

Kunta
Helsinki

Kuntanumero
091


Maakunta
Uusimaa

- Haetaan lainavarausta
- Haetaan varsinaista lainapäätöstä

ARAn antama diaarinumero

Toimenpide	<input type="checkbox"/> Rakentaminen <input type="checkbox"/> Hankinta <input checked="" type="checkbox"/> Perusparantaminen					
Kohdetyppi	<input checked="" type="checkbox"/> Vuokratalo <input type="checkbox"/> Asumisoikeustalo <input type="checkbox"/> Osaomistustalo					
Käyttö	<input checked="" type="checkbox"/> Tavanomainen asuminen <input type="checkbox"/> Erityisasuminen, erityisryhmä(t) ¹⁾					
Hakijatiedot	Lainanhakija	Helsingin kaupungin asunnot Oy			Lainanhakijan sähköpostiosoite	Y-tunnus
	Kohteen nimi	Heka Puotila Rusthollarintie 10 2-vaihe				Y-tunnus
	Hakijayhtiön perustaja(t) ja omistusjakauma %	Helsingin kaupunki 100%				Y-tunnus
	Hakijayhtiön tuleva omistaja, jos perustaja myy sen ennen korkotukilainapäätöstä ja omistusjakauma %					Y-tunnus
	Hankittavien asuntojen omistaja ennen hankintaa					
Rakennuttaminen	Rakennuttaja, yritys ja yhdyshenkilö	Hgin kgin Asuntotuot./Kari Hedman			Rakennuttajan sähköpostiosoite	Y-tunnus
	Osoite	Päätös tiedoksi: mikko.kontumaki@hel.fi				Puhelin
	Laina-asianhoitaja ja yhteisö jota edustaa (jos muu kuin rakennuttajayritys ja sen asiamies)					Y-tunnus
	Osoite					Puhelin
Rakennuspaikka	Kaupungin/Kunnanosan nimi ja nro	Vartioharju 45.		Kortteli nro	218	Tontti nro
	Tilan nimi					Tilan RN:o
	Määräala, m ²	Koko laajuus 28000m ² , josta 2-vaiheen korjaus kohdistuu 20569m ²				Tontti
	Kiinteistötunnus, määräalan tunnus tai vuokraoikeuden laitostunnus	91-45-218-1-L1				<input type="checkbox"/> oma <input checked="" type="checkbox"/> vuokralla
	Katuosoite, postinumero ja postitoimipaikka	Rusthollarintie 10, 00910 Helsinki				
	Tontin saanto	<input type="checkbox"/> ostettu yksityiseltä <input type="checkbox"/> ostettu kunnalta <input checked="" type="checkbox"/> vuokrattu kunnalta				
		<input type="checkbox"/> varaussopimus kunnalta <input type="checkbox"/> muu, mikä				
	Kaavan vahvistamisen tai poikkeusluvan myöntämisen päivämäärä	<input type="checkbox"/> kaavamuutos vireillä				
Perusparannushankkeen perustiedot	Talotyyppi	Kpl	Kerroksia	Valmistumisvuosi	Huoneistojen lkm	Asuntoala yhteensä
	Kerrostalo	3	3-4	1962	166	8 494.0
					Kuntoarvion pvm	
<input type="checkbox"/> Kohteessa on tehty kuntoarvio ja PTS-ehdotus						

1) Täytetään myös lomakkeet ARA 71/11 Ja ARA 71a/11

Laajuustiedot	Asuntojen lukumäärä ¹⁾ 166 kpl, joista erityisryhmille		Asuntoala yhteensä 8 494,0 as.m ²	
	Pienasuntojen (asuinkoko < 50 as.m ²) osuus kokonaismäärästä		% (tavanomainen asuminen)	
	Asuntojen apu- ja yhteistilat	hum ²	Palvelutilaa	hum ²
	Muut (ei tuettavat) tilat	hum ²	Bruttoala	br.m ² Asuntoala/bruttoala
Hintatiedot	<input checked="" type="checkbox"/> Sisältää ALV <input type="checkbox"/> Ei sisällä ALV			
	Asunto-osa	- uudisrakentamisen / perusparantamisen hinta ²⁾	24 489 800 €	2 883 €/ as.m ²
		- tonttikustannukset	€	€/ as.m ²
		- Yhteensä / Hankinta-arvo	24 489 800 €	2 883 €/ as.m ²
	Muut ei tuettavat tilat (esim. liiketilat), kustannukset yhteensä		€	€/ hum ²
	Hankittavan kiinteistön / hankittavien osakkeiden hankintahinta		€	€/ as.m ²
	Arvio perittäväksi tulevasta asuntojen vuokrasta (tavanomainen asuminen)			€/ as.m ² /kk
Toteutusmuoto	<input checked="" type="checkbox"/> Urakkakilpailu <input type="checkbox"/> Neuvottelu-urakka <input type="checkbox"/> Oma työ <input type="checkbox"/> Muu, mikä			
Muita tietoja	Energiatehokkuus		Toteutusaikataulu (kk/v – kk/v)	
			8/2020 - 9/2022	
Rahoitus	Korkotukilaina	Lainanantaja, laina-aika		
		Kilpailutettu korkotukilaina, laina-aika 30-v.	19 591 840 €	80,0 %
	Avustus	Mistä haettu	€	%
	Omat varat	Yhtiön omarahoitussosuus (korjausrah.)	4 897 960 €	20,0 %
	Muu rahoitus	Muu rahoitus, mikä	€	%
	Rahoitus yhteensä		24 489 800 €	100 %
Lisätietoja				
Allekirjoitus	Paikka ja päiväys Helsinki, 2.9.2019			
			Tulevan omistajan allekirjoitus ³⁾	
	Nimen selvennys Seidi Kivisyryjä		Nimen selvennys	

KUNNAN LAUSUNTO (VAIN VARAUSVAIHEESSA)

Kunta puoltaa hakemuksen hyväksymistä	
<input type="checkbox"/> kyllä <input type="checkbox"/> ei	<input type="checkbox"/> kohde sijaitsee infra-avustusalueella
Lausunto	
Päiväys	Leima
Allekirjoitus	
Nimen selvennys	

1) Perusparannushankkeissa pp:n jälkeen.

2) Sisältää myös liittymis- ja hankerahoituskustannukset.

3) Silloin kun rakennusliike omistaa yhtiön osapäätökseen saakka, tulee ennen lainavaruksen hakua olla esisopimus omistuksen siirrosta rakennusliikkeen ja lopullisen omistajan välillä. Molemmat osapuolet allekirjoittavat lainavarausta varten jätettävän lomakkeen.

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Heka Puotila Rusthollarintie 10 2-vaihe

Hankenumero 2825003042

2.9.2019

KORKOTUKILAINAN VARAUSVAIHEEN KUSTANNUKSET KORJATTAVILLE
RAKENNUKSILLE

Asunnot: 166
Asm2: 8 494,0
Kpa: 51,1

Kustannusarvio koko hankkeelle on **2 883 €/asm2**.

Kokonaiskustannukset ovat **24 489 800 euroa**.

ALUSTAVA RAHOITUS

Kokonaiskustannukset: 24 489 800 €.

Korkotukilaina:	19 591 840 €	80,0%
Omarahoitusosuus:	<u>4 897 960 €</u>	20,0%
YHTEENSÄ	24 489 800	euroa.

LUETTELO VELOISTA JA NIIDEN VAKUUKSISTA

Lainansaaja
Kohde nimi / osoite

Helsingin kaupungin asunnot Oy
Heka Puotila Rusthollarintie 10 2-vaihe
91-45-218-1 ja 91-45-219-1
Vuokratontti
91-45-218-1-L1 Yhdellä laitoksella

Kiinteistötunnus
Kiinteistön hallinta (omistustontti tai vuokratontti)
Kiinnityksen kohde (kiinteistötunnus tai laitostunnus)

28.8.2019

		Panttaus			28.8.2019 Jälkipanttaus					
Päivämäärä	Kiinnitysmäärä	Päivämäärä	Pantattu velka	Jäljellä oleva pantattu velka	Päivämäärä	Pantattu velka	Jäljellä oleva pantattu velka	Haltija	Lainanumero	Lainatyyppi
	€		€	€		€	€			
10.12.2018	22 358 300 €	10.12.2018	18 631 840 €	18 631 840,00 €	<- 1-vaiheen korkotukilaina			Kuntarahoitus Oyj	19427/19	Korkotukilaina
		Kuntarahoitus Oyj		812 500,00 €						Rahalaitoslaina
		- Helsingin kaupungin omavelkainen takaus								
		Helsingin kaupunki, Primääri II		21 321,65 €						
Yhteensä	22 358 300 €	91 %	18 631 840 €	19 465 662 €	79,5 %	- €	- €			
Hankinta-arvo	24 489 800 €	asunnot		Aikaisemmat kiinnitykset	- €					
	- €	muut tilat		Uusi kiinnitys	- €					
	24 489 800 €				- €	0,0 %				
				Jälj. oleva velkapääoma	19 465 662 €					
				Uusi velkapääoma	- €					
					19 465 662 €	79,5 %				

Kiinteistö Helsingin kaupungin asunnot Oy

Rakennus Heka Puotila Rusthollarintie 10 2-vaihe

Pvm 27.8.2019

Toimenpiteet	Kunto- luokka 1)	Kustannusarvio 1 000 € ja ehdotettu toteutusvuosi										Huomautus	Kuntoarv. viitesivu	
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025			
Linjasaneeraus/peruskorj.	4					4 897	11 754	7 838					Tuleva korjaus	
Vuosihuolto/ylläpito		10	12	12	13	0	0	0	15	15	15		Huolto	
Yhteensä		10	12	12	13	4 897	11 754	7 838	15	15	15			

1) Kuntoluokka

- 1 Ei korjaustarvetta 10 vuoden kuluessa
- 2 Korjaustarve 4...10 vuoden sisällä
- 3 Korjaustarve 1...4 vuoden sisällä
- 4 Korjaustarve 0...1 vuoden sisällä

Asumisen rahoitus- ja
kehittämiskeskus
PL 30
15140 Lahti

Puhelin
029 525 0800
Faksi
(03) 5899 613

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
www.ara.fi

Heka Puotila / RUSTHOLLARINTIE 10 PERUSKORJAUS

HANKESUUNNITELMA

20.6.2016



Heka Puotila / RUSTHOLLARINTIE 10 PERUSKORJAUS

HANKESUUNNITELMA

Sisällysluettelo

TIIVISTELMÄ	3
1 PERUSKORJAUSKOHDE	4
1.1 Kohteen kuvaus	4
1.2 Kaavatilanne	5
1.3 Tehtyjä korjauksia ja kunnostustoimenpiteitä	5
1.4 Tehdyt tutkimukset ja kartoitukset	5
2 PERUSKORJAUKSEN TARVE JA TAVOITTEET	6
2.1 Ikääntymisestä johtuvat korjaustarpeet ja tavoitteet	6
2.2 Energiatehokkuuden parantaminen.....	6
2.3 Esteettömyyden parantaminen.....	6
2.4 Tilojen toiminnallinen parantaminen.....	7
3 EHDOTUS KORJAUSTOIMENPITEIKSI	7
3.1 Alueosat	7
3.2 Talo-osat	8
3.3 Tilaosat	10
3.3.1 Asunnot	10
3.3.2 Muut tilat.....	11

PIIRUSTUSLIITTEET 6 kpl

Heka Puotila / RUSTHOLLARINTIE 10 PERUSKORJAUS

HANKESUUNNITELMA

20.06.2016

TIIVISTELMÄ

Peruskorjauksen tavoitteena on rakennusosien käyttöiän pidentämisen ohella parantaa energiatehokkuutta ja ilmanvaihdon toimivuutta. Tavoitteena on myös asuntojen ja yhteistilojen toimivuuden parantaminen sekä esteettömien uusien asuntojen lisääminen kohteeseen. Palokunnan pelastamistoiimenpiteiden toimivuus varmistetaan.

Peruskorjauksessa pyritään säilyttämään rakennusten kaupunkikuvalliset erityispiirteet.

Peruskorjauksen yhteydessä uusitaan rakennusten julkisivut lämmöneristeinen, ikkunat ja ulko-ovet sekä parvekkeet. Kaikki talotekniset järjestelmät sekä pystyhormit uusitaan. Asuntojen ilmanvaihtojärjestelmäksi tulee lämmön talteenotolla varustettu tulo-poistojärjestelmä (ensisijainen vaihtoehto). Rakennusten vesikatot ja yläpohjan lämmöneristys uusitaan ja katoille lisätään ilmanvaihtokonehuoneet.

Asuntojen kalusteet, ovet ja pinnat uusitaan. Yhteistilojen ja muiden tilojen väliovet kunnostetaan ja pinnat uusitaan irtainkomeroita lukuun ottamatta.

Parvekkeettomiin asuntoihin lisätään ranskalaiset parvekkeet. Liiketila muutetaan liikkumisesteisille sopiviksi asunnoiksi. Saunaosastot muutetaan I+I+I tyyppisiksi ja kylmäkomerot muutetaan lastenvaunu- ja ulkoiluvälinevarastoiksi. Piha-alueet kunnostetaan ja palokunnan vetotikkaiden petauspaikoista huolehditaan.

Heka Puotila / RUSTHOLLARINTIE 10 PERUSKORJAUS

HANKESUUNNITELMA

1 PERUSKORJAUSKOHDDE

1.1 Kohteen kuvaus

Peruskorjauksen kohde on Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistama vuonna 1962 valmistunut vuokrataloyhtiö, jossa on yhteensä kahdeksan asuinkerrostaloa. Rakennukset sijoittuvat tonteille 45218/1 ja 45219/1 osoitteissa Rantakartanontie 9, Rusthollarintie 8 ja Haarniskatie 2 (rakennukset 1-3)) sekä Haarniskatie 1, Rusthollarintie 10 ja Karhulantie 2 (rakennukset 4-8).

Tontin 45218/1 pinta-ala on 7 200,3 m² ja tontin 45219/1 pinta-ala 28 000,3 m².

Asuinrakennuksissa on pohjakerros ja kolme tai neljä asuinkerrosta, osassa rakennuksia on myös kellarikerros. Rakennukseen 4 liittyy yksikerroksisena siipinä myymälätiloja, joissa toimii Hekan kiinteistökeskus. Rakennuksen 6 jatkona on entinen lämpökeskus, jossa on traktoritali.

Rakennuksen 1 maantasokerroksessa on liiketila.

Asuntojen yhteistilat, varastot, väestönsuojat sekä tekniset tilat sijaitsevat rakennusten maantasokerroksissa ja kellarikerroksissa. Maantasokerroksissa on myös autotalleja.

Rakennuksissa ei ole hissejä. Asunnoilla ei ole kaikilta osin toimivia varateitä.

Korttelipihoilla on autopaikoitusalueita ja myöhemmin rakennetut jätevatat. Tontin 45219/1 pihalueella on suuret korkeuserot ja osin avokalliota.

Kaupunkikuvalliset ominaispiirteet

Rakennusten kapeat pitkät puikkomaiset hahmot mataline harjakattoineen edustavat rakentamisajankohtansa arkkitehtuuria. Kaupunkikuvallisia ominaispiirteitä ovat myös punatiiliset päädyt ja nauhajulkisivut, joita täydentävät valkoiset ikkunat ja ikkunoiden väliosat, valkoiset pohjakerrokset ja ulokeparvekkeet sekä vaaleat pystysaumattut peltikatot. Kohteen alkuperäinen suunnittelija on Arkkitehtitoimisto A & N Pulkka.

Rakennukset, nykytilanne (mitoittamattomista piirustuksista mitattuna)

	kokonaisala	kerroksia	tilavuus	asuntoja	asuntojen HA
Rakennus 1	1675 m ²	kellari (=pohjaks) +3	4928 m ³	18	994,5 m ²
Rakennus 2	3356 m ²	pohjaks(=kellari) +3	9665 m ³	36	1987,5 m ²
Rakennus 3	1674 m ²	pohjaks +3	4821 m ³	18	994,5 m ²
Rakennus 4	1993 m ²	pohjaks +4+ siipi	5713 m ³	21	1092,0 m ²
Rakennus 5	4858 m ²	kellari+4 /pohjaks + 3	13827 m ³	64	3114,0 m ²
Rakennus 6	5160 m ²	kellari + 4 + siipi	15097 m ³	55	3048,0 m ²
Rakennus 7	2039 m ²	pohjaks (=kellari) + 3	5848 m ³	27	1332,0 m ²
Rakennus 8	6339 m ²	pohjaks +4	18152 m ³	84	4114,0 m ²
YHTEENSÄ	27094 m ²		78051 m ³	323	16676,5 m ²

1.2 Kaavatilanne

Tonteilla on voimassa asemakaava vuodelta 1961. Tontit ovat asuinkerrostalojen (AK) korttelialuetta. Rakennusoikeus, rakennusalat, kerrosluku sekä enimmäiskorkeus on annettu kaavassa. On huomattava että kaava on ajalta jolloin kerrosluvun lisäksi saattoi rakentaa ns. maanpäällisen kellarin, jota ei sisällytetty rakennusoikeuteen.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on esittänyt kantanaan, että alueelle ei olla aikeissa suunnitella täydennysrakentamista.

1.3 Tehtyjä korjauksia ja kunnostustoimenpiteitä

- Julkisivujen ja ikkunoiden peruskorjaus vuonna 1985
- Peruskorjaus 1994-1995
 - yhdistetty pienimmät asunnot kaksioihin ja osa kaksioista muutettu yksiöiksi (keittiöt uudistettu)
 - kylpyhuoneissa ammeet poistettu, vesikalusteet uusittu, pinnat uusittu
 - keittiöissä uusittu tiskipöytä, tiskipöydän alakaapisto, astiankuivauskaappi, muista uusittu rikkoutuneet osat ja ovet; liesikuvut ja lautasventtiilit uusittu
 - lattiamatot uusittu ehjiä ja vasta-asennettuja mattoja lukuun ottamatta
 - pinnat maalattu tai tapetoitu asunnoissa, sisäovet kunnostettu
 - yksi talosauna lisätty kiinteistöön (varustettu koneellisella ilmanpoistolla)
 - jäähdytetyt talouskellarit
 - asuntojen sähkönousut asennettu vanhoihin putkiin, lisätty sähköpisteitä asuntoihin, keittiö ja kph valaisimet uusittu, asuntojen ryhmäkeskukset uusittu, yhteismittarikeskukset uusittu, puhelinjärjestelmä uusittu, patteriventtiilit uusittu
 - salaojat korjattu
- Lämmönjakokeskukset on uusittu vuonna 2004
- LVI-pystyviemärit sukitettu vuonna 2012
- Saunoissa ja pesutiloissa tehty pieniä korjauksia

1.4 Tehdyt tutkimukset ja kartoitukset

- Putkistojen kuntotutkimus 25.8.2015
- Julkissivujen ja parvekkeiden kuntotutkimus 14.10.2015
- Kohdekatselmusraportti (energiakatselmus) 13.11.2015
- Pintavaaitus
- Sadevesiviemärien kuvaus
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, Inspecta 20.6.2016
- Pohjatutkimus tekeillä

2 PERUSKORJAUKSEN TARVE JA TAVOITTEET

2.1 Ikääntymisestä johtuvat korjaustarpeet ja tavoitteet

Rakennusten julkisivut parvekkeineen ovat huonokuntoiset ja vaipan lämmöneristävyys huono. Talotekniikan järjestelmät ovat uusimisen tarpeessa ja ilmanvaihto asunnoissa puutteellinen. Asuntojen sisätilat ovat kaikilta osin kohennuksen tarpeessa, joskin kunto vaihtelee asunnoittain. Asuntojen märkätilojen vesieristys on puutteellinen. Piha-alueet ovat kunnostuksen tarpeessa. Salaojat eivät toimi.

Tavoitteet:

- Parantaa yläpohjan, ulkoseinien ja ikkunoiden lämmöneristävyttä niiden uusimisen yhteydessä säilyttäen rakennusten kaupunkikuvallinen perusilme.
- Uusia talotekniikan järjestelmät
- Parantaa asuntojen muiden tilojen ilmanvaihtoa korjauksen yhteydessä.
- Tehdä asuntojen märkätiloihin asianmukaiset vesieristeet
- Uusia tilojen pinnat, väliovet ja kalusteet asunnoissa ja uusia tai kunnostaa muissa tiloissa
- Kunnostaa piha-alueet ja uusia rakennusten salaojat

2.2 Energiätehokkuuden parantaminen

Nykyinen energiätehokkuus on huono. Kohteesta on tehty Energiätehokkuusinvestointien optimointivertailu (Granlund Consulting) käyttäen esimerkkinä taloa 5.

Tavoitteet:

- Parantaa rakennusten energiätehokkuutta samalla ilmanvaihtoa tehostaen.
- Lämmöneristävyden tavoitetasot:
 - Yläpohja 0,14 W/m²K
 - Ulkoseinät 0,21 W/Mm²K
 - Ikkunat ja ovet U-arvo 1,0

2.3 Esteettömyyden parantaminen

Rakennuksissa ei ole hissejä ja asunnot ovat monilta osin esteellisiä, samoin yhteis- ja muut tilat sekä piha-alueet. Porrashuoneisiin tullaan useimmiten sisään kaksivartisten portaiden välitasolta. Asuntojen kylpyhuoneet ovat ahtaita ja niiden vapaat oviaukot alle 800mm leveitä.

Hissien rakentaminen on mahdollista vain sijoittamalla hissi toisen porrassyöksen tilalle ja rakentamalla porras rakennusrungon ulkopuolelle. Tämä olisi kaupunkikuvan kannalta rakennusten ilmettä huomattavasti muuttava ratkaisu. Esteetön kulku maantasosta hissille olisi järjestettävissä osassa rakennuksia pohjakerroksesta, mutta kaukaa luontevalta sisääntuloalueelta. Rakennusten porrassyöttö on pieni, jolloin uusia hissejä tulisi rakennettavaksi monta suhteessa asuntojen lukumäärään ja pinta-alaan.

Hissien rakentamisen sijasta tehdään uusia esteettömiä asuntoja entisiin liiketiloihin, joihin nykyinen vuokraaja ei ole palaamassa korjauksen jälkeen.

Tavoitteet:

- Muodostaa esteettömiä asuntoja kohteeseen.
- Korjata vähintään yksi saunaosasto esteettömäksi.
- Parantaa yhteistilojen esteettömyyttä ovien uusimisen yhteydessä.

2.4 Tilojen toiminnallinen parantaminen

Asuntojen keittiöiden toimivuudessa on puutteita eikä kylpyhuoneissa ole tilaa pesukoneelle. Talosaunat ovat hankalasti käytettävää mallia 2+2+1. Lastenvaunuvarastoja ja ulkoiluvälinevarastoja ei ole riittävästi. Parvekkeita on vain osassa asuntoja. Pihatilojen varustuksessa on puutteita. Asuntojen varateiden toimivuus on puutteellinen.

Tavoitteet:

- Parantaa asuntojen keittiöiden toimivuutta uusimisen yhteydessä.
- Korjata saunaosastot olemaan tyyppiä 1+1+1.
- Tehostaa tilankäyttöä muuttamalla vähällä käytöllä olevat kylmävarastot lastenvaunu- ja ulkoiluvälinevarastoiksi.
- Lisätä parvekkeettomiin asuntoihin kaupunkikuvaan sopivat ranskalaiset parvekkeet.
- Lisätä pihakalusteita ja varusteita.
- Varmistaa asuntojen varateiden toimivuus, jolloin varatienä toimii asunnon parveke tai ranskalainen parveke siten että pelastuslaitos ylettyy siihen joko nostokoriautolla kadulta tai vetotikkailla pihalta.

3 EHDOTUS KORJAUSTOIMENPITEIKSI

3.1 Alueosat

Perustukset, alustatila ja salaojat

Kts. rakennetekniikan hankesuunnitelma.

Salaojat uusitaan.

Liikennealueet ja paikoitusalueet

Liikennöitävät pihatiet ja paikoitusalueet ovat asfaltoituja, pääosin kohtuullisessa kunnossa.

Asfalttipinnat kunnostetaan ja vedenpoisto tarkistetaan.

Oleskelu- ja leikkialueet

Oleskelualueiden varusteet ovat puutteelliset varsinkin kallioisemmalla tontilla. Nykyiset kalusteet ja varusteet kunnostetaan. Uusia leikki- ja oleskelualueita, kalusteita ja varusteita lisätään tontille 45219/1.

Asuntopihat

Vanhoja asuntopihvoja ei ole.

Uusille asunnoille tehdään esteettömät asuntopihat, jotka varustetaan puurakenteisin väliaidoin ja puutasoin.

Viheralueet ja kasvillisuus

Pihat ovat pääosin nurmikkopintaisia. Nykyiset viheralueet ja kasvillisuus ovat kohtuullisessa kunnossa.

Talotekniikan uusien putkitusten ja salaojien kaivannot paikataan. Kaadot pois päin rakennuksista tarkistetaan ja rakennusten vierelle tehdään sepelikaista. Vetotikkaiden petauspaikat tasataan. Uusien oleskelualueiden ja asuntopihojen yhteyteen tehdään suojaavia pensasistutuksia.

Talovarusteet

Talovarusteet kunnostetaan. Pyörätelineitä lisätään pihalle.

Alueopasteet

Alueopasteet täydennetään tarvittaessa.

Katokset

Vanhat pyöräkatokset kunnostetaan.
Molemmille pihaille lisätään tupakkakatos.

Jätevajat

Jätevajat ovat melko uudet.
Vajat kunnostetaan.

Tukimuurit ja portaat

Nykyiset betoniset tukimuurit ja portaat ovat huonokuntoisia.
Tukimuurit ja portaat kunnostetaan ja tukimuurit pinnoitetaan tai uusitaan kokonaan. Portaiden teräsputkirakenteiset kaiteet uusitaan.

3.2 Talo-osat

Anturat ja perusmuurit

Kts. rakennetekniikan hankeselostus.

Alapohjalaatta ja -kanalit

Kts. rakennetekniikan hankeselostus.

Runko

Kts. rakennetekniikan hankeselostus.
Rakennusten kantavana runkona on teräsbetoniseinät, vaakarakenteina teräsbetonilaatat.
Huoneistojen väliset seinät ovat betonia.
Runkoon ei kohdistu toimenpiteitä muilta osin kuin vähäisinä aukoituksina uusille oville tai läpimenoille.

VSS-tilat ja laitteet

Vanhojen väestönsuojien toimivuus on tarkastettava tiiveyskokein. Väestönsuojalaitteet uusitaan.

Yläpohjat, vesikate ja räystäät

Kts. rakennetekniikan hankeselostus.
Nykyinen yläpohjan lämmöneristeet vaihdetaan, kattokannattajat, räystäät ja vesikate uusitaan.

Räystäskorkeus nousee hieman. Räystään suhteellinen pituus ja ulkonäkö tehdään vastaamaan olemassa olevaa tilannetta

Vesikatolle rakennetaan uudet IV_konehuoneet. Vesikatolle tulee tarkastusluukkuja.

Uusien lv-konehuoneiden kohdalle tehdään yläpohjaan ääneneristysrakenteet.

Runkoportaat

Porrashuoneiden portaat tasoineen ja välitasoineen ovat mosaiikkibetonia ja hyväkuntoiset.

Mosaiikkibetoniset portaat, tasot ja välitasot säilytetään, rikkinäiset kohdat paikataan ja tehdään perusteellinen puhdistus ja hionta.

Julkisivut

Kts. rakennetekniikan hankeselostus.

Rakennusten julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua punatiiltä nauhamaisesti jäseneltynä siten että ikkunoiden välissä on valkoisia betoni-, levy- ja peltiosia. Maantasokerroksen julkisivut erottuvat vaaleana betonina. Julkisivut on jo kertaalleen korjattu. Päädyt ovat paikalla muurattua punatiiltä Ulkoseinien lämmöneristävyys on nykymääräyksiä olennaisesti huonompi ja julkisivut ovat huonokuntoiset.

Ulkoseinät lämmöneristeineen ja julkisivumateriaaleineen uusitaan siten, että julkisivun ilme, materiaalit ja värit säilyvät entisen kaltaisina.

Ikkunat ja ikkunaovet

Ikkunat ja ikkunaovet ovat puurakenteisia ja huonokuntoisia. Kaksinkertaisiin ikkunoihin on lisätty myöhemmin kolmas lasi. Ikkunoiden vesipellit ovat lähes vaakasuorassa. Porrashuoneen ikkunat ovat yläsaranoituja (pesu hankalaa). Varsinaisia savunpoistoikkunoita (automaattilaukaistavia) ei ole. Parvekeovet ovat kaksilehtisiä.

Ikkunat ja ikkunaovet uusitaan kolminkertaisiksi puu-alumiini-ikkunoiksi, ikkunaovet yksilehtisiksi, Osa ikkunoista muutetaan ranskalaisiksi parvekkeiksi. Porrashuoneisiin tulee automaattilaukaistavat savunpoistoikkunat.

Uusittaessa pyritään ikkuna-aukkoja hieman pienentämään, vähintäänkin kompensoimaan uusia ranskalaisia parvekkeita, kuitenkin rakennusten yleisilme säilyttäen. Uusien ikkunoiden g-arvot sovitetaan estämään yllämpö asunnoissa. Ikkunat varustetaan sälekaihtimin.

Uusien asuntojen kohdalla ikkunakoot sovitetaan uuteen huonejakoon.

Ulko-ovet

Ulko-ovet ovat huonokuntoisia teräslasiovia, teräsovia tai puurakenteisia autotallien ovia.

Kaikki ulko-ovet uusitaan. Uusille asunnoille tehdään uudet ulko-ovet. Uusiin IV-konehuoneisiin tehdään ovet vesikatolle huomioiden haalausaukko. Kaikkien ulko-ovien lukitukset uusitaan.

Julkisivuvarusteet

Talotikkaat uusitaan. Uudet konehuoneet varustetaan talotikkailla. Vesikourut ja syöksytorvet uusitaan mukaellen vanhoja malleja.

Parvekkeet

Kts. rakennetekniikan hankeselostus.

Parvekkeita on asuinhuoneistoissa ja porrashuoneissa. Parvekkeissa on betonilaatta ulokkeena.

Kaiteet ovat osin levyä, osin teräspinnakaiteita, joissa on asunnoissa kaidemarkkiisit. Ylin parveke on kattamaton. Parvekkeet kaiteineen ovat huonokuntoiset. Asuntojen parvekkeita on yhteensä 114 kpl ja porrashuoneiden parvekkeita 50 kpl.

Kaikki parvekkeet uusitaan entisen kaltaisiksi. Markkiisien sijasta pinnakaiteiden kohdalle parvekkeen puolelle asennetaan esimerkiksi värillinen levy. Parvekkeita ei lasiteta.

Uusien ranskalaisten parvekkeiden ulokelaatta on teräsbetonia, kaiteet sivuilta kuitusementtilevyä ja edestä pinnakaiteita. Uusia ranskalaisia parvekkeita tulee yhteensä 188kpl (maantasossa oleviin asuntoihin ei tehdä ranskalaista parveketta).

Katokset

Katokset ovat betonilippoja ulokkeena ja huonokuntoisia.

Katoksen uusitaan entisenkaltaisiksi.

3.3 Tilaosat

3.3.1 Asunnot

Asuntojen tilat säilyvät pääosin ennallaan. Joitain seiniä ja ovia poistetaan, vanhat pystyhormit puretaan. Pystyhormien koot muuttuvat hieman. Kaapistojen taakse rakennetaan väliseinät levyn tilalle.

Uusia esteettömiä asuntoja tehdään 4 kpl liiketilan kohdalle, josta puretaan vanhat tiiliset väliseinät.

Asuntojen väliseinät

Asuntojen väliseinät ovat erilaisia kivirakenteisia seiniä. Kts. rakennetekniikan hankesuunnitelma. Kaapistojen takaa puuttuu seinä.

Väliseinät säilytetään muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta. Asuntojen kaapistojen taakse tehdään uusi levyrakenteinen seinä.

Uusiin asuntoihin tehdään kevytrakenteiset asuntojen väliseinät sekä levyrakenteiset väliseinät, paitsi märkätiloihin kivirakenteiset seinät.

Asuntojen väliovet

Asuntojen väliovet ovat laakaovia, mitoitus ei ole nykystandardin mukainen, kunto vaihteleva.

Väliovet uusitaan nykyisellä standardimitoituksella. Asunnon porrashuoneovi lukituksineen uusitaan yksilehtiseksi. Olohuoneen oveen liittyvä ikkuna säilytetään ja kunnostetaan.

Uusien asuntojen väliovet ovat standardilaakaovia, märkätiloissa laminaattipintaisia.

Asuntojen lattiapinnat

Asuntojen lattiapinnat ovat muovimattoa eri aikakausilta, kunto vaihteleva. Kylpyhuoneissa on laatoitus.

Kaikki lattiapinnat jalkalistoineen uusitaan: kuiviin tiloihin vinyylimatto, kylpyhuoneisiin epoksilattia.

Asuntojen sisäkattorakenteet ja -pinnat

Asuntojen sisäkatot ovat yleensä maalattuja, pintojen kunto vaihtelee.

Kaikki pinnat uusitaan.

Asuntoihin tulee uusia alakattoja eteistiloihin (esim. maalattu kipsilevy) ja kylpyhuoneisiin (esim. puupaneeli).

Uusiin asuntoihin tulee dB-katto vaatehuoneisiin, jotka ovat yläpuolella olevien kylpyhuoneiden alla.

Asuntojen seinien pintarakenteet

Seinät ovat yleensä tasoitettuja ja maalattuja, kunto vaihteleva. Märkätiloissa on laatoitus. Kaikki seinäpinnat uusitaan. Kylpyhuoneiden seinät laatoitetaan.

Veden- ja kosteudeneristykset

Veden- ja kosteudeneristykset ovat osin puutteelliset ja ne uusitaan.

Asuntojen kalusteet

Kiintokalusteiden kunto on vaihteleva, pääosin huono.

Kaikki asuntojen keittiö- ja komero- ja naulakkokalusteet uusitaan. Astianpesukone varauksen sekä pyykinpesukonevarauksen kohdalle tehdään pyörillä varustetut laatikostot. Keittiöiden RST pesupöydät altaineen uusitaan. Kylpyhuoneiden peilikaapit uusitaan. Keittiökaluksia, komerokaluksia ja peilikaappeja tulee myös uusiin asuntoihin.

Asuntojen laitteet

Asuntojen kylmälaitteet ja liedet ovat huonokuntoisia. Asunnoissa on kaasuliedet.

Kaasujärjestelmää ei säilytetä vaan uudet uunilliset liedet ovat sähköliesiä. Jääkaapit uusitaan jääpakkastinkaapeiksi.

Keittiöihin tehdään varaukset astianpesukoneelle, pyykinpesukoneelle ja mikroaaltouunille.

Uusille asunnoille tehdään vastaavat laitteet ja laitevaraukset.

Asuntojen varusteet

Kaikki varusteet asunnoissa uusitaan.

Hormit

Pystyhormit ovat kivirakenteisia hormielementtejä.

Nykyiset pystyhormit puretaan ja niiden tilalle tehdään uudet kevytrakenteiset hormit.

Suunnitteluvaiheessa harkitaan, sijoitetaanko sähkönousut asuntojen ryhmäkeskusten yhteyteen vai uusittuihin hormoneihin.

3.3.2 Muut tilat

Muut tilat säilyvät pääosin entisessä käytössä lukuun ottamatta talosaunojen toista pukuhuonetta ja pesuhuonetta sekä kylmäkellareita, jotka osoitetaan lastenvaunu- ja ulkoiluvälinevarstoiksi.

Kylmävarastojen väliseinät ja saunojen seinärakenteet puretaan. Talon 8 sauna 2+2+1 säilytetään.

Muista talosaunoista puretaan toinen pesuhuone ja pukuhuone. Talon 2 sauna muutetaan paremmin liikkumisesteisille sopivaksi. Tarpeen mukaan tehdään em. tiloihin teknisiä tiloja.

Hekan käytössä olevissa tiloissa tehdään vain talotekniikan uusimisesta johtuvat paikkauskorjaukset.

Talossa 8 sijaitseva muuntamo jätetään ennalleen, eikä sen ulko-ovia uusita.

Väliseinät

Yhteis- ja muiden tilojen väliseinät ovat yleensä muurattua tiiltä. Irtainvarastojen seinät ovat uusia ja hyväkuntoisia.

Vanhat seinät säilyvät pääosin. Uusia seinäiä tulee vähäisessä määrin. Uusille asunnoille tehdään irtainvarastot.

Väliovet

Yhteis- ja muiden tilojen ovet ovat yleensä laakaovia tai teräspalo-ovia, talosaunoissa paneeliovina. Ovet kunnostetaan, uusitaan tarvittaessa. Talosaunojen ovet uusitaan, lukuun ottamatta talon 8 saunaa. Yläpohjaan tehdään teräsrakenteinen paloluukku porrashuoneesta uuteen IV-konehuoneeseen. Kaikkien ovien lukitukset uusitaan.

Portaat ja kaiteet

Porrashuoneiden portaiden kaiteet ovat teräspinnakaiteita, joissa väli on hieman nykymääräystä suurempi. Kaiteet kunnostetaan ja pyritään säilyttämään entisenlaisina. Ylimmän tason kaidetta korotetaan.

Konehuoneisiin johdetaan ylimmältä porrastasolta uudet teräsrakenteiset portaat kaiteineen ja seinineen ja ovineen.

Porrashuoneet

Seinät, katot ja portaiden alustat ovat tasoitettuja ja maalattuja
Maalaukset uusitaan.

Irtainvarastot

Irtainvarastot on uusittu ja säilytetään ennallaan. Uusille asunnoille tehdään irtainvarastot.

Talosaunat

Talosaunat muutetaan I+I+I tyyppiä purkamalla toinen pesuhuone ja pukuhuone.

Talosaunojen kaikki vesieristeet, pinnat, kiukaat, lauteet ja kalusteet uusitaan lukuun ottamatta talon 8 talosaunaa.

Löylyhuoneessa uusitaan myös lämmöneristeet. Löylyhuoneiden katot ja seinät ovat puupaneelia, lattiat laatoitettu. Pesuhuoneissa lattiassa ja seinissä on laatoituslaatoitus, katossa puupaneeli. Pukuhuoneissa seinät maalattuja, lattiassa muovimatto ja alakatto puupaneelia.

Talopesulat

Pesuloissa seinissä ja lattiassa laatoitus, kuivaushuoneissa on seinät ja katto maalattu, lattiassa muovimatto.

Pinnat, laitteet ja kalusteet kunnostetaan. Pesuloihin tehdään sähköinen varausjärjestelmä.

Kerhotilat

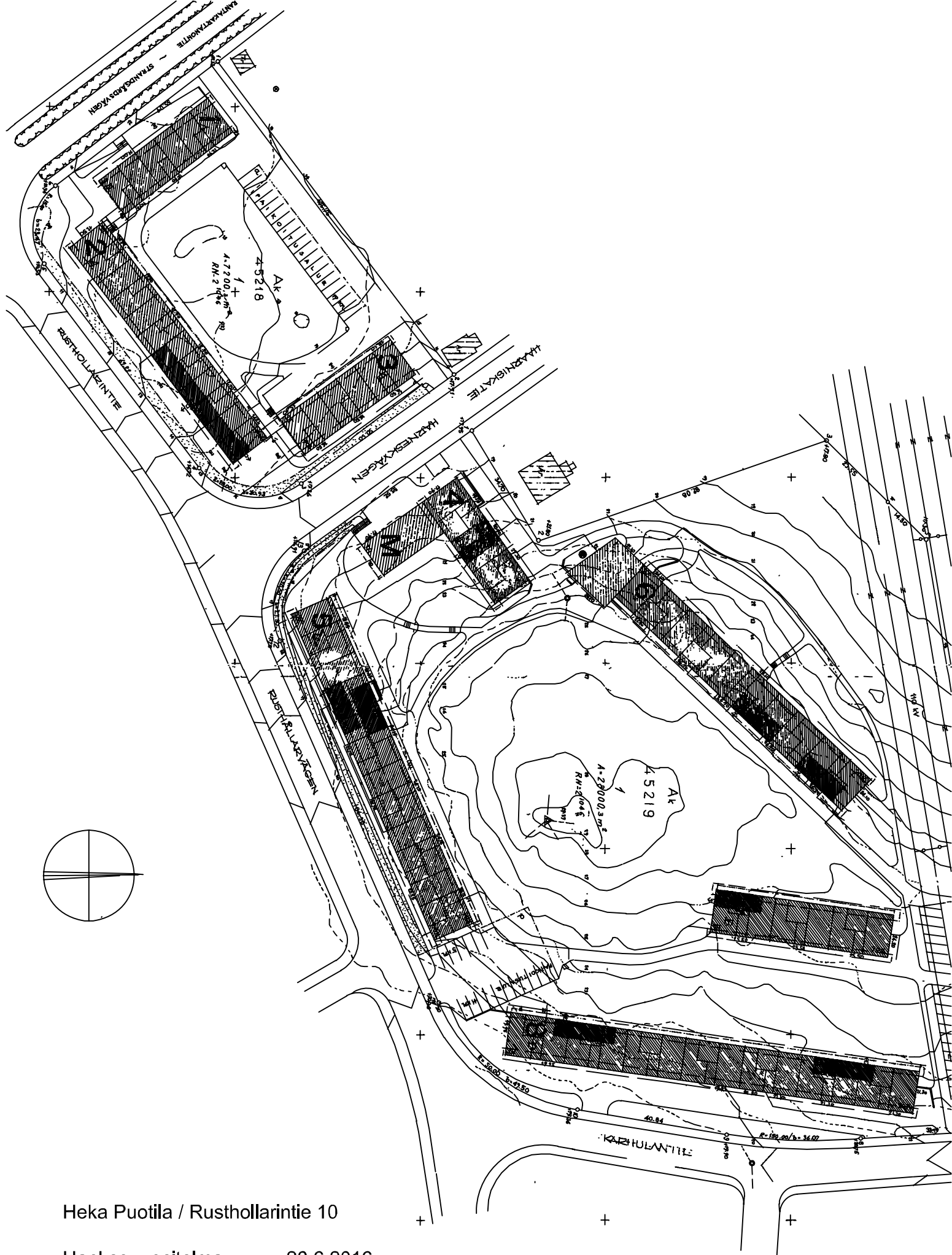
Kerhotiloissa on maalatut seinät ja katto, lattiassa muovimatto.

Pinnat ja kalusteet uusitaan.

Muut tilat

Muissa tiloissa on yleensä maalatut seinät ja katto, lattiassa maalattu betoni tai muovimatto.

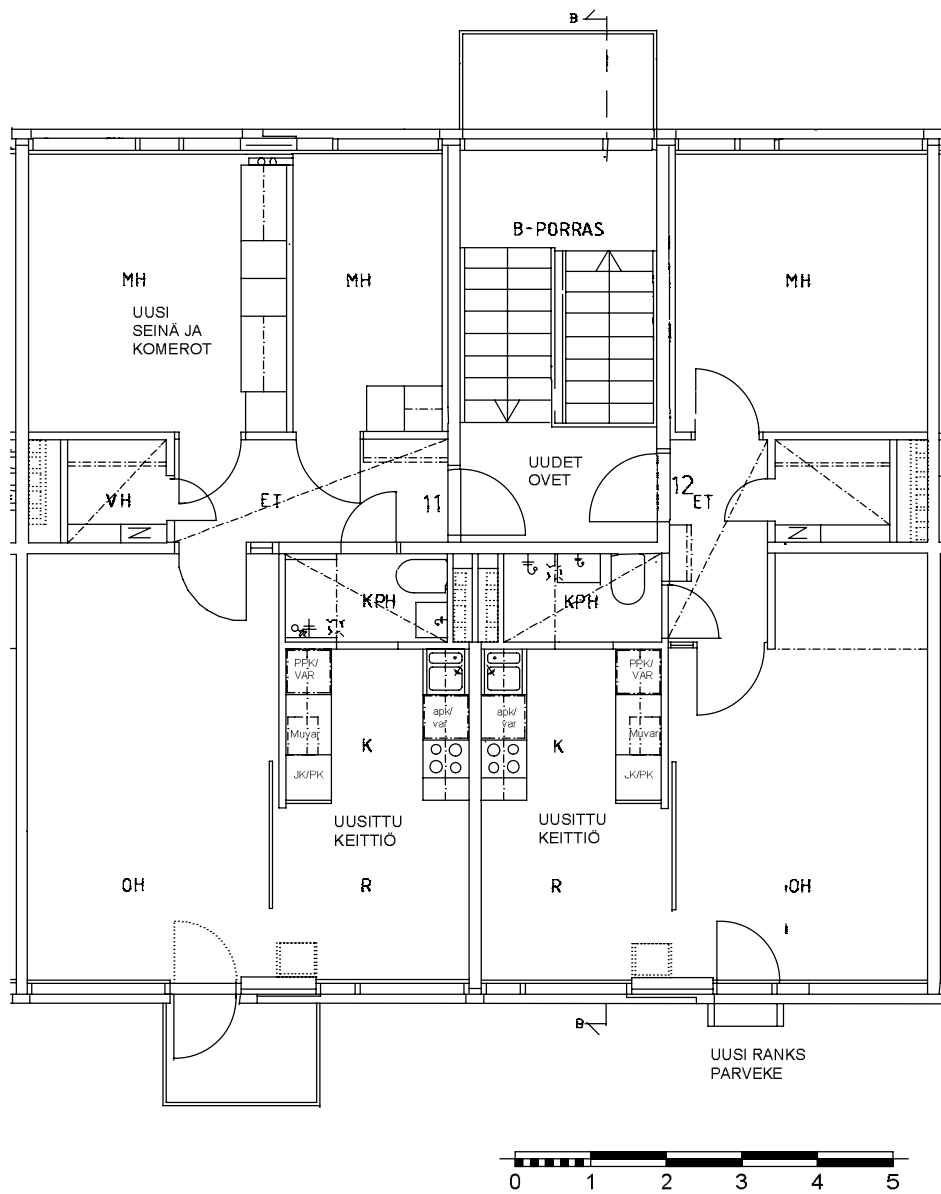
Kaikki entisten kylmäsäilytystilojen tilalle tulevien lastenvaunu- ja ulkoiluvälinevarastojen sekä kellarikäytävien pinnat kunnostetaan ja maalataan.



Heka Puotila / Rusthollarintie 10

Hankesuunnitelma 20.6.2016
 Arkkitehtitoimisto Tiuri & Lommi Oy

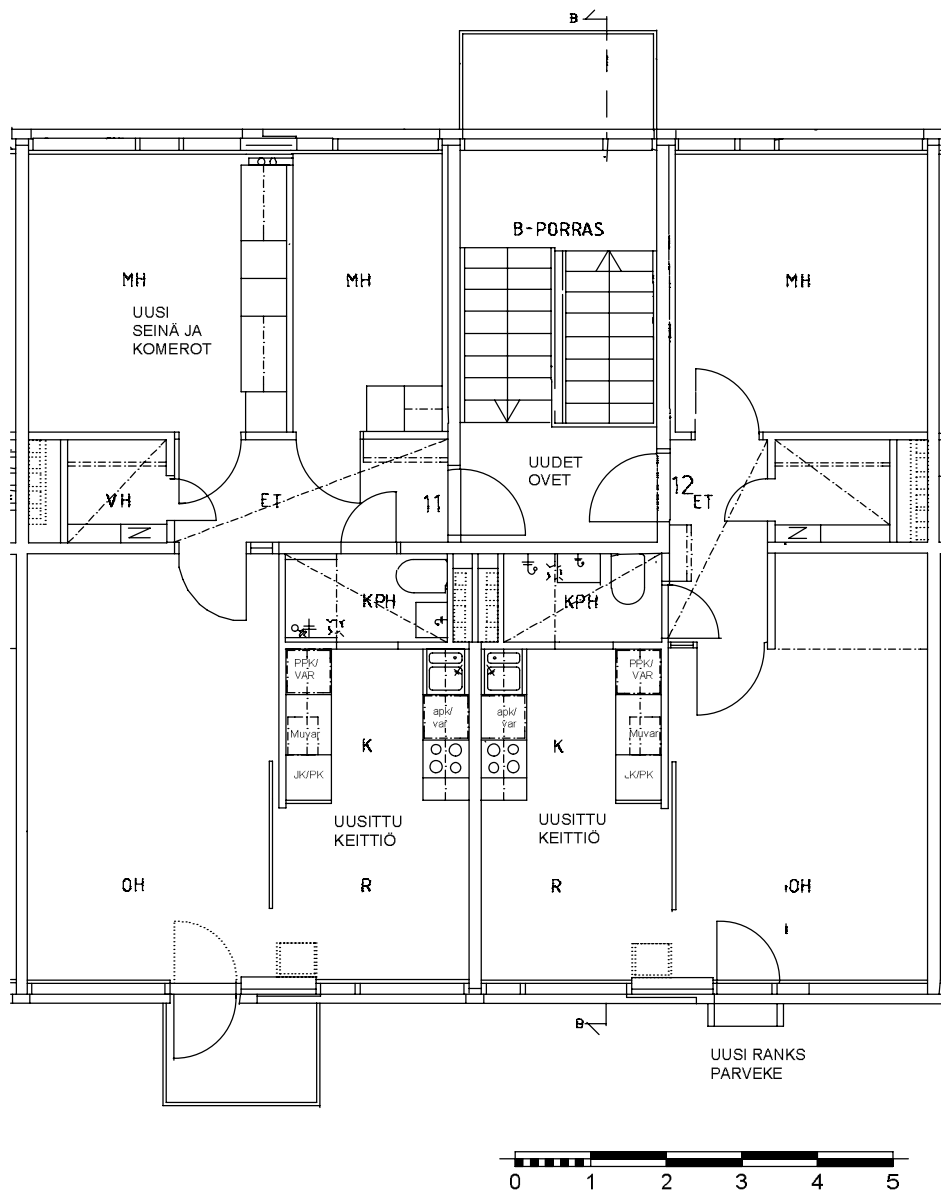
Asemapiirustus



Heka Puotila / Rusthollarintie 10

Hankesuunnitelma 20.6.2016
 Arkkitehtitoimisto Tiuri & Lommi oy

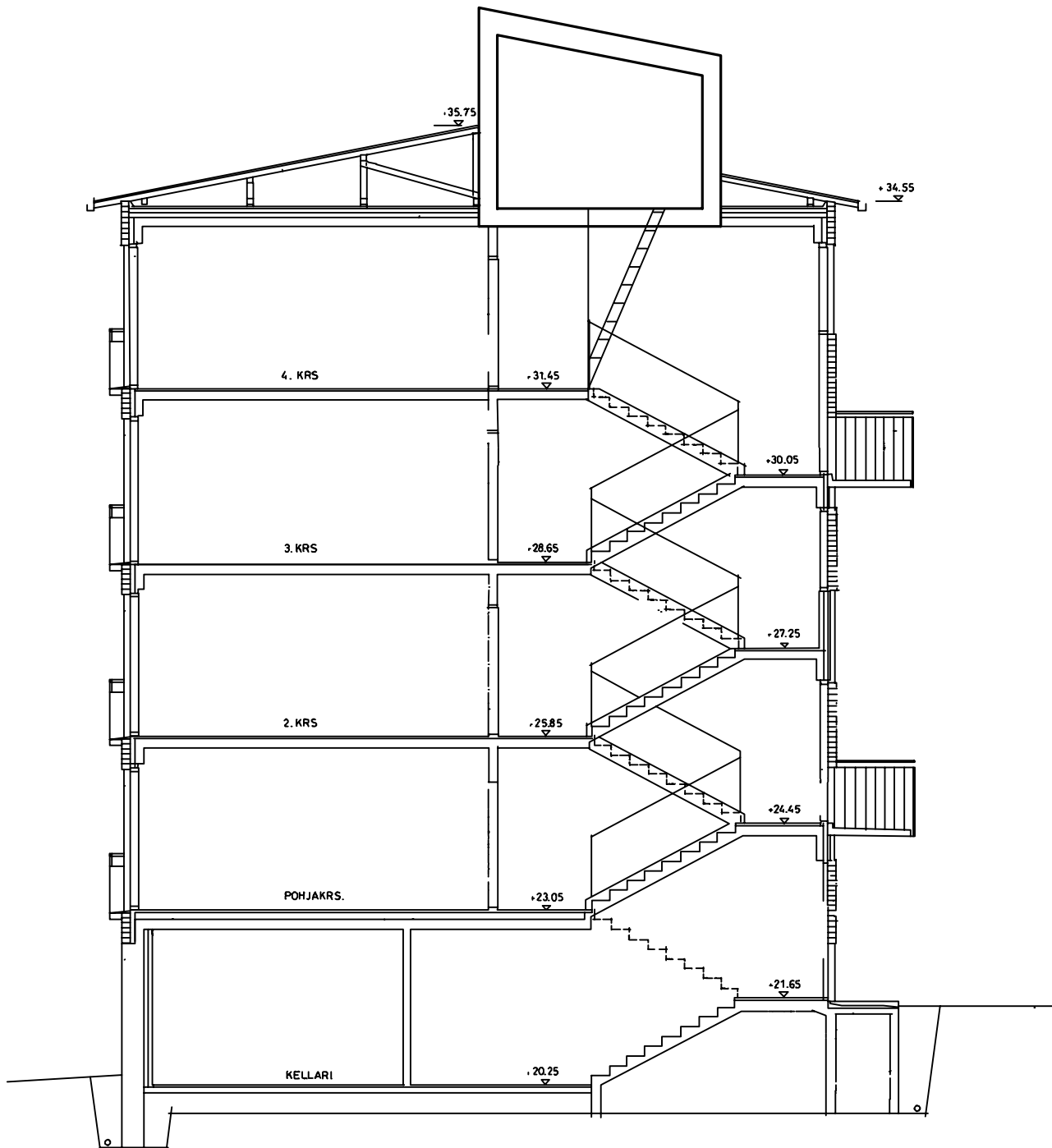
Esimerkkiasuntoja Talon I, 3.krs



Heka Puotila / Rusthollarintie 10

Hankesuunnitelma 20.6.2016
 Arkkitehtitoimisto Tiuri & Lommi oy

Esimerkkiasuntoja Talon I, 3.krs

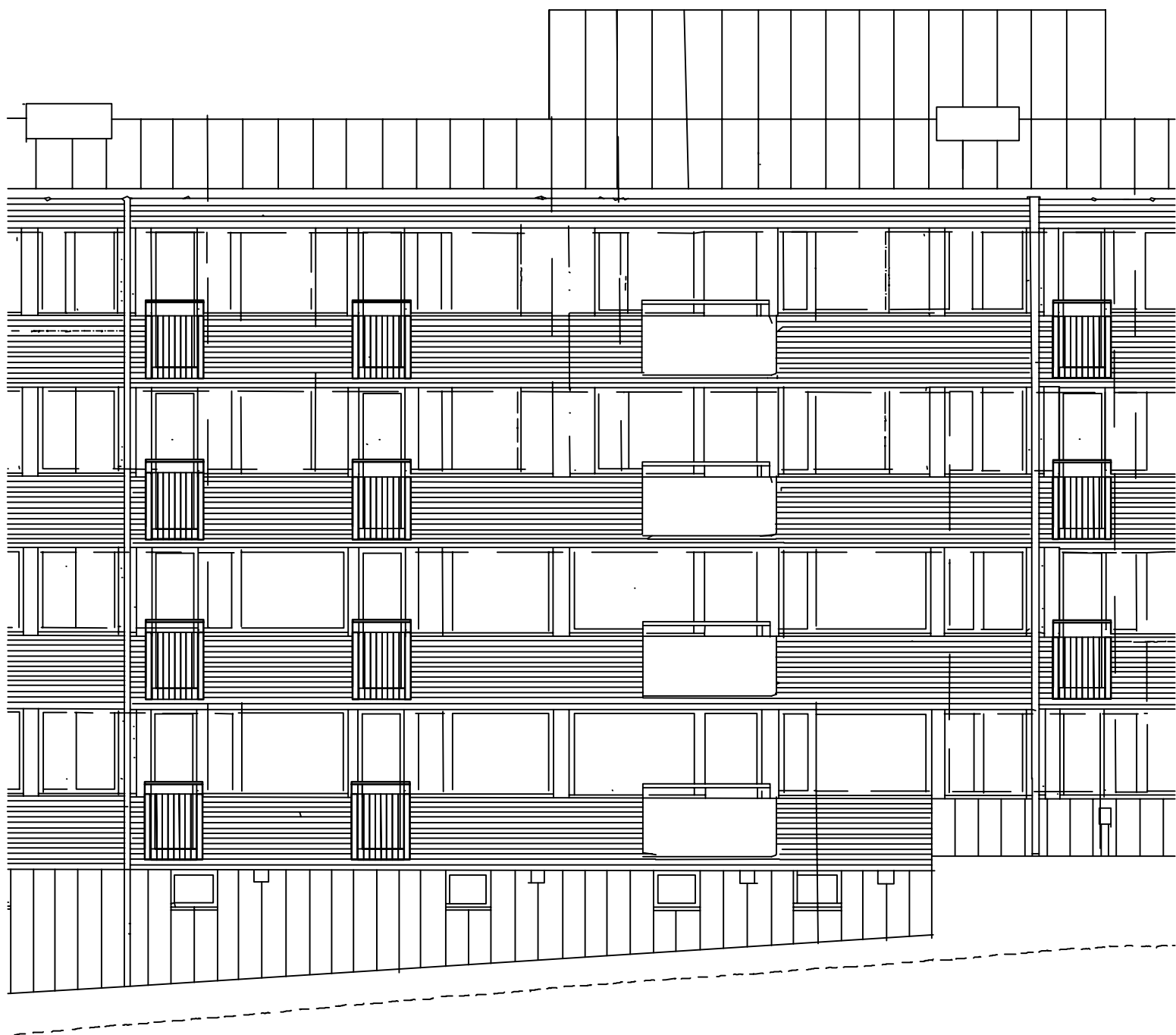


0 1 5m

Heka Puotila / Rusthollarintie 10

Periaateleikkaus
IV-konehuone

Hankesuunnitelma 20.6.2016
Arkkitehtitoimisto Tiuri & Lommi Oy

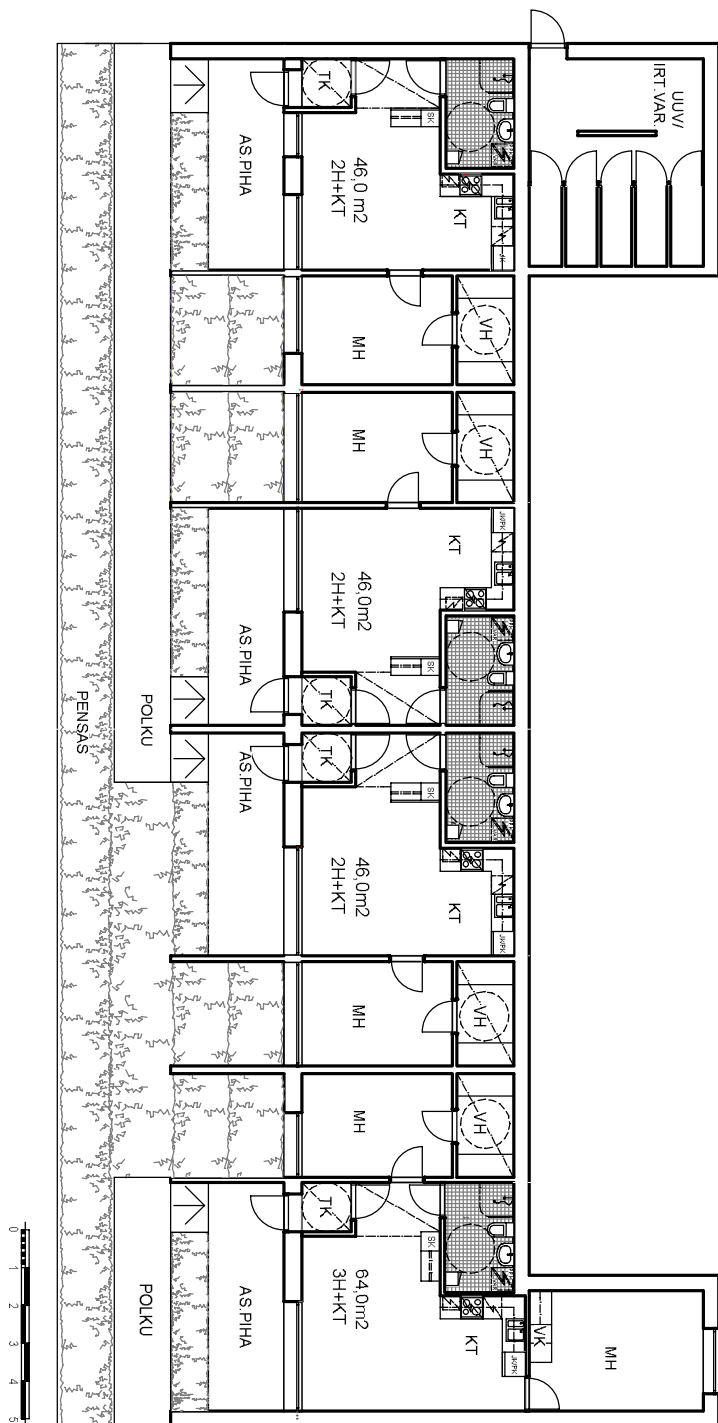


0 1 5m

Heka Puotila / Rusthollarintie 10

Hankesuunnitelma 20.6.2016
Arkkitehtitoimisto Tiuri & Lommi Oy

Julkisivuote, luonnos
IV-konehuone
ja ranskalaiset parvekkeet



Heka Puotila / Rusthollarintie 10

Hankesuunnitelma 20.6.2016
 Arkkitehtitoimisto Tiuri & Lommi oy

Talo I Pohjakerros
 Uudet asunnot, luonnos

KORKOTUKILAINAN VARAUSHAKEMUKSEN ALKUPERÄISET ASIAKIRJAT

Ohessa ovat Helsingin kaupungin asunnot Oy:n PK-hankkeen
Heka Puotila Rusthollarintie 10 2-vaihe korkotukilainavarauksen hakemusasiakirjat.

Pyydämme teitä käsittelemään hankkeen (kunnan puolto) ja toimittamaan asiakirjat
ARAan jatkokäsittelyyn.

Ystävällisin terveisin.

Mikko Kontumäki
rakenn.-asiam.
mikko.kontumaki@hel.fi
09-310 32303
KYMP
Hatu
Proj.tal.
(sijoitus Asuntotuotanto)

Rakennushanke (nimi, apunimi)	Rakennushankkeen Y-tunnus	Dnro
Heka Puotila Rusthollarantie 10 2-vaihe	2379058-6	
Erityisryhmä	Asuntoala yht., asm ² (sisältää avustetut palvelutilat)	Asuntojen lkm
Normaalit asunnot	8 494,0	166

ALUSTAVA TALOUSARVIO RAKENTAMISVAIHEEN JÄLKEISTÄ TÄYTTÄ TILIKAUTTA VARTEN
01.01.2023 - 31.12.2023

ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT	€/asm ² /kk	12 kk yhteensä, €
A. RAHOITUSKUSTANNUKSET		
1. Haettavan korkotukilainan korot	2,50	254 820
lyhennykset *	2,88	293 553
lainan määrä 19,591 M€		
2. Muun otettavan lainan korot		0
lyhennykset		0
lainan määrä		
3. Jo olemassa olevien lainojen korot (perusparannuskohteessa)	0,00	0
lyhennykset	0,00	0
lainan määrä 900 t€		
4. Laskelmassa oletettu avustuksen määrä		
Rahoituskustannukset yhteensä	5,38	548 373
B. HOITOKUSTANNUKSET		
Tontin vuokra	0,85	86 639
Kiinteistövero	0,27	27 521
Hallintokulut (henkilöstö ja muut)	0,27	27 521
Isännöinnistä aiheutuneet kustannukset	0,49	49 945
Huollosta aiheutuneet kustannukset	1,20	122 314
Lämmityskustannukset	1,21	123 333
Sähkökustannukset	0,30	30 578
Vesi- ja jätevesimaksut	0,60	61 157
Muut hoitokulut	1,90	193 663
Hoitokustannukset yhteensä	7,09	722 670
C. RAHASTOINTI (korjauksiin varautuminen)	0,20	20 386
ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT YHTEENSÄ	12,67	1 291 428

ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT	yksikkö	määrä	€/yks./kk	12 kk yhteensä, €
Vuokratulot asuinhuoneistoista ja avustetuista palvelutiloista (ennen mahd. tasausta)	asm ²	8 494,0	12,14	1 237 406
Vesimaksutulot asukkailta	hlöä	166	15,00	29 880
Autopaikkatulot asukkailta				
Avopaikka	kpl	82	20,00	19 680
Katospaikka	kpl	0	0,00	0
Autotalli	kpl	0	0,00	0
Muut käyttömaksut asukkailta	xxx	35,0	10,00	4 200
Arvioidut muut tulot				
xxx	xxx	0,0	0,00	0
ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT		€/asm ² /kk	12,67	1 291 166
	Vuokrausaste	100 %	0,00	0
ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT YHTEENSÄ		€/asm ² /kk	12,67	1 291 166

ARVIO ASUKKAALTA PERITTÄVÄSTÄ VUOKRASTA

* Lisätietoja, miten lyhennys on laskettu Uuden lainsäädännön mukainen korkotukilainan lyhennysohjelma, käyttäen korkokantana 1,7%.

Kunta Helsinki	Dnro
Kohde Heka Puotila Rusthollarintie 10 2-vaihe	

Hakemusvaiheessa toimitettavat asiakirjat:

- Hakemus lomakkeella ARA 64/09
- Kuntoarvio/kuntotodistus, jonka yhteydessä arvio esteettömyydestä
- Arvio perusparannustarpeesta
- Alustava hankeohjelma lomakkeella ARA 81a/08
- Alustava korjauskustannusarvio
- Alustava talousarvio lomakkeella ARA 95/08
- Alustava pitkän tähtäyksen pääoma- ja hoitokulujen rahoitussuunnitelma
- Pitkän tähtäyksen perusparannus- ja kunnossapitosuunnitelma lomakkeella ARA 82/11
- Selvitys urakoitsijan valinnasta, mikäli poiketaan kilpailumenettelystä

Apuvälineinä voidaan käyttää:

- perusparannustarpeen arvioinnissa:
[www.ara.fi>laskurit>kiinteistökohtainen salkutusmalli](http://www.ara.fi/laskurit/kiinteistökohtainen_salkutusmalli)
- korjauskustannusarviota tehtäessä:
[www.ara.fi>laskurit>korjauskustannusarviolaskuri](http://www.ara.fi/laskurit/korjauskustannusarviolaskuri)
- alustavaa talousarviota laadittaessa:
[www.ara.fi>laskurit >vuokralaskuri](http://www.ara.fi/laskurit/vuokralaskuri)