KODIN AVAIN

WARTALO KODIT OY:N ASUKASLEHTI | 2023

SENIORITALO ON MONELLA TAVALLA MERKITTÄVÄ HANKE

MUOVIN KIERRÄTTÄMINEN ON HELPPOA

ROOSA, RIA, DONAT JA JUKKA PITÄVÄT HUOLTA SIISTISTÄ ASUINYMPÄRISTÖSTÄ

WARTALO KODIT
WARTALO.FI

Pääkirjoitus

ARVOISAT ASIAKKAAMME

Kustannustason nousu asettaa haasteita valtakunnallisesti kaikille vuokrataloyhtiöille. Kiinteistöjen ylläpidon kustannukset ovat nousseet nopeasti. Valtakunnallisesti vuokrien korotuksien keskiarvo ARA-tuotannossa oli vuonna 2023 3,6 prosenttia. Yhtiömme selviytyi kuitenkin varsin maltillisella 1,1 prosentin korotuksella vuonna 2023, joka vastasi 0,15 euron korotusta neliöhintaan.

Nopeasti nousseet rahoituksien korkokustannukset asettavat lisää haasteita laadittaessa vuoden 2024 talousarviota. Kuntaomisteiset vuokrataloyhtiöt toimivat omakustannusperiaatteella, jolloin asuntojen vuokra- ja käyttövastiketasot perustuvat todellisiin kustannuksiin. Kohtuuhintaisen asumisen toimijoiden pyrkimyksenä on, että asuminen pysyisi koko ajan kohtuuhintaisena. Julkisuuteen on noussut joidenkin vuokrataloyhtiöiden tarve nostaa vuokria jopa 20 prosenttia vuodelle 2024. Moni yhtiö on ilmoittanut asukkailleen keväällä 2023 ensivuoden vuokrien korotuksen olevan noin 10 prosenttia. Meillä Varkaudessa pyritään edelleen maltillisempiin korotuksiin, mutta todellisuutta mekään emme pääse pakoon. Korotuksia on välttämätöntä tehdä.

Varkauden kaupunki käynnistää vuoden 2023 aikana talousneuvonnan yhteyteen asumisneuvonnan. Määräaikainen laki kunnan velvollisuudesta järjestää asumisneuvontaa tuli voimaan joulukuussa 2022, ja se on voimassa 2027 loppuun saakka. Tässä vaiheessa toiminta on vapaaehtoista ja kunnan omasta aktiivisuudesta kiinni. Asumisneuvonnasta saa apua talousneuvonnan lisäksi mm. asumisen häiriöiden, asunnon huonoon hoitoon ja naapurustoriitojen selvittelyyn ja yleiseen asumisen ohjaukseen. Palveluja voivat käyttää myös omistusasunnoissa asuvat. Neuvontaa saa asunnottomuuteen ja asunnon hakuun liittyvissä asioissa.

Erilaisten asumistottumusten ja monikulttuurisuuden lisääntyminen vuokra-asumisessa saattavat toisinaan herättää voimakastakin vastakkainasettelua asukkaiden välillä. Asumisneuvojan työllä on tällaisissa tilanteissa iso merkitys, sillä asumisneuvojat kohtaavat työssään monenlaisia asumiseen liittyviä pulmia, joissa joko osatekijöinä tai taustalla voi olla myös naapuruussuhteisiin liittyviä kiistoja. Monikulttuurisuuteen olemme Varkaudessakin saaneet tutustua ja arki ainakin meidän yhtiömme asunnoissa alkaa sujua hyvin. On tärkeää muistaa, että jokainen meistä voi vaikuttaa paitsi omaan, myös naapureiden asumisviihtyvyyteen ja hyviin naapurisuhteisiin. Ainakin meidän yhtiössämme monikulttuurisuus otetaan ilolla vastaan. Syksyn aikana katukuvassa näkyy lisää monikulttuurisuutta, kun Savonia AMK:n englanninkielinen päiväopetus alkaa.

Olemme käynnistämässä pitkästä aikaa uudisrakennushankkeen. Pito – ja vetovoiman saavuttamiseksi tämä on välttämätöntä, jotta rakennuskantaa saadaan uudistettua nykypäivän tarpeita vastaavaksi. Pelkästään peruskorjaamisella ei tavoitteisiin päästä, vaikka yhtiömme pitääkin sitäkin erittäin tärkeänä. Varkauden kaupungin strategian osa-alueena on myös asuntopolitiikka, joka sisältää mm. uusien tonttien kaavoituksen, omistusasumisen ja vuokra-asumisen. Uudisrakennushankkeemme on strategian mukaista toimintaa, ja olemmekin erittäin iloisia yhtiössämme omistajamme Varkauden kaupungin myönteisestä suhtautumisesta uusiin hankkeisiimme. Uudet hankkeet tehdään aina todellisiin tarpeisiin.

Uusi hallitusohjelma asettaa melkoisia haasteita vuokrataloyhtiöille. Korkotuki– ja takauslainavastuiden pienentäminen siirtää monia hankkeita pidemmälle ja uhkaa korjausvelan entistä isompaan kasvuun. Takausmaksujen käyttöönotto ARA tuotannossa nostaa hankekustannuksia, joka siirtyy väistämättä vuokriin. Tulorajojen mahdollinen uudelleen käyttöönotto vuokrasopimuksissa ja mahdollisesti uusien sopimuksien määräaikaisuus vaikeuttavat arkea vuokrataloyhtiöissä melkoisesti. Seuraavat vuodet näyttävät, kuinka moni hallitusohjelmaan kirjattu osio todellisuudessa tulee voimaan ja otetaanko niitä alueellisesti käyttöön.

Oikein hyvää syksyä kaikille yhtiömme koko henkilökuntamme puolesta.

Jukka Koskinen
toimitusjohtaja

Sisällys

Talouskatsaus kuluvalle ja viime tilikaudelle 3
Helposti kiertoon! 4
Henkilöstöuutisia..... 5
Uusi senioritalo luo yhteisöllisen
asumisen mahdollisuuksia..... 6-9
Siisti työnjälki luo asumisen mukavuutta 10-11

Talouskatsaus kuluvalle ja viime tilikaudelle

Wartalo Kodit Oy:n liikevaihto kasvoi vuonna 2022 0,3 M€ ja liikevaihtoa kertyi 7,8 M€. Kasvaneen liikevaihdon pohjalla on käyttöasteen odotettua parempi toteutuminen. Käyttöaste oli vuoden lopussa 96,93 %. Asuntojen käyttöasteen nousuun vaikuttivat kuntamallin tilapäistä suojelua tarvitsevien asukkaiden asuntotarve sekä pienessä määrin loppuvuonna Varkauteen käynnistynyt vastaanottokeskus. Muutoin toteutunut käyttöaste olisi ollut edellisten vuosien tasolla. Odotettua parempi tulos mahdollisti asuintalovarauksen kerryttämisen tilikaudelta. Asuintalovarausta on tarkoitus purkaa tuleviin korjaushankkeisiin.

Henkilöstö- ja kiinteistönhoitokulut olivat yhteensä vajaat 5,6 M€. Investointeihin otettuja pitkäaikaisia lainoja lyhennettiin tilivuoden aikana yhteensä 1,5 M€. Suunnitelman mukaisia poistoja tehtiin vajaa 1,5 M€. Vuoden 2023 käyttöastetavoite on 91 prosenttia. Liikevaihtoa kuluvalle vuodelle on budjetoitu vajaat 7,8 M€. Henkilöstö- ja kiinteistönhoitokuluja on budjetoitu vajaat 5,8 M€. Pitkäaikaisten lainojen lyhennyksiin on budjetoitu reilut 1,5 M€ ja suunnitelman mukaisiin poistoihin reilut 1,4 M€. Suurin yksittäinen kuluerä Wartalo Kodit Oy:llä poistojen jälkeen on kiinteistöjen lämmityskustannukset. Niihin on kuluvalle vuodelle budjetoitu vajaat 1,3 M€. Huoneistojen ja kiinteistöjen korjauksiin on budjetoitu vajaa 0,9 M€. Kasvanut kustannustaso ja etenkin henkilöstö-, sähkö- ja korkokustannusten nousu nostavat tilikaudelle odotettuja kustannuksia budjetoidusta. Odotettua korkeampana toteutuneen käyttöasteen ja korkokustannuksiin varautumisen johdosta tilikauden tuloksen arvioidaan olevan nollatulos.

Vuokria korotettiin 0,15 €/m2/kk vuodelle 2023. Asuntojen keskineliövuokra vuonna 2023 on 10,23 €/ m2/kk sisältäen vesimaksut. Käyttökorvauksiin ei ole tehty tarkastuksia vuosiin ja niitä korotettiin vuodelle 2023. Uudet kuukausiperusteiset käyttökorvaukset ovat saunavuoroista 12 € ja autopaikoista 10 €. Vuokrasaamisten määrä oli vuoden 2022 lopussa 71 t€. Vuokrasaatavien valvontaa jatketaan aktiivisesti ja saatavia peritään tarvittaessa perintätoimiston avulla. Luottotappiot ja muut oikaisuerät olivat 16 t€ vuoden 2022 lopussa.

Henkilöstö: Yhtiöllä oli tilikauden 2022 aikana toistaiseksi voimassa olevia työsuhteita 21 henkilön verran. Tällä hetkellä toistaiseksi voimassa olevia työsuhteita on 20 henkilön verran.

Yhteishallinto: Asukasjäseninä yhtiön hallituksessa ovat toimineet Anneli Pakarinen ja Tommi Turakainen. Toimivia asukastoimikuntia ja yhteyshenkilöitä on tällä hetkellä 20. Yhteistyötoimikunta kokoontuu seuraavan kerran lokakuussa 2023.

Oletko jo tutustunut uudistettuun verkkosivustoomme?

Wartalo Kotien verkkosivusto **www.wartalo.fi** on uudistettu yhtiön vuokra-asukkaita paremmin palvelevaksi kokonaisuudeksi. Sivuston selaaminen on aiempaa helpompaa mobiilissa, ja sen voi lisätä helposti vaikkapa puhelimen aloitusnäytölle etusivulla avautuvan painikkeen avulla. Valtaosa asiakkaistamme selaa sivuja puhelimella tai tabletilla, minkä vuoksi parannuksia on tehty erityisesti mobiiliselaamisen helpottamiseksi.

Asumisen opas on nyt koottu nettisivuille sähköisessä muodossa. Oppaaseen on koottu kaikki, mitä sinun tarvitsee tietää vuokra-asumisesta Wartalo Kodeilla. Samasta paikasta löytyvät niin järjestys- ja autopaikoitussäännöt kuin kierrätysohjeetkin.

Yhteydenottolomakkeen kautta voit ottaa helposti yhteyttä asiakaspalveluumme tai antaa palautetta. Kiinteistöihin liittyvät vikailmoitukset ja muut sähköiset lomakkeet löytyvät sähköisen asioinnin valikosta.

Asukassivuille kirjautumista on myös helpotettu sivujen yläpalkista löytyvällä kirjautumispainikkeella. Wartalo Kotien nettisivut ovat käytettävissä suurelta osin nyt myös englannin kielellä.

HELPOSTI KIERTOON!

Kun aloitat muovin lajittelun, yllätyt varmasti siitä, kuinka sekajätteen määrä vähenee. Lajittelu lisää asumisviihtyvyyttä ja tekee hyvää luonnolle uusioraaka-aineiden muodossa.

Lajittelu on helppoa, kun jokaiselle jätteelle on selkeästi osoitettu oma keräysastia. Wartalo Kodeilla jätekatoksesta löydät erilliset astiat sekajätteelle, muovipakkauksille, biojätteelle, kartongille, paperille, lasille ja metallille.

– Oikeaoppinen lajittelu on tärkeä osa asumisviihtyvyyttä ja merkittävää myös kiertotalouden näkökulmasta: suurin osa lajitellusta jätteestä on kierrätettävissä tai hyödynnettävissä energiaksi, vinkkaa **Viivi Körkkö** Wartalo Kodeilta.

Jätelakiin on tehty uudistuksia, joista näkyvin on **muovin**, **metallin** ja **lasin** keräysvelvoitteen myötä jätekatoksiin heinäkuussa ilmestyneet erilliset kierrätysastiat. Kierrättäminen ja lajittelu on siis nyt erityisen helppoa, kun purkkeja ja purnukoita ei tarvitse säilöä ja viedä erikseen jätteiden keräyspisteelle. Uudistus koskee taajamien vähintään viiden asuinhuoneiston kiinteistöjä.

Muovin keräyksen myötä sekajätteen määrä pienenee huomattavasti, ja muovijäte pystytään käyttämään uudelleen kierrätysmuovin raaka-aineena entistä helpommin.

Kätevintä on ottaa kotona käyttöön oma keräysastia muoveille – tulet yllättymään, kuinka suuri osa kotitalouden jätteistä meneekin muoviroskiin. Kun huuhtaiset tai pyyhkäiset elintarvikemuovipakkaukset ennen keräysastiaan laittamista, ne eivät ehdi alkaa haista ennen ulos jätekatokseen viemistä.

Biojätteille keräys tulee ensi vuoden heinäkuussa pakolliseksi kaikille yli 10 tuhannen asukkaan taajamassa sijaitseville kiinteistöille, myös omakotiasujille. Alueelliset jätehuoltomääräykset tarjoavat vaihtoehdoksi kompostoinnin, oman biojäteastian tai omakotiasujien kimppabiojäteastian. Kompostoinnista on tehtävä erillinen ilmoitus.

Etkö tiedä, mihin astiaan tietty jäte lajitellaan? Tarkista se Jätelaji-hakukoneesta www.keskisavonjatehuolto.fi

Toimi näin!

Lajittele oman taloyhtiön jätekatoksen keräysastioihin

Muovi: elintarvikkeiden muovipakkaukset: voirasiat, jugurttipurkit, leikkelepakkaukset, muovikääreet ja -pussit, pantittomat muovipullot ja -purkit. **EI:** muoviesineitä eikä PVC-muoveja.

Paperi: sanoma- ja aikakauslehdet, mainospostit ja kirjekuoret. **EI:** märkää tai likaista paperia, lahjapaperia tai kartonkia.

Lasi: värittömät ja värilliset lasipakkaukset, pantittomat pullot. **EI:** lasiastioita, posliinia, lamppuja, tasolaseja, peilejä, terveydenhuollon pulloja tai ampulleja.

Metalli: juomatölkit, säilykepurkit, korkit, kannet, metalliset aterimet ja astiat, pienet metalliesineet. **EI:** paristoja, sähkölaitteita, uudenvuoden tinoja.

Biojäte: ruuantähteet, kananmunan, vihannesten ja hedelmien kuoret, tee- ja kahviporot pusseineen, talouspaperit ja servetit, kukkamulta ja kasvinosat. **EI:** kemikaaleja, tuhkaa, muovia tai maatumattomia aineksia.

Kartonki: nestekartonkipakkaukset, muro- ja keksipakkaukset, pitsalaatikot, kananmunakennot, vessapaperihylsyt, sokeri- ja jauhopussit, ruskea pahvi. **EI:** likaista tai märkää kartonkia, muovikorkkeja.

Sekajäte: likaiset pahvit, paperit, styrox, rikkinäiset astiat, sadeasut, muoviset käyttötavarat, kumi, nahka, siivousjäte, hehku- ja halogeenilamput, sulakkeet, CD-, VHS -yms. tallenteet, lahjapaperit, lemmikkien kuivikkeet, tupakantumpit. **EI:** vaarallisia jätteitä, sähkötai elektroniikkalaitteita, kierrätykseen kelpaavia tai isoja jätteitä.

Vinkki:
Huuhtaise kierrätettävät jugurttipurkit, säilyketölkit ja lasipurkit heti käytön jälkeen, näin niitä on myös mukavampi lajitella ja viedä keräysastiaan.

Lajittele keräykseen

Kauppojen kierrätyspisteille: paristot ja pienakut. Kotitalouksien sähköromun voi viedä niitä myyviin liikkeisiin.

Apteekkiin: lääkkeet, ruiskut, neulat ja elohopeakuumemittarit.

Lajittelupisteisiin tai jätekeskukseen: liuottimet, maalit, lakat, jäteöljyt, akut, loisteputket ja energiansäästölamput sekä uudenvuoden tinat.

Riikinnevan jätekeskukseen: Isot jätteet, kuten huonekalut, patjat, rakennus- ja remontointijätteet, ikkunat, tiilet, betoni, puutavara, metalliromu, ajoneuvojen renkaat ja puutarhajäte.

Näin onnistut muovin kierrätyksessä

Pyyhkäise tai huuhtaise muovipakkaus, hyvin likaiset voi laittaa sekajätteisiin. Irrota korkit ja kannet. Voit litistää, mutta älä lajittele eri muovilajeja sisäkkäin. Lajittele muovit omaan, löyhästi suljettuun pussiin ja vie jätekatokseen muovikeräysastiaan. Kierrätetty muovi päätyy muun muassa kierrätysmuovin raaka-aineeksi uusien tuotteiden valmistukseen.

Henkilöstöuutisia

UUSI TOIMISTOPÄÄLLIKKÖ VIIVI KÖRKKÖ VASTAA TALOUSASIOISTA JA VETÄÄ ASIAKASPALVELUTIIMIÄ

Viivi Körkkö on uusin kasvo Wartalo Kodit Oy:n toimistolla. Toimistopäällikkönä hän vastaa vuokrataloyhtiön talous- ja hallintoasioista, joihin kuuluu muun muassa talouden budjetointia ja raportointia sekä yhteistyötä palkanlaskennan ja kirjanpidon kanssa. Lisäksi Viivi toimii Wartalo Kotien asiakaspalvelun esihenkilönä.

– Asiakaspalvelu taas pitää huolen siitä, että asumiseen liittyvät asiat toimivat, ja tämä kattaa kaiken asuntojen vuokrauksesta aina esimerkiksi laskutukseen ja saunavuorojen jakamiseen. Asiakaspalvelutiimi tekee myös markkinointia ja työtä asumisviihtyvyyden hyväksi.

Viivi aloitti työt lokakuussa 2022, ja työtehtävät ovat olleet monipuolisia. Hänellä on aiempaa työkokemusta vuokra-asuntojen maailmasta, ja paluu sen pariin on ollut mieluista.

– Wartalo Kotien henkilökunta pitää asunnoista huolta, ja haluamme, että muuttaminen uuteen kotiin on mukavaa. Meidän kodit ovat hyväkuntoisia, ja ne luovutetaan asiakkaille siistissä kunnossa.

Viivin nelihenkinen perhe asuu Leppävirralla, ja hänen vapaa-aikaansa kuuluu paljon lenkkeilyä koirien kanssa sekä crosstraining-harjoittelu ainakin kahdesti viikossa. Syksyisin Viivi innostuu neulomisesta.

Olipa Wartalo Kotien asukkaalla mielessä ajatuksia asiakaspalveluun, kiinteistönhuoltoon tai asukasviihtymiseen, Viivi kannustaa antamaan palautetta.

– Sitä on aina tosi kiva saada. Esimerkiksi asumiseen liittyvistä parannusehdotuksista otamme mielellämme ideoita vastaan.

Wartalo Kotien uusi rakennushanke sijoittuu keskustaan näyttävälle paikalle lähelle tärkeimpiä palveluja.

UUSI SENIORITALO LUO YHTEISÖLLISEN ASUMISEN MAHDOLLISUUKSIA

Wartalo Kodit tuo korvaavaa asuinrakentamista Linjurikadulle ja vastaa ikääntyvien ihmisten nykyaikaisiin asumistarpeisiin. 29 uutta asuntoa sekä yhteiset harraste- ja ajanviettotilat tarjoavat mahdollisuuksia yhteisölliselle asumiselle lähellä tärkeimpiä palveluja. Uusi senioritalo on vasta alku rakennuskannan uudistustyölle, kertoo toimitusjohtaja Jukka Koskinen.

Wartalo Kodit Oy rakentaa uuden asuinkerrostalon edustavalle paikalle Varkauden keskustaan. Uudiskohde on senioritalo, jossa asukkaat pääsevät toimimaan yhteisöllisesti ja asumaan viihtyisästi.

Uusi vuokra-asuinrakennus tulee Linjurikadulle, ja se korvaa paikalla nyt olevan vuonna 1952 rakennetun kerrostalon.

– Meillä on ennestään kaksi senioriasumiseen kohdennettua taloa, joissa on yhteensä 96 huoneistoa. Varsinkin Laivalinnankadulle meillä on jatkuvasti noin 15 hakijan jono, joten vastaamme tällä hankkeella todelliseen kysyntään, sanoo Wartalo Kotien toimitusjohtaja **Jukka Koskinen**.

Koskinen kertoo, että Wartalo Kodin senioriasumisesta ovat kiinnos-

tuneet niin paikkakuntalaiset kuin Varkauden ympäristökunnissa asuvatkin. Joitakin hakemuksia tulee myös muualta Suomesta työuransa jo päättäneiltä, jotka haluavat tulla Varkauteen. Uuteen taloon Wartalo Kodit alkaa ottaa asuntohakemuksia vuoden 2025 alussa, kun vuokranmääritykset on lopullisesti tehty.

– Kyselyjä tulee jo paljon, mutta olemme tiedottaneet, että hakeminen vielä on liian aikaista, koska valmistumiseen on lähes 2 vuotta aikaa.

Asuntoja, jotka vastaavat kysyntään

Uusi asuinrakennus tulee olemaan 6-kerroksinen. Niin kutsuttua kellarikerrosta taloon ei tule, vaan yhteiset tilat sijaitsevat maan tasalla ensimmäisessä kerroksessa, ja asuinkerrokset alkavat toisesta kerroksesta. Ylimmässä kerroksessa sijaitsevat yhteiset saunatilat.

Asuntoja senioritaloon tulee 29, joista erikokoisia pieniä kaksioita on 19 ja yksiöitä 10. Asuntojen koot vaihtelevat 31,5–44 neliön välillä.

– Suurempia asuntoja emme edes harkinneet. Nykyisissä kahdessa senioritalossamme vain neljä tai viisi on kahden henkilön talouksia. Kaikkiin asuntoihin tulee isot lasitetut parvekkeet, jotka antavat lisää asumismukavuutta ja tilaa, Koskinen kertoo.

Moni asia tekee hankkeesta merkittävän

Senioritalo on jo pelkästään kustannuksiltaan todella merkittävä hanke Wartalo Kodeille. Se on saanut asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lta hankevarauksen.

Rakennushankkeen kustannusarvio on noin 6,5 miljoonaa euroa, josta yhtiön omarahoitusosuus on 25 prosenttia. Lopullisen rahoituspäätöksen ARA tekee urakkakilpailutuksen jälkeen.

Varkauden kaupungille ja Wartalo Kodeille uusi senioritalo näyttäytyy koko alueen kehittämishankkeena. Palveluiden lähellä asumisen tarve kasvaa jatkuvasti ja valtakunnallisesti, mikä heijastuu vahvasti yhtiön asuntokysynnässä. Uuden asuinrakennuksen sijainti on erinomainen: Alueella on julkisen liikenteen solmupiste, joten saavutettavuus on hyvä. Lähellä ovat eri kauppaliikkeet, tori, kirjasto, apteekit sekä kaupalliset palvelut.

”Jos puretaan, mitä tilalle?”

Senioritalohankkeen valmistelu alkoi jo pari vuotta sitten esiselvityksellä, jonka avulla Wartalo Kodit halusi selkiyttää hankkeen toteuttamisen edellytyksiä. Senioritalon paikka ympäristöineen kuuluu Varkauden kaupungin vuonna 2017 vahvistamaan suojeluluokitukseen. Rakennukset eivät ole varsinaisesti suojeltuja, mutta niiden kohdalla on merkintä: ”Jos puretaan, mitä tilalle?”. Esiselvityksessä haluttiinkin kaupungin kaavoituksen ja rakennusvalvonnan näkemyksiä suunnitelmalle.

– Ensiarvoisen tärkeänä pidimme Kuopion kulttuurihistoriallisen museon ja Pohjois-Savon ELY-keskuksen kannanottoja. Jo alkuvaiheessa linjattiin, että mikäli korvaavaan uudisrakentamiseen päädytään, uuden rakennuksen tulee kunnioittaa edeltäjänsä tyyliä ja soveltua alueen ympäristöön sekä rakennuskantaan, kertoo Koskinen.

Hankesuunnitelmassa tarkasteltiin perusteellisesti myös nykyisen rakennuksen täysimittaista peruskorjaamista ja muuttamista esteettömäksi asuinrakennukseksi. Jo alkuvaiheessa laskelmat kuitenkin osoittivat, että laajempi peruskorjaus ei mahdollistaisi riittävän esteettömyyden toteuttamista, ja kustannukset nousisivat liian korkeiksi.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on vuokrataloyhtiöiden tärkeä yhteistyökumppani. Vuoden 2021 lopulla useiden neuvottelujen ja selvityksien seurauksena ARA antoi hankkeesta kirjallisen ennakkolausunnon, jossa se totesi, että uudisrakentaminen on suositeltavampi vaihtoehto kuin peruskorjaaminen.

Hanke käynnistyi Varkauden kaupungin puoltavan lausunnon ja yhtiön hallituksen päätöksellä vuoden 2022 alussa uudisrakennushankkeena, ja tämän jälkeen loppukesällä ARA teki senioritalolle hankevarauksen.

”Yhteisöllisyys on tärkeä osa senioriasumista.

Esteetöntä liikkumista ja tilaa yhdessä olemiseen

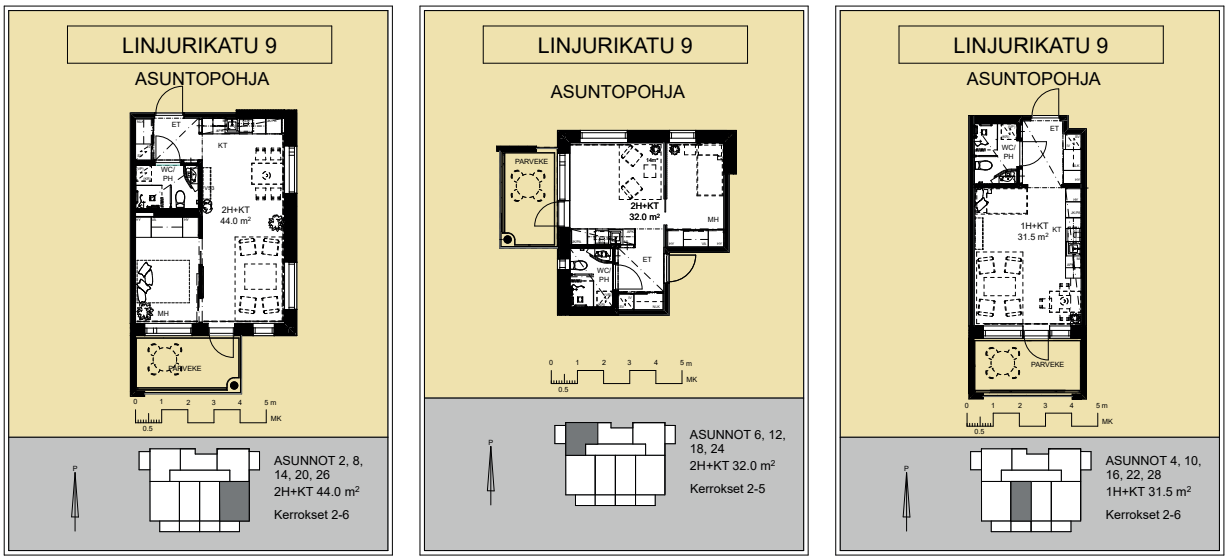
Keskeistä niin senioritalon sisä- kuin ulkotiloissakin on mahdollistaa esteetön liikkuminen. Esteettömyyden tarkastelussa keskiössä ovat valtakunnalliset invalidiliiton ohjeistukset, jotka ottavat mahdollisimman tarkasti huomioon eri esteettömyyden osa-alueet.

– Vaikka rakennuksen tuleva 60 vuoden ikäraja on varsin alhainen, nämä seikat on hyvä huomioida entistä tarkemmin nykypäivän asuinrakentamisessa. Myös ARA tärkeänä kumppaninamme on huomioinut hankkeen myöntämällä meille rahallisen ”bonuksen” hyvästä esteettömyyden huomioimisesta. Me hanketiimissä koemme tämän kunnianosoituksena, Jukka Koskinen toteaa.

Yhteisöllisyys on tärkeä osa senioriasumista. Varkaudessa toteutetun asukaskyselyn mukaan yhä useampi kaipaa harrastustoimintaa ja kokee arjen yksinäiseksi. Uudessa asuinrakennuksessa on normaalia enemmän yhteistä tilaa niille asukkaille, jotka haluavat osallistua esimerkiksi yhteisille iltapäiväkahveille tai harrastustoimintaan. Kaikille senioritalon asukkaille tarkoitetut, hyvin saavutettavat yli 60-neliöiset oleskelu- ja harrastetilat katettuine ulkoterasseineen antavat hyvät puitteet viihtyisälle asumiselle. Ulkoalueelle toteutettavat fyysisen kunnon apuvälineet taas mahdollistavat aktiivisille asukkaille kunnon ylläpitämistä.

Energiatehokkuus on noussut rakennussuunnittelussa keskeiseen rooliin. Yksi tärkeä lähtökohta senioritalon suunnittelussa onkin ollut toteuttaa A-energialuokan asuinrakennus.

– Tähän tavoitteeseen päästiin oikeilla rakenneratkaisuilla, ikkunoiden normaalia paremmilla g-arvoilla, oikeantyyppisillä hyvän hyötysuhteen omaavilla huoneistokohtaisilla IV-koneilla ja aurinkoenergian hyödyntämisellä, Koskinen listaa.



Senioritaloon rakentuu 29 asuntoa. ne ovat erikokoisia pieniä kaksioita sekä yksiöitä. Pohjaratkaisut ovat selkeitä, ja parvekkeet tuovat lisää oleskelutilaa keväästä pitkälle syksyyn.

Vuoden alussa alkaa tapahtua

Nykyisen asuinkerrostalon asukkaille tiedotettiin hankkeesta jo sen alkuvaiheessa. Tiedotustilaisuuksia asukkaille on pidetty syyskuussa 2022 ja kesäkuussa 2023. Wartalo Kodit kartoittaa syksyn aikana muutamille talossa vielä asuville korvaavia asuntoja yhdessä heidän kanssaan.

Uuden talon asukasvalinnoissa tullaan noudattamaan täysin ARA:n asukasvalinnan periaatteita.

– Eikä meillä ole oikeastaan muuta mahdollisuuttakaan, koska toimintaamme valvotaan tarkasti, ja vuosittaiset raportoinnit on tehtävä ARA:lle, kertoo Koskinen.

Vanhan rakennuksen purkutyöt alkavat vuoden 2024 alussa. Purkutyö tullaan kilpailuttamaan syksyn aikana. Uudisrakennushanke laitetaan urakkalaskentaan lokakuun lopulla, ja urakoitsijat ovat selvillä helmikuussa 2024. Rakentaminen on tavoitteena aloittaa keväällä 2024. Rakennus valmistuu kesällä 2025.

– Rakentamisen suhdanne on nyt suotuisin markkinaehtoisen asuinrakentamisen ollessa hiljaista. Pidän lokakuun lopun jälkeistä urakkakilpailutusta ideaalisena ajankohtana vuoden 2024 kesän rakentamista silmällä pitäen. Ennusteiden mukaan markkinaehtoinen asuinrakentaminen ei lähtisi vielä ensi vuonnakaan kovin vahvasti liikkeelle, joten odotamme kohtuullisia urakkatarjouksia yrityksien myydessä omaa kapasiteettiaan vuodelle 2024, pohtii toimitusjohtaja Jukka Koskinen.

– Rakennustarvikkeiden kustannukset ovat tosin nousseet paljon viimeisen kahden vuoden aikana. Nousu näyttää nyt pysähtyneen, ja joidenkin tuotteiden osalta on onneksi tultu jo alas huippuajoista.

Uusia suunnitelmia tuleville vuosille

Wartalo Kodit suunnittelee jo kiivaasti muun asuntokantansa uudistamista. Yhtiön rakennusten keski-ikä on lähes 40 vuotta, kun otetaan laskuista pois viimeisen 10 vuoden aikana rakennetut erityisryhmien asuinkohteet.

– Jotain pitää tehdä, jotta pito- ja vetovoima säilyvät myös vuokra-asumisen markkinoilla. Kaikki eivät halua sitoutua heti paikkakunnalle ja hankkia omaa asuntoa. Markkinaehtoisen vuokra-asumisen mahdollisuudet ovat rakennuskannaltaan myös vanhaa. Hankeaihiossa on hyvä olla jo nyt suunnitelmia tuleville vuosille. Talouden ehdoilla mennään vahvasti tukeutuen myös Varkauden kaupungin strategiaan, Koskinen sanoo.

SENIORITALO VALMISTUU MONEN ALAN AMMATTILAISEN VOIMIN

- **Rakennuttaja:**
  Wartalo Kodit Oy
- **Pää- ja arkkitehtisuunnittelu:**
  Arkkitehtuuritoimisto
  Heimo Varis Oy
- **Rakennesuunnittelu:**
  A-Insinöörit Suunnittelu Oy
- **Sähkösuunnittelu:**
  Sähkösuunnittelu Seppälä Oy
- **LVIA-Suunnittelu:**
  Granlund Kuopio Oy
  (Varkauden toimipiste)
- **GEO-Suunnittelu:**
  A-Insinöörit Civil Oy
- **Akustiikkasuunnittelu:**
  A-Insinöörit
  Suunnittelu Oy
- **Kustannuslaskenta:**
  A-Insinöörit
  Rakennuttaminen Oy
- **Rakennuttajakonsultointi:**
  Insinööritoimisto
  Kaatrasalo

Roosa Haverinen on työskennellyt Wartalo Kodeilla kesäkuusta alkaen. Vuorossa oli viikoittainen siivous.

SIISTI TYÖNJÄLKI LUO ASUMISEN MUKAVUUTTA

Roosa, Ria, Donat ja Jukka ovat uusimpia työntekijöitä Wartalo Kotien siivous- ja kiinteistönhuollon tehtävissä.

Työpäivän rytmi on selvä. Wartalo Kodit pitää hyvää huolta asuinkiinteistöistään sekä niiden ulkoalueista, ja osa tätä ovat viikoittaiset yhteisten tilojen siivoukset.

Roosa Haverinen ja **Ria Hahtala** työskentelevät Wartalo Kotien siistijöinä. Ria aloitti työt huhtikuussa ja Roosa pian tämän jälkeen kesäkuussa. Rian hyvät kokemukset työstä Wartalo Kodeilla innostivat myös Roosan hakemaan uutta työpaikkaa.

– Tähän työporukkaan oli helppo päästä mukaan, ja myös siivottavien kohteiden asukkaat ovat mukavasti tervehtineet ja tulleet juttusille, Roosa kertoo.

Molemmilla oli jo aiempaa työkokemusta alalta, ja itsenäinen työ sopii heille.

Kunnostustehtävistä vastaavalla Jukka Heikkisellä oli työn alla pintaremontti vuokra-asunnossa Joutenlahdessa.

Wartalo Kodit sai huiman määrän kesätyöhakemuksia

Kesätyöntekijöiden työpanos on erittäin tärkeä yhteisten tilojen ja pihojen viihtyvyyden ylläpitämiseksi myös lomakaudella. Wartalo Kodeilla ahkeroi tänä vuonna 9 kesätyöntekijää kiinteistöjen siivoustehtävissä ja ulkoalueiden kunnossapidossa. Heistä 5 oli siistijän ja 4 ulkoalueiden ylläpidon töissä. Hakemuksia kesätöihin saatiin huikeat yli 90 kappaletta.

Kesätyöjakso Wartalo Kodeilla kestää noin kahdesta neljään kuukautta, ja tehtävät ovat monipuolisia.

Siivoustehtävät koostuvat kiinteistöjen yhteisten sisätilojen, kuten porraskäytävien, saunojen ja pesutupien puhtaanapidosta ja ikkunoiden pesusta sekä asuinhuoneistojen siivouksista. Ulkoalueiden kunnossapitoon kuuluu nurmialueiden koneellinen leikkaus ja viimeistelytyöt, yhteisten tilojen ja alueiden puhtaana pitäminen sekä esimerkiksi piharakennusten ja aitojen kunnostaminen ja maalaaminen.

Hakuaika kesän 2024 kesätöihin aukeaa tammi-helmikuussa.

Lisäksi alasta kiinnostuneita otetaan mielellään tutustumaan kiinteistöalan tehtäviin. Wartalo Kodit on saanut kouluilta kiitosta nuorten TET-jaksoihin liittyen. Kiinteistönhoidossa on ollut useita tutustujia ja harjoittelijoita suorittamassa yläkouluikäisten työelämään tutustumista ja ammatillisen koulutuksen harjoittelujaksoja.

– Pidän siitä, että tässä työssä oma työn jälki näkyy konkreettisesti, Ria sanoo.

Siistijä vastaa oman alueensa talojen yleisten tilojen puhtaanapidosta. He tekevät myös loppusiivouksia asukkaiden vaihtuessa. Loppusiivoukset tuovat vaihtelua työviikkoihin, koska silloin tehtävät hoidetaan työparin kanssa.

– Meillä on töissä todella avuliaita ja kokeneita siistijöitä ja esihenkilö, joilta pystyy aina pyytämään neuvoa, Roosa kertoo.

Donatin työpäivät koostuvat vaihtelevista työtehtävistä, joihin kuuluu myös Ukraina-yhteishenkilönä toimiminen. Työn alla oli nurmen leikkaus Käpykankaalla

Kiinteistönhuoltoa ja palvelua omalla kielellä

Uusina työntekijöinä Wartalo Kodeilla ovat tänä vuonna aloittaneet **Donat Masoit** ja **Jukka Heikkinen.**

Donat työskentelee kiinteistönhoidon tehtävissä, joihin kuuluu esimerkiksi piha-alueiden siistimistä ja huoltotöiden tekemistä. Lisäksi hän toimii Ukraina-yhteyshenkilönä vikailmoituksiin liittyvissä kysymyksissä kuluvan vuoden loppuun asti. Donatin mielestä parasta työssä Wartalo Kodeilla on ihmisten kanssa toimiminen.

Jukka on rakennusalan ammattilainen, joka vastaa Wartalo Kotien kiinteistöjen erilaisista kunnostustehtävistä. Tähän kuuluu esimerkiksi asuntojen pintaremontointi.

– Pidän siitä, että työtä saa tehdä itsenäisesti, Jukka kertoo.

TOIMISTON AUKIOLOAJAT

Arkisin ma-pe klo 9–16
Kesäaikana ma–pe klo 9–15

ASIAKASPALVELU

Asuntojen vuokraus	puh. 010 421 5711	vuokraus@wartalo.fi
Asiakaspalvelu ja vuokrasopimukset	puh. 010 421 5712	asiakaspalvelu@wartalo.fi
Vuokravalvonta ja vakuusmaksut	puh. 010 421 5715	vuokravalvonta@wartalo.fi
Asukastoiminta	puh. 010 421 5716	asukastoiminta@wartalo.fi

KIINTEISTÖNHOITO

Vikailmoitukset **www.wartalo.fi > sähköinen asiointi > vikailmoitus**

Alue 1	puh. 010 421 5741
Alue 2	puh. 010 421 5744
Alue 3	puh. 010 421 5749
Alue 4	puh. 010 421 5734
Alue 5	puh. 010 421 5735

Katso tarkempi aluejako osoitteesta **www.wartalo.fi**

Kiinteistönhuollon työnjohto	puh. 010 421 5732
Siivouksen työnjohto	puh. 010 421 5766

Huom. Tekstiviestit eivät kulje 010-alkuisiin numeroihin.

Hello there!
Did you know that Wartalo Kodit offers information on their website also in English? You'll find comprehensive information about our wide range of apartments along with valuable insights about the resident experience, recycling practices, and much more.

PÄIVYSTYS

Työaikana yhteys suoraan oman alueen puhelinnumeroon tai **www.wartalo.fi > sähköinen asiointi > vikailmoitus**
Päivystysnumero työajan ulkopuolella puh. 0400 284 511

Palveluhinnat 010 yritysnumeroon
Soittaminen 010-alkuisiin yritysnumeroihin maksaa 8,35 snt/puhelu + 16,69 snt/ min.
Hinnat ovat voimassa viikon jokaisena päivänä 24 tuntia vuorokaudessa.

WARTALO KODIT
WARTALO.FI

Antinpuisto 8, 78250 Varkaus
Puh. 010 421 5712
asiakaspalvelu@wartalo.fi
www.wartalo.fi

Löydät meidät myös Facebookista ja Instagramista

Toimitus: *Savon Media,* ***julkaisija:*** *Wartalo Kodit Oy,* ***painopaikka:*** *Lehtisepät Oy,*
painosmäärä: *10 300 kpl,* ***ulkoasu ja taitto:*** *Mediasepät Oy*