

# Lpk Arla vesikatto- ja julkisivukorjaus sekä lpk Linnunlaulun katon maalaus

Eläintarhantie 18 A/B, 00530 Helsinki



## Sijainti



## Yhteenveto

<b>Hankkeen nimi</b> Lpk Arla vesikatto- ja julkisivukorjaus sekä lpk Linnunlaulun katon maalaus				<b>Hankennumero</b> 2821P21001	
<b>Osoite</b> Eläintarhantie 18 A/B, 00530 Helsinki				<b>Rakennustunnus (RATU)</b> 2072 ja 2073	
<b>Sijainti</b> 11. kaupunginosa, Kallio				<b>Kohdenumero</b> 1544	
<b>Käyttäjä/toiminta</b> Kasko/VARE				<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b>	
<b>Rakennusten laajuustiedot</b>		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
yht.			2 072		
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b>					
<b>Hankkeen laajuus ja kustannusarvio</b> (Kust.taso 1/2014 RI xxx,x; THI xxx,x)					
		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Inv.kustannusarvio (alv 0%)
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus					€
Muutos / Korjaus / Perusparannus			2 072		€
Yhteensä					800 000 €
Investointikustannusten jakautuminen					€ / brm <sup>2</sup>
					€ / htm <sup>2</sup>
					€ / asiakas
<b>Arvioitu tilakustannus käyttäjälle</b>					
	po € / htm <sup>2</sup> / kk	yp € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (1 923 htm <sup>2</sup> )	16,39	5,75	22,14	42 579	510 951
Nykyinen vuokra (1 807 htm <sup>2</sup> )	12,59	5,97	18,76	33 903	406 840
Toiminnan käynnistämiskustannukset: Hankkeella on vuokravaikutusta; ks kohta 9. Tilakustannus käyttäjälle					
<b>Hankkeen aikataulu</b> 4/2018 – 11/2019					
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishojelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista					
<b>Väistötilat</b> Ei tarvetta				Väistötilojen kustannusarvio	
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Rakennuksen omistaa kaupunkiympäristön toimialan, Rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuus, joka vastaa myös rakennuksen ylläpidosta.					
<b>Lisätiedot</b> LPk Linnunlaulu: katon maalaus Lpk Arla: vesikaton uusiminen, julkisivumaalauksen uusiminen (vanhat maalikerrokset poistetaan kokonaisuudessaan ja huonokuntoisia puuosia uusitaan), pihavalaistuksen parantaminen, lepohuoneiden väliseen seinään tehdään aukko, pihavaraston maalaus					

## Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot .....	2
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta .....	2
3	Hankkeen tarpeellisuus .....	2
4	Hankkeen laajuus ja laatu .....	3
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset .....	3
6	Hankkeen ympäristötavoitteet .....	4
7	Vaikutusten ja riskien arviointi .....	4
8	Rakentamiskustannukset .....	4
9	Tilakustannus käyttäjälle .....	4
10	Ylläpito ja käyttötalous .....	5
11	Hankkeen aikataulu .....	5
12	Rahoitussuunnitelma .....	5
13	Väistötilat .....	5
14	Toteutus- ja hallintamuoto .....	5

## 1 Hankkeen perustiedot

**Lpk Arla** vesikatto- ja julkisivukorjaus sekä **lpk Linnunlaulun** katon maalaus.

Eläintarhantie 18 A/B, 00530 Helsinki

Kohdenumero: 1544

Rakennustunnus: 7052 ja 7053

Kohteen omistaja: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuus, joka myös vastaa rakennuksen ylläpidosta

Käyttäjä: Kasko/VARE

Lpk Linnunlaulun katto ja julkisivu peruskorjattu v. 2016.

## 2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Lpk Arla: Suojeltu rakennus; sr-1

Yksikerroksinen puurakennus, jonka Sokeain ystävät ry rakennutti ja Magnus Schjerfbeck suunnitteli. Rakennus valmistui vuonna 1891 sokeiden naisten työkodiksi.

Lpk Linnunlaulu: Suojeltu rakennus; sr-1

Kolmikerroksinen jugend-tyylinen kivirakennus, jonka arkkitehti Waldemar Aspelin suunnitteli sokeain kirjastoksi ja ammattikouluksi, avattiin joulukuussa 1906.

Asemakaavatunnus: 8502

Kaava lainvoimainen 5.11.1982

## 3 Hankkeen tarpeellisuus

### Alueellinen tarkastelu

Ei tiedossa olevia muutoksia henkilöstön tai asiakkaiden määrässä.

### Toiminnalliset perustelut

Toiminnassa ei muutoksia.

Kaikki korjaukset tehdään pääasiassa rakennuksien ulkopuolella.

Henkilökunta kokee pihapiirin syksyisin ja talvisin pimeäksi ja siksi vaaralliseksi ja vaikeaksi valvoa. Pihavalaistusta parannetaan lisäämällä valaisimia ja muuttamalla ne kirkkaammiksi led-lampuiksi.

Kahden lepohuoneen väliseen seinään Ipk Arlassa tehdään aukko henkilökunnalle valvonnan helpottamiseksi.

## Tekniset ja taloudelliset perustelut

Lpk Linnunlaulu:

sinkitty rivipeltikatto uusittiin v. 2016. Ohjeen mukaan se pitää maalata kahden vuoden kuluttua.

Lpk Arla:

Katto: rivipeltikatto on tullut teknisen käyttöikänsä päähän; katto on notkahtanut ja paikoin syöksee vettä seinille lahottaen niitä, katto myös vuotaa. Katto uusitaan KYMP-RYAn ohjeiden mukaan.

Ulkoseinät ja ikkunat:

Ulkoseinistä on tehty väritutkimus v. 2014 ja maalaustyöselostus 2018. Osa puuosista joudutaan vaihtamaan säärasituksen ja osa katon vedenohjauksen puutteista johtuen.

Kaikki vanha maali poistetaan infrapunälämmittimin ja maalataan uusi laadukas öljymaali annetun käsittely-yhdistelmän mukaan. Näin julkisivun käyttöikä pitenee kymmenillä vuosilla edellyttäen, että huoltomaalaukset tehdään annettujen ohjeiden mukaan.

Piha: valaistusta parannetaan ja varastorakennus maalataan samaan sävyyn kuin Lpk Arla.

Värisävyt hyväksyttävä Kaupungin Museolla.

## 4 Hankkeen laajuus ja laatu

### Toiminnan kuvaus

Rakennuksissa toimivat lasten päiväkodit Arla ja Linnunlaulu.

### Hankkeen laajuus

**Lpk Arla:**

**Julkisivu** ikkunoiheen maalataan ulkopuolelta; vanha maali poistetaan kokonaisuudessaan infrapunälämmittimillä ja maalataan pellavaöljymaalilla käsittely-yhdistelmän mukaisesti.

**Sokkeli** maalataan osin; graniittikivien saumaus korjataan.

**Vanha rivipeltikatto** puretaan, oikaistaan katto, asennetaan bitumikerminen aluskate, tuuletusrima, harvalaudoitus ja uusi rivipeltikatto, syöksytorvet ja rännien suppilot tarkastetaan ja uusitaan tarvittaessa. Häätätyönä paikataan olevat reiät tinaamalla.

**Lepohuoneiden** väliseen seinään tehdään aukko valvonnan helpottamiseksi.

**Pihavalaistusta** parannetaan lisäämällä valaisimia ja vaihdetaan ne led-toimisiksi.

**Pihavarasto** maalataan Lpk Arlan sävyyn

**Seinien** lahonneet hirret korvataan terveellä hienosyisellä puulla, ja panelointia korjataan

**Lpk Linnunlaulu:**

**Vesikatto** maalataan

### Laatutaso

Rakennukset ovat viimevuosisadan vaihteessa valmistuneet ja kultuurihistoriallisesti arvokkaita.

Tehtävillä toimenpiteillä suojellaan rakennuksia. Työssä on huomioitava historiallisten rakennusten asettamat vaatimukset työsuoritukselle.

## 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennukset ovat suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1: kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Rakennuksen muutos- tai korjaustöistä sekä värimalleista tulee pyytää Helsingin kaupunginmuseon lausunto.

Vanha julkisivumaali sisältää lyijyä ja poistettu maali on toimitettava ongelmajätelaitokselle.

Päiväkodit ovat suljettuina 7/2018. Tässä aikavälissä on tehtävä eneniten käyttöä vaativat työt: Lpk Linnunlaulun katon maalaus ja Lpk Arlan pääovet edusta. Työn aikana kiinnitettävä erityistä huomiota työmaa-alueen suojaamiseen ja aitaamiseen lapsilta.

## 6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Uusittaville rakennusosille asetetaan tavanomaiset käyttöikätaavoitteet; kuitenkin vähintään sama kuin vanhoilla rakennusosilla. Uusien ja uusittavien järjestelmien energialuokkatavoitteet ovat voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaan.

Rakennusjätteen lajittelu ja kierrätys tehdään voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaan.

## 7 Vaikutusten ja riskien arviointi

### Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Korjauksilla parannetaan rakennusten kosteusteknistä toimivuutta ja pidennetään kohteiden käyttöikää.

### Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Esitetyillä korjauksilla ja perusparannuksilla ei ole vaikutusta rakennusten kokonaispinta-alaan, eikä sillä ole suoria vaikutuksia tilatehokkuuteen, tuottavuuteen tai henkilöstötehokkuuteen. Varsinaisia tilamuutoksia ei tehdä. Korjausten lykkäytyminen aiheuttaisi Lpk Arlan julkisivun puurakenteiden ja yläpohjan lahoamiseen, ja sitä kautta niiden työlääseen ja kalliiseen uusimiseen.

### Hankkeen riskit

Tutkimuksissa havaitut rakenteet antavat kuvan mahdollisista korjattavista osista, mutta korjaustyössä on varauduttava siihen, että rakenteet poikkeavat oletetusta. Rakennus sekä ympäröivä piha-alue voidaan ottaa työmaan käyttöön ja aidata siten, että ulkopuolisilla ei ole pääsyä työmaa-alueelle. Urakoitsija esittää tarkemmat suunnitelmat työmaan järjestelyistä ja mahdollisesta vaiheistuksesta.

## 8 Rakentamiskustannukset

Hankkeen kokonaiskustannus on 800 000 euroa, alv 0%.

## 9 Tilakustannus käyttäjälle

Kaskon lisävuokra Lpk Arlan osalta  $(28,51 \text{ €/m}^2/\text{kk} - 16,70 \text{ €/m}^2/\text{kk}) \cdot 545 \text{ m}^2 = 6\,336,45 \text{ €/kk}$

Kaskon lisävuokra Lpk Linnunlaulun osalta  $(19,63 \text{ €/m}^2/\text{kk} - 19,41 \text{ €/m}^2/\text{kk}) \cdot 1\,378 \text{ m}^2 = 303,16 \text{ €/kk}$

Lisävuokra yhteensä:  $6\,336,45 \text{ €/kk} + 303,16 \text{ €/kk} = 6\,336,45 \text{ €/kk}$

Väistötiloja ei tarvita. Työt yhteensovitetaan käyttäjän toiminnan kanssa.

## 10 Ylläpito ja käyttötalous

Hankkeessa ei ole käyttäjähankintoja, muutoksia teknisiin järjestelmiin eikä muuttokustannuksia.

## 11 Hankkeen aikataulu

Alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu:

- hankesuunnittelu 2/2018
  - toteutussuunnittelu 3/2018
  - rakentamisen valmistelu 4/2018
  - rakentaminen 5/2018 – 11/2019
- Ipk Arlan julkisivut, piha ja sisäpuoliset työt 5-11/2018  
Ipk Arlan vesikaton uusiminen 4 -11/2019  
Ipk Linnunlaulun katon maalaus 7/2018

## 12 Rahoitussuunnitelma

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishojelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

## 13 Väistöilat

Väistöiloja ei tarvitä; työt yhteensovitetään ja aikataulutetaan käyttäjän kanssa.

## 14 Toteutus- ja hallintamuoto

Päiväkodit ovat kaupunkiympäristön toimialan omistuksessa. Kaupunkiympäristön toimiala vastaa hankkeen rakennuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.



## Liite 1

### Tilaaaja

HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Elimäenkatu 5  
PL 1540, 00099  
Helsingin kaupunki

Timo Nevalainen, projektipäällikkö  
p. 040 748 8043  
timo.nevalainen@hel.fi

Jukka Nyberg tekninen isännöitsijä,  
p. 0500 832 775  
[jukka.nyberg@hel.fi](mailto:jukka.nyberg@hel.fi)

### Asiakaspäällikkö

Hanna-Leena Jokinen; KYMP-RYA/Tilapalvelut  
p. 040 642 9141  
hannaleena.jokinen@hel.fi

### Pää- ja arkkitehtisuunnittelu

Arkkitehtuuritoimisto Kari Ristola Oy  
Kuortaneenkatu 5 A, 00520 Helsinki  
Mikko Soimakallio  
puh. 010 235 1040  
[mikko.soimakallio@ark-ristola.fi](mailto:mikko.soimakallio@ark-ristola.fi)

### Rakennesuunnittelu

Expecon Oy  
Niittyläntie 5, 00620 Helsinki  
Kai Palin  
puh. 050 5555 793  
[kai.palin@expecon.fi](mailto:kai.palin@expecon.fi)

### Maalaustöiden suunnittelu

Rakennuskonsultointi Treuthardt Oy  
Pitäjänmäentie 15, 00370 Helsinki

Seppo Ilomäki  
p. 040 589 5359  
[seppo.ilomaki@treuthardt.fi](mailto:seppo.ilomaki@treuthardt.fi)