina käytetään P1 luokan kohteissa mahdollisuuksien mukaan suoravetoisia puhaltimia taajuusmuuttajilla ohjattuna.

6.7 Kanavat ja puhdistusluukut

Ilmanvaihtokanavat tehdään sinkitystä teräspelistä SFS 3281 ja SFS 3282. Pyöreät kanavat tehdään kierresaumatuista kanavista. Liitokset tehdään tehdasvalmisteisilla standardisoiduilla tiivisteellisillä osilla. Poistoilmakanavien eristys LTO:n jälkeen L 50, verhotaan pellillä. Paloeristykset määräysten mukaisesti.

Kanavat kiinnitetään ja kannakoidaan siten, että ne pysyvät palotilanteessa paikoillaan vähintään niiltä vaaditun palonkestoajan Suomen rakentamismääräyskokoelman osan E7 mukaisesti.

Tulo- ja poistoilmakanavistoihin asennetaan puhdistusluukut siten, että koko kanavisto on helposti tarkastettavissa ja puhdistettavissa. Sääto- ja palopellit ym. toimilaitteet varustetaan puhdistusluukuilla, jos ne eivät ole helposti irrotettavissa puhdistusta varten.

6.8 Lämmityspatterit

Lämmityspatterin otsapinnalla ilman virtausnopeus saa olla enintään 2,5 m/s ja jäähdytyspatterissa 2,0 m/s. Puhdistusta varten patterit on molemmilta puoliltaan varustettava osilla, jotka mahdollistavat puhdistamisen.

6.9 Äänenvaimennusverhoukset

Ilmanvaihtokoneet varustetaan tehdasvalmisteisilla äänenvaimentimilla. Laitteilla äänenvaimentimet siten, että määräysten mukaiset äänitasot saavutetaan. Äänenvaimentimien lamellien tulee olla ulosvedettäviä. Lamellien pinnoitteen tulee olla vesipesun kestävä. Pinnoitteen tulee estää vaimennusmateriaalin kuitujen irtoaminen ilmavirtaan.

6.10 Tuloilmaelimet

Tuloilmaelimet pääosin kattohajottajia varustettuna liitälätkillä, joissa mittaus- ja säätöelimet (syrjäyttävää ilmanjakoa ei voida käyttää lattialämmityksen yhteydessä).

Ilmanjakolaitteiden valinnassa on erityistä huomiota kiinnitettävä veto- ja äänitasotavoitteiden toteutumiseen.

6.11 Poistoilmaelimet

Poistoilmaelimet pääosin säleiköitä varustettuna liitântälaatikolla ja yhteiskanavaventtiileitä.

6.12 Ulkoilmakanavat

Raitisilmakanavat lämpöeristetään L100 ja verhotaan pellillä.

6.13 Sadesuojukset

Sadesuojuksien kattoläpiviennit ja jalustat tehdään muototeräsrunkoisina villa-pelti-villa rakenteina.

Sadesuojukset ovat sinkitystä pellistä mallia EYMA / FLÄKT tai vastaavia.

6.14 Lämmöntalteenotto

Suomen rakentamismääräyskokoelma D2 rakennusten sisäilmasto ja ilmanvaihto 2012 mukaisesti.

Laitevalinnoissa huomioitava E7 vaatimukset. Lämmöntalteenoton tehokkuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Tarttuvien tautien vuoksi regeneratiivista (LTO-kiekk) lämmöntalteenottoa ei voi käyttää.

7. JÄÄHDYTYSJÄRJESTELMÄT

7.1 Huonetilojen jäähdytys

Huonetilat on jäähdytettävä, jotta nykyiset viranomaismääräykset tilojen sisälämpötilojen osalta saadaan täytettyä.

Mikäli lämmitysmuotona on maalämpö, hyödynnetään maalämmön viilennystä.

Jos kaukokylmäverkko sijaitsee lähellä kohdetta, liitetään jäähdytyslaitos siihen.

8. RADONKAASUN TORJUNTA

8.1 Radonin torjunta rakenteellisin keinoin

Maanvaraisessa laatussa tulee kiinnittää huomiota radonin torjuntaan. Anturan ja sokkelin väliin tulee asentaa kermi, joka toimii samalla kosteus- ja radoneristeenä. Radonkermi asennetaan lisäksi pohjalaatan ja sokkelin liitoksen väliin, jolloin estetään radonin kulkeutuminen tehokkaasti huoneilmaan.

Putki- ja kaapeliläpivientien kohdat tiivistetään läpivientitiivisteellä sekä tiivistysnauhalla ja kumibitumiliimalla (Icopal Oy, radon/ sokkelipolar).

Lattialaatan alle asennetaan radonputkisto, jonka kokoojaputkisto johdetaan vesikatolle. Putkiston pohjalaatan yläpuolinen osa tulee tehdä kaasutiiviiksi. Kokoojaputken pää vesikatolla ei saa olla 8 m lähempänä ilmanottoaukkoja. Kokoojaputki varustetaan tarvittaessa huippuimurilla.

Tuulettuvat alapohjaratkaisut eivät tarvitse radonputkistoja.

Radonin torjunnan suunnittelevat geo-, rakenne- ja lvi-suunnittelija yhteistyössä.

9. VÄESTÖNSUOJAJÄRJESTELMÄT

9.1 Väestönsuojalaitteet

Väestönsuoja rakennetaan voimassa olevien määräysten mukaisesti.

10. SÄÄTÖ- JA VALVONTAJÄRJESTELMÄT

10.1 Rakennusautomaatio

Rakennusautomaatio toteutetaan Lon Works-verkolla. Rakennuttajalla on käytössä Windows pohjainen Lon - Maker työkalu, jota käytetään ohjelmoinnissa.

Lon-järjestelmään kuuluvat seuraavat pääosat:

- itsenäisesti toimivat vapaasti ohjelmoitavat alakeskukset (AK)
- muut mittaus- ja säätölaitteet

Tiedonsiirto kiinteistöstä Turun kaupungin valvomoon kaupungin ATK-verkon kautta ja hälytysyhteys robottipuhelimella puhelinverkon kautta.

Kaukolämpöenergia, sähkö- ja käyttövesimittarit liittyvät Turun kaupungin mittaustietojen keruujärjestelmään. Kiinteistössä päätelaitteena toimii verkkoyhtiön mittauspääte (ns. tuntikeruulaite), johon mittarit johdetaan. Kaikki mittarit varustetaan pulssiulostuloilla.

10.2 Lämmitysjärjestelmien säätö

Patteri- ja lattialämmitysverkostojen sekä ilmanvaihtoverkostojen lämpötilan säätö tapahtuu ulkolämpötilan mukaan toisistaan riippumatta.

10.3 Ilmankäsittelyjärjestelmien säätö

Lämpötilan säätö konekohtaisesti.

10.4 Käyttöveden lämmityksen säätö

Elektroninen säätöjärjestelmä.

11. PALONSAMMUTUSJÄRJESTELMÄ

Rakennus varustetaan automaattisella vesisumu palonsammutusjärjestelmällä, jonka suunnittelusta vastaa KVR-sprinklerurakoitsija .

12. LAITETUNNUKSET

Laitetunnukset toimitetaan suomen- ja ruotsinkielisinä. Järjestelmän osat varustetaan Granlund Manager- tunnuksin rakennuttajan ohjeiden mukaan.

Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitos
Tilapalvelut

Heikki Helin

VANHUSPALVELUN YMPÄRIVUOROKAUTINEN HOITO

SÄHKÖLAITTEIDEN SUUNNITTELUOHJE

VANHUSPALVELUN YMPÄRIVUOROKAUTINEN HOITO, SÄHKÖLAITTEIDEN SUUNNITTELUOHJE

A0 YLEISTIEDOT KOHTEESTA

Suunnittelussa on otettava huomioon huoltokirjan laadinnassa määritelty tehtävät suunnittelijalle ja urakoitsijalle.

Suunnittelu ja työ tehdään standardin SFS 6000 pienjännitesähköasennukset, viestintävirasto 25E/2008M, valaistusstandardien EN 12464, sekä niihin tehtyjä rakennushetkellä voimassaolevia muutoksia ja lisäyksiä noudattaen ja vanhushpalvelujen ympärivuorokautisen hoidon erityisvaatimukset huomioiden.

Mikäli em. dokumenteista ei löydy riittäviä ohjeistuksia noudatetaan ST-kortiston malleja ja ohjeita sekä ST-käsikirjaa 34, hyvä asennustapa sähkötöissä.

Energialaskelmat kuuluvat suunnitelmiin.

Suunnittelussa ja asennuksissa noudatetaan normaalia hyvää suunnittelu- ja asennustapaa tavoitteena toiminnallinen kokonaisuus sekä järjestelmien ja laitteiden määrittelyssä kiinnitetään huomiota pitkäikäisyyteen, huoltoteknisiin asioihin ja energiataloudellisuuteen.

A01 RAKENNUSKOHDE JA SEN SIJAINTI

Rakennuskohde sijaitse Turun kaupungissa.

B3 LIITYNNÄT ULKOPUOLISIIN VERKOSTOIHIN

B32 SÄHKÖLIITTYMÄ

Rakennus liitetään Turku Energian verkkoon omana liittymänä pienjännitteellä.

Suunnitteluvaiheessa selvitetään laskennallinen mitoitusteho (huippu-/liittymisteho), mitoituserusteena samanaikaisesti realisoituva teho kulutusryhmittäin kohteessa.

Jakelujärjestelmän osalta laaditaan selektivyy-, jännitehäviö- ja oikosulkulaskelmat.

Liittymismaksut ja liittymiskaapelin rakentamiskustannukset maksaa vuokranantaja.

Rakentamisalueella mahdollisten verkkoyhtiöiden kaapeleiden, jakokoteloiden, muuntamoiden, jne. selvitys ko. yhtiöiden kanssa ja näistä mahdollisesti aiheutuvat muutuskustannukset kuuluvat vuokranantajalle.

B33 TELELIITTYMÄ

Puhelinjärjestelmä liitetään teleoperaattorin tai operaattorien verkkoon. Johtotiet urakassa. Mahdolliset liittymismaksut maksaa vuokranantaja.

Rakentamisalueella mahdollisten verkkoyhtiöiden kaapeleiden, jakokoteloiden, jne. selvitys ko. yhtiöiden kanssa ja näistä mahdollisesti aiheutuvat muutuskustannukset kuuluvat vuokranantajalle.

B34 ATK-LIITTYMÄ

ATK-järjestelmä liitetään operaattorin tai operaattorien verkkoon. Johtotiet urakassa. Mahdolliset liittymismaksut maksaa vuokranantaja. Rakentamisalueella mahdollisten verkkoyhtiöiden kaapeleiden, jakokoteloiden, jne. selvitys ko. yhtiöiden kanssa ja näistä mahdollisesti aiheutuvat muutuskustannukset kuuluvat vuokranantajalle. Rakennus tulee olla liitettävissä Turun kaupungin ATK-verkkoon

B35 KAAPELI-TV- LIITTYMÄ

Rakennus liitetään joko paikalliseen kaapeliverkkoon tai omalla antennilaitteistolla. Mahdolliset liittymismaksut maksaa vuokranantaja.

B36 OMA ENERGIATUOTANTO- LIITTYMÄ

Suunnitellaan ja toteutetaan tarvittaessa.

B6 LIITTYMISMAKSUT

Katso kohta B3.

H07 PURKUTYÖT

Kaikki mahdolliset purkutyöt maksaa vuokranantaja.

H1 ASENNUSREITIT

H100 YLEISTIEDOT

Tehdasvalmisteiset johtotiet suunnitellaan samaan sarjaan kuuluvista ja valmiiksi pintakäsitellyistä osista.

Eri järjestelmien kaapeleille varataan johtoteille omat osansa tai toteutetaan täysin erilliset järjestelmäkohtaiset johtotiet järjestelmän vaatimusten mukaisesti.

Kaapelireittien häiriösuojauksien toteutus on huomioitava suunnittelussa.

Johtoteiden suunnittelussa on huomioitava tilojen eritysluonne ja mahdollisimman joustava kaapelointi.

Eri järjestelmäkaapelointien uusimmat palosuojaus- ym. määräystulkinnat on huomioitava.

Johtoteiden mitoituksessa on huomioitava laajennusvaraukset.

Putkettoman asennustavan käyttö on kielletty.

Kaapelin asentaminen suoraan betoniin on kielletty.

Asennustapana käytetään oikaistuna hyllylle sekä pystytikkaissa käytetään kaarikiinnikkeitä.

Osastoivien rakenteiden läpimenoaukot eristetään paloa vastaan tyyppi-
pihyväksytyllä palosuojamassalla. Massatut kohdat varustetaan tekijän
kilvin.

H101 KAAPELIHYLLYJÄRJESTELMÄT

Rakennus varustetaan vaaka- ja pystyhyllyin ottaen huomioon tarvitta-
vat palosuojaukset. Reitit toteutetaan katkeamattomina yhteyksinä.
Erityyppiset sekä eri järjestelmille suunnitellut hyllyt esitetään piirustuk-
sissa erilaisilla piirrosmerkeillä sekä tunnuksilla.

Kaapelihyllyt rakennetaan siten, että asennusten valmistuttua on kaa-
peleiden lisääminen ja poistaminen on mahdollisimman vaivatonta.

Kaapelihyllyreittien suunnittelussa on huomioita 30% varatila.

Kaapelihyllyjen sähköinen johtavuus varmistetaan jatkosten kohdalla
KeVi-johtimella.

Hyllyihin asennettavat rasiakojeet asennetaan asennuslevyihin.

Paloaluerajoilla väliseinien lävistyksessä kaapelihyllyt katkaistaan ja lä-
pivientiaukoista viedään ainoastaan kaapelit.

H102 JOHTOKANAVAJÄRJESTELMÄT

Rakennukseen suunnitellaan johtokanavajärjestelmä sähkönjakelun to-
teuttamista varten. Johtokanavat toimivat johtoteinä ja asennuspaikkoi-
na siten, että myöhempikin muunneltavuus asennuksissa ja kaapeloin-
neissa on huomioitu.

Johtokanavana käytetään valkoiseksi maalattua alumiinista asennus-
kourua, jossa tarvittaessa oma johto-osa heikkovirtakaapeleille.

Johtokanavat liitetään potentiaalintasaukseen.

H103 LATTIAKANAVAJÄRJESTELMÄT

Ei toteuteta.

H104 RIPUSTUSJÄRJESTELMÄT

Ripustuskiskojen materiaalina käytetään kuumasinkittyä teräsohutte-
vyä.

Ripustuskiskoja käytetään lähinnä teknisissä tiloissa valaisinasennuk-
sia varten.

Suunnittelijan on varmistettava valaistusripustuskiskon ja valaisimien
toimittajalta, että ripustuskiskot pysyvät ”suorassa”.

Ripustuskiskot liitetään potentiaalintasaukseen.

H106 LÄPIVIENNIIT

Vesi- ja kosteuseristysten läpivientinä käytetään laipallista ruostumat-
tomasta teräksestä tehdyllä laipallisella putkihylsillä. Laippa liitetään
kosteus- tai vedeneristykseen.

Suunnitteluvaiheessa on määriteltävä väliseinien lävistyksien äänieris-
tyksen tekijä.

Väestösuojien ja vastaavien läpiviennit pakattavilla läpivienneillä esim. Roxtec.

Osastoivien rakenteiden läpimenoaulat eristetään paloa vastaan tyyppi-
pihyväksytyllä palosuojamassalla. Massatut kohdat varustetaan tekijän
kilvin. Pääurakoitsija tekee palokatkot.

H2 SÄHKÖN PÄÄJAKELUJÄRJESTELMÄ

H201 20 KV-JAKELUJÄRJESTELMÄT

Ei toteuteta.

H202 0,4 KV-JAKELUJÄRJESTELMÄT

Rakennuksen sähkönjakelu suunnitellaan kokonaisuudessaan TN-S-
järjestelmän (5-johdinjärjestelmä) mukaisesti.

Suunnittelussa on huomioita, että vinokuormitus jää mahdollisimman
vähäiseksi.

H2023 PÄÄKESKUS

Rakennukseen asennetaan pääkeskus (200-400A) sille varattuun
omaan huonetilaan. Sähköpääkeskus suunnitellaan kennokeskukseksi,
pääkatkaisijalla, kytkinvarokelähdöin, kaapelikuiluun ja varustetaan
verkkoanalysointoreilla.

Suunnittelussa on huomioitava varasulakkeet, piirustustelineet, la-
minoidut pääkaaviot, jne.

Rakennuksen valmistuessa pääkeskuksessa tulee olla varalähtöjä n.
30 %.

H2024 MUUT KESKUKSET

Ryhmäkeskukset varustetaan pääsääntöisesti 4-napaisiin pääkytkimin.
Suurimmat lähdöt toteutetaan kytkinvarokelähtöinä.

Keskukset varustetaan lähtökohtaisin riviliittimin (L, N ja PE). Suunnit-
telussa on huomioitava varasulakkeet, piirustustelineet, laminoidut
pääkaaviot, jne.

Teknisissä tiloissa keskukset ovat kotelokeskuksia. Keskuskomeroissa
olevat keskukset ovat taustalevyisiä kehikkokeskuksia saranoiduin kes-
kuskansin ja 1-2 salvalla.

Keskuksissa kytkimet ("nökkakytkimet") sijoitetaan keskuksen kanteen.
Jos kytkimeen liittyy merkkilamppu tai muu laite, sijoitetaan nämä loo-
gisesti siten, ettei synny epäselvyyksiä kokonaisuudesta. Kytkimen si-
joitteluun on otettava kantaa suunnitteluasiakirjoissa, että järjestys on
looginen esim. IV-koneet. IV-keskuksissa on kaiverretut kilvet vaikutus-
alueista huomioitava. LVI-ryhmäkeskuksissa käytetään koneikkokoh-
teisesti keskitettyjä lähtöjä.

Vikavirtasuojakytkimien tyypit valitaan käytön mukaan, mutta pääsään-
töisesti käytetään A-tyypin kytkimiä, joka havaitsee vaihtovirran lisäksi
myös sykkivän tasavirran (elektroniikkalaitteet).

Merkkilamppuina käytetään riittävän suurikokoisia LED-lamppuja ("nuppineula"-merkkilamppuja ei hyväksytä). LED-lamput on valittava nimellisjännitteiden mukaisesti. LED-lamput varustetaan suojadiodilla. Esimerkki merkkilampusta; ABB CL-523. Merkkilamput on asennettava aina siten, että ne näkyvät keskusten kansia avaamatta.

Kiertovesipumput käyvät jatkuvasti. Kiertovesipumppujen kytkinasentoina käytetään 0-1 kytkimiä.

Keskustilojen ja -komeroiden tilavarauksiin on kiinnitettävä huomiota suunnitteluvaiheessa, että tilat ovat riittävät.

IV-konehuoneiden keskuksat IP34.

Rakennuksen valmistuessa keskuksissa tulee olla varalähtöjä n. 30 % sekä tyhjää laajennustilaa.

H2025 KESKUSTEN VÄLISET SYÖTTÖJÄRJESTELMÄT

Nousujohdot rakennetaan TN-S-järjestelmän mukaisesti.

Nousujohdot varustetaan vikavirta- ja valvontajärjestelmällä. Nousujohtojen vikavirranasetteluarvo on 300mA.

H2026 MAADOITUKSET JA POTENTTIAALIN TASAUKSET

Maadoitukset suunnitellaan SFS 6000 mukaisesti. Maadoituskaavio suunnitellaan käyttäen erillisiä maadoitusjohtoja ja -kiskoja. Maadoituskiskot nimetään sekä maadoitusjohtimet merkitään molemmista päistä. Taajuusmuuttajien ja IV-koneiden rungon ja moottorin alustan (jos kumitassuilla asennettu) välinen maadoitus on otettava huomioon suunnittelussa.

Jokaisesta kiskosta tehdään kiskokohtainen loppukuva joka laminoidaan ja kiinnitetään kiskoon.

H2027 SUODATTIMET

Ei toteuteta.

H2028 KESKITETYT KOMPENSOINTILAITTEET

Kompensointitarve pitää arvioida suunnitteluvaiheessa sekä varmistettava mittauksin urakoitsijan toimesta. Rakennus varustetaan tarvittaessa kompensointikondensaattorilaittein ja estokeloin ettei energialaitoksen loisteho laskutusta tapahdu. Kompensoinnin säädettävyys on huomioitava suunnittelussa. Kondensointilaitteisto liitetään rakennusautomaatiojärjestelmään.

H2029 VIKAVIRTAVALVONTAJÄRJESTELMÄ

Nousujohdot varustetaan vikavirta- ja valvontajärjestelmällä. Nousujohtojen vikavirranasetteluarvo on 300mA.

H203 SÄHKÖNMITTAUSJÄRJESTELMÄ

Tilojen mittaukset toteutetaan toimintojen mukaisesti energialaitoksen mittauksella ja omalla ryhmäkeskuksella. Teknisissä tiloissa ja väestösuojassa on omat kiinteistön mittaukseen liitettävät ryhmäkeskukset. Turku Energian keruulaitteen kautta mitataan kaikki energiat (lämpö, sähkö ja vesi). Rakennusautomaatiikkajärjestelmään toteutetaan vesimittauksen vuotovahti.

Rakennus varustetaan energiankäytön mittauksilla siten, että rakennuksen eri energiamuotojen käyttö voidaan helposti selvittää (D3 Rakennusten energiatehokkuus). Nämä mittaukset suunnitellaan esim. verkkoanalysointilaitteilla, jotka liitetään rakennusautomaatiojärjestelmään.

H204 VARAVOIMAJÄRJESTELMÄ

Ulkoisen varavoiman liittämislähtö suunnitellaan pääkeskukseen sekä kaapelointireittiin ”kissanluukut”.

H205 UPS-JÄRJESTELMÄ

Turvajärjestelmät varmistetaan keskitetyllä UPS-järjestelmällä.

H3 LAITTEISTOJEN SÄHKÖISTYS

H301 LVI-JÄRJESTELMÄN SÄHKÖISTYS

Kojeet ja laitteet kaapeloidaan koje- ja laiteluetteloiden sekä ARK- ja LVIA-selostusten mukaisesti.

Taajuusmuuttajakäytöissä huolehditaan EMC-häiriöiden estämisestä (julkisten tilojen mukaisesti) sekä suunnitteluhetkellä voimassa olevan standardien mukaisesti. Taajuusmuuttajat esim. (IP54, ABB ACH550-sarjaa). Sähköurakoitsija ja automaatiourakoitsija laativat taajuusmuuttajista käyttöönottotarkastuspöytäkirjan. Kaikki taajuusmuuttajakäytöt asennetaan taajuusmuuttajalta asti suojatulla kaapelilla. Talotekniikan tiedonsiirto- ja ohjauskaapeloinnista piirretään oma kaavio.

Pumppu- ja puhallinkäytöt ovat kolmivaihekäyttöjä.

Urakoitsijat tekevät konestandardin mukaiset mittaukset ja pöytäkirjat sekä varmistavat CE-todistuksen täyttymisen laitteistojen osalta.

Konehuoneiden kaapeleiden alasottojen asennustapana hyllyiltä käytetään ainoastaan metalliputkia tai kaapelihyllyä.

Matalien ja ”helposti kiivettävillä” vesikatoilla olevista turvakytkimistä tuodaan tilatiedot kiinteistöautomaatiojärjestelmään.

Kotelointiluokka on tilasta riippuvainen. IV-konehuoneiden ja väestösuojan asennukset IP 34. Kojeet merkitään tunnusjärjestelmää käyttäen. Johdot varustetaan kaapelitunnusilla.

H302 LAITTEIDEN JA LAISTEISTOJEN SÄHKÖISTYS

Suorien moottorilähtöjen virrat mitataan normaalin kuormitustilanteen vallitessa. Sähköurakoitsija laatii laukaisuaikataulukon. Puhallin käyttöjen virta-arvot sähköurakoitsija mittaa ja toimittaa ilmanvaihtourakoitsijalle SFP-luvun määrittystä varten. IV-koneiden kammiovalaistuksena ei voi käyttää hehkulamppuvalaisinta. Sähkösuunnittelija varmistaa asian ilmanvaihtosuunnittelijalta. Sähkö- ja LVIA-suunnittelija varmistavat laskemalla sähkötilojen jäähdytys tarpeen. Hälytyskaapelointi tehdään palopelleiltä omaan hälytyskeskukseen (esim. Säle10), josta summahälytys rakennusautomaatioon tai rakennusautomaatiojärjestelmään. Sprinklerilaitteistoon liittyvät asiat kuuluvat suunnitteluun ja toteutukseen. Yhteissaunan kiuas asennetaan erillisellä ohjauskeskuksella. Henkilöhissien on kyettävä ”ajamaan” lähimmälle tasolle jännitekatkon aikana. Aistihuoneessa tarvittavat multisensorisen ideologian mukaiset asennukset kuuluvat urakkaan. Asuntojen ”minikeittiöiden” asennusten suunnittelu ja asennukset kuuluvat urakkaan. Keittiö asennuksissa ja laitehankinnoissa on huomiota muistisairaiden vaativat turvajärjestelyt esim. turvaliedet, liesivahdit, jne). Suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava, että lääkärin vastaanottohuone tehdään SFS6000-7-710 ryhmän 1 mukaisesti.

H4 SÄHKÖNLIITÄNTÄJÄRJESTELMÄT

H401 PISTORASIA

Tilat varustetaan riittävällä määrällä pistorasioita, jotta vältetään jatkojohtojen käytöltä. Asennettavat kalusteet ovat oltava samaa sarjaa sekä turvallisuuspistorasioita. Rakennuksen kaikki pistorasiat varustetaan vikavirtasuojakytkimillä ja suojat asennetaan ryhmäkeskuksiin. Asuinhuoneisiin asennetaan kaksoispistorasia vähintään jokaista alkaa 3 seinämetriä kohden. Telerasioiden viereen vähintään 2 kpl kaksoispistorasiaa. Yhteistilojen kalustus toteutetaan samalla periaatteella. Toimenpide-, toimistohuoneisiin, jne kalustekuvan mukaisesti työpisteisiin normaali varustus (4kpl kaksoispistorasioita, 1kpl kaksois-rj45 rasia). Wc- ja kylpyhuonetiloihin asennetaan kaksoispistorasia peilin viereen tai pelikaappiin. Siivouspistorasiaryhmät toteutetaan erillisenä. Siivouspistorasioita asennetaan yksi jokaiseen tilaan ja n.10 metrin välein. Siivousryhmät toteutetaan erillisenä huone- ja käytäväkohtaisesti. ATK-sähkö toteutetaan erillisin ryhmin, merkattuna. Ulkopistorasioita asennetaan sisä- ja ulkopihalle keskimäärin n. 20m välein, lisäksi jokaisen osaston oleskelupihalla ja ulkokatosrakennuk-

sissa pitää olla pistorasia.

Teknisiin tiloihin 3x16A pistorasiat.

Kosteat ja märät tilat, Pesu-, pukuhuoneet, IV-konehuoneet, VSS-tilat, varastot (pinta-asennus), jne IP 34 kalustein.

Pistorasiat, kytkimet ja jakorasiat merkitään. Merkintäväliseenä käytetään koneellisesti tulostettuja liimattavia merkintäliuskoja. Merkinnästä on ilmentävä keskustunnus sekä ryhmänumero.

H402 KOSKETINKISKOJÄRJESTELMÄ

Käytetään tarvittaessa.

H403 JAKELUKISKOJÄRJESTELMÄ

Ei toteuteta.

H404 PISTORASIAPYLVÄT

Pistorasiapylväät ”itse seisovaa” mallia.

H405 AUTOLÄMMITYSPISTORASIA

Henkilökunnan parkkipaikalla 20 kpl autopaikoista varustetaan autolämmityskotelopylväillä, jotka varustetaan sulakkeilla, vikavirtasuojakytkimillä, ajastimilla (0..2h) ja lukittavissa olevissa sekä numeroilla varustetuissa koteloiduissa.

H406 PISTORASIAKESKUKSET

Käytetään tarvittaessa.

H5 VALAISTUSJÄRJESTELMÄT

H501 YLEISVALAISTUSJÄRJESTELMÄ

Valaistus toteutetaan noudattaen voimassa olevien EN-standardien (EN-12464) asettamia vaatimuksia valaistuksen laadun ja valaistusvoimakkuuden suhteen eri tiloissa käytön asettamat erityisvaatimukset huomioiden.

Valaistus toteutetaan T5-lamppuvalaisimin, LED-valaisimilla, PI-valaisimin tai niiden yhteensovituksella.

LED-valaisimen osalta urakoitsijan on myönnettävä viiden (5) vuoden takuu valaisimille.

”Osastojen” Käytävien valaistus esim. upotetuina 600x600 moduulivalaisimin sekä seinävalaisimin, jota ohjataan painonapeilla. Ryhmitellään siten, että valot saadaan toimintaan 1/3, 2/3 ja 3/3 teholla, lisäksi käytävät varustetaan kukkavalovalaisimin jota ohjataan painonapeilla.

Yhteistilojen käyttötarkoitukseen soveltuvilla valaisimilla, 1/2 ja 1/1-

ohjauspainonapein.

Toimisto-, toimenpide ja kokoushuoneissa (himmennys) valaistus toteutetaan T5-valaisimin matalaluminanssiritilöin.

Asunhuoneiden eteistila valaistetaan, huoneeseen runsaan yleisvalon mahdollistava kattovalaisin himmennyksellä. Huoneistossa on myös yö- ja lukuvalaisimet omalla ohjauksella.

Pesu-, pukuhuoneita, varastoja, vessoja, ”yleiskäytäviä, jne ohjataan liiketunnistimilla sekä harkinnan mukaan osin rakennusautomaatiojärjestelmän avulla.

Valaisimet suunnitellaan metallirunkoisina ja lujarakenteisina. Laske-
tuissa katoissa valaisimet kiinnitetään rakenteista (Vaijeri, ”puupeti”, tai vastaava kiinnitystapa).

Valaisimien ritilät varustetaan putoamisen estävillä vaijereilla

Valaisimien sijoitukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota esim. portaikoissa (lampun vaihto).

VSS-tila toteutetaan ko. määräysten mukaisesti.

Kaikki valaisimet ovat urakassa.

H503 ALUEVALAISTUSJÄRJESTELMÄ

Aluevalaistus suunnitellaan koko tontin osalta. Aluevalaistus toteutetaan seinävalaisimilla, valopylväillä ja heittimillä. kaikki kulkureitit, auto-paikoitusalueet, jne valaistetaan. sisäänkäyntikatokset, oleskelu- ja pa-tiokatokset sekä piha-alueen erilliskatokset seinä ja/tai kattovaloin. Valaistustaso 40 lx työaikana, yöllä valaistustaso pudotetaan 20 lx:iin. Valaistuksen ohjaus toteutetaan valaistusanturilla ja aikaohjelmalla, joka liitetään kiinteistöautomaatiojärjestelmään.

Varaputkitukset on huomioitava aluesähköistyksen suunnittelussa

H506 TURVAVALAISTUSJÄRJESTELMÄ

Turva- ja merkkivalaistus toteutetaan suunnitteluhetkellä voimassa olevan standardin mukaisena. Merkki- ja turvavalaisimina käytetään hyväksytyjä LED-valaisimia.

Keskukset sijoitetaan taloudellisuus huomioon ottaen keskeisiin paikkoihin. Ympäri vuorokautisen hoidon erityisvaatimukset on otettava huomioon suunnittelussa.

Suunnitelma hyväksytetään pelastuslaitoksella ennen toteutusta.

Järjestelmästä toteutetaan hälytystieto kiinteistöautomaatiojärjestelmään.

H506 VARAVALAISTUSJÄRJESTELMÄ

Ei toteuteta.

H506 ERITYISVALAISTUSJÄRJESTELMÄ

Juhlasali varustetaan vaatimattomalla teatterihimmenninpaketilla (esim. 6-kanavainen). Esitysvalaisimet juhlasalin puolella asennetaan kattorakenteeseen kiinnitettynä ja valaisimien lämpökuorma huomioiden. Esitystilan puolella esitysvalaisimet asennetaan ripustusputkiin (halkaisija

50mm). Esitysvalaisimet varustetaan värinvaihtokalvoin.
Valkokangas toteutetaan sähköisenä.

H6 SÄHKÖLÄMMITYSJÄRJESTELMÄT JA -LAITTEET

H601 RAKENNUKSEN SÄHKÖLÄMMITYSJÄRJESTELMÄ

Toteutetaan tarpeen vaatiessa. Kaikki mahdolliset sähkölämmitysjärjestelmät on hyväksyttävä Turun kaupungilla ennen suunnittelua.

H602 SULANAPITOJÄRJESTELMÄT

Räystäskourut, syöksytorvet ja kattokaivot varustetaan itsesäätyvillä kaapeleilla tehdyillä sulatusjärjestelmillä. Ryhmät varustetaan ampeerimittareilla ryhmä- ja vaihekohtaisesti.

Järjestelmiä ohjataan kiinteistöautomaatiojärjestelmästä (ulkolämpötila (-3°C..+3°C) + kosteusanturi). Järjestelmästä toteutetaan hälytystieto kiinteistöautomaatiojärjestelmään.

H603 ERILLISET SÄHKÖLÄMMITYSJÄRJESTELMÄT

Suihkutilat varustetaan lattialämmityksellä, jos vesikiertoista lattialämmitystä ei toteuteta.

Siivoustilat varustetaan sähköisellä ”rättipatterilla”.

Parvekkeille asennetaan sähköisen lämpösäteilijän varaukset, säteilijöitä ohjataan ”munakellolla”.

H7 MUUT JÄRJESTELMÄT

H701 YLIJÄNNITESUOJAUKSET

Huomioitava suunnittelussa.

J SÄHKÖTEKNISET TIETOJÄRJESTELMÄT

J1 PUHELINJÄRJESTELMÄ

Puhelinjärjestelmä toteutetaan UTP-verkkona yhdessä ATK-verkon kanssa. Kerrosjakamoiden paikat suunnitellaan kaapelionnin kannalta edullisiin paikkoihin. Kaapelointi Cat 6-luokkaan. Jakamoista syötetään kaikki ATK- ja puhelinpisteet UTP:nä.

Ristikytentäkaappien ja liittymispisteen väliset kaapeloinnit tehdään MHS-kaapeleilla. Kaapelit päätetään Krone-liittimiin.

Käyttäjä hankkii puhelinkojeet digitaalisina.

J102 LANGATON PUHELINJÄRJESTELMÄ

Ei toteuteta.

J103 OVIPUHELINJÄRJESTELMÄ

Ovipuhelinjärjestelmä toteutetaan arkkitehdin ja käyttäjän määrittelemille oville. Henkilökunnan matka- tai Dect-puhelimiin toteutetaan ovipuhelintoiminto, sisältäen puheyhteydet kohteen ulko-oville sekä ovenavaustoiminto matka- tai Dect-puhelimen painiketta painamalla. Ulko-ovella oleva soittajan tunnistetaan kamerajärjestelmän kautta.

J104 PIKAPUHELINJÄRJESTELMÄ

Ei toteuteta.

J2 VIESTINTÄJÄRJESTELMÄT

J201 ANTENNIJÄRJESTELMÄ

Rakennukseen asennetaan antennijärjestelmä 47-862MHZ (tähti 800), joka täyttää SFS-En-standardien, viestintäviraston ja telehallintokeskuksen määräykset ja suositukset. Verkosto rakennetaan tähtiverkoksi. Antenniverkkoon asennetaan modulaattori, jolla voidaan lähettää ”ohjelmaa” juhlasalista muualle taloon. Antennipisteet sähköpisteineen asennetaan kokous-, juhla-, liikunta-, askartelutiloihin, asukashuoneisiin, oleskelutiloihin, taukutiloihin ja VSS. Vaimennuksiltaan pienin ja suurin haara laskelmineen merkitään suunnitelmiin. Jokaiselle jaottimelle ja haaroittimelle tulevat kaapelit merkitään tulevan, lähtevän ja antennirasioille menevien kaapeleiden erottamiseksi toisistaan. Runkokaapelit merkitään molemmista päistä. Verkon maadoitukset on esitettävä suunnitelmissa.

J202 ÄÄNENTOISTOJÄRJESTELMÄ

Äänentoisto toteutetaan koko rakennukseen 1-kanavaisena, sisäänmenokanavina esisäädettävän ULA-virittimen lisäksi USB- ja mikrofoniiliitännät sekä pakkosyötöllä yleisiin ohjattava hätäkuulutus. Äänentoisto toimii kaikilla käytävillä, henkilökunnan tauko- ja pukuhuone-tiloissa, oleskelu-, kokous-, juhla-, liikunta-, askartelutiloissa, oleskelutiloihin, jne. Käytävien säätimien määrät ja sijoitukset toteutetaan käyttäjän määrittelemien toimintojen mukaisesti. Asukashuoneissa pakkokuulutusten toiminta on varmistettava henkilökunnan ollessa ko. tilassa. Kuulutusmikrofonit sijoitetaan käyttäjän määrittelemiin paikkoihin sekä palomiehenkoje paloilmoitinkeskukselle. Juhlasali varustetaan omalla paikallisella vahvistimella, Järjestelmässä mukana ainakin seuraavat komponentit, pääkaiuttimet seinä- tai katto-kiinnikkeillä, kattokaiuttimet, päävahvistimet, singaaliprosessori/linjaviive, mikserivahvistin, radiomikrofonijärjestelmä käsilähettimeillä, dynaaminen mikrofoni, mikrofoni-jalusta, mikrofoni-kaapelit, kaiutin kaapelit ja XLR3-mikrofonia rasiat Ohjelmälähteiden liitäntämahdollisuudet,

jne. Laitteet sijoitetaan lukittuun tilaan. Edestakainen Ohjelmansiirto päävahvistimelle toteutetaan.

Juhlasali ja yhteistilat (ruokailu/oleskelu) varustetaan huonokuuloisten induktiosilmukalla.

Äänentoiston suunnittelussa on otettava nykyiset määräykset huomiioon.

J203 AV-JÄRJESTELMÄ

Av-laitteiston kaapeloinnit toteutetaan juhlasalissa ja kokoustiloissa.

J204 INFORMAATIOJÄRJESTELMÄ

Katso kohta J201.

J3 MERKINANTOJÄRJESTELMÄT

J301 OVIKELLOJÄRJESTELMÄ

Osastojen ovikellot toteutetaan hoitajakutsujärjestelmän kautta. Muut ovikellot toteutetaan arkkitehdin ja käyttäjän määrittelemiin paikkaan/paikkoihin.

J302 SISÄÄNPYYNTÖJÄRJESTELMÄ

Ei toteuteta.

J303 HOITAJAKUTSUJÄRJESTELMÄ

Rakennus varustetaan hoitajakutsujärjestelmällä joka sisältää ainakin seuraavia toimintoja:

- asukkaiden langattomat hälyttimet, joiden paikantamistarkkuus n. 20 metrin "lohkoissa"
- Asukashuoneiden läsnäolo ja hätäapu toiminnot
- Asukashuoneista 50% varustetaan kaksisuuntaisella puheyhteydellä. Loput asukashuoneista toteutetaan siten, että puheyhteys on toteutettavissa myöhemmässä vaiheessa toimilaitteet lisäämällä. Henkilökunnan matka- tai Dect-puhelimet:
 - o Kaikki hälytykset oltava luettavissa matka- tai Dect-puhelimesta
 - o Hälytysten vastaanotto, kuittaukset, jne. Vähintään osa tekstistä oltava selkokielellä
 - o Puheyhteys asukkaaseen, toisiin työntekijöihin, jne
- Graafinen hälytysnäyttö (arkkitehtipohjaan) asennetaan jokaisen osaston käyttäjän määrittelemälle tietokoneelle. Vuokralainen hankkii tietokoneet ja näytöt. Ohjelmistosta oltava tehtävissä raportointi, lohitiedot, "perusohjaustoimintojen" muutokset, jne

- Hälytyksen siirtotoiminnot esim. päivä-/yö-kytkennät, hälytyksen siirrot muihin matka- tai Dect-puhelimiin, hälytysten toistot, jne
- WC- (ei asukashuoneet), pesutilojen, saunojen, jne kutsu- ja kuittaustoiminteet
- Henkilökunnan henkilöturvajärjestelmä, katso kohta J404
- Osoitteelliset dementiahälytykset toteutetaan dementiaporteilta tai vastaavalla tekniikalla.
- Ovihälytykset, oviohjaukset, jne
- Paloilmoitinjärjestelmä integraatio. Osoitetieto ilmaisimen tarkkuudella, joka sisältää selkokielisen tekstin
- Äänentoistojärjestelmän integraation toteutetaan siten, että kuulutuksia on mahdollista tehdä matka- tai dect-puhelimesta
- Ovipuhelinjärjestelmä, katso kohta J103
- Osastojen ovikellojärjestelmä, katso kohta J301

Urakkaan kuuluu myös kaikki toimittajan ohjelmistoihin mahdollisesti tekemät ohjelmistopäivitykset veloitusetta 5:n vuoden ajaksi, laskien järjestelmän vastaanottopäivämäärästä.

Järjestelmän toimittaja vastaa mahdollisista sovellutuksen virheistä kustannuksellaan.

Mahdollisesti käytettävät kytkimet oltava Cisco tai HP.

Mahdollisesti järjestelmässä oleva palvelin on oltava liitettävissä Turun kaupungin ATK-järjestelmään.

Urakkaan on kuuluttava kolmen (3) pv:n käyttökoulutuksen järjestelmän pääkäyttäjälle sekä koko henkilökunnalle. Koulutuksen perusteella tilaajan pääkäyttäjät pystyvät esim. konfiguroimaan hälytykset asukas-kohtaisesti, kouluttamaan talon hoitohenkilökunnan järjestelmä käyttöön, jne.

J304 VARATTUVALOJÄRJESTELMÄ

Toimistojen, pesuhuoneiden, saunan, ”toimenpide-”, työ-, neuvottelutilojen ja käytävien WC-tilat varustetaan varattuvaloin.

J305 AJANNÄYTTÖJÄRJESTELMÄ

Osastoilla sijoitetaan sivukellot yhteistiloihin yksipuolisina ja käytäville kaksipuolisina. Pääkello toteutetaan ULA-tahdisteisena.

J308 AVUNPYYNTÖJÄRJESTELMÄ

Yhteis- ja palvelutilojen Inva-WC-tilat varustetaan hälytysjärjestelmällä, joka liitetään hoitajakutsujärjestelmään.

J4 TURVALLISUUSJÄRJESTELMÄT

J401 SÄHKÖLUKITUS- JA KULUNVALVONTAJÄRJESTELMÄ

Kulunvalvontajärjestelmä (Flexim) suunnitellaan koko rakennuksen osalle.

Rakennuksen pääulko-ovet, osastojen ulko-ovet, osastojen väliset sisä-ovet, hissit ja lääkevarastojen oville asennetaan kulunvalvontajärjestelmä (Flexim) moottorilukkoineen. Ulkokuoressa olevat muut ovet varustetaan ovimagneetein (telki- ja karmitieto), joiden kaapelointi toteutetaan siten, että se mahdollistaa myöhemmin kulunvalvonnan toteuttamisen.

Tilaaajan hankintaan kuuluvat lukijat, väyläohjaimet ja käyttöönotto.

Järjestelmä integroidaan toimimaan rikosilmoitusjärjestelmän kanssa.

Kulunvalvonta liitetään kaupungin ATK-verkkoon.

Kulkusuunnitelma on hyväksyttävä tilaajalla ennen toteutusta sekä liikuntaesteisten tarpeet huomioidaan kulkusuunnitelmissa.

J402 TYÖNAJANSEURANTAJÄRJESTELMÄ

Toteutetaan yhteen käyttäjän määrittelemään paikkaan.

Tilaaajan hankintaan kuuluu työaikapäätte ja käyttöönotto.

J403 RIKOSILMOITINJÄRJESTELMÄ

Mahdolliset suojattavat alueet (esim. lääkevarastot) toteutetaan IR-ilmalaisilla rikosilmoitinjärjestelmän on oltava Integroitavissa kulunvalvontajärjestelmän kanssa.

J404 PÄÄLLEKARKAUSJÄRJESTELMÄ

Päällekkarkausjärjestelmä on osa hoitajakutsujärjestelmään. Henkilöturvajärjestelmä toteutetaan paikantavana sekä langattomilla hälytyspainonapeilla, ”paikantamislaitteilla, sireeneillä, jne. Kiinteät asiakaspalvelupisteet varustetaan kiinteällä hälytyspainikkeella, joka on osa muuta järjestelmää.

Paikantaminen ulko- ja osastojen ovilla sekä paikantimien alue-etäisyys korkeintaan 20m. Hälytykset välitetään kaikkiin matka- tai Dect-puhelimiin sekä käyttäjän ilmoittamaan vartiointiliikkeeseen.

405 VIDEOVALVONTAJÄRJESTELMÄ

Kameravalvontajärjestelmä suunnitellaan IP-pohjaisena värijärjestelmänä. Kameroita sijoitetaan ulko- ja sisätiloihin. Järjestelmä toimii esim. yöhoitajien työvälineenä kun eri osastoja yhdistetään yöaikoina.

Katselu ja toistonopeus minimi 25 kuvaa/s suorakatselussa sekä tallenteissa. Kameran väh. 2Mb, 1920x1080, vastavalon, kirkkauden ja kontrastin säätö, ohj. liike- ja hälytystoiminnot, jne. Järjestelmä kytketään Turun kaupungin ATK-verkkoon, jolloin kuvaa voidaan katsella vuokralaisen määrittelemissä paikoissa. Jokaiselle osastolle asennetaan käyttäjän ilmoittamaan tietokoneeseen client-ohjelmisto ja erillisnäyttö (tietokone ja näytöt vuokralaisen hankinta). Tallennin aika n. 1 kk. Kameratelevisiointijärjestelmä integroidaan kulunvalvonta- ja paloilmoitinjärjestelmään.

J407 PALOILMOITUSJÄRJESTELMÄ

Rakennukseen kaikille alueille suunnitellaan paloilmoitusjärjestelmä osoitteellisena, osittain interaktiivisena määräysten mukaisesti suunniteltuna. Keskuksen osoitenumerointiin kiinnitetään erityinen huomio. Palopainikkeet varustetaan EU - kilvin. Osa käytävöistä pidetään mahdollisesti auki paloilmoituskeskuksen ohjaamalla aukipitolaiteilla (toteutusvaihe). Keskus sijoitetaan teletilaan ja ohjauspaneeli hyökkäys-tielle.

Järjestelmästä laaditaan määräystenmukainen toteutuspyytäkirja (sähkösuunnittelija), jota kierrätetään ohjeen mukaan. Järjestelmä hankitaan, asennetaan ja ohjelmoidaan täyteen käyttökuntoon urakassa.

Suunnitelmat on tarkastettava pelastuslaitoksella ennen urakkalaskentaa.

Järjestelmän varmennustarkastuksen suorittaa valtuutettu tarkastuslaitos.

Paloilmoitinjärjestelmästä toteutetaan rajapinta hoitajakutsujärjestelmään. Rajapinnan kautta paloilmoitinjärjestelmä toimittaa osoitteelliset palohälytykset (selkokielliset) hoitajakutsujärjestelmään, joka puolestaan välittää em. palohälytykset eteenpäin henkilökunnan matka- tai Dect-puhelimiin.

Vuokranantaja hankkii tarvittavan hälytyksensiirtoliittymän.

J408 PALOVAROITINJÄRJESTELMÄ

Ei toteuteta.

J409 PALOSUOJELULAITTEIDEN OHJAUS- JA VALVONTAJÄRJESTELMÄ

Savunpoistoluukkuihin tai/ja savunpoistopuhaltimiin liittyvät asiat selvitetään yhteistyössä arkkitehdin kanssa.

Savunpoistoluukkujen tilatieto välitetään rakennusautomaatiojärjestelmään.

J5 TIETOVERKKOJÄRJESTELMÄT**J501 YLEISKAPELOINTIJÄRJESTELMÄ**

Rakennuksen ATK-järjestelmä toteutetaan koko rakennukseen. Yleiskaapelointia käytetään ATK- ja puhelinverkon lisäksi myös muiden järjestelmien kaapelointina. Verkko toteutetaan CAT6-luokan UTP yleiskaapelointina sekä kuituverkkona kerrosjakamoiden välillä. Verkko rakennetaan yhteisenä puhelinverkon kanssa. Jokainen pistorasia varustetaan kahden tulpan liitännämahdollisuudella pölysuojin.

Jokainen asuinhuone, toimiston työpiste, toimenpidehuoneiden työpiste, yhteis-, ruokailu-, oleskelu-, aulatila, lääkkeenjakuhuone, muistihuone, hissi ja VSS varustetaan kaksiosaisella RJ45-rasiilla.

Pistemäärät ja sijoittelut tarkennetaan suunnittelun edetessä vuokralaisen kanssa. Kerrosjakamot sijoitetaan teknisesti pölyttömään ja lämpötilarajat täyttävään komeroon tai huonetilaan (Teletila). Järjestelmän passiiviverkko mitataan. ATK-pistorasiat merkitään ja kaapelit merkitään molemmista päistä.

Käytävillä alakaton yläpuolelle asennetaan kaksiosaisia RJ-45, siten että langattomien verkkojen pitää kattaa koko rakennuksen.

J7 AUTOMAATIOJÄRJESTELMÄT**J701 RAKENNUSAUTOMAATIOJÄRJESTELMÄ**

Alakeskukset pyritään sijoittamaan IV-konehuoneisiin.

IV varustetaan hätä-seis-kytkimellä.

Lääkejääkaapeista toteutetaan hälytys kiinteistöautomaatiojärjestelmään.

Alakeskuksille asennetaan 2-osainen ATK-piste. Hälytys- ja ohjaustietojen siirrot valvomoon ja takapäivystäjälle toteutetaan hälytyksensiirto-liittymän ja ATK-verkon välityksellä.

Säätölaitejohdotus toteutetaan automaatio suunnitelman mukaan.

Kiinteistölaitos

Kari Saarinen

HUONETILOHJELMA

17.11.2014

Rakennushankkeen nimi Vanhuspalvelun ympärivuorokautinen hoito		Sijaintikunta Turku
ohm2 5 252	brm2 #VIITTAUS!	Laatija Rakennuttajainsinööri Kaisa Simula

ASUKKAITA 120
HENKILÖKUNTAA 115

ryhmäkoteja 8 15 asukasta / koti
osastot 95 (sis. lääkäri, sos.työntekijä yms) ja opiskelijat 10

Tilaluettelo	Mitoitus- suorite	Mitoitus- peruste	Pinta- ala hum2	Huom
YHDEN RYHMÄKODIN TILAT				15 ASUKASTA
Yhden hengen huoneisto:				
huone	15	15x15	225	
wc-pesutila	15	15x5	75	
eteinen	15	15x5	75	keittiösyvennys toteutetaan 2 huoneeseen
keittosyvennys	15	2x2	4	yhden asunnon hyötyala 27m2 tai 25m2
Muut tilat:				
apuvälinevarasto	1	15	15	
tarvikevarasto	1	5	5	
liinavaatevarasto	1	30	30	
siivouskomero	1	4	4	
toimistotila	1	10	10	
wc hk	1	3	3	
keittiö	1	20	20	
ruokailutila	1	40	40	
hyötyala yhteensä			506	
TOINEN RYHMÄKOTI	1		506	15 ASUKASTA
KAHDEN RYHMÄKODIN YHTEISTILAT				30 ASUKASTA
invawc, yleinen	1	5	5	
lääkkeenjako huone	1	10	10	
pesuhuone, vuodepotilas	1	8	8	
taukotila hk	1	25x0,8	20	
kodinhoituhuone	1	13	13	
hyötyala yhteensä			56	
saunaosasto	1	30	30	yksi osasto neljää ryhmäkotia kohti
aistihuone	1	12	12	yksi huone neljää ryhmäkotia kohti
hyötyala yhteensä			42	
kahden solun ja yhteistilojen hyötyala			1 068	ei sisällä sauna osastoa eikä aistihuonetta
KAHDEN KODIN KOKONAISUUKSIA	4	4X1068+84	4 356	huomioitu saunaosastot ja aistihuoneet
KOKO TALON YHTEISTILAT				120 ASUKASTA
sisääntuloaula	1	70	70	
ruoan valmistus keittiö oheistiloineen	1	130	130	annoksia noin 200
ruoka/juhlasali	1	150	150	
kauneudenhoitotila	1	18	18	jalkahoitaja ja kampaaja
siivouskeskus	1	15	15	
siiv.varasto	1	10	10	
lääkärin vast.ottohuone	1	15	15	
sosiaalityöntekijä	1	13	13	
fysio- ja toimintaterapeutti	1	15	15	
tila muille hallintokunnille ja vapaaehtoisille	1	15	15	
toimisto kahdelle sairaanhoitajalle	1	15	15	
tiimihuone	1	18	18	
toimisto kotihoidolle	1	13	13	
neuvottelu huone	1	30	30	
kopiointitila	1	10	10	
varasto	2	2x10	20	
kuntosali	1	50	50	saunaosaston yhteydessä
invawc N yleinen	1	5	5	
invawc M yleinen	1	5	5	
wc hk	2	2x3	6	
saunaosasto	1	30	30	
puku-,pesu- ja wc-tilat hk	1	135x1,8	243	tilat myös 30:lle kotihoidon työntekijälle
hyötyala yhteensä			896	
Huonetilat yhteensä			5 252	



Suunnitteluopas

Keskeisiä tavoitteita valtion tukemien asuntojen suunnittelulle

19.8.2013



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 säädetyt yleiset edellytykset ovat olemassa tukia hyväksyttäessä 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 3. julkaistu versio ja se korvaa aiemman 17.9.2012 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 kehitysmynönteistä 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	Energiätehokkuus	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	Tukivarausten 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 toteutusaikataulutavoitteen. 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 sitten, 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 hissillisiin, 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 sivukäytävätaloksi.

Asunnot varustetaan oleskeluparvekkeilla, joiden lasittamista ARA suosittelee.

Kaikessa ARA-tuotannossa tavoitteena on liikkumisen esteettömyys mm. siten, että jokaiseen asuntoon on esteetön pääsy. Lisäksi erityisryhmille tarkoitettussa rakentamisessa pitää rakennetun ympäristön esteettömyys ymmärtää liikkumisen esteettömyyttä laajempaan 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 Energiätehokkuus

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

ARA suosittelee myös uusiutuvien energioiden käyttöönottamista osana rakennuksen vuotuisen energiantarpeen kattamista. Energiätehokkaan kokonaisratkaisun aikaansaamiseksi tulee käyttää kustannusoptimaalisia ja elinkaaritaloudellisia 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 energiatehokkaisiin 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 pienasunnotyyppin (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 molemmiin puolin, askelmien materiaalin on oltava liukumaton ja askelmien väriltään 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 pienin 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 ruuanlaitolle, 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 tarkoitetut 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		

Kiinteistöhoidon 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 voittaa työolosuhteiltaan ahtaan kylpyhuoneen ja helpottaa kodin vaatehuoltoa. Asunnoissa voi olla pieni pesukone pikkupyykkiä 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 kuntohuone 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 asuntopuunnittelun 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 syntymisen, mutta eivät pakota siihen, vaan tarjoavat riittävästi yksityistä tilaa. Yhteisten tilojen ja yksityisten asuntojen on erotuttava selvästi toisistaan, eikä esimerkiksi asunnon tule milloinkaan 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 ulottuttava 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 laitosmaisuuksia.

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 sijoitettava 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 väljää 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, talvipuutarhatyyppisiä 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 käytettävissä 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 tarkoitettussa asuntoratkaisuissa. Erillisistä asunnoista voi muodostaa pienelle asukasryhmälle asuntoryhmän, jossa on asuntojen lisäksi yhteinen oleskelutila. Tällaisissa ratkaisuissa voidaan poiketa edellä suositellusta asunnon minimikoosta.

Asuntoryhmät

Erillisistä asunnoista voidaan muodostaa pienelle asukasryhmälle asuntoryhmä, jossa on asuntojen lisäksi asukkaiden jakamia yhteisiä tiloja ja henkilökunnan tiloja.

Ryhmäkodit

Ryhmäkodit eivät täytä tavallisen asunnon tunnuspiirteitä ja ryhmäkotien asukkailla on tyypillisesti vahvat hoidolliset tarpeet ja asukkaan perustarpeista huolehtiminen edellyttää henkilökunnan jatkuvaa läsnäoloa. Ryhmäkodeissa henkilökohtaisten tilojen pinta-ala on vähintään 25 m², mikä sisältää asukkaan henkilökohtaisen

huoneen ja kylpyhuoneen. Jos asunto sisältää oman uloskäynnin tai asukas tarvitsee runsaasti apuvälineitä tai henkilökunnan apua, on kokoa 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 sosiaalityöt 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 on järjestettävä 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 sijoiteta 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 omaoimista 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 terveystieteiden ministeriön julkaisu 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 varustetutuksiltaan kuten pitkäaikaiseen asumiseen tarkoitettujen asunnot.

Suuret ryhmäkoot lisäävät laitosmaisuuksia ja vähentävät asumisen yksilöllisyyttä. Kerrostalokohteissa asuntoja ei tule sijoittaa siten, että samassa rappukäytävässä on vain erityisryhmille suunnattuja asuntoja. Asunnot on sijoitettava rakennuksessa 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 sosiaalitekniiikan 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. Asukkailla 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 tarkoitetut 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 tavoitehintalaskelma 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 erityisasuntoja. 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 toteutukseksi.

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 rakennuslupapiirustuksia 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 ilmentävä 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 99a/12¹
(Osapäätösvaiheessa toimitettavat asiakirjat).

¹ <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 asumisyksiköjä, 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 yksioita tai kaksioita. Asuntoryhmää tukevat yhteis- ja palvelutilat riippuvat asuntoryhmän sijainnista ja asukkaiden tarpeista.

Erillinen asunto tarkoittaa eteisen, oleskelu-, ruokailu- ja ruuanvalmistustilan, ikkunallisen makuuhuoneen ja hygienia-tilan sekä riittävän määrän erilaisia säilytystiloja. Erilliset asunnot voivat olla yksioita, 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

ARVI – Asunnon arviointimenetelmä www.ara.fi

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 liikua: 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 (verkkojulkaisu)

ISSN 1797-5514 (verkkojulkaisu)

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 asumisvaihtoehtona. 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.

Rakennuttamisohje

22.10.2013



ALUKSI

Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus (ARA) huolehtii asuntojen tuotantoon, hankintaan ja perusparantamiseen myönnettävän valtion tuen sekä asumiseen liittyvien valtion avustusten ja takausten toimeenpanosta. Asuntotuotantoon liittyvät tuet ovat harkinnanvaraisia. Niiden myöntämisessä noudatetaan niitä koskevia lakeja ja asetuksia sekä valtion talousarvion, valtioneuvoston antaman käyttösunnitelman, ympäristöministeriön määräysten ja ohjeiden sekä ARAn johtokunnan linjauksia.

Tukien myöntämiseksi uudis- tai perusparannushankkeelle ARAssa käsitellään tukivaraushakemukset (hankevalinta) sekä erikseen hyväksytään rakennus- tai perusparannus-suunnitelmat ja -kustannukset (osapäätös).

Varaushakemuksen perusteella hanke hyväksytään alustavasti ja ehdollisesti tuen piiriin. Hyväksytyt suunnitelmat ja kustannukset ovat perustana, tuen myöntämiselle.

Tämä ajantasaisesti ohje, joka korvaa aiemman 18.8.2011 päivätyn version, sisältää tietoa edellytyksistä, joita hankkeelta vaaditaan ARA-tukien saamiseksi, ja tietoa hankkeiden käsittelyn eri vaiheista ARAssa sekä myös ohjeita tarvittavien asiakirjojen laadintaan. Ohjeen lähtökohtana on ollut ensisijaisesti investointiavustuksin tuettava, erityisasukasryhmille tarkoitettu uudisrakennushanke, mutta ohjeita on myös muille ARA-hankkeille. Asuntojen ja rakennusten hankkimista ei käsitellä.

Hankkeiden vastuuhenkilöiden on tämän ohjeen lisäksi syytä tutustua eri tukimuotoja koskeviin lakeihin ja asetuksiin ja niiden perusteisiin sekä muihin ARAn oppaisiin, kuten *Suunnitteluopas* ja *Palveluasumisen opas*.

ARA-tuet ja niiden hakuohjeet löytyvät ARAn vuosittain laatimasta *ARAn tuet* -hakuohjeesta. Kaikki oppaat ja ohjeet löytyvät ARAn verkkosivuilta www.ara.fi. Verkkosivuilta löytyvät myös ARAn hankekäsittelijöiden yhteystiedot.

ARA kehittää edelleen rakennuttamisohjetta. Otammekin mielellämme vastaan tätä koskevia kommentteja ja kehittämisehdotuksia.

Sisällys

ALUKSI	2
1 RAKENNUSHANKE ARA-TUEN KOHTEENA.....	5
1.1 Tuet ja niiden saajat	5
1.2 Investointiavustuksista.....	6
1.3 Kohdetta ja sen toteuttamista koskevat tuen myöntämisedellytykset	6
1.4 Tukien kohdentaminen ja jaksottuminen.....	7
1.5 Investointiavustusosuudet	7
1.6 Tuenhakija tilaajana/rakennuttajana	8
1.7 Suunnittelijoiden ja ulkopuolisen rakennuttajakonsultin valinta	8
1.8 Rakentamisen tai perusparantamisen kilpailuttaminen	9
1.9 Rakentamista ja perusparantamista koskevat sopimukset ja käytännöt.....	9
1.10 Hankekäsittelyvaiheet	10
2 TUKIVARAUSHAKEMUKSET, HANKESUUNNITELMA JA HANKEVALINTA. 12	
2.1 Hakemusasiakirjat.....	12
2.2 Hankesuunnitelma.....	12
2.2.1 Tarveselvitys	12
2.2.2 Toiminnallinen suunnitelma	13
2.2.3 Huonetilaohjelma	13
2.2.4 Tilojen hankintatapa	13
2.2.5 Tontinkäyttösuunnitelma.....	14
2.2.6 Tavoitehintalaskelma.....	14
2.2.7 Hankinta-arvo (alustava)	14
2.2.8 Rahoitussuunnitelma ja toteutusaikataulu	15
2.2.9 Kohteen käyttötalouslaskelma ja arvio perittävästä vuokrasta	15
2.3 Hankevalinta	16
3 HANKEOHJAUS	16
3.1 Luonnossuunnitteluvaihe ja aloituskokous	17
3.2 Tukirahoituksen riittävyyden selvittäminen	17
4 RAKENNUSSUUNNITELMAT, HANKINTA-ARVO JA NIIDEN HYVÄKSYMINEEN	17
4.1 Asiakirjat	17
4.2 Rakennussuunnitelmat ja niiden hyväksyttävyyden arviointi	17
4.3 Hankinta-arvo ja sen hyväksyttävyyden arviointi.....	18
4.3.1 Urakkahinnat.....	19
4.3.2 Erillishankintojen hinnat.....	19
4.3.3 Suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot	20
4.3.4 Rakennuttamispalkkio ja rakennusaikaiset rahoituskulut	20

4.3.5	Maapohjan hinta, rakennusaikainen tontin vuokra sekä muut tontin hankintaan tai vuokraukseen liittyvät kulut	20
4.3.6	Liittymismaksut.....	21
4.4	Perusparannushankkeiden suunnitelmat, kustannukset ja niiden hyväksyttävyyden arviointi.....	21
5	TUKIHAKEMUKSET, NIITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA TUKIEN MAKSAMINEN.....	21
5.1	Tukihakemusasiakirjat ja niiden käsittely.....	21
5.1.1	Erytisryhmien investointiavustushakemus	22
5.1.2	Korkotukilainan kilpailuttaminen	22
5.1.3	Korkotukilainan vakuus	23
5.1.4	Maanvuokrasopimuksesta.....	24
5.1.5	Hallinnanjakosopimuksesta	24
5.2	Tukien maksaminen	24
6	LOPPUSELVITYKSEN KÄSITTELY HANKKEEN VALMISTUTTUA.....	25

1 RAKENNUSHANKE ARA-TUEN KOHTEENA

1.1 Tuet ja niiden saajat

ARAn hyväksymä tai myöntämä tuki asuntojen uudistustoimintaan, perusparantamiseen ja hankintaan voi olla korkotuettua lainaa, investointiavustusta erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi, muuta avustusta tai pelkästään hankkeelle myönnetylle lainalle hyväksyttävä valtion takaus. Kunakin vuonna käytössä olevat tuet sekä niihin käytössä olevat valtuudet esitetään vuosittain syksyllä julkaistavassa, tuenhakijoille ja kunnille tarkoitettussa ARAn tuet - hakuohjeessa, joka on saatavilla ARAn verkkosivuilla www.ara.fi/rahoitus. Kunkin tuen mahdolliset tuensaajat on mainittu ao. tukea koskevassa säädöksessä.

Korkotuettavien lainojen saajia voivat olla seuraavat tahot:

- kunta tai muu julkisyhteisö
- yhteisö, joka täyttää yleishyödyllisyydelle asetetut edellytykset ja jonka ARA on nimennyt
- sellainen osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö, jossa jollakin tai joillakin edellä tarkoitetuista yhteisöistä on välitön kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta.

Edellä mainittujen lisäksi asunto-osakeyhtiöillä on mahdollisuus saada asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotukea ilman, että niitä on nimetty yleishyödyllisiksi.

Takauslaina vuokratalon rakentamiseen voidaan myöntää lainansaajalle, jolla ARA arvioi olevan riittävät edellytykset takauslainan takaisin maksamiseen. Takauslainan saajan ei niin ikään siis tarvitse olla ARAn yleishyödylliseksi nimeämä.

Ennen tuen tai tukien hakemista on syytä tutustua em. hakuohjeen ohella myös eri tukimuodoista laadittuihin ympäristöministeriön tuotekortteihin, jotka ovat saatavilla ymparisto.fi-sivustolla¹.

Lisäksi ennen tukien hakemista hakijan on hyvässä ajoin selvitettävä ja varmistettava tuensaantikelpoisuutensa. Tuensaannin edellyttäessä saajan nimeämistä yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi, on ARAan toimitettava sitä koskeva hakemus viimeistään heti ehdollisen varauksen jälkeen. Hakemusasiakirjat ja luettelo² aiemmin nimetyistä yleishyödyllistä yhteisöistä ovat ARAn verkkosivuilla.

Hakijan on huomioitava lisäksi, että:

- ARA ei voi hyväksyä rakennussuunnitelmia ja kustannuksia ennen kuin nimeämispäätös on tehty
- yleishyödylliseksi nimetyn yhteisön tytäryhtiön korkotuen saantia on rajattu niin, että se saa korkotukea vain suoraan omistukseensa

¹ Asumisen tuotekortit: <http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=822&lan=fi>

² Yleishyödylliset yhteisöt: http://www.ara.fi/fi-FI/Ohjaus_ja_valvonta/Omistajayhteisojen_ohjaus_ja_valvonta/Yleishyodylliset_yhteisot

tulevalle kohteelle. Jos tytäryhtiö perustaa tuettavaa kohdetta varten yhtiön, on tytäryhtiökin nimettävä yleishyödylliseksi (holdingyhtiö).

1.2 Investointiavustuksista

Avustusten erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (investointiavustusten) myöntäminen edellyttää, että:

- Avustusta saavan hankkeen rahoittamiseksi otettava laina hyväksytään korkotukilainaksi. ARA hyväksyy kohteeseen omarahoitusta enintään 5 % avustettavista kustannuksista.
- Hankkeelle ei ole myönnetty samojen hyväksytyjen kustannusten perusteella muuta julkista tukea kuin ARAn varoista myönnettävää korkotukea tai avustusta (esim. hissiavustus) taikka kunnan tai kuntayhtymän tukea. Hanke ei siis voi saada samanaikaisesti esim. RAY:n investointiavustusta.
- Avustuksen saaja on kunta, kuntayhtymä tai sellainen osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö, jossa kunnalla tai kuntayhtymällä on välitön määräysvalta, jos hankkeessa on sellaisia erityistä tukea tarvitsevia asukasryhmiä, joiden asuminen edellyttää tavanomaista enemmän tukipalveluita tai tällaisten tukipalveluiden lisäksi myös merkittävästi erityisiä tila- ja varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon (tukiluokat II, III ja IV). Avustus voidaan myöntää myös muulle korkotukilainansaajalle, jonka arvioidaan kykenevän tuottamaan ja ylläpitämään näitä asuinrakennuksia tai asuntoja. Korkotukilainoituskelpoisuuden kriteerien lisäksi on tuensaajalla oltava sekä rahoitushetkellä että myös pitkällä aikavälillä valmius vastata vaativista erityisasumiskohteista. Tämä edellyttää riittävää vakavaraisuutta, taloudellista sekä erityisryhmään liittyvää osaamista, joka voi olla omaa tai pysyvään kontaktiverkostoon pohjautuvaa, sekä myös vakuuttavaa näyttöä edellä mainituista seikoista.

1.3 Kohdetta ja sen toteuttamista koskevat tuen myöntämisedellytykset

Asuntolainsäädäntö edellyttää, että tuettavat asunnot ovat asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia. Niiden on myös oltava uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparantamiskustannuksiltaan samoin kuin ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia, ja uudisrakentamisen ja perusparantamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei ARA erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

Säännöksissä on mainittu nimenomaisesti, että:

- em. asumiskustannusten kohtuullisuutta harkittaessa kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että ne myös pysyvät kohtuullisina
- kohteen toteuttajat ovat vakavaraisia sekä suorittavat täysimääräisesti ennakonpidätykset ja muut työnantajalle kuuluvat velvoitteet ja että
- kohteita toteutettaessa noudatetaan hyvää rakennuttamis- ja urakointitapaa.

Em. edellytyksistä asuntojen ja asuinrakennusten laatuun liittyviä määräyksiä ja ohjeita on esitetty erityisesti ARAn Suunnitteluoppaassa ja Suomen Rakentamismääräyskokoelmaan sisältyvissä julkaisuissa:

- RakMk G 1, Suomen Rakentamismääräyskokoelma G 1, Asuntosuunnittelu, määräykset ja ohjeet 2005
- RakMk F1, Suomen Rakentamismääräyskokoelma F1, Esteetön rakennus, määräykset ja ohjeet 2004 sekä

Tukien myöntämistä, kohteiden laatua, kustannuksia ja muita tavoitteita ohjataan lisäksi vuosittain valtion talousarviolla, valtioneuvoston käyttösuunnitelmalla ja ympäristöministeriön ohjeilla. Tuen hakijan tai rakennuttajan on otettava yhteyttä hankkeen varhaisessa vaiheessa ARAn ajantasaisten lähtötietojen saamiseksi.

1.4 Tukien kohdentaminen ja jaksottuminen

ARAn keskeiset tuet, korkotukilainat ja investointiavustukset kohdentuvat hankkeen kokonaiskustannuksiin, joihin sisältyvät:

- tontin hankinta/vuokraus
- liittyminen verkostoihin, rakennuksiin ja rakennelmiin
- uudisrakentaminen (urakat ja erillishankinnat)
- suunnittelu, rakennuttaminen ja valvonta
- rakennusaikaiset rahoituskulut
- perusparannettavan kiinteistön hankinta
- rakennuksen perusparantaminen ja/tai laajentaminen.

Tukien myöntämisen perusteeksi hyväksyttävät kustannukset määritetään valmiiden, hyväksytyjen suunnitelmien ja niihin perustuvien kokonaiskustannusten eli hankinta-arvon hyväksymisvaiheessa (osapäätösvaihe). Em. tukien lisäksi hankkeille voidaan myöntää ns. täsmätukia joihinkin yksittäisiin menoihin tai erityisperustein, kuten esim. hissiavustus.

Tukia ei kohdenneta irtaimistohankintoihin.

Myönnettävät tuet maksetaan pääsääntöisesti hankkeen edetessä vastaten sen valmiusastetta. Viimeiset laina- ja avustuserät maksetaan vasta hankkeen valmistumisen jälkeen. **Hankkeissa on varauduttava myös tilapäisen rahoituksen järjestämiseen**, mitä voidaan tarvita esim. mahdollisten lisä- ja muutostöiden rahoittamiseen. ARAn hyväksymiin rakennuskustannuksiin ei hyväksytä kustannusvarausta lisä- ja muutostöille.

1.5 Investointiavustusosuudet

Myönnettävien investointiavustusten enimmäisosuudet on esitetty laissa avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 3 ja 8 §:n muuttamisesta (491/2010). Enimmäisavustusprosentit on porrastettu kohteiden mukaan siten, että mitä enemmän poikkeuksellisia ratkaisuja, tukipalveluita ja/tai erityisiä palvelutila- tai varusteratkaisuja asuntoon ja

asuinrakennukseen tarvitaan, sitä korkeammaksi avustusprosentti voi nousta. Avustuksia myönnetään em. prosenttien puitteissa kuitenkin niin, että lisäksi otetaan kohdekohtaisesti huomioon kohteen laajuus ja kustannukset, vuokran kohtuullisuus sekä erityisryhmään kuuluvien vuokranmaksukyky.

Viimeksi mainituista, lakiin perustuvista seikoista johtuen jo avustuksen hakuvaiheessa (hankesuunnitelma) pyydettävät, hanketta koskevat tiedot on esitettävä mahdollisimman täydellisinä ja oikeina, jotta ARA voi mitoittaa ehdollisen varauksen mahdollisimman realistisesti.

1.6 Tuenhakija tilaajana/rakennuttajana

Tilaajana tuenhakijan tehtävänä ja vastuulla on määritellä ja päättää hankkeen laajuudelle, laadulle, hinnalle, asumiskustannuksille sekä aikataululle asetettavat vaatimukset sekä valvoa niiden täyttymistä. Nämä tehtävät tuenhakija voi toteuttaa omalla henkilöstöllään tai ulkopuolisten rakennuttamis- ja valvontaorganisaatioiden avulla. Joka tapauksessa olennaista ja välttämätöntä hankkeen onnistumisen kannalta on, että näistä tehtävistä vastuussa olevalla henkilöstöllä on tietoa ja osaamista:

- kohteen tulevista käyttäjistä
- asukkaiden ja palveluhenkilökunnan tarpeista
- suunniteltavasta palvelutoiminnasta
- hankkeen toteuttamiseen liittyvistä teknisistä, taloudellisista, juridisista ja hallinnollisista seikoista.

1.7 Suunnittelijoiden ja ulkopuolisen rakennuttajakonsultin valinta

Kuten rakennuttajalta edellytetään laaja-alaista rakennuttamisen osaamista (ks. edellinen kohta), myös valittavien suunnittelijoiden on edellytettävä omaavan hyvää suunnitteluosaamista ja -kokemusta. Nämä asiantuntijat voivat hoitaa tuensaajan tai tilaajan edustajina tehtävien sopimusten ja niihin liittyvien tehtäväluetteloiden mukaisesti kaikki rakennuttamiseen liittyvät tehtävät hankesuunnittelusta lähtien aina rakennuksen valmistumiseen ja loppu-selvitysvaiheeseen saakka.

Rakennuksen suunnittelijan kelpoisuusvaatimukset on esitetty MRA 48 §:ssä. Vaatimukset perustuvat suunnittelutehtävän vaativuuteen, joka määrittää tarvittavan koulutuksen ja kokemuksen. Tarkempia säännöksiä annetaan Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa A2. Sen määräykset koskevat kaikkea luvanvaraista rakentamista.

ARA suosittelee kilpailumenettelyn käyttöä kyseisten osapuolten valinnassa, vaikka asuntolainsäädäntö ei suoraan edellytä valintaa kilpailuttamalla. Jos tuenhakija kuuluu johonkin hankintalaissa (348/2007) määriteltyyn hankintayksikköön, on sen noudatettava myös kyseisen lain kilpailuttamista koskevia säännöksiä.

Suunnittelukilpailuissa ARA suosittelee käytettävän rakennusalan järjestöjen hyväksymässä asiakirjassa "Rakennusalan suunnittelukilpailun periaatteet" (RT 10-10883) esitettyjä periaatteita. Kilpailutus voidaan järjestää yleisenä kilpailuna tai kutsukilpailuna, joiden ohella on käytettävissä laaja ja suppea

suunnittelukilpailumenettely. Jaottelu perustuu kilpailussa tarvittavaan työmäärään, käytettävään aikaan sekä tulostettavaan aineistoon.

Kilpailumenettelyssä asiakirjat laaditaan sisällöltään yksityiskohtaisiksi ja yksiselitteisiksi, jotta on mahdollista saada asianmukaiset ja vertailukelpoiset tarjoukset. Asiakirjoja laadittaessa erityistä huomiota on kiinnitettävä hankkeen tavoitteiden ja teknisten seikkojen kuvaukseen sekä kilpailutettavan osapuolen tehtävien ja vastuiden määrittämiseen.

Suunnittelu-, asiantuntija- sekä rakennuttamistehtävistä tulee tehdä asianmukaiset sopimukset, joissa ehtoina voidaan soveltaa konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja. Hinnaltaan näiden palvelujen on oltava kohtuullisia, mikä todetaan viimeistään suunnitelmien ja kustannusten hyväksymisen yhteydessä.

1.8 Rakentamisen tai perusparantamisen kilpailuttaminen

Asuntolainsäädäntö edellyttää rakentamisen ja perusparantamisen kilpailuttamista, ellei ARA erityisestä syystä myönnä lupaa siitä poikkeamiseen. Jos tuenhakija kuuluu johonkin ns. hankintalaissa määriteltyyn hankintayksikköön, on noudatettava myös kyseisen lain kilpailuttamista koskevia säännöksiä.

ARA-hankkeita voidaan toteuttaa useilla erilaisilla toteutusmuodoilla. Keskeisiä seikkoja toteutusmuotoa valittaessa ovat rakentamisen suhdannetilanteen ohella erityisesti tuenhakijan käytössä olevat rakennuttamis- ja hankinta-resurssit, niiden määrä, osaaminen ja pätevyys.

Käytännössä ja etenkin, jos rakennuttamis- ja hankintaresurssit ovat rajalliset, on syytä pitäytyä perinteisessä toteutusmallissa, joka on rakennuttajan suunnitelmiin perustuva *urakkakilpailu* kiinteähintaisin urakoin ja mahdollisin erillishankinnoin.

Harkintansa mukaan ARA voi pyytää tuenhakijalta tai rakennuttajalta erityisen selvityksen toteutusmuodon valinnan perusteista sekä em. resursseista.

1.9 Rakentamista ja perusparantamista koskevat sopimukset ja käytännöt

Urakoissa ARA suosittelee noudattamaan rakennusalan keskenään sopimia urakkaehtoja ja pelisääntöjä sekä soveltamaan tai käyttämään Rakennustietosäätiön julkaisemia asiakirja- ja sopimusmalleja.

Harmaan talouden torjuntaan liittyen tuensaajan/rakennuttajan on noudatettava tilaajavastuulakia, joka velvoittaa tilaajan (tuenhakija/rakennuttaja) pyytämään urakoitsijoilta ko. laissa mainitut selvitykset, tarkistamaan nämä tiedot ja selvitykset sekä reagoimaan tietojen ja selvitysten sisältöön. Etelä-Suomen aluehallintovirasto valvoo lain noudattamista.

Lisäksi ARA suositelee noudattamaan rakennus- ja kiinteistöalan järjestöjen tekemää sopimusta urakoitsijan ilmoittamismenettelystä. Sen mukaan kaikki rakennusalan urakkasopimuksessa tilaajana toimivat ilmoittavat solmimiensa urakkasopimusten nimi-, yhteys- ja urakkatiedot verohallinnolle sopimuksessa tarkemmin esitettävällä tavalla.

Harmaan talouden torjuntaohjeet löytyvät mm. Rakennusteollisuus RT ry:n verkkosivuilta www.rakennusteollisuus.fi > *Työmarkkinat* > *Harmaan talouden torjunta*.

1.10 Hankekäsittelyvaiheet

Hanketta koskeviin päätöksiin johtavia hankekäsittelyvaihteita ovat seuraavat:

- 1) Tukivaraushakemusten käsittely (hankevalinta)
- 2) Rakennussuunnitelmien ja kustannusten hyväksyminen (osapäätös)
- 3) Rahoituksen hyväksyminen ja tukien maksaminen
- 4) Loppuselvityksen käsittely hankkeen valmistuttua.

Mainittujen käsittelyvaiheiden lisäksi ARA käsittelee hankkeita yleisesti ja hankekohtaisestikin tarpeen mukaan ja antaa yleis- ja hankekohtaista ohjausta ja neuvontaa.

1) Tukivaraushakemusten käsittely (hankevalinta) voi olla kertaluonteista silloin, kun tuen hakeminen on ajoitettu tietylle aikavälille. Tuen haun ollessa jatkuvaa (ilman hakuaikaa), hakemukset käsitellään yksittäin. Eri tukien hakuajat esitetään vuosittain julkaistavassa hakuohjeessa ARAn verkkosivuilla. Sen lisäksi kunnat informoivat asettamistaan hakuajoista paikallisissa lehdissä ja verkkosivuillaan. ARAn hakuohjeessa esitetään myös hankevalinnan perusteet ja kriteerit.

Tukivaraushakemusten käsittelyvaihe päättyy *hankevalintaan*. Jos hanke on hyväksytty haetun tuen tai haettujen tukien piiriin, hakijalle toimitetaan tukea koskeva **ehdollinen varaus**. On tärkeää huomata, että:

- Ehdollinen varaus ei välttämättä johda sitä koskevan tuen myöntämiseen hakijan haluamana ajankohtana, sillä tukia voidaan myöntää vain valtion talousarviossa kullekin vuodelle hyväksytyjen valtuuksien puitteissa. Ehdolliseen varaukseen perustuva tuen hyväksymis- tai myöntämispäätös voidaan näin ollen tehdä varauksen antovuonna tai sitä seuraavina vuosina sen mukaan, miten varaus on voimassa ja miten vuotuinen valtuus riittää.
- Ehdolliseen varaukseen liittyy lainsäädännön ja muiden määräysten asettamia edellytyksiä mm. hankkeen suunnitelmille ja hinnan kohtuullisuudelle sekä kohteen rakentamisen ja rahoituksen kilpailuttamiselle. Jos edellytyksiä ei täytetä, ehdollinen varaus peruutetaan. Hakijalla ei ole ehdollisen varauksen peruuntuessa oikeutta saada korvausta valtiolta. Tuen hakijan ja rakennuttajan välisestä korvausvastuusta viimeksi mainitun seikan osalta on syytä sopia rakennuttamissopimuksessa.

Jos hankkeelle ei myönnetä ehdollista tukivarausta, siitä lähetetään ilmoitus tuenhakijalle. Jotta hakija voisi saada ko. hankkeelle rahoitustukea myöhemmin ARasta, sen on tehtävä tukivaraushakemus/hakemukset uudelleen.

2) Rakennussuunnitelmia ja kustannuksia hyväksyttäessä arvioidaan niiden hyväksyttävyyttä. Arvioinnissa otetaan huomioon tukia koskevissa laeissa ja

alemmanasteisissa säädöksissä, määräyksissä ja ohjeissa esitetyt, niitä koskevat vaatimukset ja suositukset. **Osapäätös** tehdään, jos suunnitelmat ja kustannukset ovat hyväksyttävissä. Osapäätöstä koskevassa asiakirjassa todetaan suunnitelmien hyväksyminen sekä hankkeen hyväksytyt kustannukset eli **hankinta-arvo** erittelyineen, sekä tarvittaessa erikseen se hankinta-arvon osa, jonka perusteella määräytyy myönnettävän tuen määrä. Osapäätöksen jälkeen rakennustyöt voi aloittaa, ellei ARA ole erityisestä, hakijan esittämästä syystä antanut erillistä lupaa aloittaa rakennustyöt jo aiemmin.

Hankkeen osalta voidaan tehdä päätös hankkeen suunnitelmien ja/tai kustannusten hylkäämisestä (hylkypäätös), jos suunnitelmat ja/tai kustannukset eivät ole hyväksyttävissä. Vaihtoehtoisesti hankkeen asianhoitajan kanssa voidaan sopia, että tämä korjaa hyväksymisen esteenä olevat seikat hyväksyttävään kuntoon, jonka jälkeen hanke etenee osapäätökseen.

3) Rahoituksen hyväksymis- ja tukien maksamisvaiheessa tehdään haettua tukea koskevat varsinaiset tukipäätökset suunnitelmien ja kustannusten hyväksymisen jälkeen, jolloin on tarkasti tiedossa tuen myöntämisen kustannusperuste. ARA:n tekemien, kutakin tukea (laina tai investointiavustus) erikseen koskevien tukipäätösten yhteydessä hyväksytään myös hankkeen muukin rahoitus, mm. omarahoitusosuuden enimmäismäärä. Lainan myöntänyt pankki tai muu rahalaitos maksaa valmiusastetodistusten perusteella korkotukilainan. ARA maksaa myöntämänsä avustukset.

4) Loppuselvityksen käsittelyssä hankkeen valmistuttua tarkastetaan suunnitelmien, kustannusten ja rahoituksen toteutuneet muutokset ja selvitetään niiden vaikutukset aiemmin tehtyihin päätöksiin. Saamansa selvityksen perusteella ARA toteaa esitettyjen muutosten hyväksyttävyyden ja tekee sen mukaan tarvittavat tarkistuspäätökset, jotka toimitetaan tuenhakijalle tai rakennuttajalle. Avustusta ei tässä vaiheessa voida korottaa.

Loppuselvitys koskee kaikkia hankkeita. Kun hanke saa valtiolta tukea ja avustusta, pitää hankkeen toteutuneet kustannukset ja rahoitus selvittää täsmällisesti.

Erityisesti on otettava huomioon, että loppuselvityksessä tarkistetut hankkeen rakennussuunnitelmat ja -kustannukset, hankinta-arvo ja rahoitus ovat perusteena kohteen omakustannusperustaiselle asumiskustannusten määrittämiselle sekä luovutuksessa luovutushinnan määrittämiselle.

2 TUKIVARAUSHAKEMUKSET, HANKESUUNNITELMA JA HANKEVALINTA

2.1 Hakemusasiakirjat

Eri tukien hakemusasiakirjat (lomakkeet, liitteet ja erilliset lausunnot) sekä osoite, mihin asiakirjat toimitetaan, esitetään vuosittain julkaistavassa ARAn tuet -hakuohjeessa. Hakemusasiakirjoissa esitettyjen tietojen nojalla ARA arvioi hankkeen toteuttamisen edellytykset ja sen soveltumisen tuettavaksi kohteeksi. Asiakirjat on laadittava huolella, koska päätös siitä, voiko hanke saada ARAn tukea ja minkä suuruinen laina- tai laina- ja avustusvaraus hankkeelle myönnetään, tehdään tämän vaiheen asiakirjojen pohjalta.

Seuraavassa keskitytään käsittelemään lähinnä erityisasuntohankkeiden vireillepanoon liittyviä selvityksiä, koska niiltä edellytetään merkittävintä sisällöllistä laajuutta ja perusteellisuutta verrattuna tavanomaisia asuinrakennushankkeita koskeviin tukivarausanomuksiin.

2.2 Hankesuunnitelma

Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi edellyttää mm. ARAn hyväksymää hankesuunnitelmaa. Suunnitelman on osoitettava, että hanke on kokonaisuudessaan taloudellisesti ja toiminnallisesti perusteltu.

Hankesuunnitelma laaditaan pääosin hankkeen tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheessa. Sen keskeisen osan muodostavat:

- tarveselvitys
- toiminnallinen suunnitelma ja sen pohjalta laadittava huonetilaohjelma pinta-aloineen ja mitoitusperusteineen
- tilojen hankintatapaselvitys
- hankkeen kustannus-, rahoitus- ja suunniteltujen palvelutilojen käyttötalouslaskelmat sekä
- alustava toteutusaikataulu.

Hankesuunnitelma toimitetaan ARAan tukivaraushakemuksen yhteydessä. Sitä voidaan täydentää ja tarkistaa hankkeen edetessä, kuitenkin niin, että se sisältönsä puolesta viimeistään varsinaista investointiavustuspäätöstä tehtäessä vastaa em. tavalla lain edellytyksiä.

2.2.1 Tarveselvitys

Tarveselvityksellä perustellaan, miksi rakennettavia tiloja ylipäätään tarvitaan. Käytännössä selvitys voi sekä sisällöltään että toteuttamistavaltaan vaihdella sen mukaan, minkälaisesta toiminnasta tai hankkeesta on kyse. Oleellista on kuitenkin osoittaa, että uusille tiloille on tarve. Erityisesti, kun on kyse palveluihin liittyvien tilojen suunnittelemisesta, kartoitetaan paikkakunnan tai muun toimialueen vastaavien palveluiden olemassa oleva tarjonta ja perustellut lisätarpeet.

Selvityksen kohteena on kunnallisten palveluiden lisäksi järjestöjen sekä yritysten olemassa tai suunnitteilla oleva toiminta ja toimintayksiköt. Tarveselvityksen pohjalta voidaan sekä mitoittaa toiminnan laajuus oikeisiin mittasuhteisiin että täsmentää hankkeen toiminnallinen suunnitelma, joka on pohjana rakennushankkeen huonetilaohjelmalle ja rakennussuunnitelmille.

2.2.2 Toiminnallinen suunnitelma

Osin tarveselvityksen rinnalla ja viimeistään sen tuloksen pohjalta on selvittävä ja täsmennettävä, mitä, minkä laajuista ja millaista on se toiminta, jota varten tiloja tarvitaan ja jota tiloissa harjoitetaan. On laadittava toiminnallinen suunnitelma, jonka ytimenä on toiminta-ajatus.

ARAn myöntäessä investointiavustuksia erityisryhmien asunto-olojen parantamiseen, toiminta-ajatuksen on tällöin luonnollisesti liityttävä siihen.

Toiminnallista suunnitelmaa laadittaessa joudutaan selvittämään ja erittelemään yksikössä toimiva henkilökunta, heidän tehtävänsä ja henkilökunnan määrä. Usein erilaisissa yksiköissä toimii sekä omaa henkilökuntaa että muulla tavoin sijoitettuja toimijoita tai palvelun tuottajia. Myös näiden osalta toiminnallinen suunnitelma on pyrittävä saamaan täsmälliseksi.

Tässä vaiheessa ainakin alustavasti päätetään myös se, kuka järjestää tiloissa tapahtuvan toiminnan. Pääsääntöisesti investointiavustuksen saaja vastaa toiminnan järjestämisestä. Tietyissä tapauksissa toiminta tai sen osa voidaan antaa muun tahon järjestettäväksi, jos se on tarkoituksenmukaista.

Jos investointiavustuksen saaja on ns. hankintalain alainen, toiminnan antamisessa muun tahon järjestettäväksi on noudatettava, mitä hankintojen kilpailuttamisesta ko. laissa säädetään.

2.2.3 Huonetilaohjelma

Rakennuksen huonetilaohjelmaan sisällytetään kaikki rakennuksen käyttötarkoitusta palvelevat huonetilat ml. liikenne- ja tekniikkatilat lukumäärineen ja pinta-aloineen. Hankkeen kokonaisuuden hahmottamista helpottaa ratkaisevasti, jos tilat ryhmitellään käyttäjäryhmäkohtaisesti, tilaryhmittäin ja/tai kerroksittain hankkeen luonteen mukaan.

Koska osa erityisryhmille tarkoitettujen asuinrakennuskohteiden käyttäjistä voi olla nyt tai tulevaisuudessa eri tavalla toimintarajoitteisia, riittävän leveiden kulkuväylien, automatiikalla toimivien hissien ja pääovien, kynnyksettömyyden ja inva-WC-tilojen toteuttamisen mahdollisuus on erityisesti huomioitava jo huonetilaohjelmaa laadittaessa. On myös varauduttava mahdollisiin myöhemmin toteutettaviin toimintojen laajennuksiin ja muutoksiin. Muutoinkin koko hankkeen suunnittelun on lähdettävä siitä, että se toteutuessaan on mahdollisimman muuntojoustava.

Huonetilaohjelmaa laadittaessa voidaan hyödyntää mm. ARAn *Suunnitteluoppaassa* esitettyjä keskeisimpien tilojen mitoitusarvoja.

2.2.4 Tilojen hankintatapa

Tarveselvityksen ja toiminnallisen suunnitelman lisäksi on tässä vaiheessa arvioitava myös eri vaihtoehdot tilahankkeen toteuttamiselle. Uusi toiminta tai olemassa olevan toiminnan laajennukset voidaan sijoittaa joko perusparannettaviin tai laajennettaviin vanhoihin rakennuksiin tai olemassa olevasta rakennuskannasta ostettaviin tai vuokrattaviin tiloihin. Kun nämä vaihtoehdot on käyty läpi ja todettu, ettei niistä löydy toteuttamiskelpoista vaihtoehtoa, on perusteltua lähteä suunnittelemaan uusien tilojen rakentamista.

Pohdittaessa tilahankkeen toteuttamista olemassa olevaan, perusparannettavaan kohteeseen, lähtökohtana on vanha rakennus, jolla on tietty muoto, kerrosluku, kerroskorkeus, runkosyvyys, runkojärjestelmä ja tilajako. Uuden ja uudistetun käyttötarkoituksen sijoittaminen voi johtaa perusteellisiin korjauksiin ja suuriin kustannuksiin.

Tästä syystä on ensin analysoitava korjattavan kohteen ongelmat ja mahdollisuudet. Prosessi alkaa nykytila-analyysistä, joka tehdään sekä teknisestä ja taloudellisesta että tilojen toimivuuden näkökulmasta. Arviointeihin kuuluu myös pätevän henkilön johtama rakennuksen rakenteiden ja järjestelmien kunnon selvittäminen, joka sisältää riittävät kuntotutkimukset suunnitelmien pohjatiedoiksi ja rakentamisen aikaisten yllätysten välttämiseksi, sekä esteettömyyskartoitus. Tämän jälkeen määritetään perusparannustarpeet ja kohteen mahdollisuudet; laaditaan eri perusparannusvaihtoehtoja, joita tarkastellaan perusparantamisen kustannusten ja kokonaistaloudellisuuden näkökulmasta. Jos perusparantamisen kustannukset ovat tiloiltaan vastaavan uudisrakennuksen rakentamiskustannusten suuruusluokkaa, vaihtoehto tilojen hankintatapana ei ole perusteltua ilman erityisen painavia erityisyyttä.

2.2.5 Tontinkäyttösuunnitelma

Ennen luonnossuunnitteluvaihetta on tutkittava erilaisia tontinkäyttö- ja massoittelevaihtoehtoja, joiden pohjalta valitaan paras vaihtoehto edelleen kehitettäväksi luonnossuunnitelmaksi. Valittu ratkaisu liitetään tukivaraushakemuksen liitteeksi (ks. myös *Suunnitteluopas*, kohta 6.1 Tukivarauksen hakeminen).

2.2.6 Tavoitehinalaskelma

Tilaohjelman tiloille määritetään tilojen toiminnan vaatimuksia vastaava rakentamisen tavoitehinta esim. *Talonrakennuksen kustannustietojärjestelmään* kuuluvalla Kustannustieto-ohjelmalla. Tavoitehinta muodostaa keskeisen osan toteutettavaksi suunnitellun hankkeen hankinta-arvoa (kts. seuraava luku) ja sitä koskeva laskelma liitetään tukivaraushakemuksen liitteeksi.

2.2.7 Hankinta-arvo (alustava)

Alustava hankinta-arvo muodostuu tavoitehinalaskelman mukaisista rakennus- ja liittymiskustannuksista, niihin sisällytettävistä arvioiduista hankerahoituskuluista sekä tontin hankkimisesta tai rakentamisen ajaksi vuokraamisesta aiheutuvista kustannuksista. Tontin hankinta- tai vuokrauskustannusten hyväksyttävät enimmäishinnat ARA-asuntotuotannon kannalta keskeisimmille paikkakunnille ja alueille löytyvät ARAn verkkosivuilta www.ara.fi/tonttihinnat.

Ns. turva- ja sosiaalitekniikan kustannukset, jotka hyväksytään investointiavustuksen piiriin, voivat olla mm. seuraavista hankinnoista aiheutuvia:

- asuntojen keittiöiden ja kylpyhuoneiden erityisvarusteet ja -kalusteet
- asuntojen muu invavarustus
- tukikaiteet rakennuksen asunto-osan käytävillä
- induktiosilmukat ryhmäkotien yhteistiloissa
- turvapuhelin ja siihen liittyvät atk-järjestelmät
- turvavalaistusjärjestelmät
- paloilmoitus- ja sammutusjärjestelmät
- porttipuhelinjärjestelmät
- ovien sähköinen lukitusjärjestelmä
- automatiikalla avautuvat pääovet
- passiiviset hälytysjärjestelmät

Lisäksi:

- hankkeen kokonaishankinta-arvosta erotetaan ja esitetään se osuus, joka kohdistuu tiloihin, joihin korkotukilainaa ja investointiavustusta ei myönnetä. Tällaisia ovat esim. tavanomaiset liiketilat ja tilat, joiden käyttäjinä ovat pääosin tuettavan kohteen ulkopuoliset asiakkaat (esim. päivätoimintakeskus) ja
- haettaessa ilmoitetaan, verolliset vai verottomat kustannukset ovat tuen hakemisen peruste. Jos tuen hakemisen perusteena ovat arvonlisäverottomat kustannukset, ARA suosittelee, että verottajalta haetaan ennakkoratkaisu kohteen soveltuvuudesta veronalaiseen kiinteistöjen vuokraustoimintaan. Lisäksi, jos tuensaaja aikoo hankkeen valmistumista seuraavan kymmenen vuoden aikana hakeutua arvonlisäverolliseksi ja hakea arvonlisäveron palautusta, tuensaajan velvollisuutena on ilmoittaa asiasta välittömästi ARAlle ja ilmoittaa palautuksen määrän aikanaan.

2.2.8 Rahoitussuunnitelma ja toteutusaikataulu

Hankkeen rahoitussuunnitelmassa (lomakkeelle ARA 64/11) eritellään tiedot niistä varoista ja rahoituslähteistä, joilla hankkeen kustannukset aiotaan kattaa. Mahdollisesti useammasta eri lähteestä hankittavan rahoituksen yhteensovittamiseksi on selvítettävä kuhunkin rahoitukseen liittyvät ehdot.

Lähes kaikkeen julkiseen rahoitukseen liittyy ehtoja, jotka säätelevät paitsi kyseisten varojen käyttöä myös sitä, miten niitä voidaan käyttää osarahoituksena yhdessä muun julkisen rahoituksen kanssa.

Hankkeesta esitetään alustava aikataulu lomakkeella ARA 64/11 / Muita tietoja. Aikataulun laadinnassa on erityisesti otettava huomioon ARA-tukien myöntämisen edellytys, jonka mukaan rakennustöitä ei saa käynnistää ennen kuin hankkeen suunnitelmat ja kustannukset on hyväksytty.

2.2.9 Kohteen käyttötalouslaskelma ja arvio perittävästä vuokrasta

Laajuus-, laatu-, kustannus- ja rahoitustietojen perusteella arvioidut kohteen rahoitus- ja hoitokustannukset, sekä arvioidut vuotuiset tulot ml. arvio asukkaalta perittävästä vuokrasta esitetään lomakkeella ARA 95/08.

2.3 Hankevalinta

Hankevalinnan perustan muodostavat tuen hakijoiden hakemuksissaan esittämät tiedot sekä niiden perusteella hankitut lausunnot. Näitä tietoja voidaan jossakin määrin vielä täydentää ja tarkistaa hankevalintaprosessin kuluessa.

Tuen hakuajan ollessa jatkuva (ilman hakuaikaa), hakemukset käsitellään yksittäin. Kun on kyse ajallisesti rajatusta hakuajasta (ns. kertahaku), hankevalintaprosessin aluksi valitaan ne hankkeet, jotka ovat avustuskelpoisia, tarpeellisia ja toteutuskelpoisia. Jos tuen myöntämis- tai hyväksymisvaltuus ei riitä kaikkien hankkeiden valintaan, hakemukset asetetaan etusijajärjestykseen. Tällöin etusijalle asetetaan ne hankkeet, jotka tukivaraushakemusten perusteella arvioidaan parhaiten täyttävän niille asetetut vaatimukset ja niihin kohdistuvat odotukset ottaen huomioon tukia koskeva lainsäädäntö, sen perusteella annetut määräykset ja ohjeet, eduskunnan, valtioneuvoston, ympäristöministeriön ja ARAn johtokunnan linjaukset sekä ARAn omat selvitykset kuten vuosittain tehtävä kuntakohtainen asuntomarkkinaselitys.

Kunakin vuonna sovellettavia hankevalinnan perusteita ja kriteereitä on yksilöidymmin esitetty ARAn verkkosivuilla olevassa hakuohjeessa.

3 HANKEOHJAUS

Tukivarauspäätöksen saaneille hankkeille ei ole "virallisia", päätökseen johtavia käsittelyvaiheita ennen kuin niiden suunnitelmat ovat valmiit ja rakentamisen kilpailuttamiseen perustuvat kustannukset tiedossa ja esitettävissä. Tuki-varauksen saajalla tai rakennuttajalla on vastuu siitä, että hanke pysyy varaushakemuksen tai ehdollisen varauspäätöksen mukaisena niin toiminnallisesti kuin huonetilaohjelman, hankkeen laajuuden ja tavoitteellisten kustannustietojen osalta. Tämä edellyttää tuensaajalta tai rakennuttajalta aktiivista, mitattaviin ja laskettaviin tunnuslukuihin sekä kustannusarvio-laskentaan perustuvaa suunnittelun ohjausta ja valvontaa.

Jotta hankkeen hoitajilla olisi käytössään mahdollisimman hyvin kaikki hankkeen hyväksymiseen vaikuttavat seikat sujuvan hankekäsittelyn toteutumiseksi, hankkeen hoitajat voivat aina tarvitessaan ottaa yhteyttä hanke-esittelijöihin. Tuen hakijan tai rakennuttajan aloitteesta voidaan järjestää myös hankkeen eri osapuolille yhteinen aloituskokous. Viimeksi mainittu on erittäin suotavaa ehdollisen investointiavustusvarauksen saaneille hankkeille.

Myös ARAn toimesta pyritään tuen hakijoille ja saaneille ja rakennuttajille välittämään aktiivisesti tietoa ajankohtaisista asioista sekä kokemuksia aiemmin toteutetuista hankkeista. Tämä on mahdollista tulevien tuen hakijoiden osalta järjestää esim. kunta- ja asiakastapaamisten muodossa.

3.1 Luonnossuunnitteluvaihe ja aloituskokous

Luonnossuunnitteluvaiheen toimenpiteet ja menettelyt, jotka liittyvät lähinnä erityisasuntokohteisiin, on kuvattu ARAn *Suunnitteluoppaassa* (luku 6.2 Luonnossuunnitteluvaihe).

Luonnossuunnitelmien käsittely ja niihin perustuva ohjaus voidaan sisällyttää aloituskokoukseen, joka järjestetään tuen hakijan tai rakennuttajan aloitteesta ehdollisen investointiavustusvarauksen saamisen jälkeen. Siinä käsitellään paitsi luonnossuunnitelmia niiden perusteella laskettuine kustannusarvioineen, mutta myös muita hankkeeseen liittyviä seikkoja, kuten hankesuunnitelman sisältöä, rahoitusta ja aikataulua. ARAn hankekäsittelijöiden ja hankkeen hoitajien lisäksi tilaisuudessa voi olla läsnä myös hankkeen sijaintipaikkakunnan edustajia.

3.2 Tukirahoituksen riittävyyden selvittäminen

ARA-tukien (lainojen ja avustusten) hyväksymiseen ja myöntämiseen liittyy rajoituksena niitä koskien valtion tulo- ja menoarviossa kullekin vuodelle hyväksytyt enimmäismäärät, ns. hyväksymis- tai myöntämisvaltuudet. ARAn toiminnan tavoitteena on, että kunakin vuonna valtuudet riittävät kaikkiin niihin hankkeisiin, joiden arvioidaan ao. vuonna käynnistyvän ja tarvitsevan rahoitusta. Koska kuitenkin käytännössä voi käydä niin, että valtuudet loppuvat jossakin vaiheessa vuotta, kehoitetaan tuensaajia tai rakennuttajia selvittämään tukea koskevan valtuuden riittävyys viimeistään ennen urakkakilpailun järjestämistä, jotta varsinainen tuki voidaan rakennustöiden käynnistyttyä myös myöntää.

4 RAKENUSSUUNNITELMAT, HANKINTA-ARVO JA NIIDEN HYVÄKSYMINEN

4.1 Asiakirjat

Rakennussuunnitelmien ja kustannusten käsittelyssä tarvittavat asiakirjat eli osapäätösvaiheen asiakirjat esitetään ehdollisen varauksen liitteenä ja ne on lueteltu myös ARAn verkkosivuilla. Asiakirjojen perusteella ARA tekee osapäätöksen, jonka jälkeen rakennustyöt voi käynnistää ja jonka perusteella määräytyy myönnettävän ja/tai hyväksyttävän tuen määrä(t), jota/joita hankkeen valmistuttua voidaan tietysin perustein tarkistaa (ks. luku 6 Loppuselvityksen käsittelyhankkeen valmistuttua).

4.2 Rakennussuunnitelmat ja niiden hyväksyttävyyden arviointi

Rakennussuunnitelmien hyväksyttävyyden arviointi käsittää ensisijaisesti asuntolainsäädännössä asetettujen edellytysten täyttymisen sekä valtion talousarvion ja ympäristöministeriön tulosohjauksen tavoitteiden toteamisen. Em. tavoitteissa ja linjauksissa ovat viime aikoina erityisesti esille nousseet esteettömyys, kustannus- ja energiatehokkuus sekä sisäilmaongelmien ehkäiseminen.

Em. edellytykset, tavoitteet ja linjaukset huomioon ottaen toteutuvan ARA-asuntotuotannon valmistuttuaan edellytetään olevan:

- pitkäikäistä, toiminnallisesti, esteettisesti ja teknisesti kestävä
- energiatehokasta niin, että lämmitysenergian tarve on vähäinen ja/tai energian tarve katetaan uusiutuvalla energiamuodolla
- sisäilmastoltaan terveellistä ja hyvälaatuista
- helposti huollettavaa kosteusvaurioiden ennaltaehkäisemiseksi
- suojausten ja kuivaamisen avulla kuivaksi rakennettua
- kestävän kehityksen periaatteiden mukaisen elämäntavan mahdollistavaa
- ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullista tai sijaintialueellaan kilpailukykyistä
- tiloiltaan ja lähiympäristöltään turvallista ja esteetöntä
- ryhmäkotien osalta kodikkaita laitospäiyyttä välttämällä
- muuntojoustavaa mahdollistaen esim. tilaratkaisujen kehittämisen ja muuttamisen asukkaiden vanhenemisesta ja mahdollisesta vammautumisesta aiheutuvia tilatarpeita vastaaviksi sekä
- esimerkillistä muulle asuntotuotannolle.

Lisäinformaatiota ARA-asuntotuotannon suunnitteluun liittyen on esitetty ARAn Suunnitteluoppaassa ja ARAn verkkosivuilla.

4.3 Hankinta-arvo ja sen hyväksyttävyyden arviointi

Hankinta-arvo muodostuu kaikista niistä hankkeen toteutumisen seurauksena maksettaviksi tulevista kustannuksista sekä mahdollisesti vastikkeetta saatujen hyödykkeiden kohtuullisiksi katsotuista arvoista kuten lahjoituksena saadun tontin arvo. Kustannukset esitetään sekä sisältäen arvonlisäveron että ilman arvonlisäveroa.

Hankinta-arvon hyväksyttävyyden keskeisiä edellytyksiä joihin siis hankekäsittelyssä kiinnitetään erityistä huomiota, ovat seuraavat seikat:

- hankinta-arvo kokonaisuudessaan ja erityisesti tuen myöntämisen perusteeksi laskettavalta osaltaan pysyy niihin sisältyvine kustannuserineen tukivaraushakemuksen ja siihen perustuvan tukivarauspäätöksen mukaisena sekä hankkeen laajuus ja laatu huomioonottaen on kohtuullinen
- rakentamista ja perusrantamista koskevat urakat ja erillishankinnat on kilpailutettu, ellei ARA ole erikseen myöntänyt perustellusta syystä lupaa poiketa kilpailumenettelyn käytöstä
- hyväksyttäväksi esitetyt kustannukset perustuvat kilpailujen tuloksiin tai hankintasopimuksiin ja ovat sopimusten mukaisia
- tuensaajan lukeutuessa hankintalaissa määriteltyihin hankintayksiköihin, ko. lain sekä kynnysarvot ylittävistä tavara- ja palveluhankinnoista sekä rakennusurakoista annetun asetuksen kilpailusäännöksiä on noudatettu.

- toteuttajat ovat vakavaraisia ja ovat suorittaneet veronsa ja muut julkisoikeudelliset maksut ajallaan, oikeamääräisinä
- Kilpailuttamisessa on noudatettu hyvää rakennuttamistapaa.

Hankinta-arvoon sisältyvien kustannuserien hyväksyttävyyteen liittyvät seikat esitellään seuraavissa alaluvuissa.

4.3.1 Urakkahinnat

Käytettäessä urakkamuotona kokonaishintaista urakkaa, hankkeen hintaesitykseen sisällytetään urakkasummina kilpailussa halvimmat urakatarjouksummat, joiden tulee käydä ilmi myös urakkatarjousten avaustilaisuuden pöytäkirjoista. Jos halvinta tarjousta ei ole hyväksytty tai esim. mahdollisessa urakkaneuvottelussa on päädytty urakkatarjouksesta poikkeavaan hintaan, asiakirjoihin on liitettävä perustelu urakkahinnan muutokselle. Jos urakkakilpailun jälkeen tuen hakija tai rakennuttaja päättää esittää kilpailun tuloksen hylkäämistä, ARA suosittelee neuvottelua ARAn hankekäsittelijöiden kanssa ennen asian lopullista ratkaisemista.

Yksikköhintaurakoiden osalta ko. urakoiden hinnaksi hyväksytään tuen hakijan tai rakennuttajan laatiman määräluettelon tietojen ja urakkatarjouksessa esitettyjen yksikköhintojen perusteella muodostuvia hintoja.

Tavoitehintaurakoissa, joihin sisältyy myös määritelty kattohinta, hankkeen hintaan hyväksytään tavoitehintaa (ei kattohintaa).

Niissä tapauksissa, joissa jonkin yksittäisen urakan hinta ei ole hankinta-arvoa hyväksytettäessä tuen hakijan tai rakennuttajan tiedossa, voidaan ko. urakkaa koskien hyväksyä kustannusarvio laskelmineen. Se tarkistetaan sitten toteutuneen hinnan mukaiseksi hankkeen valmistuttua. Näin voidaan menetellä esim. projektinjohtourakka -muotoisissa toteutuksissa, joissa hankkeen hintaa hyväksytettäessä edellytetään kuitenkin pääsääntöisesti noin 80 % urakka- ja hankintahinnoista perustuvan kilpailumenettelyllä saatuihin ja sovittuihin hintoihin.

Tuen hakijan tai rakennuttajan tekemiä urakoihin liittyviä lisä- ja muutostyövarauksia ei sisällytetä hankinta-arvoon.

4.3.2 Erillishankintojen hinnat

Erillishankinnat ovat tuen hakijan lukuun tehtäviä tavara- tai tarvikkehankintoja, joihin ei sisälly urakoille ominaista työsuoritusta. Hankintojen tulee olla kilpailutettuja, joko hankekohtaisesti tai vuosisopimusten tekemisen perustaksi.

Normaaleissa urakkakilpailukohteissa, joissa urakkaohjelman mukaisesti hanke sisältää erillishankintoja, myös urakoitsijoille tulee selkeästi antaa mahdollisuus tehdä tarjous hankinnoista, kun ne ovat hinnaltaan merkittäviä ja etenkin silloin, kun hankinnat koostuvat useista laitteista ja tarvikkeista, jolloin liikesalaisuuksien paljastuminen ei vaarannu.

Näissä tapauksissa edellytetään, että tuen hakijan lukuun rakennuttajan toimesta tehtävien hankintojen hinta todetaan urakkatarjousten avaustilaisuudessa urakkatarjousten tapaan.

Erillishankintojen hinnat esitetään hankinta-arvoesityksessä tarjousten tai tehtävien hankintasopimusten mukaisina ja tarvittaessa eriteltyinä laskelmineen erillisessä liitteissä.

4.3.3 Suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot

Suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot esitetään tehtyjen suunnittelu- ja hankintasopimusten mukaisina. Suunnittelupalkkioihin voidaan sisällyttää vain toteutettavan hankkeen suunnittelusta maksettavat, sopimusten mukaiset palkkiot sekä hankkeen osalta järjestetyn suunnittelukilpailun kohtuulliset kulut lähinnä kilpailuun osallistuneille maksetut palkkiot.

4.3.4 Rakennuttamispalkkio ja rakennusaikaiset rahoituskulut

Palkkiot esitetään tehtyjen sopimusten mukaisina. Rakennuttamiskuluihin voidaan hyväksyä myös tuen hakijan itse suoraan maksamia tai maksettaviksi tulevia kuluja, kuten rakennuslupamaksuja ja harjannostajaiskuluja.

Rakennusaikaisista rahoituskuluista esitetään erillinen arvio laskenta-perusteineen.

4.3.5 Maapohjan hinta, rakennusaikainen tontin vuokra sekä muut tontin hankintaan tai vuokraukseen liittyvät kulut

Omistustontin osalta sen hankkimisesta aiheutuvat kulut koostuvat lähinnä tontin hinnasta, sen perusteella määräytyvästä varainsiirtoverosta, kiinteistötoimituksista aiheutuvista kuluista ja kiinteistöverosta.

Tontin ollessa vuokrattu, hankkeen hintaesitykseen sisällytetään ainoastaan tontin vuokra urakkasopimukseen ilmoitetulta rakennusajalta. Oheistietona esitetään myös tontin vuosivuokra.

Jos tontti on vuokrattu ennen rakennustöiden käynnistymistä, hyväksyttävään tontin vuokraan voidaan sisällyttää myös vuokra tältä ajalta, kuitenkin enintään kolmen kuukauden ajalta.

Omistustontin hinnaksi hyväksytään tontin ostohinta, kuitenkin enintään kyseiselle alueelle ARAssa erikseen hyväksytyt enimmäishinta tai sen puuttuessa alueelle kohtuulliseksi käyväksi hinnaksi katsottava arvo. Määritetyt enimmäistonttihinnat löytyvät ARAn verkkosivuilta.

Jos tontti jää vajaarakennetuksi ja rakennusoikeuden alitus on yli 5 %, käytetään tonttihintaa määritettäessä käytettyä rakennusoikeuden määrää. Tontin kohtuullinen vuosivuokra on pääkaupunkiseudulla enintään 4% ja muualla maassa enintään 5 % tontin kohtuulliseksi katsottavasta käyvästä arvosta.

Jos tuensaaja hankkii tontin osakeyhtiökauppaan sisältyvänä, tontin hinnaksi hyväksytään ostetun yhtiön taseeseen kirjattu tontin hankintahinta, ottaen huomioon edellä mainittu tontin ostohintaa koskeva rajaus.

4.3.6 Liittymismaksut

Liittymismaksut koostuvat kohteen liittymisestä verkostoihin sekä alueellisiin rakennuksiin tai rakennelmiin aiheutuvista maksuista. Liittymismaksut ilmoitetaan ja hyväksytään laitosten antamien kiinteiden, rakennustöiden aloittamisajankohtaan sidottavien hintojen mukaisina, jolloin voimassa olevien tariffien lisäksi voidaan ottaa huomioon tiedossa olevat rakennusaikana tapahtuvat tariffien muutokset.

4.4 Perusparannushankkeiden suunnitelmat, kustannukset ja niiden hyväksyttävyyden arviointi

Perusparannushankkeen suunnittelun on perustuttava riittävän laajaan ja yksityiskohtaiseen hankekohtaiseen selvitykseen ja sen perusteella laadittuun hankeohjelmaan. Osana selvitystä perusparannettavasta kohteesta on laadittava kuntoarvio, tehtävä tarvittavat kuntotutkimukset sekä niihin perustuen laadittava myös pitkän ajan kunnossapitosuunnitelma. Kuntoarvio ja kunnossapitosuunnitelma kuuluvat korkotukilain mukaan lainan korkotukilainaksi hyväksymisen yleisiin edellytyksiin.

Perusparannuksen laajuudesta ja perusteellisuudesta päätettäessä on otettava huomioon:

- olemassa olevan rakennuksen asettamat rajoitukset,
- toimenpiteiden kannattavuus ja niiden muodostaman kokonaisuuden tarkoituksenmukaisuus,
- sisäilmasto ja energiatalous,
- asukkaille koituvat asumismenot sekä rahoitukselliset edellytykset.

Hankekäsittely sisältää samat vaiheet ja liki vastaavin asiakirjoin kuin uudisrakennushankkeiden osalta ml. hankeohjauksen. Erityisesti ARA toteaa, että tuen perusteeksi ei lasketa kustannuksia, jotka aiheutuvat:

- vuosikorjaustoimenpiteistä
- muiden kuin asuntojen ja niitä välittömästi palvelevien tilojen perusparantamisesta, kuten liiketilat
- vuokramenetyksistä.

Perusparannustyöt voidaan aloittaa uudisrakennushankkeiden tapaan suunnitelmien ja perusparantamisen hinnan hyväksymisen jälkeen, jollei aloituslupaa ole erityisestä syystä myönnetty jo aikaisemmin.

5 TUKIHAKEMUKSET, NIITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA TUKIEN MAKSAMINEN

5.1 Tukihakemusasiakirjat ja niiden käsittely

Tukihakemusten käsittelyssä tarvittavat asiakirjat ovat ARAn verkkosivuilla. Asiakirjojen sekä osapäätöksessä todettujen kustannustietojen perusteella hankkeesta tehdään avustus- ja korkotukilainapäätökset sekä samalla hyväksytään koko hanketta koskeva rahoitus.

5.1.1 Erityisryhmien investointiavustushakemus

Varsinaista avustuspäätöstä voidaan hakea vasta, kun hanke on saanut rakennussuunnitelmien ja kustannusten hyväksymispäätöksen (osapäätös). ARA suosittelee, että hakemus tehdään kuitenkin mahdollisimman pian em. huomioon ottaen. Se voidaan tehdä ennen urakkasopimusten allekirjoittamista. Korkotukilainapäätöstä haetaan vasta avustuspäätöksen tekemisen jälkeen, kun lainamäärä on selvillä.

Hakija ilmoittaa hakemuksessa haettavan avustuksen määrän erityisryhmittäin. On huomattava, että ehdollisessa varauksessa mainittu alustava avustusmäärä ja osuus eivät ole olleet sitovia, koska ne perustuivat ennen osapäätöstä annettuihin tietoihin

Hakijan on lomakkeissa myös ilmoitettava ARA:lle, onko se arvonlisäverovelvollinen ja saako se kyseisestä hankkeesta arvonlisäveropalautuksen. Jos hakija ilmoittaa saavansa maksamansa arvonlisäveron takaisin, ARA laskee avustuksen ja korkotukilainan kustannuksista, joissa arvonlisävero ei ole mukana.

Myönnettävän avustuksen määrä riippuu siitä, minkälaiselle erityisryhmälle kohde on tarkoitettu ja lisäksi kohteen laajuudesta ja kustannuksista, tulevasta vuokrasta sekä kyseiseen erityisryhmään kuuluvien vuokranmaksukyvyistä. ARA arvioi näitä seikkoja suunnitelma- ja kustannusasiakirjojen, hankesuunnitelman ja vuokralaskelman pohjalta. Avustuksen määrä lasketaan osapäätöksessä vahvistetuista avustettavista kustannuksista siinä eriteltyjen tilojen osalta. Avustus myönnetään euron tarkkuudella ilman pyöristystä.

Avustuspäätöksen tekemisen yhteydessä ARA varmistaa ja toteaa lopullisesti hankesuunnitelman hyväksyttävyyden, jossa perustellaan hankkeen taloudellisuus ja toiminta. Asuntoa, jonka rakentamiseen avustus on myönnetty, on käytettävä avustuspäätöksessä mainittuun erityisryhmään kuuluvien vuokra-asuntona 20 vuotta avustuksen ensimmäisen erän maksamisesta lukien.

Päätökseen liitetään avustettavia tiloja ja kustannuksia koskeva erittely siitä, miten eri tiloja on avustettu. ARA suosittelee, että kohde pidetään omana vuokranmääritysyksikkönä ja ettei kohteen vuokria tasata muiden kuin korkeintaan toisten erityisryhmien avustusta saaneiden kohteiden kanssa.

5.1.2 Korkotukilainan kilpailuttaminen

Kaikkien vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistustalojen korkotukilainojen lainoituksen tulee perustua kilpailuun. Kilpailutettaessa korkotukilainaa on erityistä huomiota kiinnitettävä siihen, että kilpailu järjestetään riittävän kattavana. On suositeltavaa, että tarjouksia pyydetään vähintään kolmelta luottolaitokselta.

Luottotarjouksia vertailtaessa tulisi ottaa huomioon korkotuen laskentatapa ja lyhennysten ajoittuminen vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun asetuksen 9 ja 10 §:n mukaan. Pääomamenot vaikuttavat ratkaisevasti omakustannuseriaatteella määriteltäviin vuokriin, joten kilpailun tulosta ratkaistaessa luottotarjouksia tulisi tarkastella kokonaistaloudellisuuden ja ennakoitavuuden näkökulmasta.

Korkotukilainan hyväksymispäätöstä haettaessa hakija ilmoittaa kirjallisesti ne luottolaitokset, joilta luottotarjouksia on pyydetty ja tekee yhteenvedon luottolaitosten tarjoamista korkoehdoista ja muista päätökseen vaikuttavista tekijöistä. Lisäksi hakija ilmoittaa valitsemansa tarjouksen perusteluineen ja lähettää hyväksyttäväksi ARAn lomakkeelle laaditun luottolaitoksen lainasitoumuksen. Hakija voi tarpeen vaatiessa esittää yleisempiä mm. rahoitushuollon turvaamiseen tai asiakassuhteeseen liittyviä seikkoja, joilla saattaa olla merkitystä tarjouksien keskinäistä edullisuutta harkittaessa.

Jos korkotukilainansaajan ja luottolaitoksen välillä on sovittu tai sovitaan useamman kohteen lainoituksesta tietyin ehdoin ja yksittäisen kohteen rahoitus perustuu tällaiseen (esim. vuosisopimukseen), on hakijan esitettävä kirjallisesti korkotukilainaa haettaessa ne luottolaitokset, joilta luottotarjous on pyydetty kohteille ja samalla lähetettävä ARAlle valitsemansa luottolaitoksen lainasitoumus.

Kokonaisrahoitukseen perustuvassa kilpailuttamisessa korkotukikohteiden lainoitus on kilpailutettava omana osanaan erillään muusta asuntotuotannosta tai muista toiminnoista. Suositeltavaa on, etteivät yhdessä kilpailutettavien korkotukikohteiden yhteislainamäärä nousisi yli 30 miljoonaan euroon.

Hakijan on toimitettava ARAlle useampaa korkotukikohtetta koskevan tarjouspyynnön alustava hankeluettelo. Jos edellä mainittua sopimusta useamman kohteen rahoituksesta ei ole kilpailutettu, on yksittäisen kohteen korkotukilainaa kilpailutettava hankekohtaisesti erikseen.

5.1.3 Korkotukilainan vakuus

Korkotukilainan vakuutena voidaan käyttää kiinnitystä tai omavelkaista takausta. Kiinnitystä käytettäessä ARA edellyttää, että korkotukilainojen vakuudeksi luovutettavat panttikirjat vastaavat lainapääoman 1,2-kertaista määrää. Myös lainanhakijan omistamat, samaan kohteeseen aiemmin kiinnitetyt vapaat panttikirjat, soveltuvat korkotukilainan vakuudeksi. ARA hyväksyy uustuotannossa korkotukilainan vakuudeksi vain parhaimmalla etusijalla olevan kiinnityksen.

Kuitenkin tätä lainaa paremmalla etusijalla voi olla:

- a) tontin vuokranmaksun vakuudeksi vahvistettu kiinnitys ja/tai
- b) yleensä myös sellainen vanha kiinnitys, joka on vahvistettu samalla tontilla sijaitsevalle, aiemmin rakennetulle arava- tai korkotukilainoitetulle vuokratalolle.

Jos korkotukilainaa haetaan uudisrakennuskohteelle, joka toteutetaan kahdelle tai useammalle eri kiinteistölle, ARA hyväksyy lainan vakuudeksi pääsääntöisesti vain vahvistetun yhteiskiinnityksen. Yhteiskiinnityksessä lainan edellyttämä kiinnitys vahvistetaan kuhunkin kiinteistöön koko kiinnitysmäärän suuruisena. Yhteiskiinnityksen yleisistä edellytyksistä säädetään Maakaaren (540/1995) 16 luvun 2 §:ssä.

Nykyisin yhteiskiinnitystä ei saa vahvistaa lainkaan kahden tai useamman käyttöoikeuden (ts. vuokraoikeuden) tai kiinteistön ja käyttöoikeuden osalle. Näissä tapauksissa uuden myönnetyn lainan osalta käytetään aina erillis-

kiinnitystä. Lainapäätöksessä vahvistetaan, minkä määräisenä panttioikeus tulee perustaa kuhunkin kiinnityskohteeseen, jotta vakuusarvo olisi riittävä.

5.1.4 Maanvuokrasopimuksesta

Maanvuokrasopimuksessa on irtisanomisen oltava kielletty laina-aikana ja vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan on oltava vähintään 45 vuotta. Vuokrasopimus kirjautetaan maanmittaustoimistossa ja ARAlle toimitetaan todistus vuokraoikeuden kirjaamisesta.

5.1.5 Hallinnanjakosopimuksesta

ARA edellyttää, että kiinteistön yhteisomistajien keskinäisessä hallinnanjakosopimuksessa on oltava ehto, ettei sopimusta voida irtisanoa laina-aikana ja että hallinnanjakosopimus on tehtävä määräaikaisena (suositus vähintään 45 vuotta). Hallinnanjakosopimus kirjautetaan maanmittaustoimistossa ja ARAlle toimitetaan todistus sopimuksen kirjaamisesta (ks. Maakaari (540/1995) 14 luku 3§).

5.2 Tukien maksaminen

Avustus voidaan maksaa vasta, kun hanke on saanut myös korkotukilainapäätöksen. Avustus ja korkotukilaina maksetaan avustuksen tai lainansaajan hankekohtaiselle tilille, jolla se on pidettävä. Tältä tililtä suoritetaan ainoastaan hankkeeseen liittyvät maksut.

Avustusosuuden ollessa yli 10 %, ARA maksaa avustuksen hakemuksesta, jonka liitteenä on rakennusvalvojan allekirjoittama valmiusastetodistus, kun hankkeesta on valmiina 30 %, 60 %, 90 % ja 100 %. Maksatuksen yhteydessä valvotaan myös, että rakennuttaja on maksanut erääntyneet urakkaerät sopimuksen mukaisesti kaikille sen kanssa suorassa sopimussuhteessa oleville urakoitsijoille. Viimeisen erän maksatusta varten ARA edellyttää myös, että avustuksensaaja vakuuttaa valinneensa asukkaat avustushakemuksensa mukaisesti.

Avustusosuuden ollessa enintään 10 %, ARA maksaa avustuksen kuitenkin yhdessä erässä yleensä etupainotteisesti niin, että maksatus voidaan tehdä heti töiden aloittamisen jälkeen.

6 LOPPUSelvITYKSEN KÄSITTELY HANKKEEN VALMISTUTTUA

Jos kohteen laajuustiedot, toteutuneet kustannukset ja/tai rahoitus ovat muuttuneet rakentamisen aikana, esim. niin, että hakija on saanut kohteelle tai sen osalle arvonlisäveropalautuksen aiemmasta ilmoituksesta poiketen, hakijan on kohteen valmistumisen jälkeen kohtuullisen ajan – kuitenkin kohteen valmistumisesta viimeistään 6 kk:n kuluessa – haettava suunnitelmien, kustannusten ja/tai korkotukilainan ja/tai avustuspäätöksen eli rahoituksen tarkistamista. Rahoituksen tarkistamista voidaan hakea joko toteutuneiden, muuttuneiden kustannusten ilmoittamisen yhteydessä tai toteutuneiden kustannusten hyväksymisen ja vahvistamisen jälkeen.

Loppuselvityksen tekemisessä tarvittavat lomakkeet ovat ARAn verkkosivuilla.

Selvitykseen liitetään:

- tarvittava perusteluaineisto toteutuneiden kustannusten poiketessa aiemmin hyväksytyistä kustannuksista
- rakennustarkastajan tai kunnan muun viranomaisen antama todistus (esim. rakennustarkastajan katselmuspöytäkirja) kohteen valmistumisesta, josta tulee erityisesti käydä ilmi, milloin hanke on valmistunut kokonaisuudessaan sekä milloin asunnot ovat valmistuneet sekä
- toteutuneita kustannuksia vastaava rahoitus selvitys
- tilintarkastajan lausunto siitä, vastaavatko ARAlle ilmoitetut toteutuneet kustannukset yhteisön kirjanpitoon kirjattuja kustannuksia ja onko kirjanpitoon kirjatut erät maksettu toteutuneita kustannuksia ARAn ilmoitettaessa.

Jos muutoksia em. seikkojen osalta ei ole tapahtunut, ARAn toimitetaan vapaamuotoinen ilmoitus asiasta sekä edellä mainittu tilintarkastajan lausunto.

Erityisesti korostetaan sitä, että ARAn hyväksymät kustannukset ja rahoitus muodostavat perustan ja lähtökohdan asumisaikaiselle taloudenpidolle ml. omakustannusvuokran määrittäminen, sen seurannalle, valvonnalle ja ohjaukselle.

Kun toteutuneet kustannukset poikkeavat ARAn hyväksymistä osapäätöksen mukaisista kustannuksista, niiden hyväksyttävyyden perusedellytys on se, että kustannusten arvioidaan edelleen olevan lainsäädännön tarkoittamalla tavalla kohtuulliset. Sellaisten toimenpiteiden tai ratkaisujen (lisä)kustannuksia, joita ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi hyväksyä suunnitelmien ja kustannusten hyväksymisvaiheessa, ei hyväksytä myöskään po. vaiheessa. Tällöin nämä kustannukset jäävät kiinteistön omistajan rahoitettavaksi siten, että niistä ei aiheudu omakustannusvuokralla katettavia kustannuseriä.

Hyväksyttävistä kustannusmuutoksista ja niiden vaikutuksesta tukien tarkistamiseen, todetaan seuraavaa:

1) Hyväksyttävät kustannusmuutokset, jotka eivät johda tukien määrän muuttamiseen

Näitä kustannusmuutoksia voivat olla lähinnä tuensaajan tai rakennuttajan perustelluista syistä hyväksymien, tarpeellisten ja tarkoituksenmukaisten urakoiden lisä-, ja muutostöiden kohtuulliset kustannukset, joiden seurauksena toteutuneet kustannukset ovat osapäätöksen mukaiset (muutoksia kustannuserien kesken) tai niitä suuremmat.

2) Kustannusmuutokset, jotka johtavat tai voivat johtaa tukien määrän muuttamiseen

Tällaiset muutokset rajataan seuraaviin tapauksiin:

- a) tukien perusteeksi lasketut toteutuneet kokonaiskustannukset muodostuvat alhaisemmiksi kuin osapäätöksessä hyväksytyt
- b) pakottavat ja ennalta arvaamattomista syistä aiheutuvat urakoiden merkittävät lisä- ja muutostyöt
- c) valtiovallan lainsäädännöllisistä seikoista aiheutuvat kustannusmuutokset (YSE 1998, 49§)
- d) konkurssista tai ylivoimaisesta esteestä aiheutuvat kustannusmuutokset (YSE 1998, 50§)
- e) toteutuneiden kustannusten poikkeaminen laskennallisena arviona aiemmin esitetyistä kustannuksista edellyttäen, että menettelystä on sovittu ARAn kanssa rakennuskustannusten hyväksymisen yhteydessä.


Tukien tarkistamisen osalta todetaan seuraavaa:

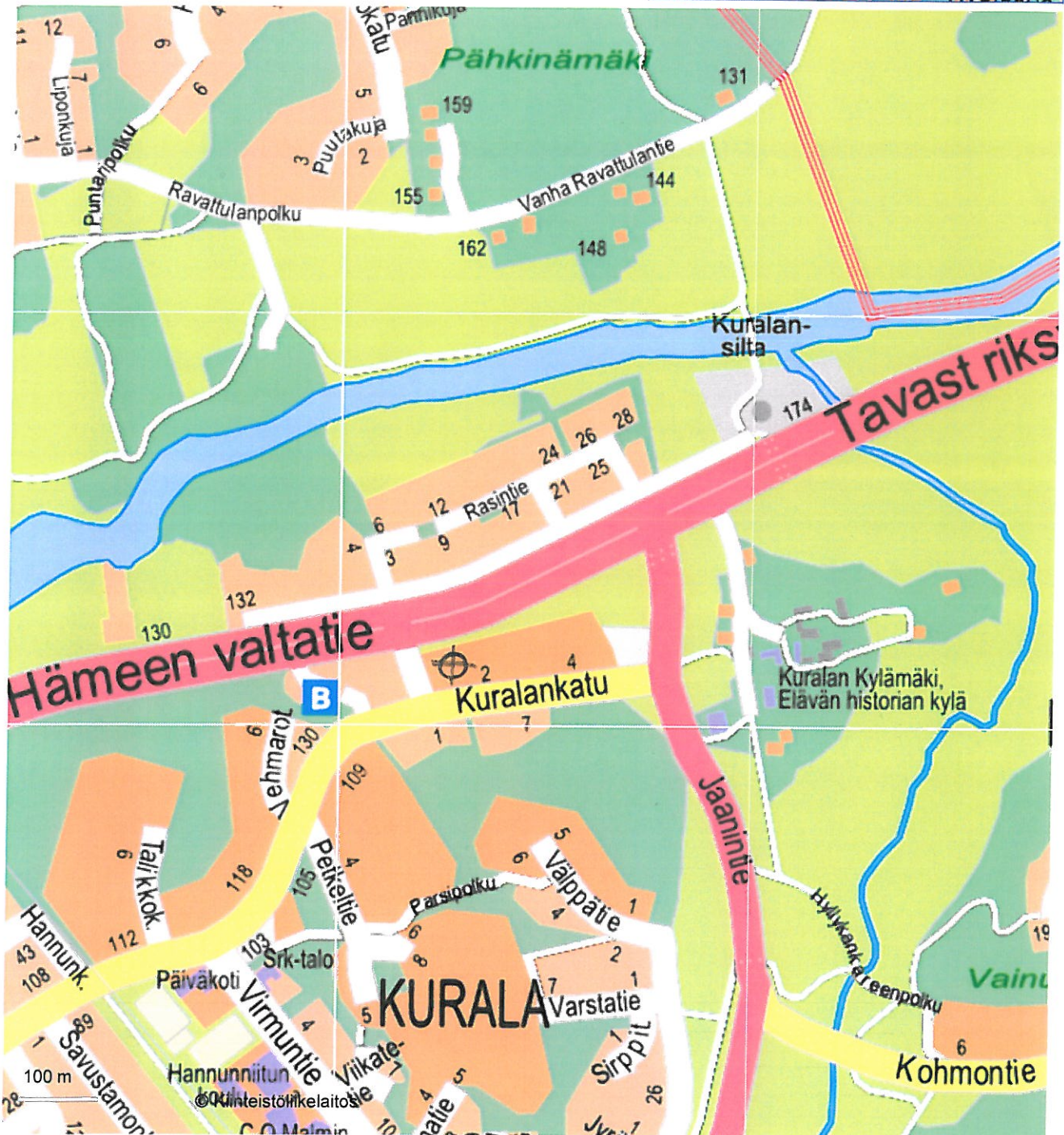
- toteutuneiden kustannusten ollessa alhaisempia kuin osapäätöksessä todetut, tukien määrää alennetaan
- avustuksen määrää voidaan lisätä vain erittäin painavien syiden perusteella
- korkotukilainan määrää voidaan lisätä, jos:
 - hyväksytyt kustannukset ovat nousseet oleellisesti
 - lainamäärän tarkistamiseen on muu erityinen syy. Tällaisena syynä voi olla esimerkiksi se, että lisärahoitusta ei käytännössä voida hoitaa rahoituslaitoksen lainalla (lähinnä asumisoikeustalokohteet) tai laina on hankkeen luonteen (erityisryhmille tarkoitettujen asuntokohteet) vuoksi saatava mahdollisimman suurena.

ARA tekee tarkistuspäätöksen, jos se katsoo selvityksen perusteella olevan perusteita muuttaa aiemmin tehtyjä suunnitelmien, kustannusten ja tukien hyväksymiseen liittyviä päätöksiä. Rahoituksen osalta tarkistuspäätös voi sisältää ilmoituksen hyväksytyistä tukien määrän muutoksista ja/tai vain omien varojen hyväksytyn, tarkistetun määrän.

Rakentamisen ja perusparantamisen eri osapuolten on kustannusmuutosten käsittelyssä ja myös niiden ARAlle esittämisessä otettava huomioon rakennusurakan yleisten sopimusehtojen, YSE 1998:n määräykset sekä hyväksi katsottava rakennuttamis- ja urakointitapa.



Kuralankatu 2 (HILA) 



VUOKRASOPIMUSLUONNOS

xx.2014

1. Sopijapuolet**Vuokranantaja**

Turun Palvelutilat Oy
Käsityöläiskatu 3
20100 Turku
Y-tunnus 2554156-7

Vuokranantajan yhteyshenkilö sopimukseen liittyvissä asioissa:
Kehittämispäällikkö Johannes Malmi

Vuokralainen

Turun kaupunki, Kiinteistöliikelaitos
Y-tunnus: 0204819-8
Käyntiosoite: Yliopistonkatu 27 a, 20100 Turku
Laskutusosoite:

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena. Lisätiedot verkkolaskutuksesta
www.turku.fi/laskuttaminen.

Vuokralaisen yhteyshenkilö vuokrasopimukseen liittyvissä asioissa:
Vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen
Puh. 02-2624 329 / 050 558 9329
Sähköposti: tiina.aaltonen@turku.fi

2. Sopimuksen peruste

Kaupunginvaltuuston päätös
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan päätös § .

3. Vuokrauksen kohde

Vanhuspalvelun ympärivuorokautisen asumisen ryhmäasuntoja ja niihin liittyviä palvelutiloja oheistiloineen ja piha-alueineen osoitteessa Kuralankatu 2, sijaitsevassa kiinteistössä. Vuokrakohte on osoitettu liitteinä 1 olevissa piirustuksissa, tämä liite ei ole vielä käytettävissä.

Vuokrattavat tilat vuokrataan valmiiksi rakennettuina liitteinä 4 - 7 olevien suunnitelmien mukaisesti.

Vuokrasopimuksen kohteena olevien tilojen huoneistoala on noin 6310 m². Huoneistoalatieto täsmennetään hankkeen asiakirjojen valmistuttua

Vuokrakohteeseen sisältyy myös vuokrakohteen kiinteistöllä sijaitsevat asemapiirroksessa esitetyt pysäköintipaikat, sekä rakennettu ulkoilupiha-alue.

Vuokrahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Vuokranantaja vuokraa tilat valmiina käyttöön otettavaksi sopimuskohtaan 4 mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Vuokralainen tulee osallistumaan tilojen jatkosuunnitteluun ja tutustuu perusteellisesti vuokrauksen kohteena olevien tilojen rakennussuunnitelmiin ja rakennustapaselostukseen, joiden mukaisesti rakennustyö suoritetaan.

4. Käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan käytettäväksi vanhuspalvelun ympärivuorokautiseen asumispalveluun siten kuin ARA:n asumisenrahoitus ja -kehittämiskeskuksen kyseisiä tiloja koskeva rahoitus- ja avustuspäätös edellyttää.

Vuokrattavien tilojen tulee olla tässä mainitun käyttötarkoituksen mukaiset, ja niiden tulee täyttää käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle asetetut, kulloinkin voimassa olevat viranomais määräykset ja laatuvaatimukset. Tilojen tulee täyttää myös kaikki esteettömyydelle asetetut vaatimukset.

Vuokralainen ei saa muuttaa vuokrattujen tilojen käyttötarkoitusta ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Vuokranantajalle mahdollisesti tilojen käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvat kustannukset tulevat vuokralaisen maksettaviksi.

5. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa aikaisintaan xx.xx.20xx. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi irtisanomisajan ollessa molemmin puolin 12 kuukautta. Ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 31.12.20xx.

Vuokrattavien tilojen hallinta luovutetaan vuokralaiselle vuokra-ajan alkaessa. Tilat luovutetaan valmiina käyttöön otettaviksi.

6. Vuokran määrä

Kokonaisvuokra on xx euroa per kuukausi (alv 0 %).

Vuosittaiseksi kokonaisvuokraksi muodostuu xx euroa per vuosi (alv 0%).

Vuokralaisesta johtuvat rakennusaikaiset toiminnalliset lisätyöt eivät sisälly tähän vuokrasopimuksen, vaan niiden vaikutuksesta vuokraan sovitaan etukäteen erikseen.

Kokonaisvuokra on ns. bruttovuokra. Vuokralainen ei maksa vuokranantajalle muita maksuja tilan käytöstä.

Kokonaisvuokra ei kuitenkaan sisällä vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen siivousta eikä vuokralaisen käyttöveden tai käyttö- ja kiinteistösähkön kustannuksia.

Kokonaisvuokra sisältää pääomakustannukset, pääoman erilliskustannukset (esim. kiinteistöveron ja kiinteistövakuutuksen), sekä kiinteistönhoito- ja ylläpitopalveluista, peruskorjauksista, isännöinnistä, lämmityksestä ja jäähdtyksestä aiheutuvat kulut.

Vuokranantaja noudattaa kohteen vuokranmäärityksessä omakustannusperiaatetta. Vuokraa peritään ARAn vuokranmääritysohjeen mukaisesti, liite 3 (Vuokranmääritysohje ARAn avustamille erityisryhmähankkeille 26.4.2010). Vuokranantaja voi palauttaa vuokralaisen maksamia vuokria takaisin vuokralaiselle.

7. Erilliskorvaukset

Vesi laskutetaan vuokralaiselta mittauksen perusteella kaksi kertaa vuodessa.

Vuokralainen tekee sähkösopimuksen omiin nimiinsä ja vastaa käyttö- ja kiinteistösähkön kulutuksesta aiheutuvista kustannuksista. Sähköliittymän hankkii kuitenkin vuokranantaja kustannuksellaan.

Lämmityksen kustannukset sisältyvät kokonaisvuokraan. Lämmitysenergian kulutus vuokrakohteessa tulee antaa vuokralaiselle kalenterivuositain tiedoksi.

8. Arvonlisävero

Vuokraan lisätään kulloinkin voimassaolevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokranantaja on hakeutunut kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta alvelvolliseksi. Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrauksen kohdetta sosiaalipalvelulain mukaiseen kuntapalautukseen oikeuttavaan asumispalveluun koko vuokrasuhteen ajan.

Mikäli vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien johdosta maksamaan palautuksia tekemistään arvonlisäverovähennyksistä tai ei saa vuokrauksen kohteeseen liittyvien maksujen arvonlisäveroja täysimääräisesti vähennettyä vuokrauksen kohteena olevien tilojen osalta, on vuokralainen velvollinen korvaamaan vuokranantajalle aiheuttamansa vahingon.

9. Vuokran maksu

Kokonaisvuokra maksetaan kuukausittain etukäteen vuokranantajan toimittaman laskun mukaisesti. Vuokran eräpäivä on kunkin kuukauden toinen (4.) arkipäivä.

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena. Lisätiedot verkkolaskutuksesta www.turku.fi/laskuttaminen.

Käyttökorvaus käyttövedestä maksetaan vuokranantajan toimittaman eritellyn laskun mukaisesti kolmen kuukauden välein, ellei laskutusvälin suhteen ole sovittu toisin. Maksuehto on 30 päivää netto.

Vuokranmaksun tai erilliskorvausten maksun viivästyessä viivästyskorko on enintään korkolain 4a §:n 1 mom. mukainen.

Laskutus- tai vastaavia lisiä ei hyväksytä.

10. Vuokran tarkistaminen

10.1 Indeksitarkistus

Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Indeksitarkistus tehdään kerran vuodessa, jolloin kokonaisvuokra tarkistetaan vastaamaan perusindeksin ja tarkistusindeksin välillä tapahtunutta muutosta.

Vuokran vuosittainen tarkistus on kuitenkin aina vähintään 3 %.

Sopimuksen mukainen kuukausivuokra on laskettu xx tasoon.

Perusindeksi on xx elinkustannusindeksin pisteluku. Vuokra tarkistetaan vuokrauksen alkaessa lokakuun 20xx indeksiin mukaan ja siitä eteenpäin säännöllisesti vuosittain. Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden lokakuun pisteluku. Indeksien muutos otetaan huomioon tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta lukien.

Mikäli elinkustannusindeksiä ei voida soveltaa tai sen laskeminen lopetetaan, sidotaan vuokra kuluttajahintaindeksiin tai vastaavaan indeksiin käyttäen perusindeksinä vuokra-ajan alkamishetkellä viimeisintä tiedossa

olevaa elinkustannusindeksin pistelukua ja noudattaen soveltuvin osin vuokrantarkistuksen laskennassa edellä mainittuja periaatteita.

10.2 Muut vuokranlisäykset

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat välittömät lisäkustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään.

Mikäli vuokrattavien tilojen käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle asetetaan uusia viranomaismääräyksiä tai laatuvaatimuksia, vuokranantajalla on oikeus lisätä tällaisten vaatimusten täyttämistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään. Kustannusten vaikutuksesta vuokraan sovitaan kuitenkin etukäteen erikseen.

11. Vakuus

Osapuolet ovat sopineet, että vuokralainen ei luovuta erillistä vakuutta vuokrasuhteesta aiheutuvien velvoitteidensa täyttämistä.

12. Jälleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata tai jälleenvuokrata vuokrakohteessa olevia asuintiloja ilman vuokranantajan erillistä lupaa. Vuokralaisen on tällöin huolehdittava, että kohteen käyttötarkoitus on tämän sopimuksen mukainen. Tiloja edelleen vuokrattaessa vuokralaisen tulee noudattaa asukasvalinnoissa ja vuokran määräytymisessä korkotukilain (604/2001) säännöksiä. Lisäksi vuokralaisen on huolehdittava siitä että Lakia avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (L1281/2004) noudatetaan.

Mikäli vuokralainen asuintiloja alivuokratessaan tai jälleenvuokratessaan laiminlyö edellä mainittujen lakien noudattamisen ja siitä seuraa vuokranantajalle taloudellista vahinkoa, sitoutuu vuokralainen korvaamaan vuokranantajalle koituneet vahingot.

Asuntoa, jonka rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen on myönnetty avustusta, on vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 17 §:ssä lueteltujen lievennysten mukaisesti käytettävä avustusta myönnettäessä nimettyyn erityisryhmään kuuluvien vuokra-asuntona 40 vuotta lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Vuokranantaja on tietoinen ja hyväksyy, että valmistuskeittiön ja ruokasalin tilat alivuokrataan erikseen kilpailutettavalle yrittäjälle.

13. Vuokrasopimuksen siirto

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää tätä vuokraoikeuttaan. Tämä koskee myös liikkeen luovutustilannetta.

14. Käyttökustannukset, tilojen käyttö

Tilojen irtokalustuksesta vastaa vuokralainen omalla kustannuksellaan. Vuokralainen hankkii ja asentaa toimintansa edellyttämät hankintaraja- ja vastuunjakotaulukossa vuokralaisen vastuulle nimetyt koneet ja laitteet sekä huolehtii niiden asianmukaisesta huollosta, ylläpidosta ja uusimisesta.

Vuokranantaja huoltaa, ylläpitää sekä uusii vastuunrajataulukossa vuokranantajan vastuulle nimetyt koneet ja laitteet.

Vuokranantaja huolehtii kustannuksellaan tavanomaisesta jätehuollosta.

Vuokralainen vastaa toiminnassaan syntyneiden ongelma- ja muiden kuin tavanmukaisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Vuokralainen vastaa siitä, että hänen vuokratiloissa harjoittamansa toiminta täyttää lakien, asetusten ja viranomaismääräysten säännökset ja että vuokralaisella on toimintaansa varten tarvittavat luvat.

Tupakointi vuokratiloissa on kielletty.

15. Vuokrakohteen hoito, ylläpito ja korjausrakentaminen

15.1 Hankintaraja- ja vastuunjakotaulukko

Kustannusten ja palveluiden vastuunjako on esitetty vuokranantajan ja vuokralaisen välillä tehdyssä hankintaraja- ja vastuunjakotaulukossa, luonnos jota täydennetään, (liite 2), rakennusselostuksessa (liite 4), LVIA-rakennustapaselostuksessa (liite 5), LVIA-työselostuksessa (liite 6) ja sähköselostuksessa (liite 7).

15.2 Vuokranantajan velvollisuudet

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kohteen isännöinnistä sekä kiinteistönhoito- ja ylläpitopalvelujen hankkimisesta.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden, tilapintojen sekä rakennuksiin liittyvien LVI- ja sähkölaitteistojen hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjauksista.

Vuokranantaja vastaa tilojen paloturvallisuuden ylläpidosta viranomaisten ja palovakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla sekä mahdollisista uusista viranomais määräyksistä ja niiden aiheuttamista kustannuksista.

Lisäksi vuokranantajan vastuulle kuuluu ulkoalueiden hoito sisältäen muun muassa ulkoalueiden puhtaanapidon, lumityöt, liukkauden torjunnan ja kasvityöt. Vuokranantajan vastuulla on myös ulkoalueilla mahdollisesti olevien vuokrakohdetta palvelevien rakennelmien hoito, ylläpito ja korjausrakentaminen.

Em. ja muut vuokranantajan vastuulla olevat työt sisältävät myös kiireelliset korjaus- ja huoltotyöt.

Vuokranantajan tulee reagoida vuokrakohteesta tuleviin vika- ja hälytysilmoituksiin viipymättä.

Vuokranantajan on otettava kiinteistönhoidossa huomioon vuokrakohteen aukioloajat. Vuokralaisella on toimintaa vuokrakohteessa myös iltaisin, öisin ja viikonloppuisin, mikä voi vaikuttaa kiinteistönhoidon ja päivystyksen ajankohtaan.

Kiinteistönhoitotehtäviä hoidettaessa on noudatettava hyvää kiinteistönhoitotapaa.

Vuokranantaja sitoutuu ylläpitämään vuokrakohteen ja sen käyttöä palvelevien muiden tilojen kunnon hyvällä tasolla koko vuokrakauden ajan. Vuokranantajan vastuulla on myös normaalista kulumisesta aiheutuvien korjaustöiden suorittaminen siten, että kohteen kunto säilyy hyvällä tasolla.

Kohteen ulkoalueiden ylläpidon hoitoluokan on oltava kiinteistöpalvelujen yleisten laatuvaatimusten (KiinteistöRYL 2009) mukaisesti A2 pääsisäänkäynnin ympäristössä ja kulkuväylillä, sekä muualla kiinteistöllä A3.

Kohteen sisäilmaston on koko vuokrakauden ajan täytettävä sisäilmastoluokan S2 mukaiset vaatimukset (liite 8).

15.3 Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen vastaa kohteeseen liittyvistä toiminnallisista käyttökustannuksista kuten vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen sisäosien siivouspalveluista ja kohteen mahdollisesta vartioinnista.

Vuokralainen vastaa hankkiemiensa koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta sekä siitä, etteivät vuokralaisen tiloihin sijoittamat laitteet ja varusteet vahingoita huoneistoa.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokrahuoneistolle aiheuttamasta normaalia merkittävämmästä kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan kohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että kohteen käyttäjät noudattavat kohteen järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vioista ja puutteista.

15.4 Toimenpiteet vahingon- tai hengenvaaran aiheuttavien vikojen ja puutteiden johdosta

Sopijapuolet ovat velvollisia välittömästi ilmoittamaan toiselle osapuolelle kiinteistöllä havaitsemansa viat ja puutteet, jotka saattavat aiheuttaa haittaa tai vahingonvaaraa rakennukselle, sitä käyttäville tai siellä olevalle omaisuudelle. Vian havainneen sopijapuolen on välittömästi ryhdyttävä toimenpiteisiin kohteen käyttäjien turvallisuuden suojaamiseksi. Vuokranantajalla on velvollisuus ryhtyä korjaustoihin välittömästi edellä mainittujen vikojen tai puutteiden korjaamiseksi.

15.5 Ylläpidon seurantaryhmä

Vuokranantaja sitoutuu yhteistoiminnan kehittämiseen ja laadunhallinnan parantamiseen vuokralaisen ja kiinteistön käyttäjien kanssa.

Kohteen käyttäjä, vuokralainen ja vuokranantaja nimeävät edustajansa ylläpidon seurantaryhmään, joka kokoontuu vähintään kerran vuodessa ja tarpeen vaatiessa useamminkin. Seurantaryhmä järjestäytyy vuokrakauden alussa pidettävässä aloituskokouksessa.

Seurantaryhmän kokouksiin voidaan kutsua myös muita osallistujia, kuten asiantuntijatahoja.

Seurantaryhmä määrittelee vuokrakohteen yllä- ja kunnossapitotarpeet PTS-muodossa sekä määrittelee seuraavan vuoden aikana tarpeelliset kunnossapito-, peruskorjaus- ja vastaavat työt. Seurantaryhmä kokoontuu tarvittaessa keskustelemaan myös kiinteistönhoidossa, ylläpidossa ja korjausrakentamisessa todetuista puutteista sekä niistä toimenpiteistä, joihin puutteiden korjaamiseksi on tarpeen ryhtyä.

Seurantaryhmän kokouksista laaditaan pöytäkirja, jonka allekirjoittavat sekä vuokralaisen että vuokranantajan edustaja.

Seurantaryhmän kokouksista tai kokouksiin osallistumisesta aiheutuvista matkakuluista eivät sopijapuolet suorita toisilleen erillistä palkkiota tai korvausta.

15.6 Poikkeamien ja reklamaatioiden hoitaminen

Vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaiden havaitsemat virheet tai poikkeamat kiinteistönhoidon, ylläpidon ja korjausrakentamisen laadussa tulee vuokranantajan korjata viivytyksettä ja oma-aloitteisesti.

Reklamaatioista ja poikkeamista ilmoitetaan vuokranantajalle kirjallisesti tai sähköpostitse, ja vuokranantaja kuittaa reklamaation vastaanotetuksi ja korjaa siinä mainitun virheen tai puutteen viipymättä. Mikäli vuokralainen ei hyväksy tehtyjä toimenpiteitä, on vuokranantajan viipymättä ryhdyttävä jatkotoimenpiteisiin virheen tai poikkeaman korjaamiseksi.

Mikäli vuokranantaja ei ole korjannut reklamaation syytä viipymättä tai vuokralainen ei hyväksy tehtyjä toimenpiteitä, on vuokralaisella oikeus teettää reklamaatiossa mainitun virheen korjaamiseksi tarvittavat työt vuokranantajan kustannuksella. Vuokralaisen on ilmoitettava vuokranantajalle teettämisuudesta kirjallisesti, sekä annettava vuokranantajalle kohtuullinen määräaika virheen korjaamiseksi. Mikäli virhe on merkittävä, vuokralaisella on oikeus myös saada vuokranalennusta siltä osin, kuin kohdetta ei ole virheen johdosta voitu käyttää.

16. Vuokralaisen muutostyöt

Vuokralainen ei saa suorittaa muutos- tai parannustöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralainen vastaa suorittamiensa toiminnallisten lisä- ja muutostöiden kustannuksista sekä niihin mahdollisesti tarvittavien viranomaislupien hakemisesta ja kustannuksista. Mikäli muuta ei ole sovittu, vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä eikä vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta. Jos vuokralainen on asentanut tiloihin koneita tai laitteita, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä vuokranantajan pyynnöstä poistettava ne.

Vuokralaisella on oikeus kiinnittää rakennukseen mainoskilpiä saatuaan siihen tarvittavat viranomaisluvut. Vuokra-ajan päätyttyä vuokralainen on velvollinen poistamaan asentamansa mainoslaitteet ja -valot.

Laitteiden kiinnittämisessä on noudatettava vuokranantajan ohjeita.

17. Vuokranantajan korjaus- ja muutostyöt sekä korjausrakentaminen

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana vuokratiloissa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilman, että vuokralainen saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuluu. Vuokranantaja saa tehdä

korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle kaksi (2) viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Vuokranantajan on pyrittävä tavanmukaisten kunnossapitotöiden suorittamiseen ajankohtana, josta aiheutuu vähiten vuokralaisen toiminnalle haittaa ja häiriötä. Kunnossapitotyöt on suoritettava yhteisesti sovittuna ajankohtana. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista korjauksista on ilmoitettava kuusi (6) kuukautta ennen töihin ryhtymistä. Mikäli huoneiston käyttö estyy korjauksen johdosta, vuokralaisella ei ole velvollisuutta maksaa vuokraa siltä ajalta ja niiltä osin, kuin huoneisto ei ole käytettävissä.

Vuokrauksen kohteena oleviin tiloihin vuokralaisen pyynnöstä vuokranantajan toimesta mahdollisesti suoritettavat toiminnalliset muutostyöt suoritetaan vuokralaisen kustannuksella. Huoneistossa tehtävät muutostyöt eivät oikeuta vuokralaista saamaan vuokranalennusta eikä vuokralaisella niiden takia ole sopimuksen purkuoikeutta.

18.Vahingot

Sopijapuolella on oikeus saada vahingonkorvausta toisen sopijapuolen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta välittömästä vahingosta. Jos osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen siitä, onko sopimusvelvoite täytetty, on sopimusrikkomukseen vetoavan vastapuolella näyttövelvollisuus siitä, että sopimusvelvollisuus on täytetty.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle myös vahingon, jonka vuokralaisen jälleenvuokraaja tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa vuokrauksen kohteelle.

Jos sopimusrikkomus on seurausta osapuolen tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta, vastaa rikkonut osapuoli myös toisen osapuolen muista välillisistä ja epäsuorista vahingoista.

19. Jakeluhäiriöt ja -katkokset

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- kaapelitelevisio-, puhelin-, tietoliikenne- ja sähkölaitteissa tai vastaavissa laitteissa tai kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta vuokralaista korvauksen saantiin tai vuokran alennukseen. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka aiheutuvat em. häiriöistä. Vuokranantaja ei vastaa GSM -puhelimien kuuluvuudesta.

20. Vakuutukset

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä sekä vuokrakohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen sekä muiden omaan toimintaansa liittyvien vakuutusten ottamisesta.

21. Ilkivalta

Vuokranantaja vastaa ilkivallasta aiheutuneista kuluista. Vuokralaisen hallinnassa olevissa sisätiloissa tapahtuneesta ilkivallasta vastaa kuitenkin vuokralainen. Mikäli vuokranantaja korjaa vuokralaisen vastuulle kuuluvia ilkivallan jälkiä, on vuokranantajan hyväksyttävä korjausten kustannukset vuokralaisella etukäteen.

22. Tilat vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä on vuokralaisen luovutettava tilat vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin sovita tai ole muutos- ja lisätöiden osalta toisin sovittu.

Vuokra-ajan päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus. Katselmuksessa mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen korjattava.

Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan vaadittavat puhdistus- ja korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset.

23. Ympäristövastuut

Sopijapuolet sitoutuvat toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä sekä toimimaan kiinteistönpidossa ja huoneistoa käyttäessään kestävän kehityksen periaatteet ja ympäristön huomioon ottavalla tavalla.

Mikäli vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta saastumista ilmenee, suoritetaan puhdistus viranomaisten vaatimassa laajuudessa vuokralaisen kustannuksella.

24. Sopimuksen muuttaminen

Sopimusosapuolet voivat muuttaa tätä sopimusta kirjallisesti, muut muutokset ovat mitättömiä. Muutokset tulevat voimaan, kun molemmat sopimusosapuolet ovat ne asianmukaisesti hyväksyneet ja allekirjoittaneet sopimusosapuolten toimivaltaisten edustajien toimesta.

25. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Siltä osin kun tässä sopimuksessa ei toisin ole sovittu, sovelletaan osapuolten välisessä vuokrasuhteessa lakia vuokra-asuntotalojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29.6.2001/604, lakia avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi 30.12.2004/1281, niihin mahdollisesti liittyviä asetuksia ja valtioneuvoston päätöksiä, sekä asuinhuoneistojen vuokrauksesta annettua lakia 31.3.1995/481 niihin myöhemmin tehtävine muutoksineen.

Tähän sopimukseen sovellettava kieli on suomen kieli.

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, ei kuitenkaan sen lainvalintaa koskevia säännöksiä.

Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ensi sijassa ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluin. Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

26. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys

Tähän sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat sopimusasiakirjat:

1. Pääkuvat ja asemakuva
2. Hankintaraja- ja vastuunjakotaulukko, luonnos jota täydennetään
3. Vuokranmääritysohje ARA:n avustamille erityisryhmähankkeille
4. Rakennusselostus (päiväys)
5. LVIA-rakennustapaselostus (päiväys)
6. LVIA-työselostus (päiväys)
7. Sähköselostus (päiväys)
8. Sisäilmastoluokitus 2008 (RT 07-10946)

Varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi sopimussuhteessa noudatetaan myös sopimusasiakirjoissa sovittua. Jos sopimuslomakkeen ja siinä mainittujen muiden asiakirjojen sisällöt ovat keskenään ristiriidassa, noudatetaan sopimusasiakirjoja edellä mainitussa järjestyksessä.

27. Päiväys ja allekirjoitukset

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Turussa

TURUN KAUPUNKI,

TURUN PALVELUTILAT OY

Kiinteistöliikelaitos

Jouko Turto
Toimialajohtaja

Johannes Malmi
Hallituksen puheenjohtaja

Turun kaupunki

Liite vuokrasopimukseen	
Sopimusnumero:	
Päiväys:	
Asiakas:	Turun kaupunki

YLEISET VASTUURAJAT

Yleistä

Tämä vastuurajaliite sisältää kyseessä olevan hankkeen kannalta olennaiset asiat siitä, mitä järjestelmiä, laitteita, varusteita, kalusteita tms. hanke sisältää ja kenen vastuulla on niiden perustaminen (hankinta), ylläpito ja uusiminen.

Vastuunrajaliiten sovitaan vuokrasopimuskohtaisesti

Kohde/hanke

Seuraavassa taulukossa on esitetty vastuuajanko eri sarakkeissa seuraavasti;

"Perustaminen"-sarake käsittelee uudisrakentamisen tai merkittävän peruskorjauksen yhteydessä noudatettavaa hankintojen jakamista rakenteiden, järjestelmien, laitteiden, varusteiden, kalusteiden, koneiden tms:n perustamisessa

"Ylläpito"-sarakkeessa kuvataan ko. rakenteen, järjestelmän, laitteen, varusteen, kalusteen, koneen tms. hoidon ja kunnossapidon ja näiden kustannusvastuun jakautumista vuokrasuhteen aikana.

"Uusiminen"-sarakkeessa kuvataan ko. rakenteen, järjestelmän, laitteen, varusteen, kalusteen, koneiden tms. uusimisen kustannusvastuun jakautumista vuokrasuhteen aikana. SK:n kustantamasta uusimisesta on kyse pääsääntöisesti silloin, kun uusittava kohde on tullut käyttöikänsä päähän. Jos uusimisen perustana on asiakkaan tarve (muuttunut määräys tms.), uusiminen toteutetaan vuokravaikutteisena tai muuten asiakkaan kustannuksella.

Mahdolliset pääsääntöön tulevat poikkeukset on merkittävä huomautussarakkeeseen. Jos vuokrasopimuksen voimassaolon aikana joudutaan tekemään eri syistä lisäpanostuksia tai toiminnallisia muutostöitä huoneiston rakenteisiin, järjestelmiin, laitteisiin, varusteisiin, kalusteisiin tai koneisiin, yms. kustannuksista vastaa aina vuokralainen.

Sellaiset rakenteet, järjestelmät, laitteet, varusteet, kalusteet ja koneet mitä ei ole merkitty tähän liitteeseen kuuluvat vuokralaisen perustamis-, ylläpito- ja uusimisvastuulle, jollei niiden voida selkeästi osoittaa kuuluvan kiinteistöön.

VASTUURAJATAULUKKO

Sarakkeiden lyhenteet

VA = Vuokranantaja, Turun Palvelutilat Oy

AS = Kiinteistöliikelaitos

Asiakkaan rahoittaessa hankinnalla ei ole vuokraikutusta

**Ohjeellinen vastuurajataulukko, täsmennetään hankesuunnittelun ja toteutussuunnittelun edetessä.
LUONNOS**

1.TILAT

D ALUERAKENTEET								
		Perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
		VA	AS.	VA	AS.	VA	AS.	
D64	Muu kasvillisuus							
	- perennat							
	- kesäkukat							
	- istutusastiat							
D81	Aidat							
	- aidat							
	- portit							
D82	Talovarusteet							
	- lipputangot							
	- liput							huom! "logoliput"
	- porrasritilät							
	- postilaatikot							
	- pyörätelineet							
D83	Ulko-opasteet							
	- rakennusalueen liikenneopasteet							
	- katukilvet							
	- osoitenumerot							
	- rakennuksen käyttöopasteet							
	- nimikilvet							
	- mainoskilvet yms.							huom! mainoslupa
D85	Jätehuoltovarusteet							
	- jätteiden keräys- ja käsittelyvälineet							
	- tuhkakupit (-astiat)							
D86	Liikennealueiden varusteet							
	- pylväät							
	- liikennemerkit							
	- lämmityspisteet							Sähkö käyttäjälle
D87	Valaistusrakenteet							
	- ulkovalaisimet							
D88	Taideteokset							
	- taideteokset							
D93	Muut rakennuksen ulkopuoliset rakenteet							
	- suihkualtaat yms. vesiaiheet							

F RAKENNUSTEKNIikka								
		Perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
		VA	AS.	VA	AS.	VA	AS.	

VASTUURAJATAULUKKO

		VA	AS.	VA	AS.	VA	AS.	
F32	Ikkunat							
	- varusteet							
F33	Ulko-ovet							
	- varusteet							
F51	Sisäovet							
	- sähköpielet							
F71	Kalusteet							
	- kiinteät puu- tai							
	- kaapit							
	- hyllyt							
	- pesupöydät							
F72	Varusteet							
	- naulakot							
	- koukut							
	- peilit							
	- tuuletustelineet							
	- asennettavat ikkunapenkit							
	- nimifaulut							
	- osoitetaulut							
	- jalkarität							
	- porrasmatot							
	- urheiluvälinelineet							
	- verholaudat							
	- verhokiskot ja sälekaihtimet yms. välineet							
	- pyörätelineet							
	- jäteastiat							
F73	Laitteet							
	- taukotiolojen kalusteet ja laitteet							
	- osastojen ja taukotiolojen keittiöiden kalusteet ja laitteet							
	- suurkeittiölaitteet, kiinteä asennus, liitteen mukaan							
	- suurkeittiölaitteet ja pienlaitteet, irtoasennus, liitteen mukaan							käyttäjän oma hankinta

2. LVIA-Järjestelmät

	Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
		VA	AS.	VA	AS.	VA	AS.	
	Lämmitysjärjestelmät							
G1	- kaukolämmön liittymismaksut							
	- kattilalaitos							
	- muu osa lämmitysjärjestelmää							
	- erityislaitteistot							irtolämmittimet
G2	Vesi- ja viemärijärjestelmät							
	- liittymismaksut							
	- järjestelmät							
	- erityislaitteistot							
	- ioninvaihtolaitteistot							
	- irtokalusteet							
G3	Ilmastointijärjestelmät							
	- kiinteistöä palvelevalta osalta							hankkeeseen kuuluva
	- jäähdytys keskuskojeessa							hankkeeseen kuuluva
	- jäähdytys erillisverkkona							jälkiasennus
	- erikoistoimintaa palvel. osalta							
	- kiinteistöön kuuluva osuus							
	- muut osuudet							
	- kiintokalusteet							
	- irtokalusteet							
G4	Kylmätekniset järjestelmät							
	- suurkeittiön kylmäsäilytys ja pakastetilat liitteen mukaan							
	- irtokalusteet liitteen mukaan							Käyttäjän hankinta
G5	Paine- ja kaasuverkostot							
	- liittymismaksut							
	- tuottolaitteet							
	- säiliöt ja verkostot							
	- kaasupullot							
	- irtotyökalut tai työpisteet							
	- prosessilaitteet							
G6	Höyryjärjestelmät							
	- höyrykattilat							
	- verkostot lauhdejärjestelmiseen							
	- kiintokalusteet							
	- irtotyökalut ja -laitteet							
	- prosessilaitteet							
G7	Palontorjuntajärjestelmät							
	- liittymismaksut							
	- kiinteistön tarv. laajuudessa							
	- prosessikohtaiset							
G8	Muut LVI-järjestelmät							
	- keskuspölynpoistolaitteet							
	- perustarvikkeineen							
	- lisävarusteet							
	- varavoimakonelaitteisto							
	- koko rakennusta koskeva							
	- yhtä laitteistoa palveleva							
	- muut järjestelmät							
J7	Rakennusautomaatio							
	- laitteet ja kaapelointi, yms.							kiinteistön
	- laitteet ja kaapelointi, yms.							muut prosessit

3.SÄHKÖTYÖT / JÄRJESTELMITÄIN

Järjestelmä	Perustaminen	Ylläpito	Uusiminen	Huom.
-------------	--------------	----------	-----------	-------

VASTUURAJATAULUKKO

		VA	AS.	VA	AS.	VA	AS.	
HO	Sähköjärjestelmät							
	Liittymismaksut							
	- sähköliittymä (verkkoyhtiö)							
	- televerkkoliittymä (verkkoyhtiö)							
	- kaapeli-TV-liittymä							Erytisvaatimuksesta
	- televerkon operaattorimaksut							
H1	Asennusreitit							
	- kaapelihyllyt							
	- johtokanavat ja sähkölistat							
	- valaisinripustuskesköt							
H2	Sähkön pääjakelujärjestelmät							
	- kiinteä sähköverkko							Määräysten mukainen
	- maadoitus							Määräysten mukainen
	- kompensointi							
	- yliaaltosuodatus							Mittausten perustella
	Varavoimakoneet							
	- kiinteästi asennettavat							
	- siirrettävät, ulkopuoliset							
	UPS-laitteet							
	- sähkönjakeluun liitettävä							Keskusakusto
	- laitekohtainen							Pistorasialiitäntä
H3	Laitteistojen sähköistys							
	- kiinteästi asennettavat							Liedet, kylmiöt ym.
	- pistotulppaliitäntä							JK,PK,APK, mikro ym.
	- suurkeittölaitteet							Kiinteät, sovittava erikseen
	- ruokaloiden pienlaitteet							Käyttäjän hankinta
H5	Valaistus							
	- valaisimet							Kiinteä asennus
	- valaisimet, siirrettävät							Pistotulppa
	- lamput kiinteistön tiloissa							
	- lamput asiakkaan tiloissa							Lamppujen hankinta ja vaihto
H6	Sähkölämmitys							
	- lämmittimet							Kiinteä asennus
	- lämmittimet							Pistotulppa
	- lattialämmitys							Pesutilat
	- sulanapito							Ajoluiskat
	- räystäslämmitys							
J1	Puhelinjärjestelmät							
	- sisäjohtoverkko							

VASTUURAJATAULUKKO

	- kiinteät kalusteet						
	- talojakamo						
	- kerrosjakamo						
	- aktiivilaitteet						Vaihteet ym,
	- muut puhelinjärjestelmät						
J2	Viestintäjärjestelmät						
	- taloantenni						
	- YLE:n verkon vahvistimet						
	- antennikaapelointi						
	- kiinteät kalusteet						Antennirasiat
	- vastaanottolaitteet						TV, digibox ym.
	AV-järjestelmä						
	- kaapelointi						
	- laitteisto						Auditorio ym. tekniikka
	Äänentoistojärjestelmä						
	- kaapelointi						
	- laitteisto						Informaatiokuulutukset
J3	Merkinantojärjestelmät						
	- ovikellojärjestelmä						
	- sisäänpyyntöjärjestelmä						Pöytäkojeet AS
	- varattuvalojärjestelmä						
	- ajannäyttöjärjestelmä						
J4	Sähköiset turvajärjestelmät						
	Kulunvalvonta						
	- johdotus ja sähkönjakelu						
	- ohjelmistot ja laitteet						Uusinnasta sovitaan erikseen, lisenssit asiakkaan hankinta
	- ulko-ovien sähköinen lukitus						
	- sisäovet, kiinteistön tilat						
	- sisäovet, vuokralaisen tilat						Liitetään pääjärjestelmään
	- pääkäyttäjä						
	Rikosilmoitinjärjestelmä						
	- johdotus ja sähkönjakelu						
	- ilmaisimet ja laitteet						Uusinnasta sovitaan erikseen
	- hälytysten välitysjärjestelmä						Uusinnasta sovitaan erikseen
	- sisätilojen valvonta						
	Kameravalvontajärjestelmä						
	- johdotus ja sähkönjakelu						Laajennuksesta sovitaan erikseen
	- tallentimet						Uusinnasta sovitaan erikseen
	- ulkokamerat						Uusinnasta sovitaan erikseen
	- sisäkamerat						Uusinnasta sovitaan erikseen

VASTUURAJATAULUKKO

	Paloilmoitinjärjestelmä							Rakennusluvan mukainen
	Palovaroitinjärjestelmä							Käyttäjän oma
	Savunpoistojärjestelmä							Rakennusluvan mukainen
	Sprinklerjärjestelmä							Rakennusluvan mukainen
	Kaasusammutusjärjestelmä							ATK-tilat
J5	Tietoverkkojärjestelmät							
	- operaattorisopimukset							
	- sisäjohtoverkko							
	- kiinteät kalusteet							ATK-rasiat
	- talojakamo							
	- kerrosjakamo							
	- aktiivilaitteet							
J6	Integroidut järjestelmät							
	- työajanseuranta							Liitetään KV-järjestelmään
J7	Automaatiojärjestelmät							
	- rakennusautomaatio							Kaapelointi

4. YLLÄPITO - MUUT

KH RYL 2009	Järjestelmä	perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
		VA	AS	VA	AS.	VA	AS.	
	3 Yleistehtävät							
	- suojelutoimi							
	- väestönsuojan kalusteet							
	- pelastussuunnitelma - kiinteistö							kustannukset jaetaan esim. neliöiden perusteella
	- pelastussuunnitelma - vuokratilat							kustannukset jaetaan esim. neliöiden perusteella
	- miehitys ja varustus							
	- tiedotus ja koulutus							
	- päivitys							
	- perustasosta poikkeavat yleistehtävät							
	3.1. Yleishoito ja valvonta							
	- yleisvalvonta							
	- vartiointi							
	- huoltomiestoimi							
	3.3. Vesihuolto							
	- kiinteistön vesi							
	- käyttö ja -prosessivesi							
	3.4. Sähköhuolto							
	- prosessilaitteiden sähkö							
	- kiinteistösähkö							

4	Ulkoalueiden hoito							
	- yleiset piha-alueet							
	- prosessilaitteet ja -tilat							
5	Siivous							
	- kiinteistötilat							

VASTUURAJATAULUKKO

	- tekniset tilat						
	- yhteiset tilat (aulat, yms.)						
	- vuokratut tilat						
	- ikkunat						
	- valaisimet						
6	Jätehuolto						
6.2.	- jätteiden kokoaminen ja lajittelu						
	- ongelmajätteet						
	- paperinkeräys						

Sisäisen vuokran laskelma - Vanhuspalveluiden ympärivuorokautisen hoidon hankesuunnitelma
 TURUN KAUPUNKI
 Kiinteistöliikelaitos / Leevi Luoto
 2.2.2015

PERUSKORJAUS / KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS (Kulkurin valssi)

Hankkeen tiedot	Turun Palvelutilat Oy toteuttaa vanhaan rakennusrunkoon käyttötarkoituksen muutoksen. Kohteen tilat tulevat Turun kaupungin hyvinvointitoimialan käyttöön. Turun Kiinteistöliikelaitos toimii kohteen välivuokraajana eli vuokraa kohteen Turun Palvelutilat Oy:ltä ja edelleenvuokraa tilat Turun kaupungin hyvinvointitoimialan käyttöön tässä laskelmassa esitetyllä sisäisellä vuokralla.
Vuokran määrä	Turun Palvelutilat Oy:n ja Turun Kiinteistöliikelaitoksen välisen vuokrasopimuksen mukainen vuokra tulee olemaan 1 120 000 €/v. Kysymyksessä on kokonaisvuokra, joka sisältää pääomakustannukset, pääoman erilliskustannukset sekä ylläpitokustannukset. Vuokratasossa on huomioitu hankkeelle myönnetty asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n investointiavustus, jonka suuruus on 40% hankkeen hyväksytyistä kustannuksista.
Vuokrattava laajuus	Hyvinvointitoimialan käyttöön vuokrataan kohde kokonaisuudessaan poislukien valmistuskeittiön tilat ja tekniset tilat. HYTO:lle vuokrattava laajuus on 6 310 hum2. Kiinteistöliikelaitos vuokraa valmistuskeittiön suoraan kilpailutetulle ruokapalvelun tuottajalle. Keittiötilan vuokra on 3 693,56 €/kk. Keittiön laajuus on 130 m2.
Sisäinen vuokra	Turun Kiinteistöliikelaitoksen ja Hyvinvointitoimialan välinen sisäinen vuokrahinnoittelu lasketaan Turun kaupungin sisäisen vuokrauksen periaatteiden (KV 28.4.2014 § 48) mukaan.

Hyvinvointitoimialalle vuokrattava laajuus 6 310 hum2

ulos maksettava vuokra	14,21	€/m2/kk
hallinnointipalkkio	0,13	€/m2/kk
sisäpuolinen korjausraha	0,23	€/m2/kk
sisäinen vuokra yhteensä	14,57	€/m2/kk
	91 936,70	€/kk
	1 103 240,40	€/v

Edellä kuvatun sisäisen vuokran lisäksi Hyvinvointitoimialan maksettavaksi tulevat kustannukset kohteessa käyttämästään sähköstä sekä vedestä ja jätevedestä.

ARA Lyhyesti

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) vastaa keskeisesti valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta. ARA kuuluu ympäristöministeriön hallinnon alaan.

ARA myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä. ARA on myös mukana asumisen kehittämiseen ja asuntomarkkinoiden asiantuntijuuteen liittyvissä hankkeissa ja tuottaa alan tietopalvelua.

ARA on asumisen asiantunteva kumppani, kehittäjä ja uudistaja, joka edistää ekologisesti kestäväää, laadukasta ja kohtuuhintaista asumista. Periaatteena on: jokaisella on oikeus hyvään asumiseen

ARA:n tehtävät

- ARA kehittää kestäväää, laadukasta ja kohtuuhintaista asumista.
- ARA tukee pieni- ja keskituloisten kotitalouksien ja erityisryhmien asunto-olojen parantamista.
- ARA valvoo ja ohjaa yleishyödyllisiä asuntoyhteisöjä siten, että hyvä taloudenpito ja valtiontuen kohdentuminen asukkaille toteutuu.
- ARA kehittää olemassa olevaa asuntokantaa ja asuinympäristöjä vastaamaan ajan haasteisiin.
- ARA ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä ja huolehtii asuntojen lainakantaan liittyvistä riskeistä yhdessä Valtiokonttorin kanssa.
- ARA edistää, hyödyntää ja välittää asunto-oloja koskevaa kehittämistoimintaa ja tutkimusta.
- ARA kerää, analysoi ja välittää tietoa asuntomarkkinoista ja ylläpitää alan verkko- ja tietopalveluita.

ARA edistää kestäväää ja kohtuuhintaista asumista vuorovaikutuksessa asiakkaidensa ja yhteistyökumppaneidensa kanssa tukien toimeenpanolla, ohjauksella ja valvonnalla sekä niihin kytkeytyvällä kehittämistoiminnalla.