



*Wartalo Kotien uusi rakennushanke sijoittuu keskustaan näyttävälle paikalle lähellä 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 asuinrakennuksen 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 asuin-kerrokset alkavat toisesta kerroksesta. Ylimmässä kerroksessa sijait-

sevat 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 urakkakilpailun jälkeen.

Varkauden kaupungille ja Wartalo Kodeille uusi senioritalo näytetty 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 kaupalliikkeet, 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 kehittämisskeskus ARA on vuokrataloyhtiöiden

tärkeä yhteistyökumppani. Vuoden 2021 lopulla useiden neuvottelujen ja selvityksien seurauksena ARA antoi hankkeesta kirjallisen enakkolausunnon, jossa se totesi, että uudisrakentaminen on suositeltavampi vaihtoehto kuin peruskorjaaminen.

Hanke käynnistyi Varkauden kaupungin puoltavan lausunnon ja yh-

## **"Yhteisöllisyys on tärkeä osa senioriasumista.**

tiön hallituksen päätöksellä vuoden 2022 alussa uudisrakennushankkeena, ja tämän jälkeen loppukesällä ARA teki senioritalolle hankevarauksen.

### **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 huomionut hankkeen myöntämällä meille rahal-

lisen "bonuksen" hyvästä esteettömyyden huomioimisesta. Me hanketiimissä koemme tämän kunniansoitukseksi, Jukka Koskinen toteaa.

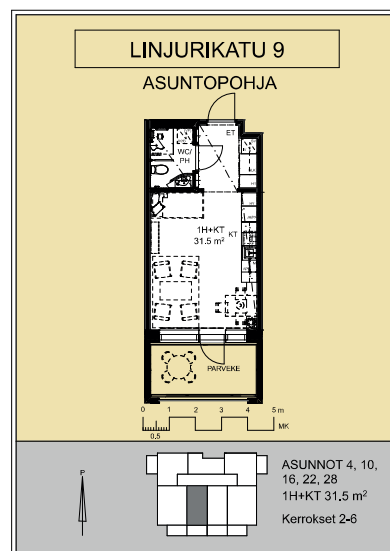
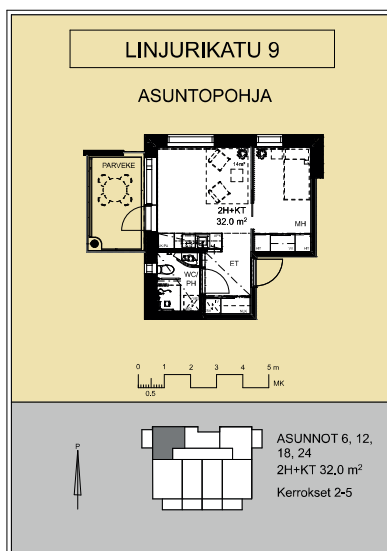
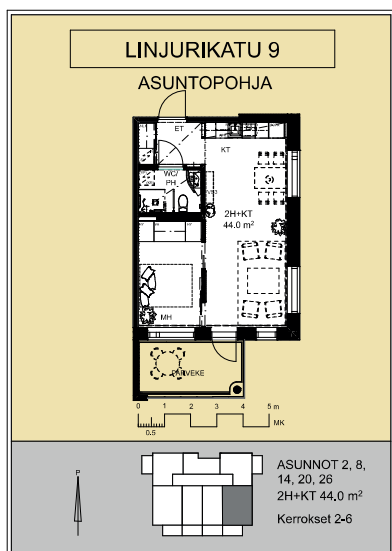
Yhteisöllisyys on tärkeä osa senioriasumista. Varkaudessa toteutetun asukaskyselyn mukaan yhä useampi kaipaa harrastustoimintaa ja kokee arjen yksinäiseksi. Uudessa asuinrakennuksessa on normaalia

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 kunnan apuvälineet taas mahdollistavat aktiivisille asukkaille kunnan 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 vuonna-

kaan kovin vahvasti liikkeelle, joten odotamme kohtuullisia urakkatarjouksia yrityksiä myydessä omaa kapasiteettiaan vuodelle 2024, pohjii 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 kiihkaasti muun asuntokantansa uudistamista. Yhtiön rakennusten kes-

ki-ikä on lähes 40 vuotta, kun otetaan laskuista pois viimeisen 10 vuoden aikana rakennetut erityisryhmien asuin-kohteet.

– 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. Hankeaihiassa 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