

Järvenpään Mestariasunnot Oy

Mestariasunnot on osa Järvenpään kaupunkikonsernia ja sen omistuksessa on tällä hetkellä 49 rivi- ja kerrostalokiinteistöä, joissa on yhteensä noin 1600 vuokra-asuntoa. Mestariasuntojen tytäryhtiö Mestaritoiminta Oy toimii kiinteistöjen ylläpito-organisaationa sekä myös projektinjohtourakoitsijana Mestariasuntojen rakennushankkeissa.

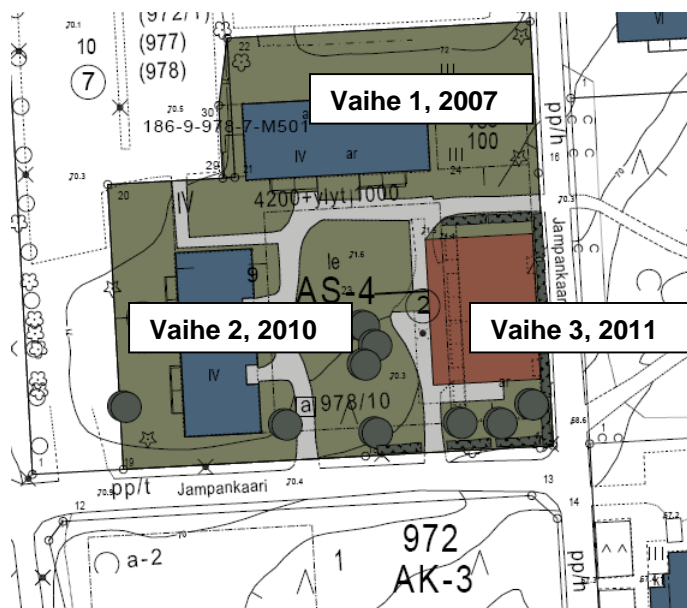
JAMPANKIVEN PALVELUPIHAN KOLMANNEN JA VIIMEISEN VAIHEEN UUDISRAKENNUSHANKE, JOKA TOTEUTETAAN NOLLAENERGIARAKENNUKSENA

Jampankiven Palvelupihahankkeen toiminta-ajatuksena on ollut toteuttaa vanhuksille turvallinen ja toimiva palveluasuntokokonaisuus. Tämä on toteutettu siten, että pihapiirin kolmen asuinkerrostalon kokonaisuus on muutettu vastaamaan vanhusten asunto- ja hoivapalvelutarvetta Järvenpäässä. Palvelupihahanketta on suunniteltu, kehitetty ja toteutettu yhteistyössä Järvenpään kaupungin kanssa. Toimintamallina on ollut toteutustapa, jossa kaupungin omistama yhtiö omistaa ”seinät” ja kaupunki järjestää palvelut ”seinien sisään”. Tällä toteutusmallilla on päästy kohtuuhintaiseen asumisen ja palvelun yhdistelmään.

Palvelupiha tarjoaa monipuolisesti palvelutaloasumista ja tehostettua palveluasumista, jotka ovat tulleet laitoshoidon rinnalle. Kotiin tuotava palvelu räätälöidään vanhuksen kunnon mukaan.

Asunto voi olla hoivakotityyppinen, jonka yhteydessä on mm. ryhmätila keittiöineen tai itsenäisempään asumiseen varustettu palveluasunto.

Esimerkiksi huonokuntoisille ja muistihäiriöitä sairastaville vanhuksille tarjotaan ympärivuorokautista hoivapalvelua.



VAIHE 1, 2007

Ensimmäisessä vaiheessa kesällä 2007 valmistui 33 ryhmäkotiasuntoa huonokuntoisille ja muistihäiriöitä sairastaville vanhuksille. Hanke toteutettiin jalostamalla nelikerroksinen 1983 valmistunut soluasuntotyyppinen asuinrakennus ryhmäkotiasunnoiksi, jonka jokaisessa kerroksessa on ryhmätila ja jakelukeittiö. Talon ensimmäisessä kerroksessa on dementiapäiväkoti ja vanhustenpäiväkoti, joiden palveluja käyttävät palvelupihan ulkopuolella asuvat vanhukset. Hoivapalvelut on järjestänyt Järvenpään kaupunki.



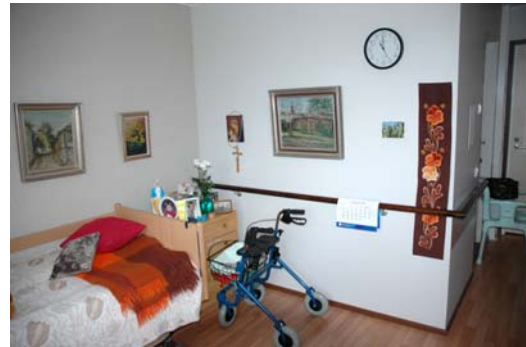
Vaihe 1 Jampankaari 4 CD



Ryhmäkodeissa on kerroskohtainen yhteistila / jakelukeittiö.



Wc ja pesuhuoneetilat ovat hyvin varusteltuja



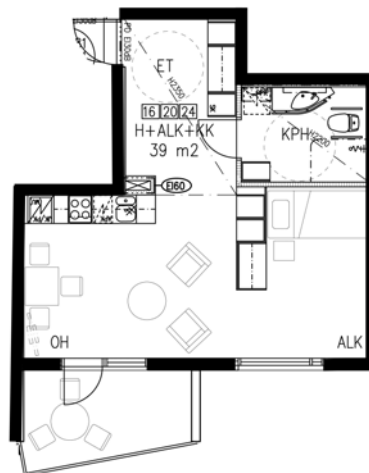
Asunnot ovat viihtyisiä

VAIHE 2, 2010

Toisessa vaiheessa kesällä 2010 valmistui 27 asuntoa huonokuntoisille tai lähes itsenäisesti toimeentuleville vanhuksille. Talon palvelut tukeutuvat ensimmäisen vaiheen palveluihin.



Vaihe 2 Jampankaari 4 AB



Huoneistopohjaesimerkki

VAIHE 3, 2011 Nollaenergiatalo

Palvelupihan kolmannen ja viimeisen vaiheen työt alkoivat toukokuussa 2010. Ennen varsinaista uudisrakentamista purettiin vanha nelikerroksinen 80 luvulla rakennettu betonielementtitalo uudisrakennuksen alta. Hanke toteutetaan uudisrakennushankkeena ja **Nollaenergiatalona**. Kolmas vaihe tulee tarjoamaan 44 asuntoa huonokuntoisille ja muistihäiriöitä sairastaville vanhuksille. Asunnoista 32 on makuuhuone + tupakeittiö tyyppisiä ja loput 11 asuntoa ovat ryhmäkotiasuntoja. Hoivapalvelu järjestetään yhteistyössä Järvenpään kaupungin kanssa.

Hanke on Suomen ensimmäinen nollaenergiatalojen kehityshanke, siihen kuuluu myös Kuopion Opiskelija-asuntojen samankaltainen talo Kuopiossa.

Nollaenergiatalo tuottaa saman verran energiaa, mitä se kuluttaa vuodessa.

Kehityshanke sisältää vanhan kiinteistön purkamisen ja uuden nollaenergiatalon rakentamisen.

Hankkeen tavoitteena on löytää teknisesti, taloudellisesti ja toiminnallisesti optimaalinen konsepti toteuttaa nollaenergiarakennuksia ARA-asuinkiinteistöihin.

Kehityskustannusten rahoittajina toimivat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, Sitra ja Tekes. Varsinainen rakentaminen rahoitetaan ARA:n myöntämällä erityisryhmien avustuksella ja korkotukilainalla.



Vaihe 3 Jampankaari 4 EF, Nollaenergiatalo

1. Tietoja kiinteistöstä

Rakennettavalla tontilla oli aiemmin vuonna 1983 valmistunut nelikerroksinen, kaksirappuinen pesubetoninen elementtikerrostalo, jossa oli yhteensä 20 asuntoa. Rakennus oli huonokuntoinen niin ulkovaipan kuin LVIS-tekniikan suhteen.

Rakennuksesta laadittiin perusparannus- ja muutossuunnitelma vanhusten palveluasauinkäyttöön.

Urakkakilpailun myötä kokonaishankinta-arvo muodostui kuitenkin liian korkeaksi ja tämän vuoksi hanke hylättiin.

Hankkeen kehitysvaihe aloitettiin kaavamuutoksen kautta lisäämällä rakennuksen tehokkuutta.

Rakennuksen kerrosalaa ja kerroslukua nostettiin, jolloin huoneistojen määrää myös kasvoi.

Nyt harjakorkeudessa oleva ja kesällä 2011 valmistuva uudisrakennus on toinen Suomen ensimmäisistä Nollaenergiataloista.

Rakentaminen toteutetaan Mestariasuntojen tytäryhtiö Mestaritoiminta Oy:n kautta

projektijohtourakkamallilla. Rakennusurakka on pilkottu noin kymmeneen urakkaan ja erillishankintaan.

Ympäröivä piha-alue rakennetaan kokonaisuudessaan valmiiksi kesällä 2011.

Rakennuksen jokaiseen kerrokseen tulee yhteisparveke joka yhdistyy neljässä ylimmässä kerroksessa kerroskohtaiseen yhteistilaan.

Neljän ylimmän kerroksen asunnot ovat makuuhuone + tupakeittiö tyyppisiä (8x4=32 kpl).

Talon kahdessa ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee 11 ryhmäkotiasuntoa, toiseen kerrokseen sijoittuu myös yksi tukiasunto. Pohjakerroksessa sijaitsevat yhteistilat sekä mm. hyvinvointikeskus.

Ryhmäkotiasunnoissa on tilat myös palvelutuottajalle. Pääosin palveluita tuotetaan samassa pihassa olevaan palvelupihan ensimmäisen vaiheen palvelutaloon, johon myös tämän talon palvelut tukeutuvat.

Jampankaari 4 E-F vertailussa vanhan perusparannus ja uudisnollaenergiatalo	83-rakennettu talo jalostetuna ja perusparannettuna	2020 normeilla rakennettu uusi nollaenergia talo
Kerrosala	4 700	5 763
Kerroksia	4	6
Asuntomäärä	26	44
Huoneistoala	950	1 785
Asuntotyypit		
1 H+PH+TPK	26	
1 MH+PH+TPK+kerroskohtainen yhteistila		33
Huonetila+PH+yhteistilat		11
Asuntojen lukumäärä	26	44
Kokonaiskustannukset €/Hm² sis. ALV	2 530	2 870

Kolmannen vaiheen valmistuttua palvelupiha tarjoaa lähes 120 vanhukselle laadukasta palveluasumista.

2. Nollaenergiatalon rakentaminen pääpiirteittäin

Rakennusta ympäröivä piha-alue rakennetaan palvelemaan nyt rakennettavaa kiinteistöä ja kahta aikaisemmin saneerattua kiinteistöä.

Nollaenergiatalo rakennetaan vuonna 2020 voimaan tulevien määräysten mukaisesti. Rakennuksen lämmitys toteutetaan kahdella lämpökaivolla, joita hyödynnetään kesällä asuntojen viilennykseen. Käyttövesi lämmitetään 35:llä 2,5 m²:n kokoisella aurinkolämpökeräimellä. Kiinteistösähkö tuotetaan 72:lla 1,5 m²:n kokoisella aurinkopanelilla ja mm. hissien jarrutusenergia otetaan kiinteistösähkön käyttöön. Rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmä hyödyntää noin 80 % lämpöenergiasta uudelleenlämmitykseen.

Uusiutuvat energialähteet tuottavat laskennallisesti noin 4 500 KWh enemmän energiaa vuodessa kuin kiinteistösähkö ja kiinteistön lämmitys tarvitsevat. Ylimääräinen tuotettu aurinkolämpöenergia "myydään" sisäisesti samassa pihassa sijaitsevan palvelutalon käyttöön.

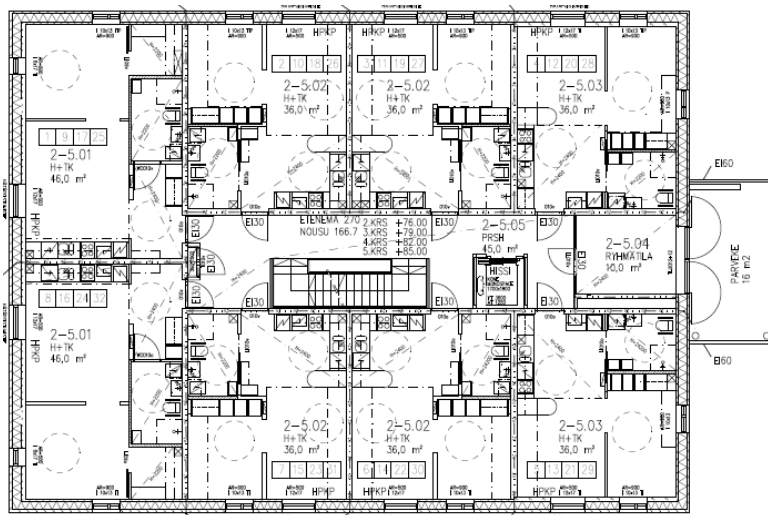
Laskennallisesti on tässä vaiheessa todettu, että talosta olisi tulossa **Suomen ensimmäinen Plusenergia talo**. Plusenergiatalo tuottaa enemmän energiaa mitä se kuluttaa vuodessa.

3. Hankkeen toteuttajat

Rakennuttaja ja omistaja	Järvenpään Mestariasunnot Oy Veikko Simunaniemi, Jarkko Kankkunen
Rakennuttaminen	Suomen Projektori Oy, Jarkko Piiparinen
Työmaavalvonta	Suomen Projektori Oy, Jarkko Piiparinen (rakennustekniikka) Sähkösuunnittelu O.Seppälä Oy, Olli Seppälä (sähkö) LM-Saneeraus Ky, Timo Lind (LVIA)
Kiinteistön hoito	Mestaritoiminta Oy, Tero Passi
Arkkitehtisuunnittelu	Arkkitehtistudio Kujala & Kolehmainen, Rami Kolehmainen
GEO-suunnittelu	GEO Ykkönen Oy, Lasse Eerola
Rakenne- ja elementtisuunnittelu	Rakennussuunnittelutoimisto Nylund Oy, Hannu Kuokkanen
Sähkösuunnittelu	AIRIX Talotekniikka Oy, Hannu Veijalainen
LVIA – suunnittelu	Insinööritoimisto A.Mustonen Oy, Allan Mustonen
Hissitekniinen suunnittelu	Hissikonsultit HS Oy, Esa Seppänen

Projektinjohtourakoitsija	Mestaritoiminta Oy, Antti Rätty
Projektinjohtopalvelut	AEC Rakennus Oy Projektinjohto, projektipäällikkö Esa Rissanen, vastaava työjohtaja Antti Husso,
Perustusurakoitsija	RTA Virtanen Oy, Paavo Haatainen
Runko-urakoitsija	Lipa-Betoni Oy, Tuomas Kuronen
Sisustusurakoitsija	Mestarinikkarit Oy, Henri Jarvansalo
Vesikate-urakoitsija	Lemminkäinen Rakennustuotteet Oy, Juha Lanne
LVIS-SPR-urakoitsija	Lemminkäinen Talotekniikka Oy, Ari Salminen
Automaatio	Fidelix Oy, Jani Putila
Hissiurakoitsija	KONE Hissit Oy, Juha Pokki

KORTEEN TOTEUTTAJA MESTARITOIMINTA OY	RAKENNUTTAMINEN HANKEKÄYTTÖ JA VALVONTA Suomen Projektori Oy
PROJEKTINJOHTOURA PÄÄTÖTEUTTAJA AEC RAKENNUS OY PRESIDENTINJOHTO	ARKKITEHTI- JA PÄÄSUUNNITTELU ARKKITEHTISTUDIO KUJALA & KOLEHMÄINEN OY
RUNKOURAKOITSIJAA LIPA-BETONI OY	RAKENNESUUNNITTELU Nylund FMC GROUP 1954
SISUSTUSURAKOITSIJAA NIKKARIT FINLAND	LVI-SUUNNITTELU INSINÖÖRITOIMISTO A. MUSTONEN OY
PERUSTUSURAKOITSIJAA MAARAKENNUSLIKE RAIMO T.A. VIRTANEN OY	SÄHKÖSUUNNITTELU AIRIX Talotekniikka FMC GROUP
LVIS-, SPR- JA VESIKATEURAKOITSIJAA Lemminkäinen	POHJARAKENNESUUNNITTELU GEO-YKKÖNEN OY
RAHOITUS KUNTARAHOITUS - ARA - SITRA - TEKES - VTT	



4. Hankkeen kokonaiskustannukset (ei sisällä kehittämiskustannuksia)

Hankkeen kokonaiskustannukset esiselvityksineen, suunnitelmineen, rakennuttajakustannuksineen ja rakentamiskustannuksineen ovat 5 127 200 € (ALV 23 %), eli on 2 872 €/Hm².

5. rakentamisen rahoitus

Tässä ei ole mukana kehityshankkeen rahoitusta, minkä ovat rahoittaneet:
ARA, TEKES, SITRA JA RAKENNUTTAJAYHTIÖIDEN OMA TYÖPANOS

Asuntorahaston myöntämä korkotukilaina n. 3 715 700 €

Asuntorahaston myöntämä erityisavustus n. 1 411 500 €

Kuntarahoitus toimii korkotukilainan ja omarahoituksen rahoittajana.

6. Rakentamisen aikataulu

Uudisrakennustyöt aloitettiin toukokuussa 2010 ja hanke valmistuu kesäkuun 2011 loppuun mennessä.

7. Asuinhuoneistojen vuokraaminen

Asuntojen jyvitetty neliövuokra tulee olemaan noin 10 €/jm²/kk (ilman erityisavustusta vuokra olisi 12,5 €/jm²/kk).

Mestariasunnot vuokraa tilat yhteistyössä Järvenpään kaupungin kanssa.

Mestariasuntojen haasteet jatkuvat tämän hankkeen jälkeen Järvenpään Lepolan alueella, jonne toteutamme tasokkaan 79 asunnon korttelin. "Lepolan Soundi" kortteli toteutetaan matalaenergiarakennuksina ja lämmönlähteenä tulee olemaan maalämpö.

Järvenpäässä 09.12.2010

Järvenpään Mestariasunnot Oy

Veikko Simunaniemi
toimitusjohtaja