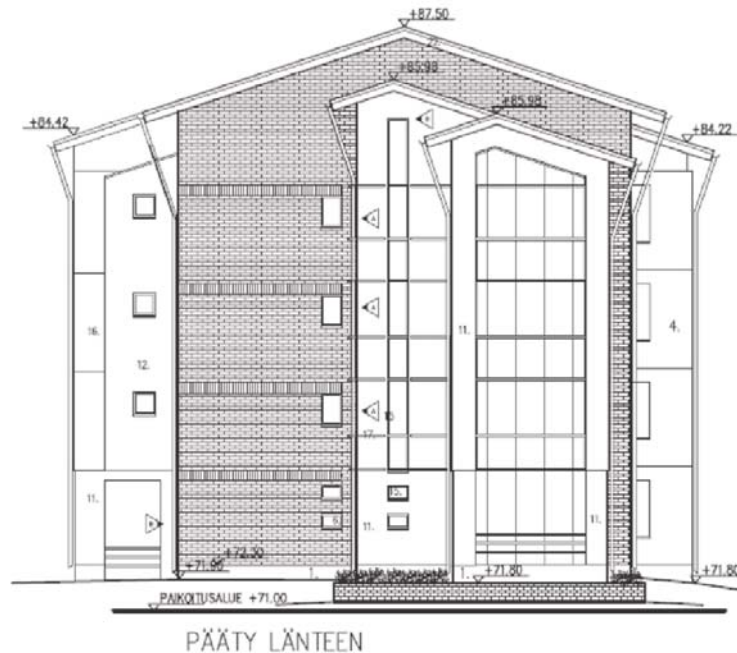




## JAMPANKIVEN PALVELUASUNTOJEN PERUSPARANNUS JA MUUTOSTYÖT

Järvenpään Mestariasunnot Oy

Mestariasunnot kuuluu Järvenpään kaupunkikonserniin. Mestariasuntojen omistuksessa on tällä hetkellä 47 rivi- ja kerrostalokiinteistöä, joissa on yhteensä noin 1500 asuntoa.



**Palvelupihahankkeen toiminta-ajatuksena** on muuttaa olemassa olevat kolme asuinkerrostaloa vastaamaan vanhusten asunto- ja hoivapalvelutarvetta. Tässä ensimmäisessä vaiheessa valmistuu 36 vanhusten asuntopaikkaa. Vuoteen 2010 mennessä palvelupiha tarjoaa lähes sadalle vanhukselle erityyppisiä korkeatasoisia asuntoja ja palveluita. Alueen ja rakennusten yleisilmeen parantaminen on myös ohjaavana tekijänä koko hankkeelle.

**Ensimmäisen vaiheen tavoitteena** on tuottaa viihtyisiä, turvallisia, toimivia ja vuokratasoltaan edullisia ryhmäkotiasuntoja runsaan avun tarpeessa oleville tai muistihäiriöisille ikäihmisille. Asumisen oheispalveluna on ympärivuorokautinen hoivapalvelu.

# 1.TIETOJA KIINTEISTÖSTÄ

Kiinteistö fuusioitiin Järvenpään Mestariasunnot Oy:n omistukseen vuoden 2005 lopulla. Aiemmin rakennus oli opiskelija-asuntokäytössä. Rakennus on valmistunut 1980. Kiinteistössä ei ole aikaisemmin tehty laajamittaisia peruskorjauksia. Samassa pihapiirissä olevat Jampankaari 2 ja 6 ovat saman ikäisiä ja ne tullaan muuttamaan myös vanhusten asunnoiksi.

Rakennuksia            yksi kerrostalo  
Porrashuoneita        2 kpl  
Kerroksia                4 krs

Rakennusta ympäröivä piha-alue rakennetaan kokonaisuudessaan uudelleen. Rakennuksen tasakattokatto muutetaan harjakatoksi ja ullakotilaan sijoitetaan teknisiä tiloja. Rakennusta laajennetaan tekemällä kaksi ulkopuolista kylpyhuonetornia sekä ulkopuolinen hissi siihen liittyvine parvekerakenteineen. Rakennuksen sisätilat muutetaan kokonaisuudessaan palveluasuntokäyttöön soveltuviksi. Tila- ja tekniset ratkaisut poikkeavat huomattavasti tyypillisestä asuinkerrostalosta. Vanhojen neljätoista soluhuoneiston tilalle rakennetaan 33 palveluasuntoa (36 asuntopaikkaa) ja niiden tarvitsemat yhteistilat sekä dementia- ja vanhusten päiväkotihallinnollisine tiloineen.

	<b>ennen perusparantamista</b>	<b>perusparannuksen jälkeen</b>
Kerroksia	pohjakerros + 3 asuinkerrosta	pohjakerros + 3 asuinkerrosta
Asuinhuoneistot ja yhteistilat	1 085,0 m <sup>2</sup>	993,5 m <sup>2</sup>
Muut asumisen tilat		126,2 m <sup>2</sup>
Päiväkoti ja dementia-päiväkoti		118,5 m <sup>2</sup>
Vuokrattava pinta-ala	<b>1 085,0 m<sup>2</sup></b>	<b>1 238,2 m<sup>2</sup></b>
Asuntotyypit		
3 H + K soluasuntoja	14 kpl	30 kpl
1 H + Ph / WC (yhteiskeittiö)		3 kpl
2 H + Ph / WC (yhteiskeittiö)		
Asuntojen lukumäärä	14 asuntoa	33 asuntoa

## 2. KIINTEISTÖN KUNTO PÄÄPIIRTEITTÄIN ENNEN KORJAUSTOIMENPITEITÄ

- Piha- ja oleskelualueet vaatimattomassa kunnossa ja vaativat perusparannustoimenpiteitä
- Rakennuksen päätyjen julkisivut ovat erittäin huonokuntoisia
- Rakennuksen parvekkeet ovat maalattuja betonirakenteita ja vaativat kunnostusta
- Vesikatto on alkuperäinen ja vaatii uusimisen
- Asunnot 3 huoneisia soluasuntoja, jotka eivät vastaa nykyajan vaatimuksia
- Sisäpuolisilta osilta rakennus on lähes alkuperäisessä kunnossa
- Vesijohtoverkostossa ajoittain vuotoja ja vesikalusteet pääosin alkuperäiset, viemäriverkosto on kunnossa
- Yhteistilojen pinnoitteet lähes alkuperäistä tasoa
- Kalusteet ja kodinkoneet ovat kuluneita eivätkä täytä kaikilta osilta tämän päivän vaatimuksia
- Pesuhuonetilojen pinnoitteet ovat kuluneita ja vesieristeissä puutteita
- Yhteistilat (sauna, pesula) huonokuntoiset
- Ilmanvaihtokanavat ovat kunnossa
- Kaukolämmöllä toimivat vesikeskuslämmityslaitteet huonokuntoiset

### 3. PERUSPARANNUS- JA MUUTOSTYÖT PÄÄPIIRTEITTÄIN

- Talon asunnot muutetaan opiskelijasoluasunnoista vanhusten palveluasunnoiksi
- Piha- ja oleskelualueet uusitaan ja rakennetaan pelastustiet
- Takapiha-alueelle rakennetaan aidattu oleskelu- ja ulkoilualue, joka varustetaan kalusteilla ja turvakameroilla
- Salaojitukset, sadevesiviemärointi ja routaeristeet uusitaan
- Julkisivujen päätyelementit uusitaan paikalla muuratuiksi ja muut julkisivut kunnostetaan sekä yleisilmettä kohennetaan julkisivuaiheilla ja muuttamalla vesikatto harjakatoksi
- Parvekkeet kunnostetaan ja ovet sekä ikkunat uusitaan. Ikkunat varustetaan selektiivilaseilla
- Länsipäätyyn rakennetaan hissi ja uudet parvekkeet
- Kaikki parvekkeet lasitetaan
- Pohjoissivulle rakennetaan uudet kylpyhuonetilat ja ullakkotilaan tehdään tekniset tilat
- Porrashuoneet yhdistetään käytävällä ja ne varustetaan automaattisilla liukupalo-ovilla
- Eteläpäädyn jokaiseen kerrokseen sijoittuu yhteinen oleskelu- ja ruokailutila
- Sisäpuolisilta osilta rakennus kunnostetaan täysin uutta vastaavaksi
- Pesuhuonetilojen latioissa käytetään epoksinnoitetta ja seinät laatoitetaan
- Kaikki WC- ja pesutilat varustetaan inva-varusteilla
- Ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan liikuntarajoitteisten käyttöön sopiva sauna
- Alakerran pohjoispäätyyn sijoitetaan vanhusten päiväkotitiloja
- Vesijohto- ja viemäriverkosto uusitaan
- Ilmanvaihtojärjestelmä uusitaan sekä varustetaan jäähdytyksellä
- Sähkölaitteistot uusitaan
- Talo varustetaan tietoliikenneverkolla, tämä mahdollistaa nopeat nykyaikaiset tietoliikenneyhteydet asuin- ja yhteistiloihin
- Kaukolämpölaitteet uusitaan ja rakennus liitetään internetpohjaiseen rakennusautomaatiojärjestelmään
- Rakennuksen kaikki tilat suojataan automaattisella sammutusjärjestelmällä (sprinkleri) ja kiinteistö varustetaan paloilmoinjärjestelmällä (hälytys pelastuskeskukseen). Lisäksi talon pelastautumisreitit varustetaan poistumistie- ja turvavalaistusjärjestelmällä
- Ulko-ovien edustat ja piha-alue varustetaan turvakameroilla
- Rakennus varustetaan henkilöturvallaitteistolla ja kulunvalvonnalla, joka toimii asukkaiden ja hoivahenkilökunnan turvarannekkeiden välityksellä

## 4. HANKKEEN TOTEUTTAJAT

Kiinteistön omistaja	Mestariasunnot Oy, isännöitsijä Jarkko Stöd
Rakennuttaminen ja valvonta	Mestariasunnot Oy, kiinteistöpäällikkö Antti Rätty
Työmaavalvonta	Ars-future Oy, Hyvinkää Mika Häkkinen LM-Saneeraus ky, Järvenpää Timo Lind (LVI)
Kiinteistön hoito	Kiinteistöhuolto Reilax Oy, Järvenpää Pasi Varjalehto

### Suunnittelijat

Arkkitehtisuunnittelu	Suunnittelutoimisto Plaanari Oy, Jämsä rakennusarkkitehti Hannu Ala-Kolu
Rakennesuunnittelu	Insinööritoimisto Alinikula Oy, Helsinki Vesa Lindholm
Sähkösuunnittelu	Sähkösuunnittelu Majamaa Oy, Lappeenranta Eero Majamaa
LVI – suunnittelu	Suunnittelutoimisto LVI-Tiima, Vihti Pentti Paavilainen
Rakennusautomaatiosuunnittelu	Optiplan Oy, Vantaa Jukka Järvinen
Hissitekninensuunnittelu	Hissi konsultit HS Oy, Hyvinkää Esa Seppänen
Sisustussuunnittelu	Sisustussuunnittelu Ilkka Heinonen, Vesilahti Ilkka Heinonen

## Urakoitsijat

Hanke toteutetaan jaettunaurakkana.

Pääurakoitsija / Rakennusurakka	MHT-Rakennus Oy, Mäntsälä Kai Aaltonen vastaavatyönjohtaja Jaanos Enno työnjohtaja
LVV-urakoitsija	LV Pakki Oy, Järvenpää Tomi Nurminen
IV-urakoitsija	UVL-Yhtiö Oy, Järvenpää Olli Haimi
Sähköurakoitsija	Web Sähkö Oy, Järvenpää Antti Rantala
Sprinkleriurakoitsija	Softonex Oy, Littoinen Juha-Veikko Mikkola
Lukkourakoitsija	Järvenpään Lukko Oy, Järvenpää Risto Leino
Automaatiourakoitsija	Fidelix Oy, Vantaa rakennusautomaatio Simo Kylliäinen kulunvalvonta ja henkilöturva Tuomas Jussila
Hissiurakoitsija	Schindler Oy, Helsinki Risto Virtala

## 5. PERUSPARANNUSKUSTANNUKSET

Hankkeen urakkaan kuuluvien töiden kokonaiskustannukset esiselvityksineen, suunnitelmiseen ja rakennuttajakustannuksineen ovat noin 2,95 Miljoonaa €, joka on noin 2 400 euroa / m<sup>2</sup> (ALV 0 %)

## 6. PERUSPARANNUSTÖIDEN RAHOITUS

Asuntorahaston myöntävä korkotukilaina	n.1 650 Tuhatta €	56 %
Asuntorahaston myöntävä erityisavustusn.	730 Tuhatta €	24 %
Asuntorahaston myöntävä hissiavustus n.	50 Tuhatta €	2 %
Omarahoitusosuus	n. 520 Tuhatta €	18 %

Nordea Järvenpää toimii korkotukilainan ja omarahoituksen rahoittajana.

## 7. PERUSPARANNUSTÖIDEN AIKATAULU

Hanke valmistuu huhtikuun loppuun 2007 mennessä.

## 8. ASUINHUONEISTOJEN VUOKRAT

Asuntojen jyvitetty neliövuokra tulee olemaan noin 10 €/jm<sup>2</sup>/kk, joka muodostaa asunnon keskimääräiseksi kuukausivuokraksi asumisen yhteistiloiheen noin 310 €/kk.

## 9. ASUINHUONEISTOJEN VUOKRAUS

Mestariasunnot vuokraa talon kaikkine tiloineen Järvenpään kaupungille. Järvenpään kaupungin sosiaalipalvelut valitsee asukkaat ja järjestää ympärivuorokautisen hoivapalvelun, jonka tuottajaksi on valitti Helsingin Diakonissalaitoksen Hoiva Oy.

Järvenpäässä 28.02.2007

Järvenpään Mestariasunnot Oy

Veikko Simunaniemi  
toimitusjohtaja

### YHTEYSTIEDOT:

Järvenpään Mestariasunnot Oy  
Sibeliuksenkatu 15 B III kerros  
04400 Järvenpää

Asiakaspalvelun puhelin:  
Asiakaspalvelun sähköposti:

09 279 8340  
asiakaspalvelu@mestariasunnot.fi

Kotisivu:  
Sähköpostiosoitteet:

www.mestariasunnot.fi  
etunimi.sukunimi@mestariasunnot.fi