



28.06.2018

Asia/4

## § 96

### Mustakiven korttelitalon ikkunoiden ja lasiseinien korjaaminen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2018-006531 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Mustakiven korttelitalo ikkunoiden ja lasiseinien korjaaminen 5.6.2018 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 965 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 475 000 euroa huhtikuun 2018 kustannustasossa.

Kaupunkiympäristön rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöksen lainvoimaisuutta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Janita Viljander, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 76542  
janita.viljander(a)hel.fi  
Kalevi Hinkkanen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 43867  
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma 5.6.2018

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

**Ote**  
Rakennuttaminen -palvelu

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä



Mustakiven korttelitalo on valmistunut vuonna 1998 ja sijaitsee lähellä Vuosaaren ydinkeskustaa. Korttelitalon vieressä on Kallahden nuorisotalo. Mustakiven korttelitalossa toimii Puistopolun peruskoulun toimipiste ja päiväkotinä Mustakivi.

Nykyiset lasirakenteet on toteutettu erillislasein, eikä niissä ole aurinkosuojaa. Rakenne ei ole tiivis ja rakenteessa on todennäköisesti vesivuotoja. Kylmänä vuodenaikana rakenteiden pinnalle kondensoituu vettä, joka rakenteisiin imeytyessään aiheuttaa kosteusongelmia. Rakenteiden huono tiiveys ja lämpökatkojen sekä vedenohjauksen puute ovat lyhentäneet rakenteiden käyttöikä huomattavasti.

Ikkunoita siirretään rungossa noin 10 cm ulospäin ja ympärillä olevat rakenteet mm. pellitykset uusitaan. Uudet ikkunat ovat energiatehokkaat ja niillä saadaan säädelyä sisälämpötilaa paremmin. Ikkunarakenteet ovat elementtejä joiden rakenteet ulottuvat katosta sokkeliin. Katon ja ikkunoiden liittymäkohtia parannetaan.

Päiväkodin puoleinen ikkunarakenteesta on kiinnitetty lippa, joka aiheuttaa kylmäsiltoja julkisivurakenteisiin. Katos uusitaan ikkunaremontin yhteydessä ja sitä ei kiinnitetä ikkunarunkoon takaisin vaan perustetaan maahan.

## Esittelijän perustelut

Hanke on välttämätön toteuttaa sisäilmaolosuhteiden parantamiseksi. Rakenteiden korjaustoimilla ja ikkunoiden uusimisella parannetaan rakennuksen sisäilman laatua. Lasirakenteiden uusimisella pienennetään rakennuksen energiankulutusta ja tasataan rakennuksen lämpötilaeroja.

Ikkunoiden korjaussuunnitteluvaiheessa rakennuksesta teetettiin kunto-tutkimus talvella 2017/2018 ja tehtiin rakenneavaukset julkisivuun. Suunnittelu jatkuu julkisivun korjauksilla, joiden lähtötietoja tarkennettiin näillä rakenneavauksilla ja tutkimuksilla. Vaiheistettuna korjauksina ja rakentaminen kesäaikaan sijoitettuna, toiminta on pystytty pitämään käynnissä eikä väistötilatarpeita ole muodostunut.

## Vuokravaikutus

Vuokranmääräytymisperusteena pinta-ala 4 593 htm<sup>2</sup>.

Kaupunkiympäristön toimialan rakennetun omaisuuden hallinnan asiakaspäällikön mukaan vuokra tulee olemaan 19,78 euroa/htm<sup>2</sup>/kuukaudessa. Vuokrakustannukset ovat 90 850 euroa/kk ja 1 090 194 euroa/vuodessa.



Pääomavuokra	16,49 euroa/htm <sup>2</sup> /kk
Ylläpitovuokra	3,29 euroa/htm <sup>2</sup> /kk
Yhteensä	19,78 euroa/htm <sup>2</sup> /kk

Kaupunkiympäristön toimialan Rakennukset ja yleiset alueet Tilapalvelut esittää hankkeen vuokraikutuksen Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle.

#### Väistötilat

Ei väistötiloja. Rakennus on toiminnassa korjausten ajan ja työt toteutetaan vaiheittain.

#### Aikataulu ja toteutus

Rakentaminen alkaa 7/2018 ja työt valmistuvat 12/2018.

Kaupunkiympäristön toimiala vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Janita Viljander, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 76542  
janita.viljander(a)hel.fi  
Kalevi Hinkkanen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 43867  
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Hanke suunnitelma 5.6.2018

#### Oheismateriaali

1 Kustannusarvio HKA 6.6.2018

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

**Ote**  
Rakennuttaminen -palvelu