

Meikä asuu missä halua!

Työkaluja peruskorjaukseen

Hämeenlinnan Kaupungin Ikääntyvien Hanke
Seurantaryhmä 12.5.2022

Anne Ranta-Eskola, arkkitehti SAFA, Ajan Arkkitehdit Oy

JOHDANTO

Asuntoa peruskorjaamalla asukkaalla on mahdollisuus asua nykyisessä asunnossa mahdollisimman pitkään.

Hämeenlinnan keskustassa asuu suuri osa ikääntyneistä asukkaista melko pienellä alueella, jossa tärkeät palvelut ovat lähellä ja helposti käytettävissä.

Siksi alueen kerrostalojen peruskorjauksissa on merkittävä mahdollisuus edistää ikääntyneiden kotona asumista.

Yhteisöllisyys asumisessa on yksi tärkeimmistä keinoista torjua ikääntyneiden yksinäisyyttä.

Passiivisella yhteisöllisyydellä mahdollistetaan osallistuminen asuinyhteisön tapahtumiin ja toimintaan silloin, kun se itsestä tuntuu mukavalta ja mielekkäältä.

Peruskorjausten yhteydessä pystytään usein helposti luomaan sellaisia tiloja, joissa yhteisöllisyyttä voidaan edistää, ja näin asukkaiden hyvinvointia edistää.

Asunto-osakeyhtiöissä on maanlaajuisesti paljon korjausvelkaa. Talotekniikkaremonttien yhteydessä tulee kiinnittää huomiota esteettömyyteen.

Erityisesti hissien lisääminen hissittömiin kerrostaloihin on merkittävä ikääntyneiden asumista helpottava tekijä.

Taloyhtiöissä tyypillisiä peruskorjausta vaativia kohteita, jotka ovat sovellettavissa myös muihin asumismuotoihin.

Piha-alueet

Rakennukset:

Porrashuoneet ja yhteiset tilat

Asunnossa:

-eteinen

-kylpyhuone

- keittiö

-makuuhuone

PIHA-ALUEET

Piha-alueen pulmia

Reunakiveykset
→madalletut reunakivet
jalankulun kohdalla
Portaat ja kynnykset
→luiskat ja kynnykslistat
Pintamateriaalit
→rollaattorin ja pyörätuolin kulkuun
soyvät materiaalit

SORAPINTA VOI OLLA HANKALA
TALVIKUNNOSSAPITO TÄRKEÄÄ

Piha-alueen ratkaisuja

Luiskan voi toteuttaa
Monella tavalla
ALUMIINILUISKAT / RAKENTEELLISET LUISKAT
KIINTEÄT, SIIRRETTÄVÄT

Esteetön, viihtyisä oleskelualue

Kulkuväylät, pintamateriaalit ja kalusteet luovat toimivan ja viihtyisän kokonaisuuden
Aktiivisuutta edistävät istutukset ja laitteet
Suuretkin korkeuserot ratkeavat hyvällä suunnittelulla
Kuntoiluvälineet edistävät aktiivisuutta
SENIORILAITTEET SOPIVAT MONENIKÄISILLE

Viihtyisä piha-alue edistää yhteisöllisyyttä
Pihaviljely, grilli, pihasauna
VIIHTYISÄ PIHA HOUKUTTELEE
ASUKKAITA YHTEISEEN AJANVIETTOON
KAUPUNKIVILJELY YLEISTYY JA ON TRENDIKÄSTÄ JA EKOLOGISTA

Apuvälineinä toimivien kulkuvälineiden säilytys tulee huomioida.

Hissittömät kerrostalot

Kaavoitus on 60-70 luvulla mahdollistanut "maanpäällisen kellarin".
Tällaiset 1+3 kerroksiset asuintalot ovat yleisin hissitön kerrostalotyyppi ja ne sijaitsevat kaupunkikeskustojen lisäksi lähiöissä
Oma asuinympäristö on ihmiselle aina hyvä ja rakas, omassa asunnossa halutaan usein asua iän karttuessakin.

Asunto-osakeyhtiöillä on lakisääteinen korjaussuunnitelma, jonka avulla kiinteistöä pidetään suunnitelmallisesti kunnossa.

Hissin lisääminen ei ole asumiselle aivan välttämätöntä, ja taloyhtiöillä on usein paljon muutakin korjausvelkaa

Porrashuone, hissin lisääminen

Hissi / kevythissi / kaidehissi

Hissi tai uusi porras nykyisten porrassyöksyjen kohdalle tai rungon ulkopuolelle

Valtion Asuntorahaston, ARA:n hissiopas : ratkaisuvaihtoehtoja

Hissin puuttuminen on suurin yksittäinen ikääntyvien asumista haittaava tekijä

Liikkuminen myös oman asunnon ulkopuolella lisää fyysistä ja henkistä terveyttä

Kustannustaso suurin perinteisessä hississä

Kaidehissi edullisin, mutta käyttömukavuus huonompi

Kevythississä hitaampi kulkunopeus

Hissi on aina mahdollista toteuttaa, joskus jopa katon kautta

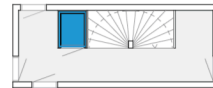
Hissin rakentamiseen saa ARA:n avustusta 45 % toteutuneista kustannuksista.

1. ELEMENTIN VAIHTO – SUORA PORRAS S. 12

Porraselementin vaihto ja hissi uusien portaiden rinnalle
Lähtötilanne: Yksivartinen suora porras



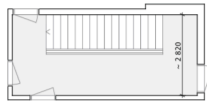
LÄHTÖTILANNE



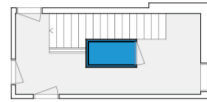
MUUTOS

2. HISSI PORTAIDEN RINNALLE S. 14

Hissi nykyisten portaiden rinnalle
Lähtötilanne: Yksivartinen suora porras



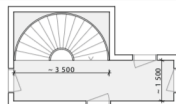
LÄHTÖTILANNE



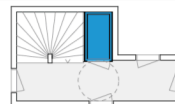
MUUTOS

3. ELEMENTIN VAIHTO – KIERREPORRAS S. 16

Porraselementin vaihto ja hissi portaiden rinnalle
Lähtötilanne: Kierreporras



LÄHTÖTILANNE



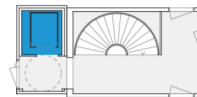
MUUTOS

4. HISSITORNI S. 18

Hissitorni sijoitetaan porrashuoneen ulkopuolelle
Lähtötilanne: Kierreporras



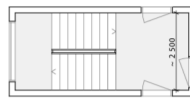
LÄHTÖTILANNE



MUUTOS

6. PORRASTORNI S. 22

Porrastorni sekä hissi nykyisten portaiden rinnalle
Lähtötilanne: Kaksivartinen suora porras, kapea



LÄHTÖTILANNE



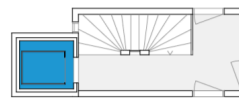
MUUTOS

7. PORRASHUONEEN MUUTOS I

Hissitorni ja porraselementin vaihto
Lähtötilanne: Kaksivartinen suora porras, kapea



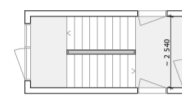
LÄHTÖTILANNE



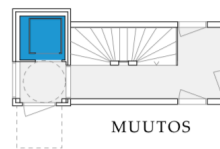
MUUTOS

8. PORRASHUONEEN MUUTOS II

Hissitorni erillisellä sisäänkäynnillä ja porraselementin vaihto
Lähtötilanne: Kaksivartinen suora porras, kapea



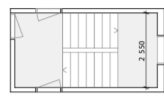
LÄHTÖTILANNE



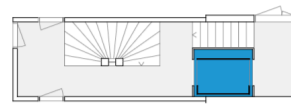
MUUTOS

9. PORRASHUONEEN MUUTOS III

Hissitorni erillisellä sisäänkäynnillä ja porraselementin vaihto
Lähtötilanne: Kaksivartinen suora porras, kapea



LÄHTÖTILANNE



MUUTOS

Yhteiset taloyhtiön tilat

Esteetön kulku saunaosastolle, varastoihin ja kerhohuoneisiin →

Riittävät ovileveydet.

Palo-ovien käyttö usein hankalaa, kynnysten ylitys erillisluiskin,

Saunaosaston ovileveydet apuvälineiden kanssa toimimiselle riittävät, tukikahvat ym., ei liukasta lattiamateriaalia.

Täysin esteetön sauna vaatii erityiskiukaan (lämpö lattiatasossa ilman korkeita lauteita)

Esteetön kulku oleskeluterassille esim. liukuovella.

Varastotilat apuvälineille riittävät.

Asunnon peruskorjaus

Eteinen ja olohuone

Ovileveydet

Kynnys

Tila apuvälineen kanssa kulkemiseen

Säilytystilat ja niiden käyttäminen

Eteisessä avonaulakko tuo tilaa
Esteetön kulku parvekkeelle vaatii tarkkaa suunnittelua
MITOITUKSIIN LÖYTYY OHJEITA ARA:lta YM.

Kylpyhuone

Ovileveydet riittävät
Kynnys – monia vaihtoehtoja, esim. joustokynnys
Tila apuvälineen kanssa kulkemiseen
Tukikahvat tarpeen mukaan
Liukkauden ehkäiseminen
Avustajan toiminnan mahdollistaminen

Vaihtoehtoja kalusteista Löytyy selkeistä kodinomaisiin
Täysin esteetön kylpyhuone vaatii tilaa vähintään 5 m²

Keittiö

Kaapistot tarvittaessa korkeussäädöllä
Työskentelytilaa kaapistojen edessä
Ulos vedettävä aputaso ym. erikoisratkaisuja
Turvalaitteet: esim. turvaliesi ja liesikuvun palosammutus-järjestelmä
Valaistuksella suuri merkitys
Epäsuora valaistus estää häiritsevää häikäisyä
Jo työskentelytilan riittävyys edistää esteettömyyttä

Makuuhuone

Apuvälineiden vaatima tila
Helppo kulku kylpyhuoneeseen
Vaatesäilytyksen käytettävyys esim. liukuovikaapistoin
Sänkymalli tarpeen mukaan: korkeus, laidat, moottorointi

Linkejä peruskorjausten ohjeisiin

Ympäristöministeriö, Ym.fi –esteettömyysmääräykset

ARA.fi -hissiopas

Ympäristö.Fi-Ikäntyneiden asuminen
https://www.ymparisto.fi/fi-fi/asuminen/ikaantyneiden_asuminen/aineistopankki

Ikäinstituutti.fi ja invalidiliitto.fi -ohjeita toteutukseen

Kiinteistöliitto.fi- hankeopas

Linkejä peruskorjausten avustuksiin

Valtion asuntorahasto ARA : www.ara.fi

-hissiaavustus 45% toteutuneista kustannuksista

-energia-avustus

-avustus sähköautojen latauspisteiden rakentamiseen

-joissain kunnissa myös lisäavustuksia taloyhtiöiden peruskorjauksiin

-valmisteilla kotitalousvähennys myös taloyhtiöiden remonteihin

Lisäkerrosrakentaminen rahoitusmahdollisuutena

Taloyhtiön askeleet peruskorjauksessa

Kartoitus: Ikäihmisten asumisen mahdollisuudet ja haasteet taloyhtiössä

Esim. : Kodin turvallisuuden tarkistuslista / Vanhustyön Keskusliitto.

Peruskorjausten suunnittelu pätevien suunnittelijoiden ja rakennuttajan kanssa, isännöitsijän asiantuntemuksen hyödyntäminen

Rahoituksen suunnittelu, mahdolliset avustukset

Päätökset peruskorjauksista yhtiökokouksissa

Rakennustöiden huolellinen suunnittelu ja aikataulutus

Yksityishenkilön askeleet peruskorjauksessa

Kartoitus: oman asumisen mahdollisuudet ja haasteet iän karttuessa

Esim. : Kodin turvallisuuden tarkistuslista / Vanhustyön Keskusliitto.

Tarvittavien Peruskorjausten suunnittelu pätevien suunnittelijoiden kanssa / mm. toimintaterapeuttien kanssa

Taloyhtiössä yhteys isännöitsijään tulevista asunnon korjauksista

Rahoituksen suunnittelu, mahdolliset avustukset

Kotitalousvähennys

Rakennustöiden huolellinen suunnittelu ja aikataulutus

Lisäkerrosrakentaminen

Asemakaavamuutos tarvitaan

- Hämeenlinnan kaupunki suhtautuu periaatteessa myönteisesti lisärakentamiseen
- Ennakkoneuvottelu asemakaava-arkkitehtien kanssa
- Vaikutukset viereisiin rakennuksiin ja ympäristöön selvitettävä
- Autopaikkojen ja verkkovarastojen tilantarve selvitettävä
-

Asemakaavamuutosprosessi

- Kaavamuutoksen kesto 1-2 vuotta (rakennusliike tai taloyhtiö hakee)
- Asemakaavamuutoksen kustannusarvio riippuu rakennettavasta kerrosalasta

Taloyhtiö myy rakennusoikeuden rakennusliikkeelle

(vaihtoehtona taloyhtiö itse toimii rakennuttajana -ei yleisesti käytetty)

- Rakentamisen ja markkinoinnin riskit siirtyvät rakentajalle
- Suunnitelmaratkaisu ja kannattavuuslaskelma esitetään rakentajaehdokkaalle mielekkäänä ja asemakaavamuutokseen sopivana
- Tarvitaan osaava rakennuttajakonsultti ohjaamaan prosessia taloyhtiön edunvalvojana

Lisäkerrosten rakentamisen yhteydessä ja osana rakentamissopimusta voidaan toteuttaa myös muita taloyhtiön peruskorjauksia:

- Henkilöhissit 2 kpl (avustus 45 %)
 - Porrashuoneiden muutoksia
 - Porrashuoneiden kerrostasojen lattiamateriaalin uusiminen
- Vanhan vesikaton korjaustarve poistuu
 - Uuden vesikaton rakentamisen yhteydessä syöksytorvet uusitaan
- Parvekkeiden korjaus ja/tai laajennus
- Sähkölatauspaikat

Haitat asumiselle

- Nykyisissä asunnoissa ei tehdä rakennustöitä, vaan lisäkerrosrakentaminen tehdään portaan ja hissien asennusta lukuun ottamatta nykyisen rakennusrungon ulkopuolella
- Työmaavaiheessa melua arkisin enintään klo 06 -18 välisenä aikana
- Porrassyöksyjien muutoksen aikana asuntoihin ei pääse 1-3 päivään
- Hissiasennuksen aikana häiriöitä porrashuoneen käytössä (häiriöaika riippuu hissien toteutustavasta)
- Piha-alueella
 - kulku porrashuoneisiin voi vaikeutua
 - autopaikkoja voidaan poistaa käytöstä rakentamisen aikana työmaan varastoalueeksi
 - kulkurajoituksia nostojen aikana, myös kulku jätepisteelle ajoittain poikki
 - riski korkealta putoavien esineiden osalta sekä muut turvallisuusriskit
- Uusien asuntojen varastojen tarvitsema tila otettava yhteisistä tiloista tai rakennettava

- Työmaavaiheen kokonaisaika voidaan minimoida käyttämällä rakentamisessa tilaelementtejä
- Kosteus/vesivahinkoriski, jota minimoidaan rakennuksen sääsuojauksella

Yhtiökokouksen rooli

1. Yhtiökokouksen päätös
 - Käynnistää hankkeen vaatima luonnossuunnittelu
 - Valtuutus rakennuttajakonsultin (ja rakennusvalvojan) kilpailuttamiseen ja valintaan
 - Käynnistää markkinavuoropuhelu rakentajaehdokkaiden kanssa sekä valtuutus lisärakennusoikeuden kilpailuttamiseen
2. Ylimääräisessä yhtiökokouksessa
 - Tarjousten ja suunnitelmaratkaisun esittely
 - Päätös rakentamisoikeuden myynnistä valitulle rakennusliikkeelle
 - Yhtiöjärjestyksen muutos (uudet asunnot)
3. Seuraavissa yhtiökokouksissa seurataan hankkeen etenemistä
 - Rakennusliike (= pääurakoitsija, päätoteuttaja) esittelee laatimansa yleissuunnitelman
 - Seurataan asemakaavaprosessin etenemistä
 - Varmistetaan, että suunnitelmat vastaavat asemakaavan ja taloyhtiön asettamia tavoitteita
 - Seurataan rakentamisen etenemistä rakennusliikkeen ja rakennuttajakonsultin raporttien pohjalta

Lisätietoa mm:

Lisäkerrosrakentamisen opas asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöille

Lisäkerrosrakentamishankkeen vaiheet ja osapuolet

-Dennis Somelar, tutkimusavustaja, arkkitehtuurin yksikkö, Tampereen yliopisto 2021