

Tehostetuista palveluasunnoista
tavallisiksi palveluasunnoksi,
webinaari 25.8.2021

Muutostyöt ja luonnossuunnittelu

Arkkitehtipalvelu Oy

6 TOIMIPISTETTÄ

Jyväskylä, Helsinki, Tampere,
Lahti, Kuopio, Oulu

n. 130 OSAAJAA

Olemme pian 12 vuotias yritys ja
vuonna 2020 teimme n. 10 M€
liikevaihdon

MONIPUOLISET SUUNNITTELUPALVELUT

Suunnittelemme vuodessa yli
5000 kerrostalokotia, kouluja,
päiväkoteja, liiketiloja ja paljon
muuta!





Jokaisesta kohteesta selvitettyt asiat

- Kohteen nykytilanne ja toiminta
- Vanhat suunnitelmat ja tehdyt remontit
- Rakennuksen kunto ja arvio mahdollisista korjausveloista
- Rakenne- ja muut talotekniset ratkaisut
- Uusi luonnossuunnitelma, mahdollisesti eri vaihtoehtoiset versiot
- Kohteen sijoittuminen ympäröivään palvelurakenteeseen



Kaikki kohteet kartalla

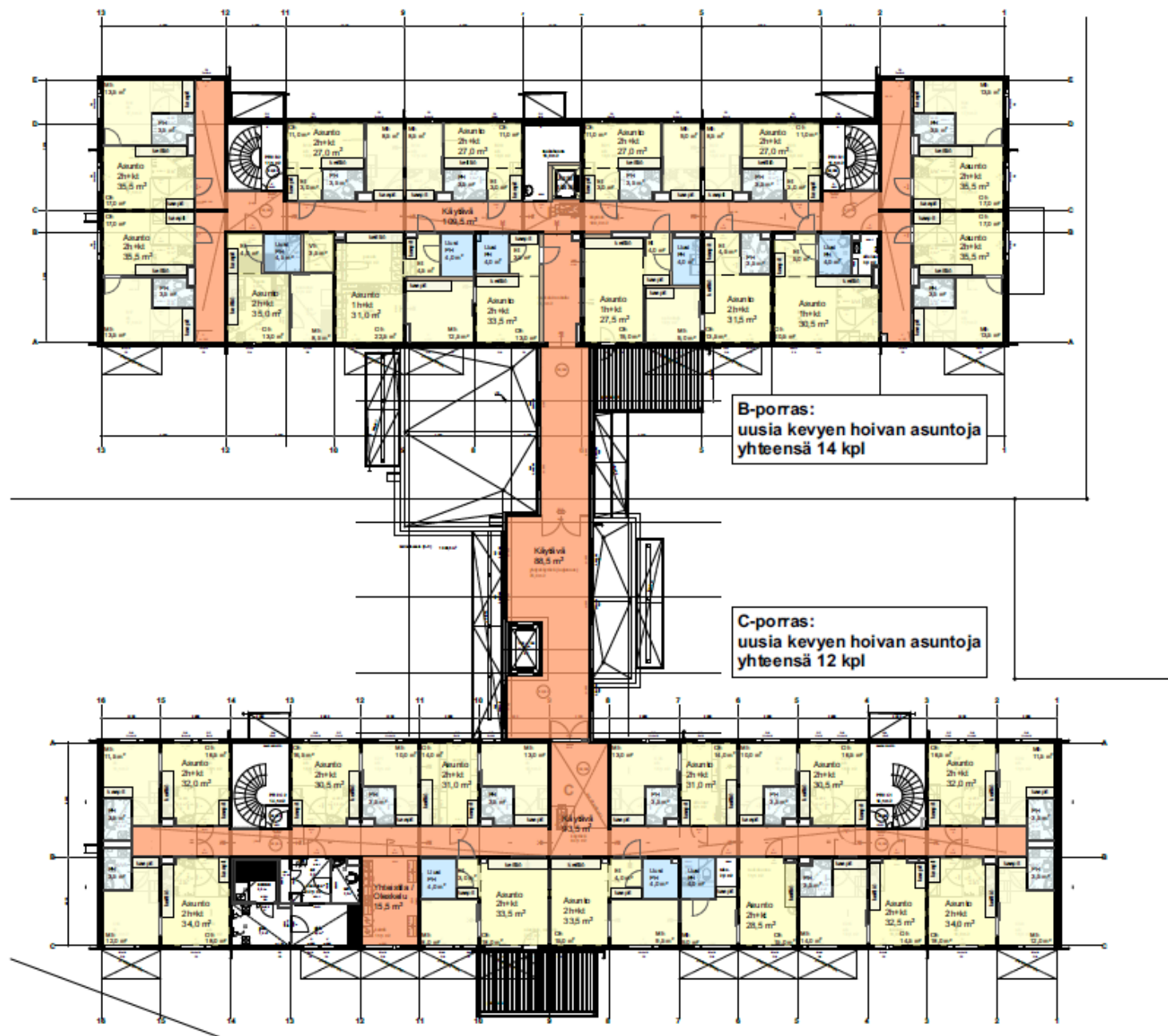


Juurakkokatu Lappeenranta



- Omistaa Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy
- Rakennettu 70-luvulla
- Remontti ja väliosien laajennus valmistunut 2009
- Nykyisin 59 asukaspaikkaa, pääosin pitkäaikaisille asukkaille
- Sokkeloiset tilat
- Operaattorina Eksote





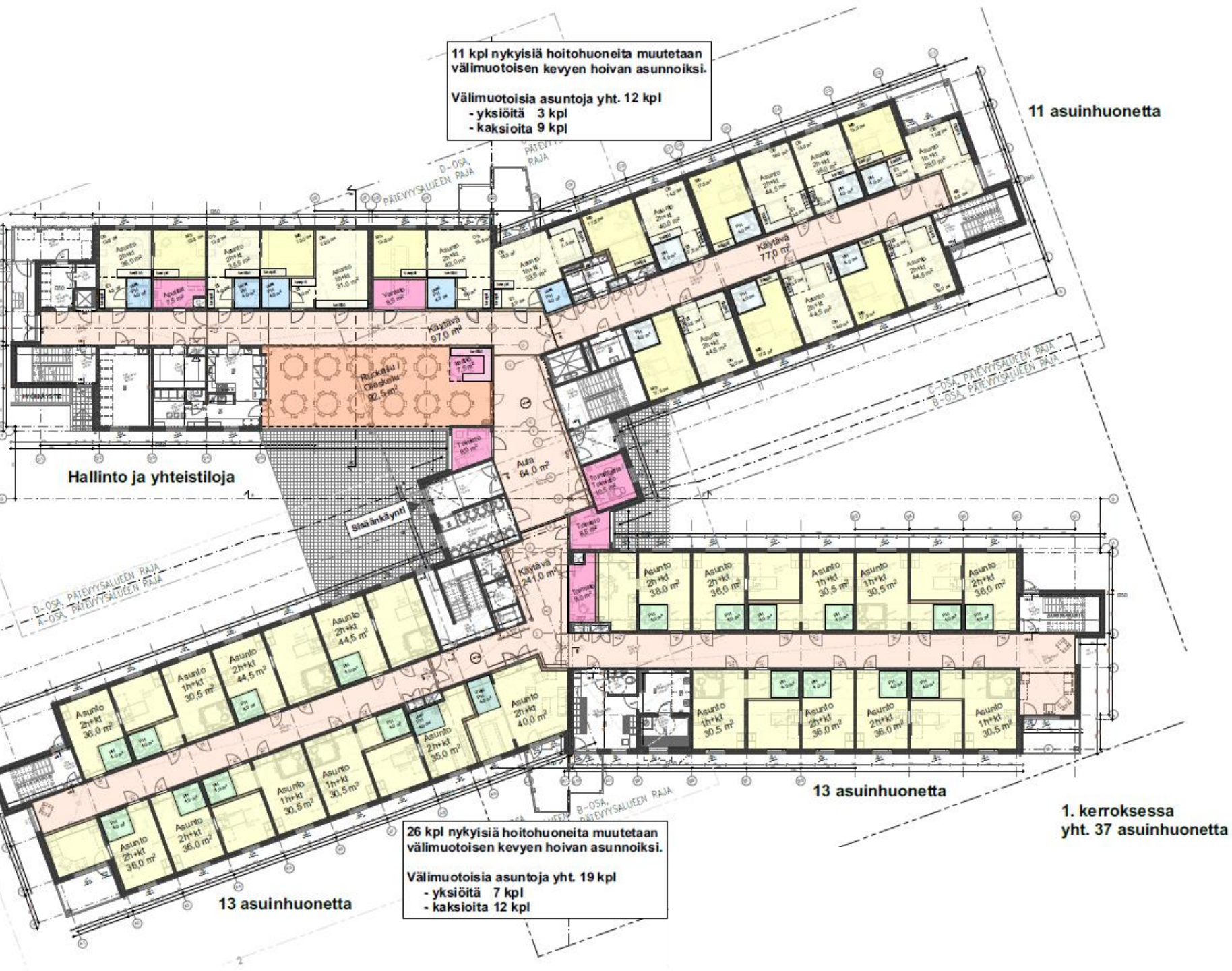
2. kerroksessa
yht. 26 uutta asuntoa

Ortamonpuisto Lappeenranta



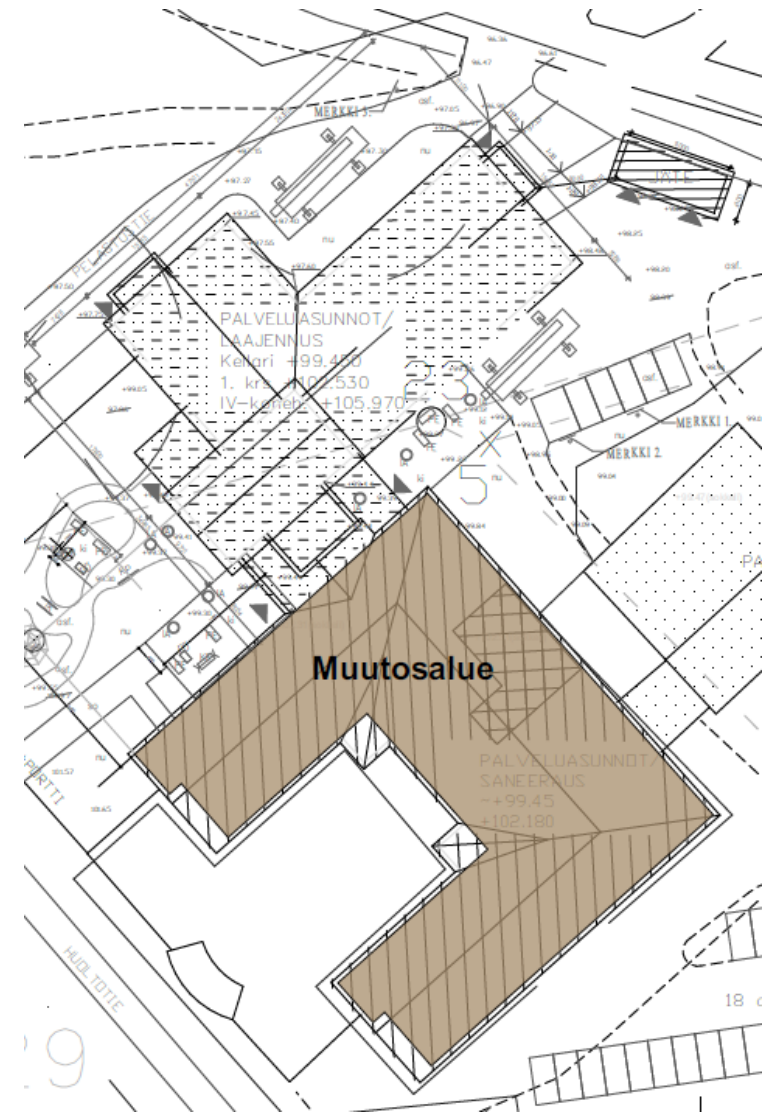
- Omistaa
Lappeenrannan
Asuntopalvelu Oy
- Valmistunut 2010
- Huoneita yht. 83 kpl
- Huoneet 22 m²
- Operaattorina Eksote
- Betonirunko ja
väliseinät betonia →
muuntojoustavuus
huono

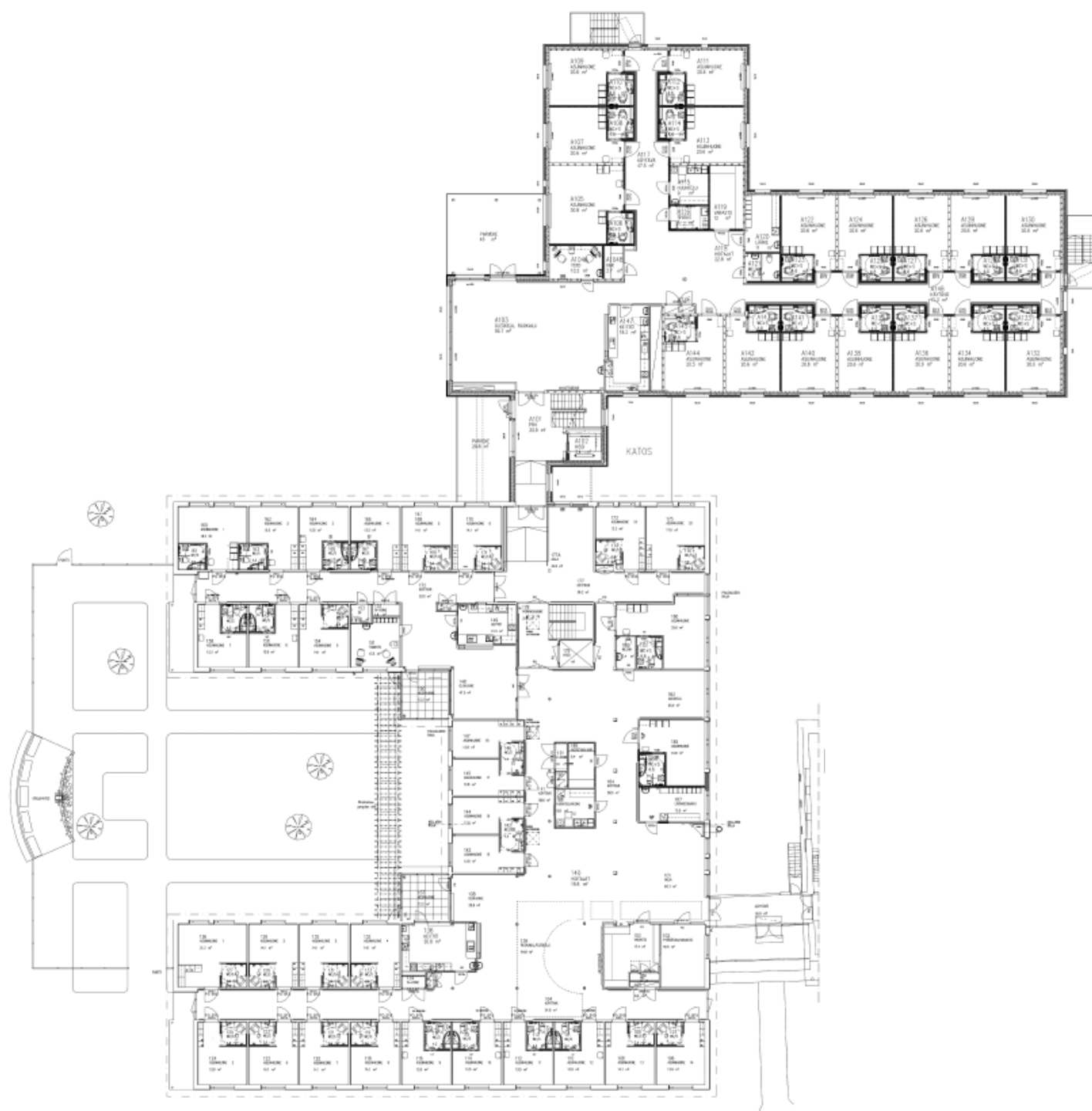




- Muutoksen jälkeen 37 asukashuonetta muuttuu 31 erilliseksi asunnoksi
- Asuntojen koot 30 – 45 m²
- Oleskelutila keskitetty
- Kustannukset n. 2000 e / h-m²

Vallikoti Luumäki





- Omistaa Luumäen kunta
- Rakennettu 70-luvulla
- Remontti ja laajennus valmistunut 2016
- Nykyisin 67 asukaspaikkaa, joista 36 uusimmassa laajennuksessa
- Operaattorina Eksote

Uusin laajennusosa jää
tehostetun hoivan yksiköksi.
Uusi saunaosasto yhden asunnon paikalle ?
Uusi henkilökunnan taukotila keskelle



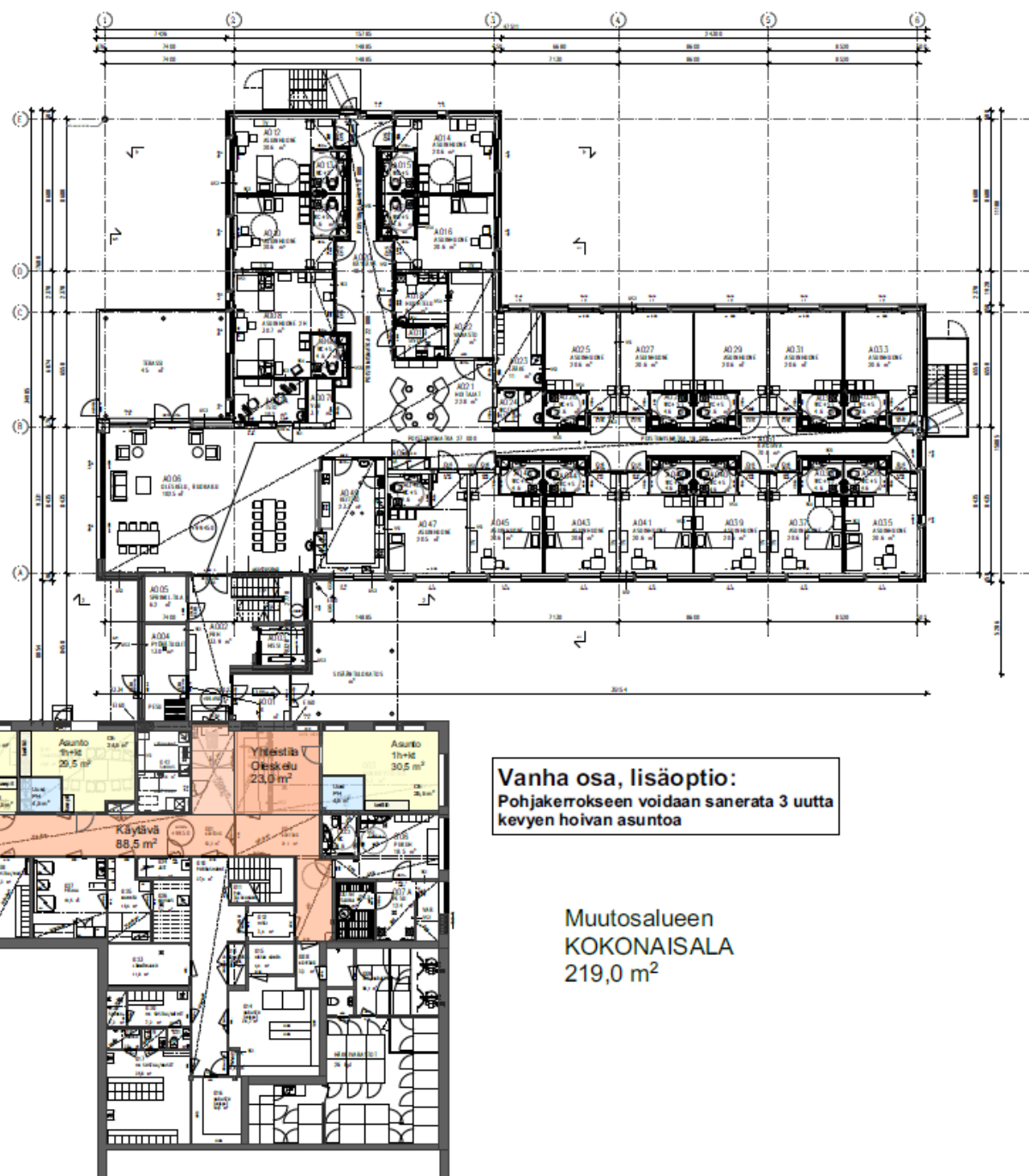
Vanha osa:
31 nykyistä hoivahuonetta muutetaan
uusiksi kevyen hoivan asunnoiksi, joita
yhteensä 26 kpl,
joista 3 kpl sijaitsee pohjakerroksessa

Muutosalueen
KOKONAISALA
1 424,5 m²

- Muutoksen jälkeen 31 asukashuonetta muuttuu 26 erilliseksi asunnoksi
- Asuntojen koot 29 – 44 m²
- Oleskelutila keskitetty
- Kustannukset n. 2800 e / h-m²

LAAJENNUS

SANEERAUS



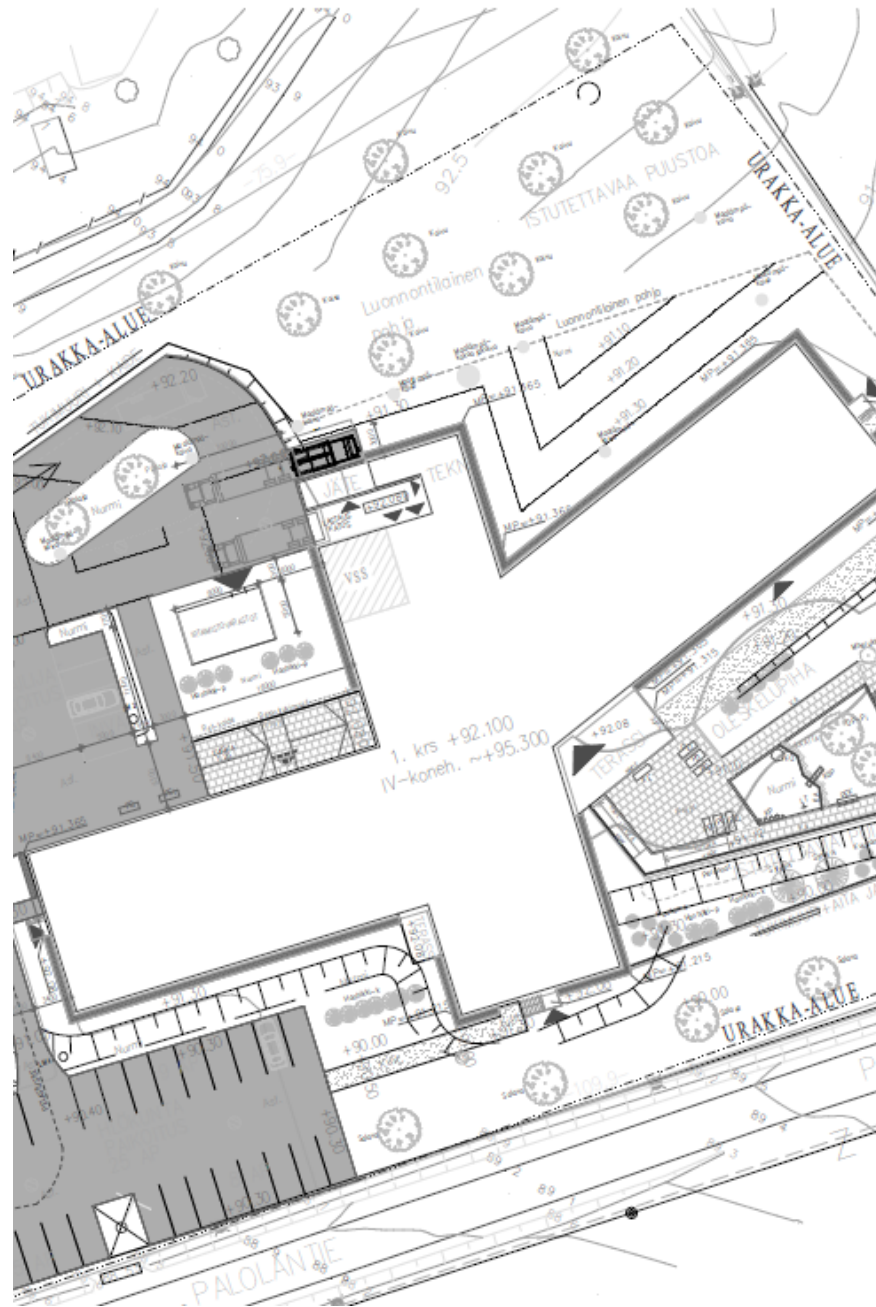
Vanha osa, lisäoptio:
Pohjakerrokseen voidaan sanerata 3 uutta
kevyen hoivan asuntoa

Muutosalueen
KOKONAISALA
219,0 m²

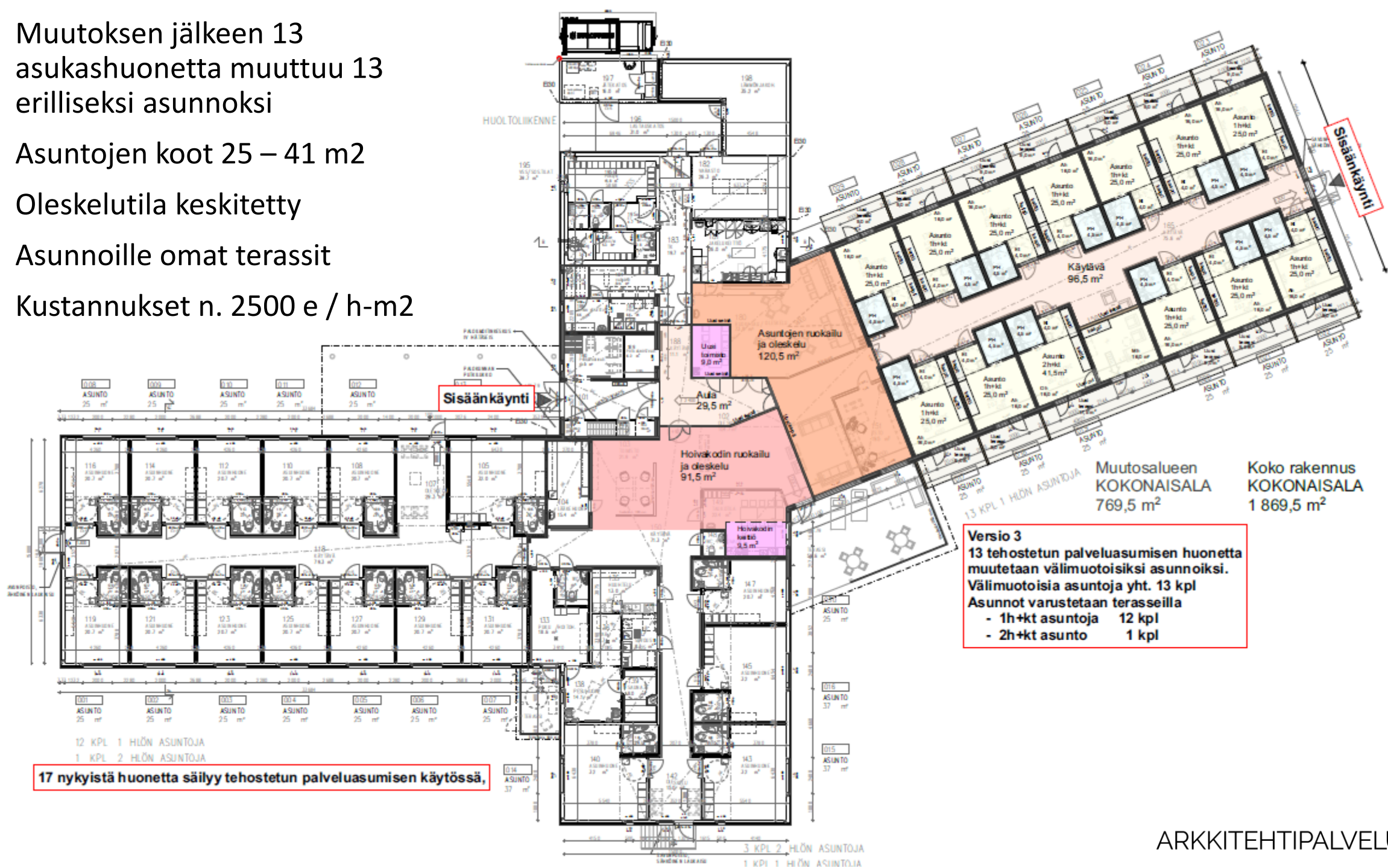
Vanamokoti Lemi



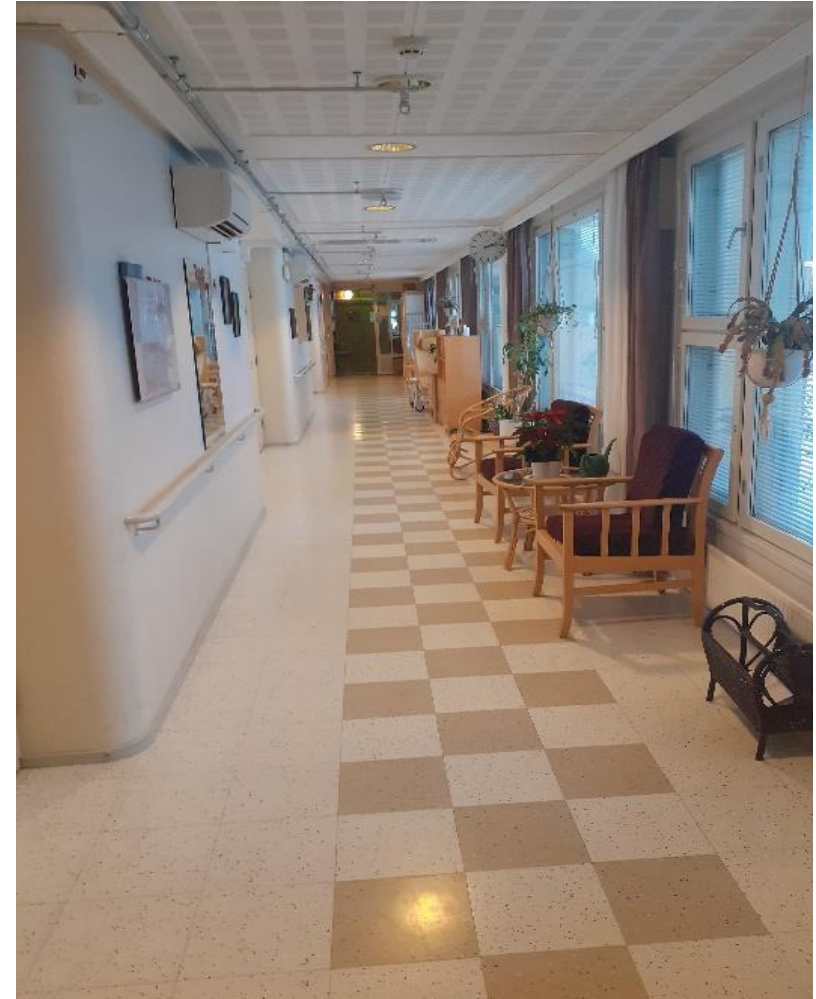
- Omistaa Lemin kunta
- Valmistunut 2015
- Nykyisin 32 asukaspaikkaa
- Operaattorina Eksote

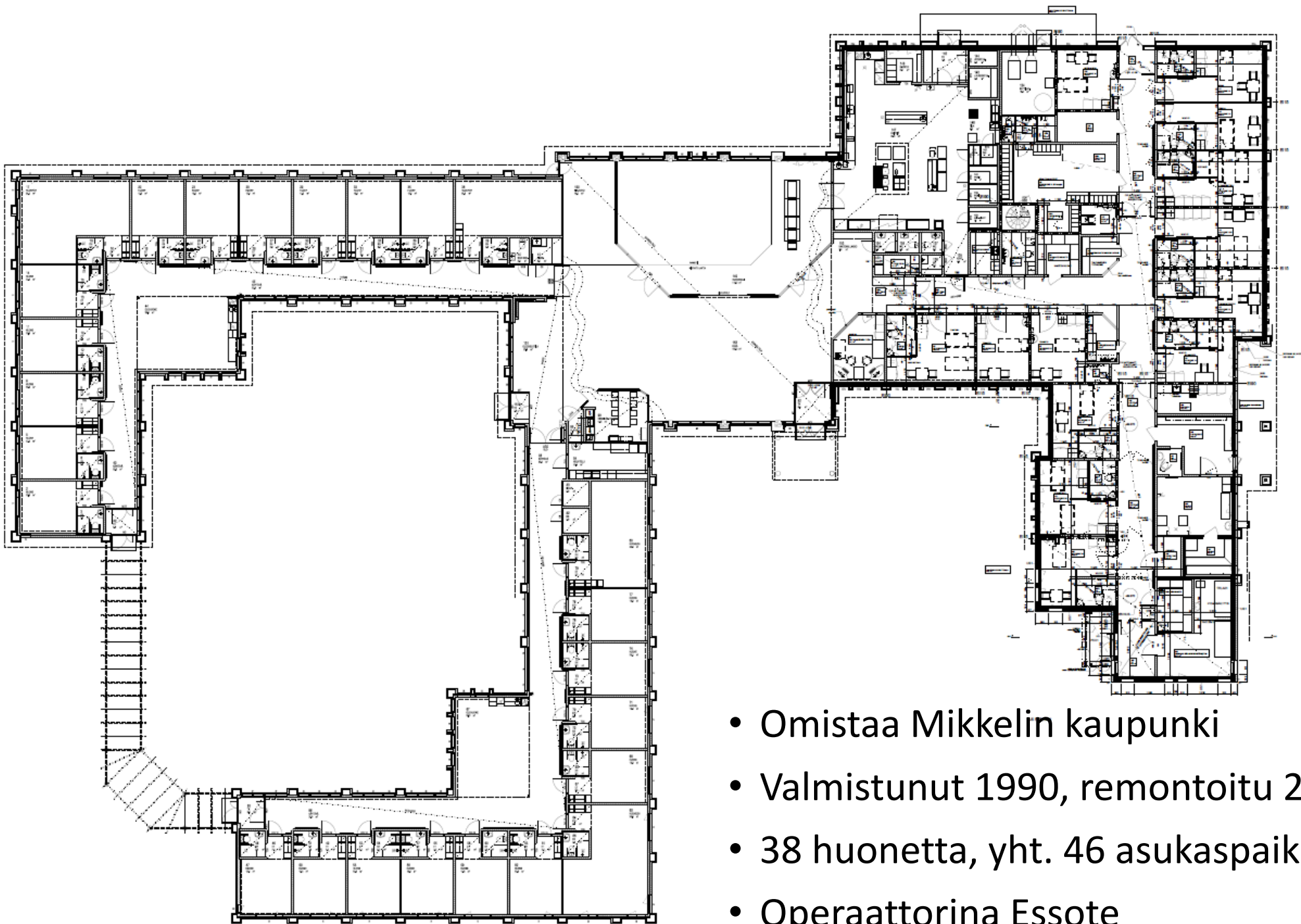


- Muutoksen jälkeen 13 asukashuonetta muuttuu 13 erilliseksi asunnoksi
- Asuntojen koot 25 – 41 m²
- Oleskelutila keskitetty
- Asunnoille omat terassit
- Kustannukset n. 2500 e / h-m²



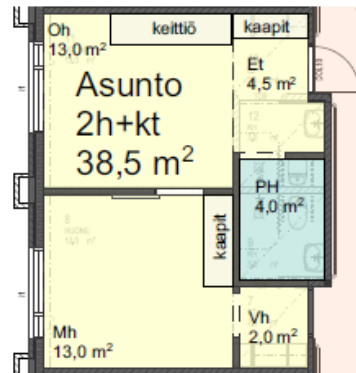
Vaarinsaaren palvelukeskus Ristiina



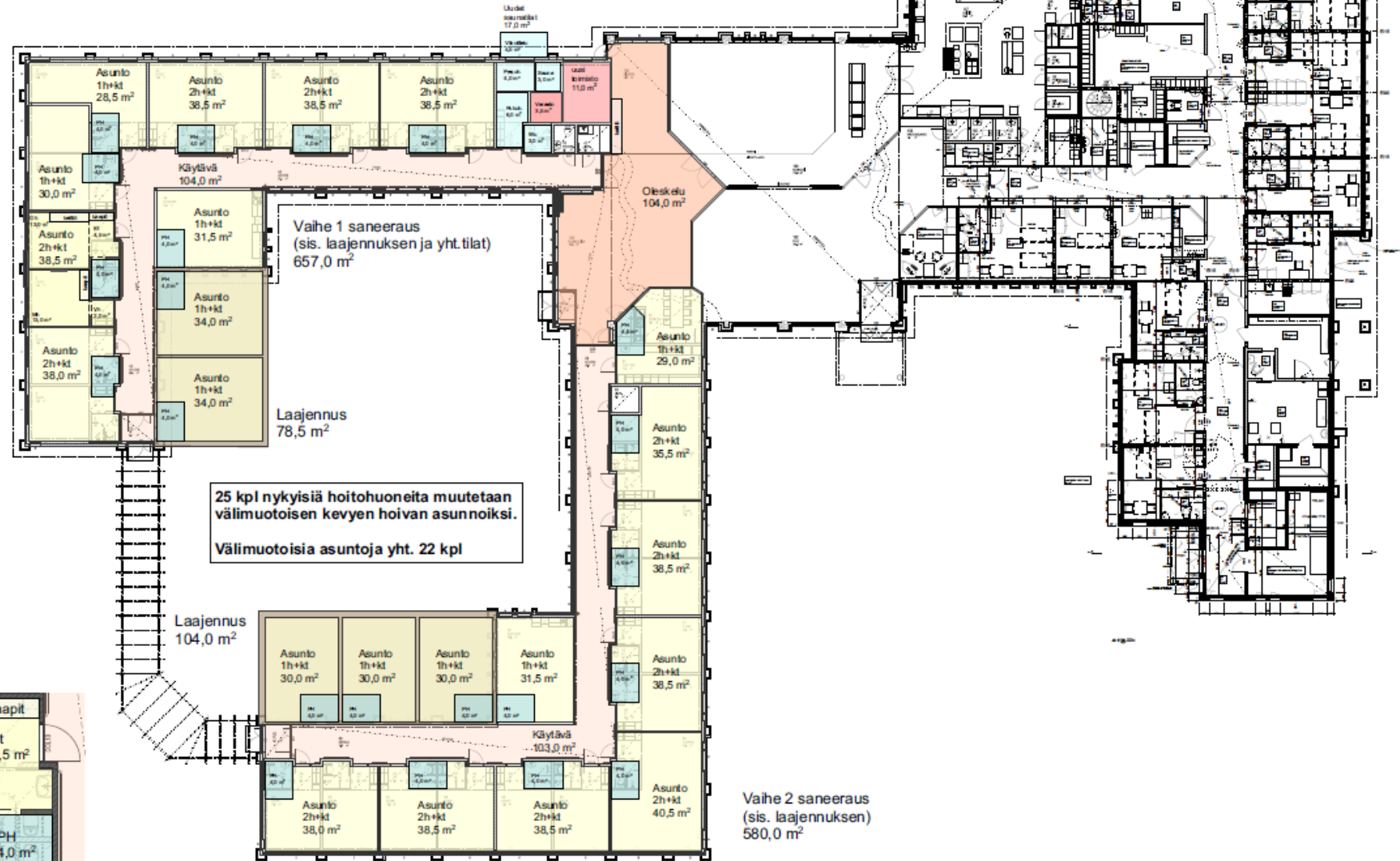


- Omistaa Mikkelin kaupunki
- Valmistunut 1990, remontoitu 2015-16
- 38 huonetta, yht. 46 asukaspaikkaa
- Operaattorina Essote

- Muutoksen jälkeen 25 asukashuonetta muuttuu 22 erilliseksi asunnoksi
- Asuntojen koot 28 – 40 m²
- Oleskelutila keskitetty
- Sisäkulmiin pienet laajennukset
- Kustannukset n. 2600 e / h-m²



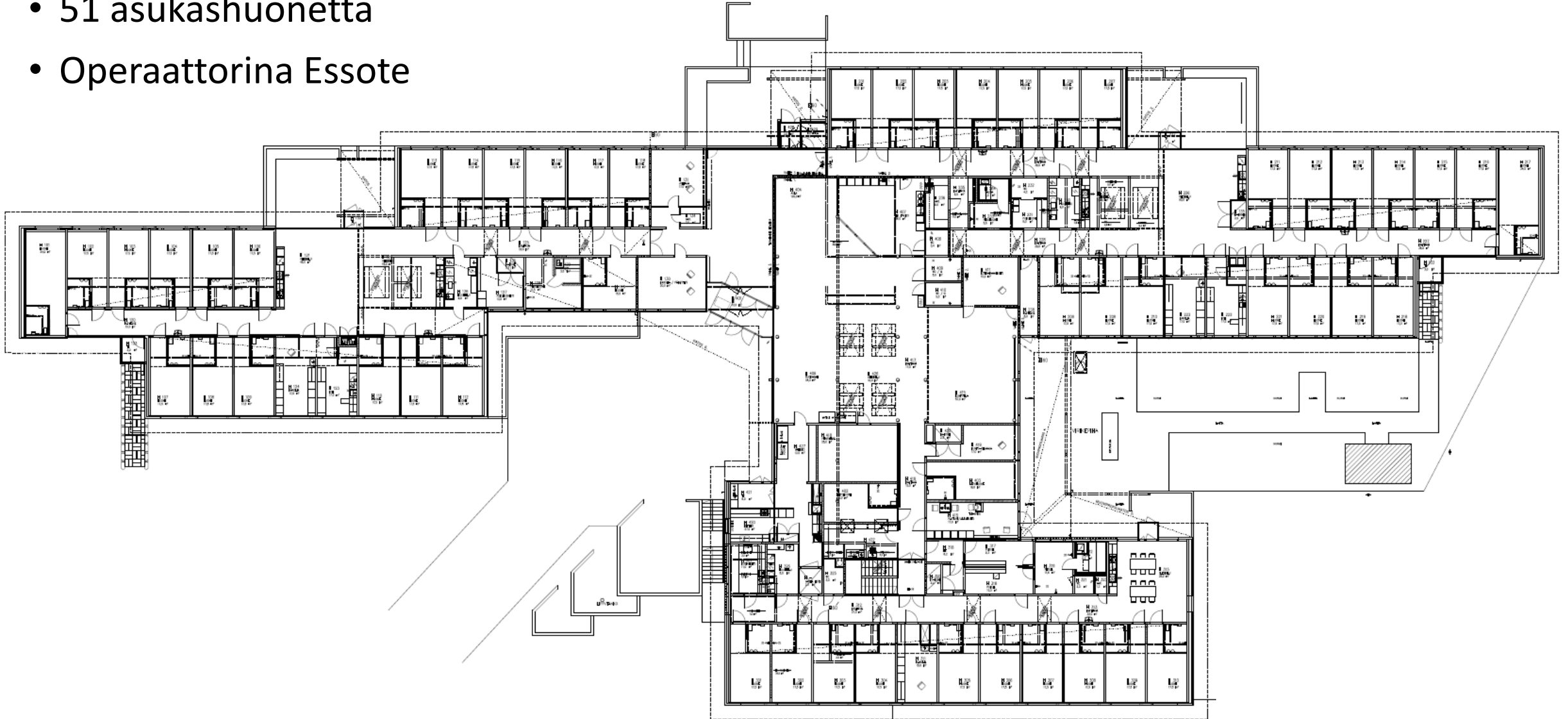
Esimerkkipohja 1:100



Ruskahovi Mäntyharju



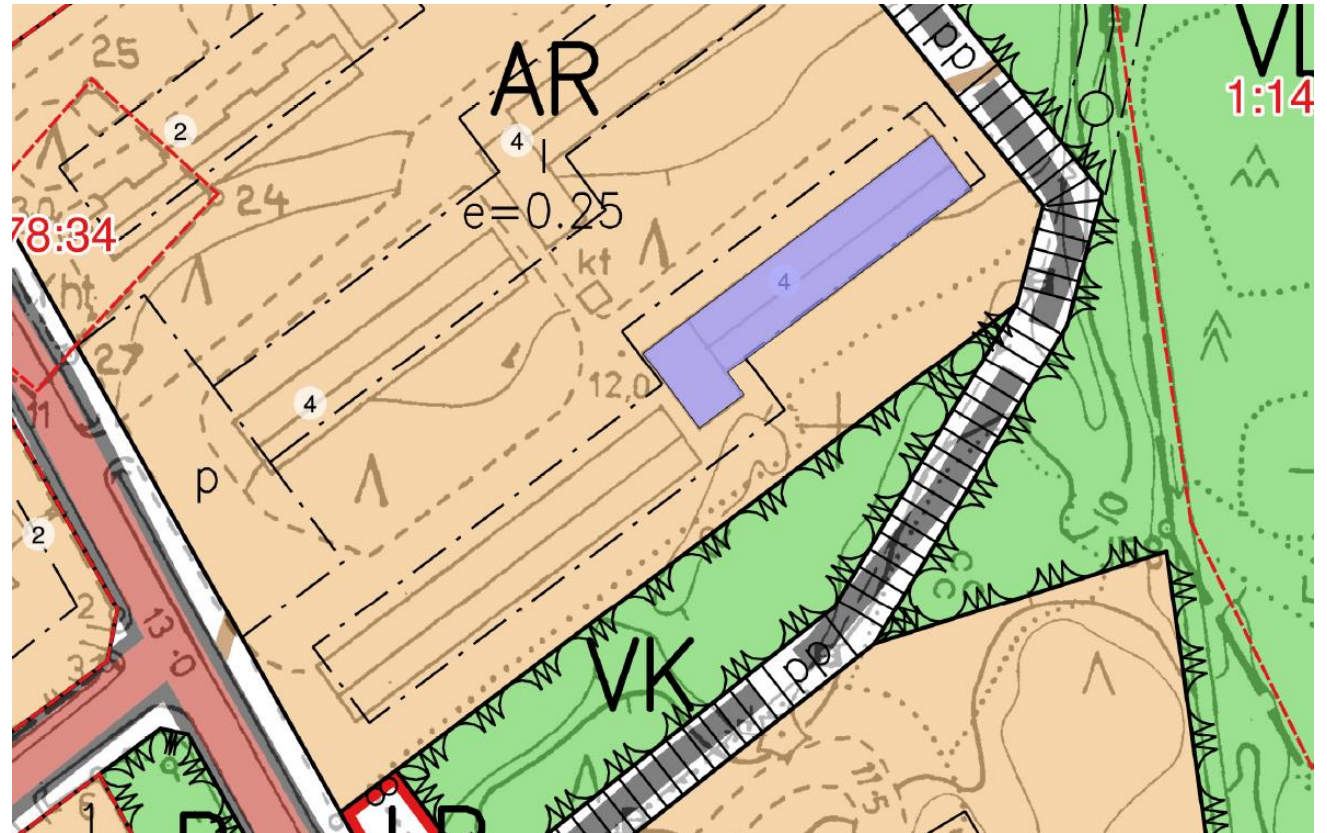
- Omistaa Mäntyharjun kunta
- Valmistunut 1975, remontoitu 2005
- 51 asukashuonetta
- Operaattorina Essote





- Muutoksen jälkeen 22 asukashuonetta muuttuu 14 erilliseksi asunnoksi
- Asuntojen koot 26 – 36 m²
- Kustannukset n. 2440 e / h-m²

Varkkermontie Simo

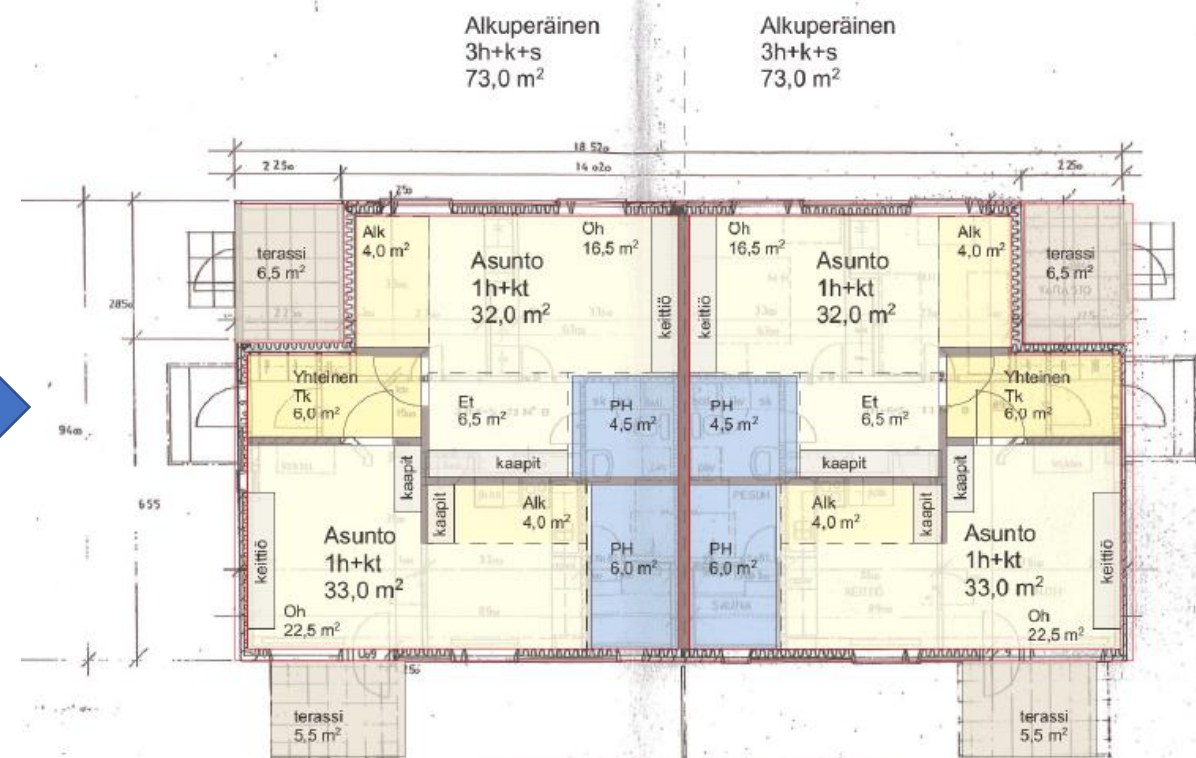
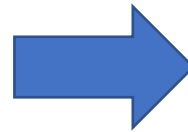
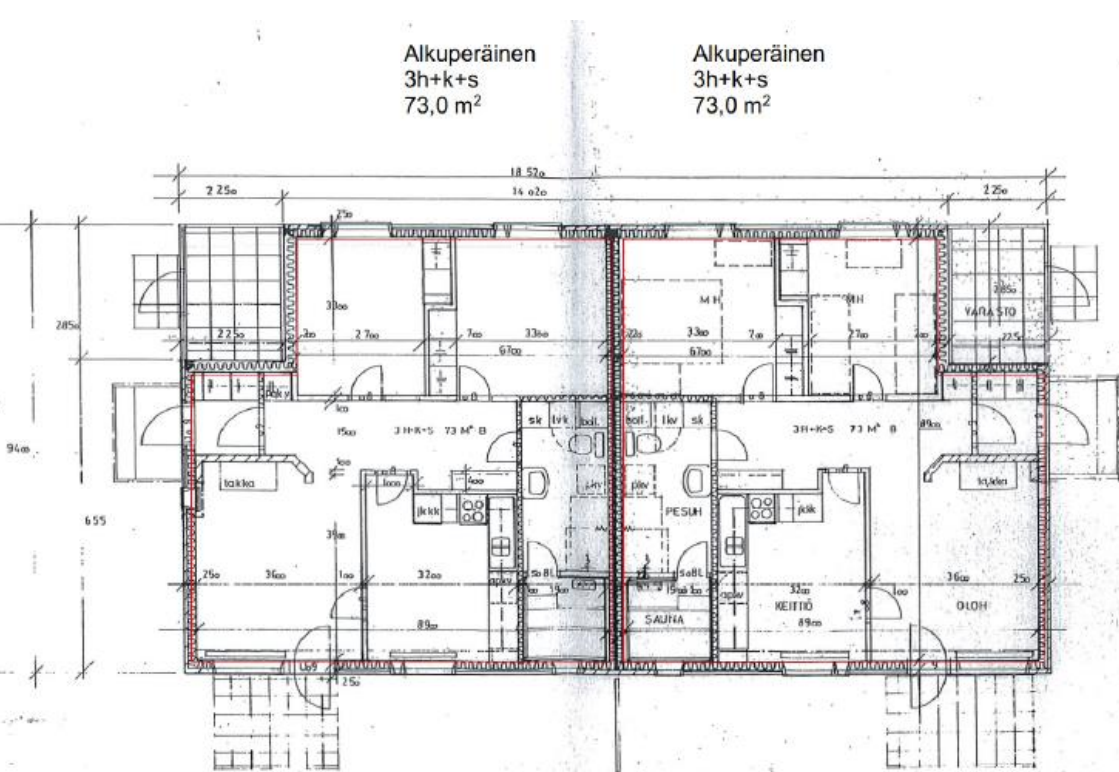




- Omistaa Simon kunta
- Valmistunut 1973, ei isoja remontteja
- Kehitysvammaisten toimintayksikkö, tyhjentynyt 2020 lopulla
- Muutoksen jälkeen 12 asuntoa
- Asuntojen koot 28 – 38 m²
- Kustannukset n. 3800 e / h-m²
- Kiinteistön purkaminen

Ilvestie Simo





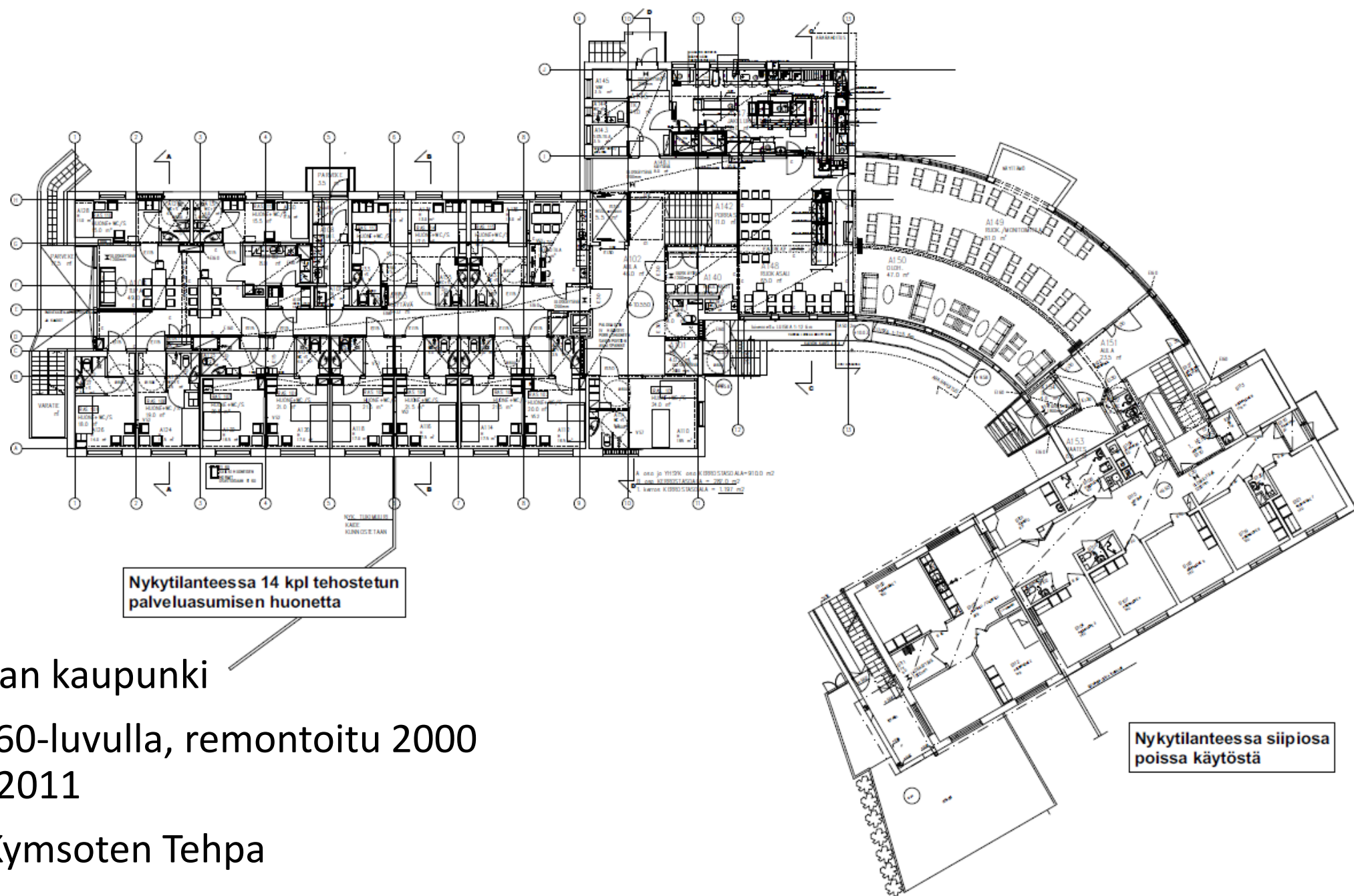
Talot A ja B
4 nykyistä asuntoa muutetaan
8 välimuotoisen hoivan asunnoiksi

- Omistaa Simon kunta
- Valmistunut 1989, ei isoja remontteja
- Tavallisia rivitalojen vuokra-asuntoja

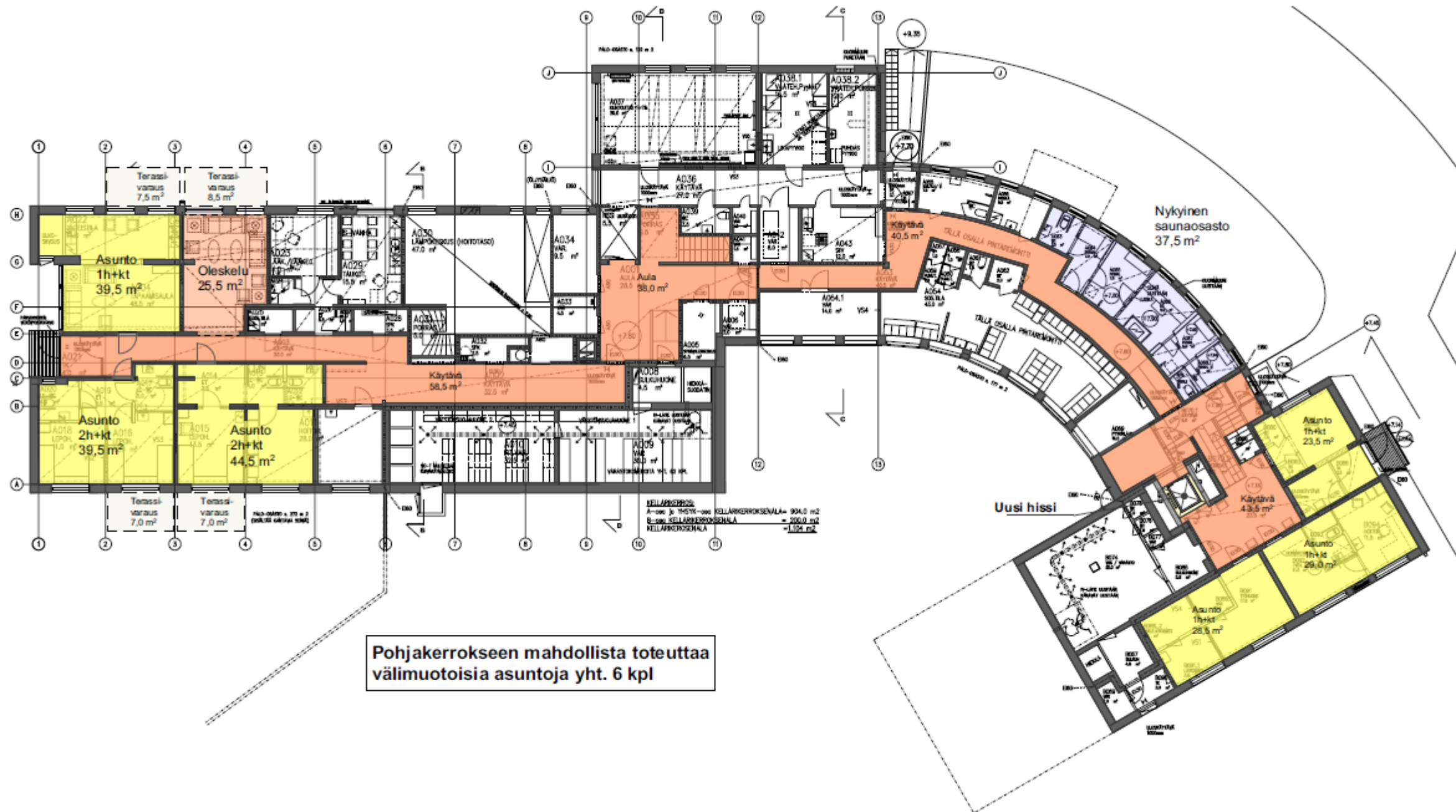
- 73 m² asunnot jaetaan kahteen pienempään
- Muutoksen jälkeen 8 asuntoa
- Asuntojen koot 32 – 33 m²
- Kustannukset n. 2 700 e / h-m²
- Yhteistilat talo C:n yhdessä asunnossa

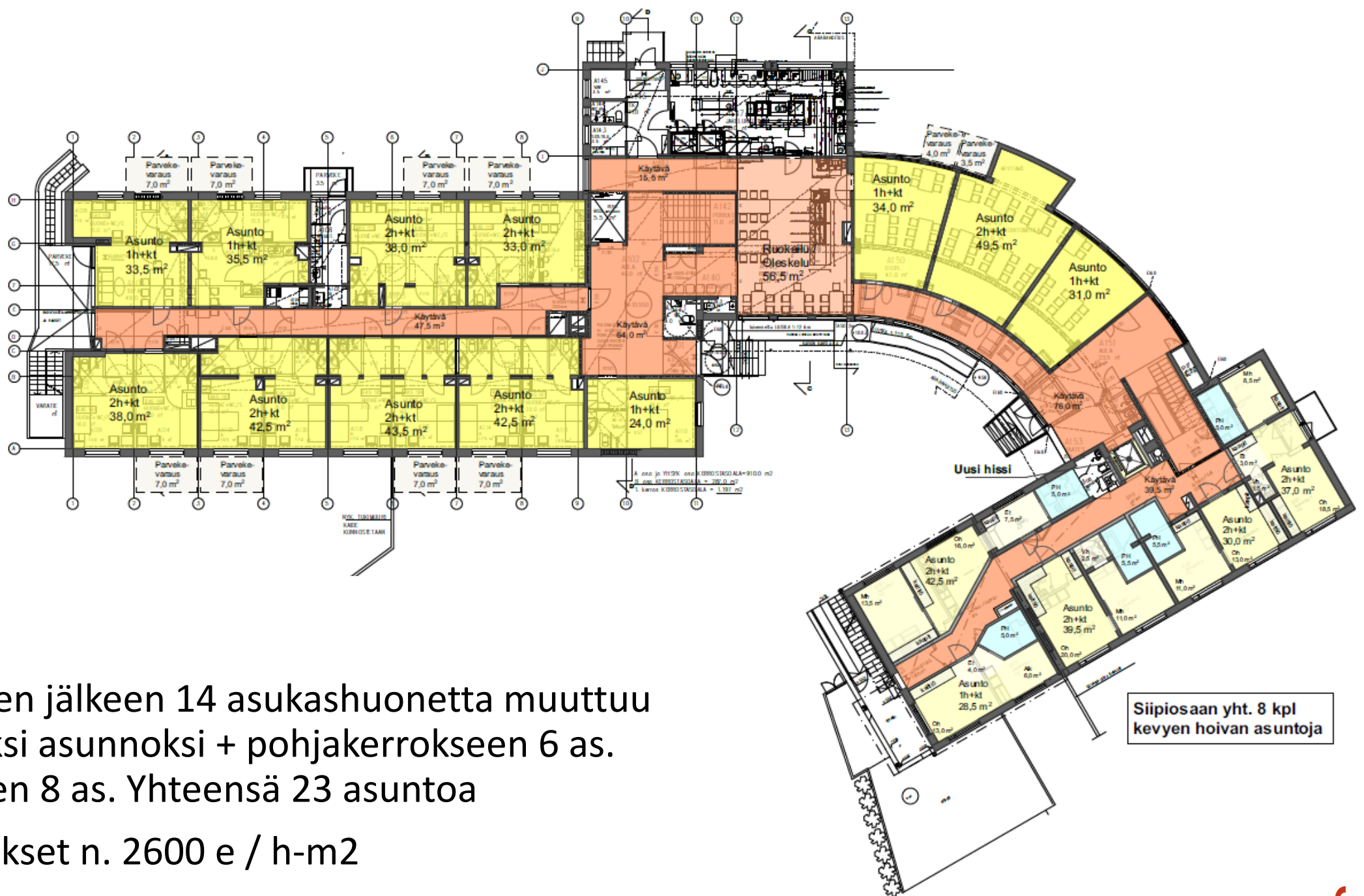
Kellokallion Palvelutalo Hamina



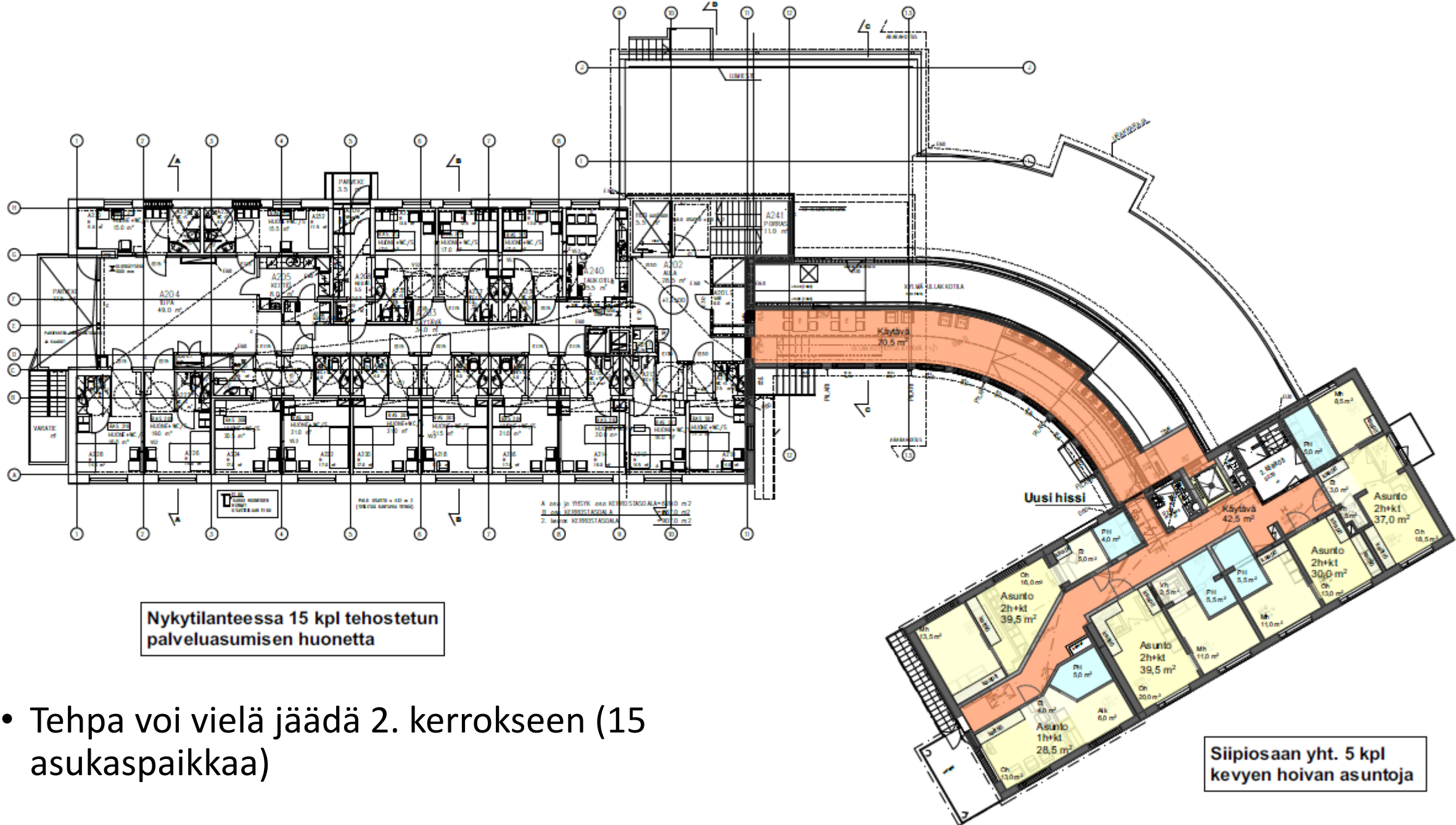


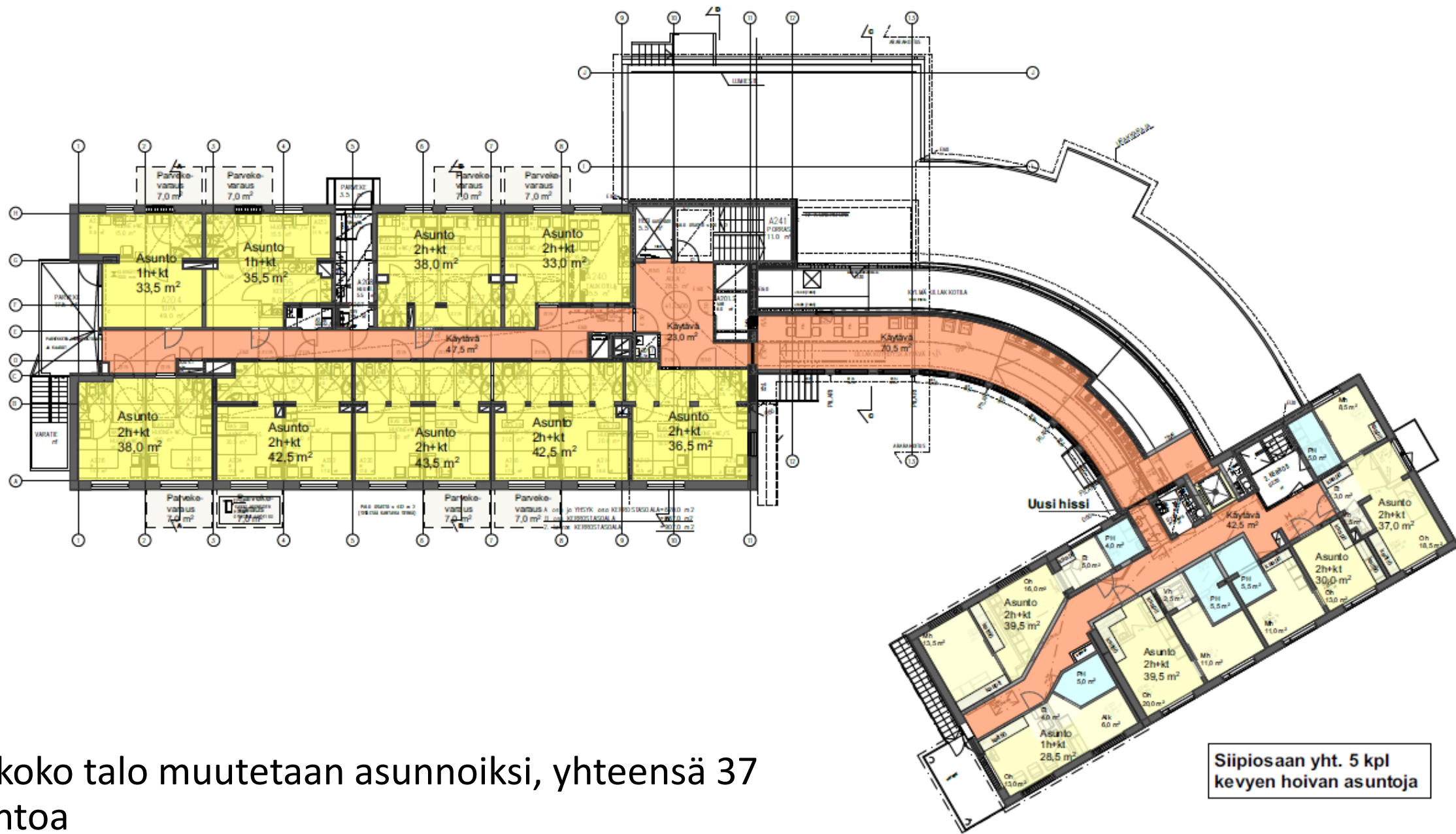
- Omistaa Haminan kaupunki
- Valmistunut 1960-luvulla, remontoitu 2000 luvun alussa ja 2011
- 29 paikkainen Kymsten Tehpa
- Sivusiipi tyhjänä





- Muutoksen jälkeen 14 asukashuonetta muuttuu 9 erilliseksi asunnoksi + pohjakerrokseen 6 as. sivusiipeen 8 as. Yhteensä 23 asuntoa
- Kustannukset n. 2600 e / h-m²



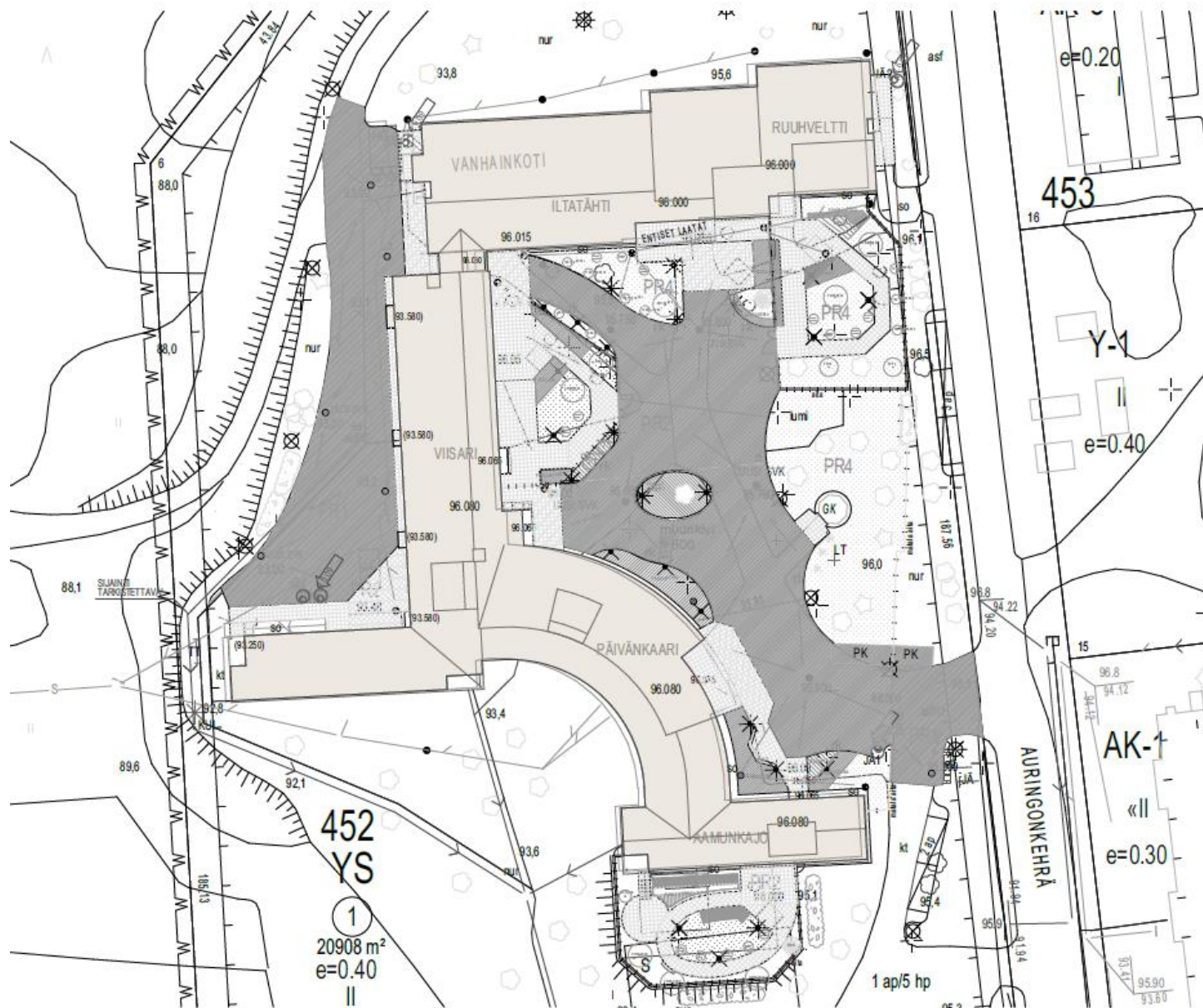


- Jos koko talo muutetaan asunnoiksi, yhteensä 37 asuntoa
- Kustannukset n. 2600 e / h-m²

Kirkonmäen Palvelukeskus Iisalmi

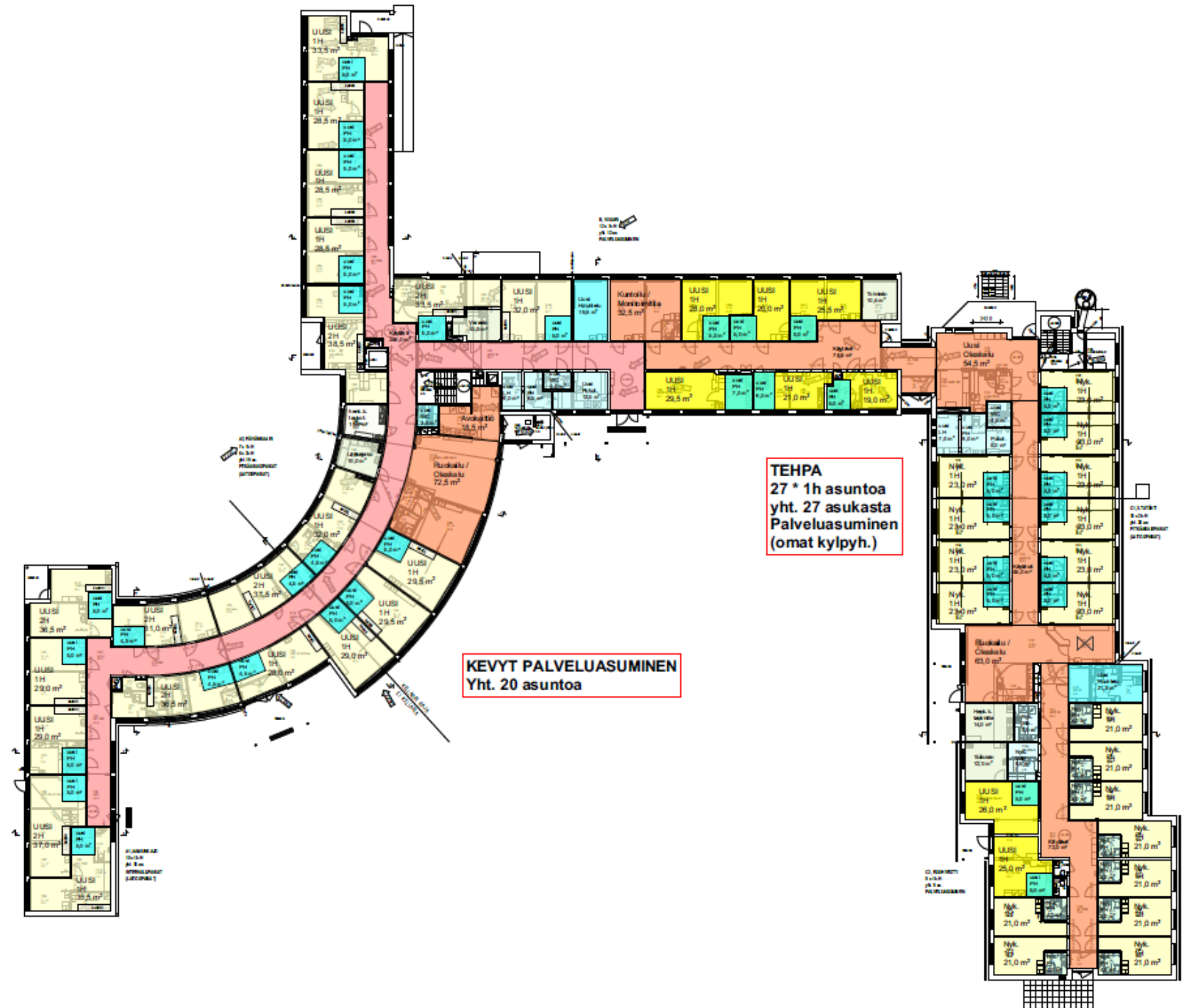


- Omistaa lisalmen kaupunki
- Valmistunut v. 1965
- Peruskorjattu v. 2008-10
- Nykyisin 70 asukaspaikkaa
- Iso osa huoneista ilman omaa kylpyhuonetta.
- Operaattorina Ylä-Savon Sote



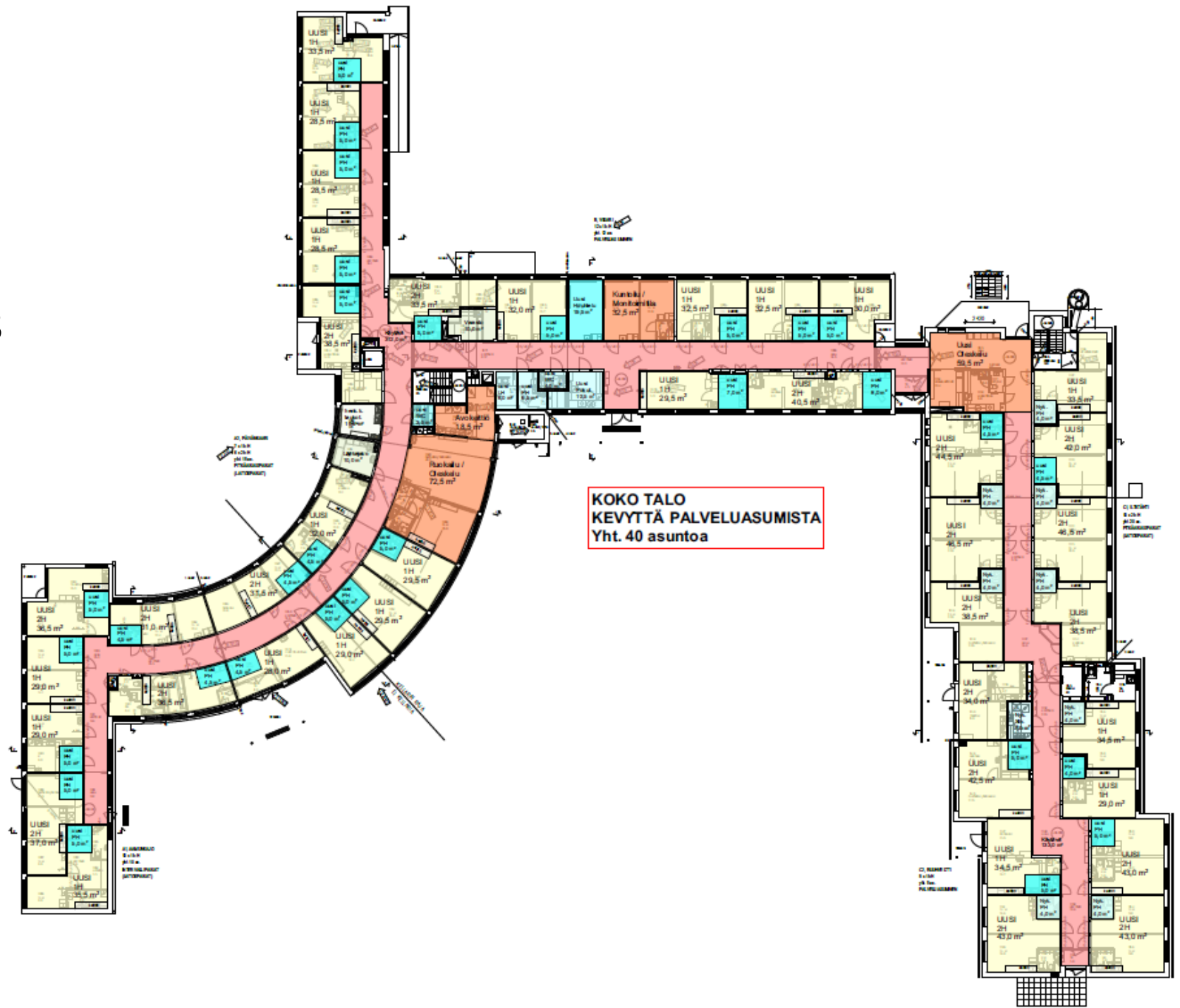
VERSIO 1

- Muutoksen jälkeen 20 asuntoa Asuntojen koot 28 – 36 m²
- Toinen puoli talosta jää tehpa käyttöön (27 paikkaa). Jokaiselle asukkaalle omat kylpyhuoneet
- Kustannukset n. 2420 e / h-m²



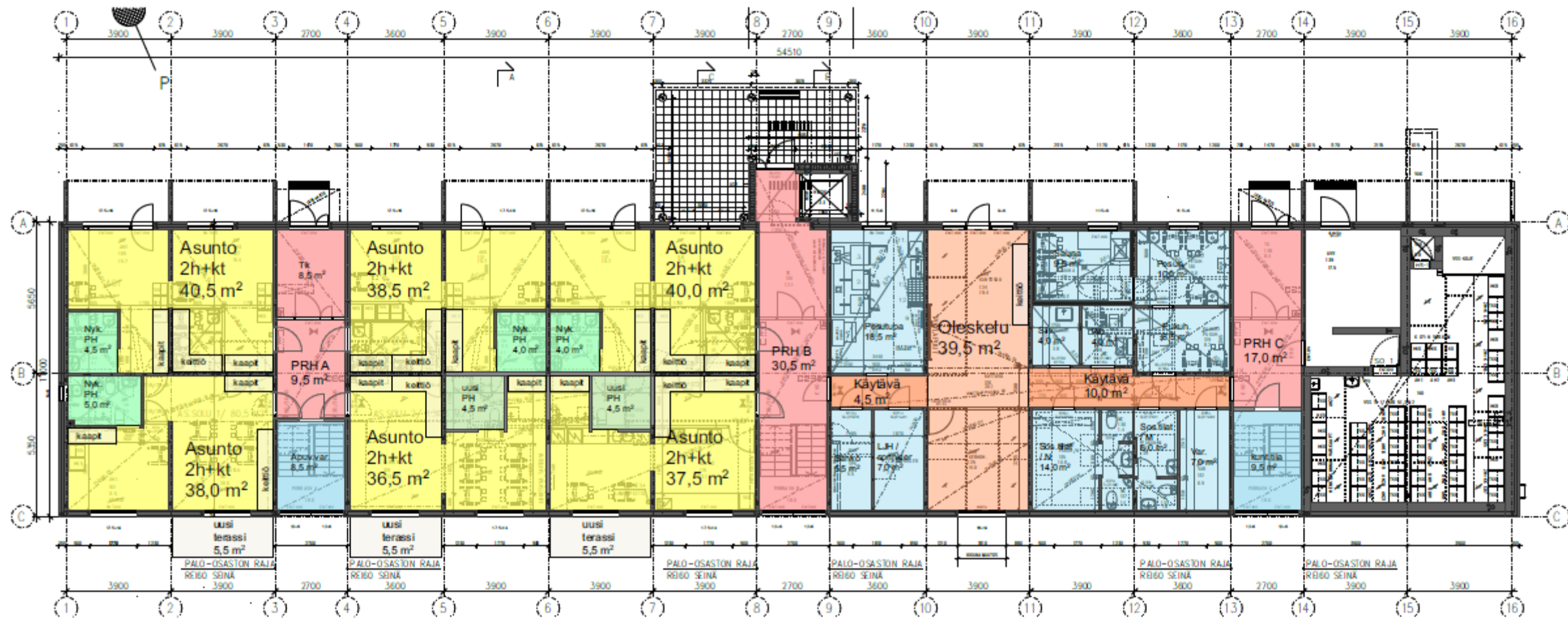
VERSIO 2

- Koko talo kevyttä palveluasumista
- Muutoksen jälkeen 40 asuntoa Asuntojen koot 28 – 36 m²
- Kustannukset n. 2460 e / h-m²

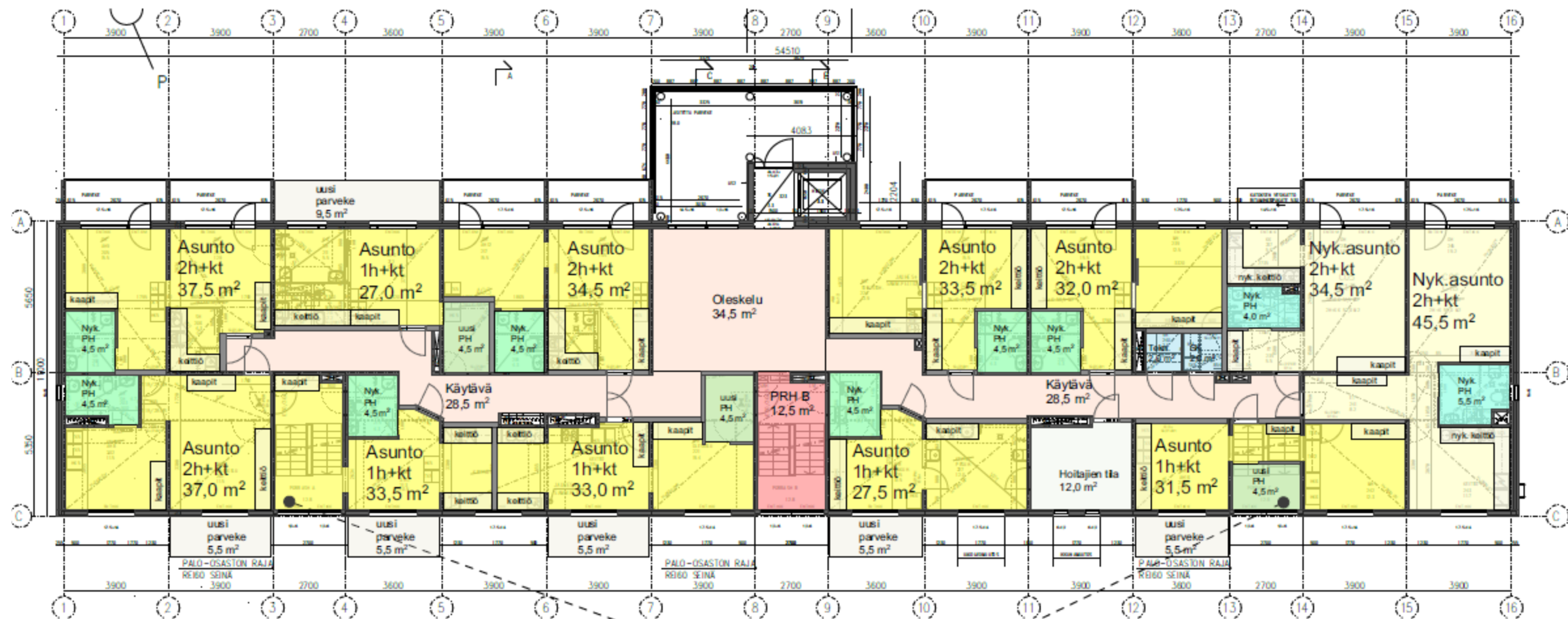


Kirkonmäen Palvelukeskus Iisalmi





1. kerros
Uuden suunnitelman mukaan 6 kpl
tuetun kevyen hoivan asuntoa





KIITOS!

ARKKITEHTIPALVELU **.fi**

Kustannuslaskenta

- Kustannusarvion on tehty Haahtela Oy Tavoitehintalaskelmalla, Tilaohjelma-laskentaa hyödyntäen
- Laskelmassa on huomioitu uusien asuintilojen tarvitsemat muutostyöt sekä saman työalueen yleisten tilojen tarvitsevat tilamuutokset. Osassa suunnitelmissa on pienten asunhuoneiden käytettävyyttä lisätty ulkopuolisilla rakenteilla esim. terasseilla ja parvekkeilla, jotka on huomioitu suunnitelmien mukaisesti kustannusarvioissa
- Kustannusarvioiden laadinnassa on huomioitu pohjatietoina tilaajalta saatuja valokuvia, vanhoja arkkitehti- ja rakennesuunnitelmia sekä laskentaa varten pyydettyjä lähtötietoja
- Lähtötiedoissa on kartoitettu koko rakennuksen kuntoa
- Kohdekäynnit ovat lisänneet huomattavasti kustannuslaskennan tarkkuutta verrattuna hankkeisiin, joihin ei ole päästy käymään ja joiden kustannuslaskenta on tehty em. tilaajalta saaduilla pohjatiedoilla
- Kohdekohtaiset kustannusarviot koostuvat laskelman muistiosta sekä sitä tarkentavista liitteistä
- Kustannusarvioiden laadinnassa on huomioitu pohjatietoina tilaajalta saatuja valokuvia, vanhoja arkkitehti- ja rakennesuunnitelmia sekä laskentaa varten pyydettyjä lähtötietoja



Kohde	Muutosalue, m2	Rakennettu	Korjausaste	Kustannus, alv 24 %	€ / as-m2 alv 24%
ORTAMONPUISTO, LAPPEENRANTA	1761	2010	39,6 %	2 184 880	1 937
VALLIKOTI, LUUMÄKI	1286	1970	52,8 %	2 246 880	2 795
JUURAKKOKATU 3, LPR	2373	1970	40,5 %	3 132 240	1 971
VANAMOKOTI, LEMI	826	2015	34,8 %	866 760	2 534
VAARINSAARI / RISTIINA	1120	1990	55,8 %	2 005 080	2 591
RUSKAHOVI / MÄNTYHARJU	700	1975	45,9 %	1 139 560	2 440
KELLOKALLIO / HAMINA	2136	1961	48,3 %	3 445 960	2 568
SIMO / ILVESTIE	379	1988	48,5 %	704 320	2 709
SIMO / SIMONRINNE	402	1973	80,1 %	1 465 680	3 940
IISALMI / KIRKONSALMI, VER 1	2020	1965	49,2 %	3 000 800	2 424
IISALMI / KIRKONSALMI, VER 2	2078	1965	52,1 %	3 413 720	2 456
OUTOKUMPU / Mikonkatu 11	1512	1973	44,5 %	2 290 280	2 190

Summa tai KA.	16 593		49,3 %	25 896 160	2 546
---------------	--------	--	--------	------------	-------