

Kunta  
**Helsinki**

Kuntanumero  
**091**

Maakunta  
**Uusimaa**

Haetaan lainavarausta

Haetaan varsinaista lainapäätöstä

ARAn antama diaarinumero

<b>Toimenpide</b>	<input type="checkbox"/> Rakentaminen <input type="checkbox"/> Hankinta <input checked="" type="checkbox"/> Perusparantaminen					
<b>Kohdetyyppi</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Vuokratalo <input type="checkbox"/> Asumisoikeustalo <input type="checkbox"/> Osaomistustalo					
<b>Käyttö</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Tavanomainen asuminen <input type="checkbox"/> Erityisasuminen, erityisryhmä(t) <sup>1)</sup>					
<b>Hakijatiedot</b>	Lainanhakija	Lainanhakijan sähköpostiosoite			Y-tunnus	
	Helsingin kaupungin asunnot Oy			2379058-6		
	Kohteen nimi			Y-tunnus		
	Heka Kannelmäki Pelimannintie 15 2-vaihe					
	Hakijayhtiön perustaja(t) ja omistusjakauma %			Y-tunnus		
Helsingin kaupunki 100%						
Hakijayhtiön tuleva omistaja, jos perustaja myy sen ennen korkotukilainapäätöstä ja omistusjakauma %			Y-tunnus			
Hankittavien asuntojen omistaja ennen hankintaa						
<b>Rakennuttaminen</b>	Rakennuttaja; yritys ja yhdyshenkilö	Rakennuttajan sähköpostiosoite			Y-tunnus	
	Hgin kginAsuntotuotnto/Erkki Mieskonen			erkki.mieskonen@hel.fi		0201256-6
	Osoite			Puhelin		
	PL 58226, 00099 Helsingin kaupunki			09-310 32296		
Laina-asianhoitaja ja yhteisö jota edustaa (jos muu kuin rakennuttajayritys ja sen asiamies)			Y-tunnus			
Päätös tiedoksi: mikko.kontumaki@hel.fi						
Osoite			Puhelin			
<b>Rakennuspaikka</b>	Kaupungin/Kunnanosan nimi ja nro		Kortteli nro	Tontti nro		
	33. Kaarela		173	1		
	Tilan nimi			Tilan RN:o		
	Määräala, m <sup>2</sup>			Tontti		
				<input type="checkbox"/> oma <input checked="" type="checkbox"/> vuokralla		
	Kiinteistötunnus, määräalan tunnus tai vuokraoikeuden laitos tunnus					
	91-33-173-1-L1					
	Katuosoite, postinumero ja postitoimipaikka					
	Pelimannintie 15, 00420 Helsinki					
	Tontin saanto					
<input type="checkbox"/> ostettu yksityiseltä <input type="checkbox"/> ostettu kunnalta <input checked="" type="checkbox"/> vuokrattu kunnalta						
<input type="checkbox"/> varaus sopimus kunnalta <input type="checkbox"/> muu, mikä						
Kaavan vahvistamisen tai poikkeusluvan myöntämisen päivämäärä						
<input type="checkbox"/> kaavamuutos vireillä						
<b>Perusparannus-hankkeen perustiedot</b>	Talotyyppi	Kpl	Kerroksia	Valmistumisvuosi	Huoneistojen lkm	Asuntoala yhteensä
	Kerrostalo	5	1-7	1975	150	8155.5
<input type="checkbox"/> Kohteessa on tehty kuntoarvio ja PTS-ehdotus			Kuntoarvion pvm			

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

<b>Laajuustiedot</b>	Asuntojen lukumäärä <sup>1)</sup> 150 kpl, joista erityisryhmille		Asuntoala yhteensä 8155,5 as.m <sup>2</sup>	
	Pienasuntojen (asuinkoko < 50 as.m <sup>2</sup> ) osuus kokonaismäärästä		% (tavanomainen asuminen)	
	Asuntojen apu- ja yhteistilat	hum <sup>2</sup>	Palvelutilaa	hum <sup>2</sup>
	Muut (ei tuettavat) tilat	hum <sup>2</sup>	Bruttoala	br.m <sup>2</sup> Asuntoala/bruttoala
<b>Hintatiedot</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Sisältää ALV <input type="checkbox"/> Ei sisällä ALV			
	Asunto-osa	- uudisrakentamisen / perusparantamisen hinta <sup>2)</sup>	21 101 212 €	2 587 €/ as.m <sup>2</sup>
		- tonttikustannukset	€	€/ as.m <sup>2</sup>
		- Yhteensä / Hankinta-arvo	21 101 212 €	2 587 €/ as.m <sup>2</sup>
	Muut ei tuettavat tilat (esim. liiketilat), kustannukset yhteensä		€	€/ hum <sup>2</sup>
	Hankittavan kiinteistön / hankittavien osakkeiden hankintahinta		€	€/ as.m <sup>2</sup>
	Arvio perittäväksi tulevasta asuntojen vuokrasta (tavanomainen asuminen)			€/ as.m <sup>2</sup> /kk
<b>Toteutusmuoto</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Urakkakilpailu <input type="checkbox"/> Neuvottelu-urakka <input type="checkbox"/> Oma työ <input type="checkbox"/> Muu, mikä			
<b>Muita tietoja</b>	Energiatehokkuus		Toteutusaikataulu (kk/v – kk/v)	
			2/2020 - 6/2022	
<b>Rahoitus</b>	<b>Korkotukilaina</b>	Lainanantaja, laina-aika		
		Kilpailutettu korkotukilaina, laina-aika 30-v.	16 880 969 €	80,0 %
	<b>Avustus</b>	Mistä haettu	€	%
	<b>Omat varat</b>	Yhtiön omarahoitusosuus (korjausrah.)	4 220 242 €	20,0 %
	<b>Muu rahoitus</b>	Muu rahoitus, mikä	€	%
	<b>Rahoitus yhteensä</b>		21 101 212 €	100 %
<b>Lisätietoja</b>				
<b>Allekirjoitus</b>	Paikka ja päiväys		Helsinki, 12.11.2018	
	Allekirjoitus		Tulevan omistajan allekirjoitus <sup>3)</sup>	
	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.

HANKESUUNNITELMA  
12.08.2016  
Heka Kannelmäki  
PELIMANNINTIE 15



Hanke 7303022

HELSINKI 12.08.2016  
Arkkitehtuuritoimisto Ahonen Veikko Oy

## **HANKESUUNNITELMA HEKA KANNELMÄKI PELIMANNINTIE 15.....3**

<b>Hankesuunnitelman laadinta.....</b>	<b>3</b>
Hankesuunnittelun lähtökohta	3
<b>Kiinteistön perustiedot.....</b>	<b>3</b>
Kiinteistöjen sijainti ja osoite	3
Huoneistojakauma	5
Kiinteistön omistus ja vuokrasopimus	6
Rakenteet	6
Liikenne ja pysäköinti	6
Ympäristö	6
Tekniset liittymät	6
Kaavoitustilanne ja asemakaava	6
Rakennusoikeus, täydennysrakentaminen	7
<b>Hankesuunnitelman laadinta.....</b>	<b>7</b>
Korjaushistoriaa	7
Organisaatio	7
Käytettävissä olleet asiakirjat	8
Tehdyt tutkimukset ja kartoitukset	8
Pidetyt kokoukset ja tapaamiset	9
Rakennuspaikan maaperä ja perustamisolosuhteet	9
<b>Hankkeen tavoitteet.....</b>	<b>9</b>
Käyttäjän ja omistajan tavoitteet	9
Tekniset järjestelmät	9
Viranomaisten tavoitteet	9
Erytistarpeiden huomioon ottaminen	9
Hissien rakentaminen	9
Elinkaari, jätahuolto	10
Energiatehokkuus	10
Tilakaaviot	10
<b>Hankkeen aikataulu.....</b>	<b>10</b>
Aikataulu	10
Rakennuslupaprosessi	10
<b>Peruskorjauksessa tehtävät toimenpiteet.....</b>	<b>10</b>
ULKOALUEET	10
RAKENNUSTEN ULKOPUOLI	12
RAKENNUKSET SISÄPUOLI / YHTEISTILAT	14
RAKENNUKSET SISÄPUOLI / ASUNNOT	17
RAKENNUSOSAT	19
MUUTA	20
TYÖTURVALLISUUS	20
<b>Tilaluettelo.....</b>	<b>21</b>

# HANKESUUNNITELMA HEKA KANNELMÄKI PELI-MANNINTIE 15

Projekti 7303022

## Hankesuunnitelman laadinta

### Hankesuunnittelun lähtökohta

Peruskorjaus on tarpeen tehdä, koska kohteen vesijohdot ja viemärit ovat teknisen käyttöikänsä loppupäässä. Peltirakenteiset kylpyhuoneet ovat huonossa kunnossa ja epäsiistit. Asunnot ovat sisätiloiltaan huonossa kunnossa ja tarvitsevat kunnostusta. Ikkunat ja ikkunaovet ovat käyttöikänsä loppussa. Kellarin tilajärjestelyt ovat huonosti käytettäviä ja kaipaavat päivitystä. Porrashuoneista puuttuu savunpoisto. Rakennusten energiankulutus on suurta.

Suunniteltu käyttöikä korjausten jälkeen on 40 vuotta.

## Kiinteistön perustiedot

### Kiinteistöjen sijainti ja osoite

Kiinteistötunnus	091-033-0174-0001
Kaupunki	Helsinki
Kaupunginosa	33 Kaarela
Osa-alue	Kannelmäki
Kortteli	33174
Tontti	1
Tontin pinta-ala	3628 m <sup>2</sup>
Osoite	Pelimannintie 13, 00420 Helsinki
Kiinteistötunnus	091-033-0173-0001
Kaupunki	Helsinki
Kaupunginosa	33 Kaarela
Osa-alue	Kannelmäki
Kortteli	33173
Tontti	1
Tontin pinta-ala	5474 m <sup>2</sup>
Osoite	Pelimannintie 15 - 17, 00420 Helsinki
Kiinteistötunnus	091-033-0170-0002
Kaupunki	Helsinki
Kaupunginosa	33 Kaarela
Osa-alue	Kannelmäki
Kortteli	33127
Tontti	2
Tontin pinta-ala	7366 m <sup>2</sup>
Osoite	Purpuripolku 3 - 5, 00420 Helsinki

Kohteen rakennukset ovat kolmella eri tontilla. Kohde koostuu yhteensä 11 asuinrakennuksesta sekä 3 talous-/myymälärakennuksesta. Portaita on yhteensä 25 kappaletta. Lisäksi tonteilla on yhteensä 7 jätekatosta.

Asuinrakennukset ovat 3-7 kerroksisia, lähes kaikissa taloissa on lisäksi kellarikerros, joka on osittain maanalainen. Vain taloissa 9 ja 13 ei ole kellaria. Talous- ja myymälärakennukset ovat 1-kerroksisia ja niiden alla on maanalainen kellarikerros.

Yhteistilat sijaitsevat talojen kellarikerroksissa sekä talousrakennuksissa sekä niiden maanalaisissa kellareissa.

Rakennuksissa on koneellinen poistoilmanvaihto. Korvausilma otetaan ikkunoiden rakovehttiileiden kautta.

Rakennuksissa on kaukolämpö, lämmitys tapahtuu vesikiertoisin lämmityspattereihin.

Rakennukset ovat valmistuneet vuosina 1974 ja 1975. Alkuperäinen arkkitehti on K. A. Pinomaa

Rakennusten RATU-tunnukset, talonumerot, portaat sekä huoneistot:

Kortteli 33170, Purpuripolku 3-5:

Rakennusnumero	RATU	Talonumero	Portaat	Huoneistot	Rak.tyyppi
Rakennus 1	12023	talo 1	HI	H134 - I175	asuinrakennus
Rakennus 2	12024	talo 2	FG	F106 - G133	asuinrakennus
Rakennus 3	12025	talo 3	CDE	C43 - E105	asuinrakennus
Rakennus 4	12026	talo 4	AB	A1 - B42	asuinrakennus
Rakennus 5	12077	talo 5	-	-	talousrakennus

Kortteli 33173, Pelimannintie 15-17:

Rakennusnumero	RATU	Talonumero	Portaat	Huoneistot	Rak.tyyppi
Rakennus 1	12034	talo 6	GHI	G272 - K325	asuinrakennus
Rakennus 2	12035	talo 7	AB	A176 - B217	asuinrakennus
Rakennus 3	12036	talo 8	CD	C218 - D259	asuinrakennus
Rakennus 4	12037	talo 9	EF	E260 - F271	asuinrakennus
Rakennus 5	12038	talo 10	-	-	talousrakennus

Kortteli 33174, Pelimannintie 13:

Rakennusnumero	RATU	Talonumero	Portaat	Huoneistot	Rak.tyyppi
Rakennus 1	12039	talo 11	AB	A326 - B367	asuinrakennus
Rakennus 2	12040	talo 12	CD	C368 - D409	asuinrakennus
Rakennus 3	12041	talo 13	EF	E410 - F421	asuinrakennus
Rakennus 4	12042	talo 14	-	-	myymäläraken.

Jätekatoksilla ei ole RATU-tunnuksia.

Kohteen suuruustiedot:

Talo	Kerrosala m <sup>2</sup>	Kokonaisala m <sup>2</sup>	Tilavuus m <sup>3</sup>	Asuntojen lukumäärä	Asuinhuoneistoala m <sup>2</sup>	Vuokrattavia tiloja	Kerrosäärä
1	2 781	3 099	8 759	42	2247		7
2	2 781	3 202	9 067	28	2268	147	7
3	4 155	4 821	13 662	63	3370,5		7
4	2 781	3 128	8 847	42	2247	73,5	7
5	(408)	789	2 776	-	-		1
Yht.	12498		43111	175	10132,5	220,5	
6	3 504	4 335	12 354	54	2835	68,5	4 ja 5

7	2 735	3 097	8 752	42	2205		7
8	2 781	3 097	8 752	42	2247		7
9	1 161	1 162	3 048	12	954		3
10	(356)	720	2 516	-	-		1
Yht.	10181		35422	150	8241		68,5
11	2 735	3 168	8 974	42	2205	69,5	7
12	2 781	3 176	8 985	42	2247		7
13	1 161	1 162	3 048	12	954		3
14	285	575	2 009	-	-		1
Yht.	6677		23016	96	5406		69,5
Yht.	29 356	35 551	101 549	421	23 779,5	358,5	

Nämä suuruustiedot ovat peräisin kiinteistörekisteristä (kartta.hel.fi-sivulta), alueyhtiön toimittamasta huoneistoluettelosta sekä alkuperäisistä pääpiirustusten kerrosalalaskelmasta. Alkuperäisessä huoneistoluettelossa on virhe. Sen mukaan talojen 9 ja 13 4h+k -asunnot ovat erikokoisia. Todellisuudessa molempien talojen neliöt ovat 86-neliöisiä. Pinta-alatiedot on päivitetty vastaamaan nykytilannetta.

Kohteessa on yhteensä 421 asuinhuoneistoa, joiden yhteenlaskettu huoneistoala on 23779,5 m<sup>2</sup>. Asuntojen keskipinta-ala on 56,5 m<sup>2</sup>. Asuntojen lisäksi kohteessa on yhteensä 5 vuokrattavaa tilaa, jotka ovat tällä hetkellä pääosin tyhjiään vaikean vuokrattavuuden takia. Vuokrattavien tilojen yhteenlaskettu huoneistoala on 358,5 m<sup>2</sup>.

Asuntojen huoneistonumerointi ei ole looginen eikä vastaa totuttua tapaa, mutta alueyhtiön mielipide on se, että sitä ei kannata muuttaa.

#### Huoneistojakauma

Koko kohteen asuntojakauma:

- 1h + kk	29,5 m <sup>2</sup>	77 kpl	18,3 %
- 1h + kk	37,5 m <sup>2</sup>	46 kpl	10,9 %
- 2h + kk + p	47 m <sup>2</sup>	46 kpl	10,9 %
- 2h + k + p	58 m <sup>2</sup>	77 kpl	18,3 %
- 3h + k + p	73 m <sup>2</sup>	149 kpl	35,4 %
- 4h + k + p	86 m <sup>2</sup>	12 kpl	2,9 %
- 4h + k + p	89 m <sup>2</sup>	14 kpl	3,3 %
		421	

Purpuripolku 3-5:n asuntojakauma:

- 1h + kk	29,5 m <sup>2</sup>	49 kpl	28,0 %
- 2h + k + p	58 m <sup>2</sup>	49 kpl	28,0 %
- 3h + k + p	73 m <sup>2</sup>	63 kpl	36,0 %
- 4h + k + p	89 m <sup>2</sup>	14 kpl	8,0 %
		175	

Pelimannintie 15-17:n asuntojakauma:

- 1h + kk	29,5 m <sup>2</sup>	14 kpl	9,3 %
- 1h + kk	37,5 m <sup>2</sup>	32 kpl	21,3 %
- 2h + kk + p	47 m <sup>2</sup>	32 kpl	21,3 %
- 2h + k + p	58 m <sup>2</sup>	14 kpl	9,3 %
- 3h + k + p	73 m <sup>2</sup>	52 kpl	34,7 %
- 4h + k + p	86 m <sup>2</sup>	6 kpl	4,0 %
		150	

Pelimannintie 13:n asuntojakauma:

- 1h + kk	29,5 m <sup>2</sup>	14 kpl	14,6 %
- 1h + kk	37,5 m <sup>2</sup>	14 kpl	14,6 %
- 2h + kk + p	47 m <sup>2</sup>	14 kpl	14,6 %
- 2h + k + p	58 m <sup>2</sup>	14 kpl	14,6 %

- 3h + k + p	73 m <sup>2</sup>	34 kpl	35,4%
- 4h + k + p	86 m <sup>2</sup>	6 kpl	6,2 %
		96	

Yksioissä ei ole parvekkeita, muissa asunnoissa on parveke.

#### Kiinteistön omistus ja vuokrasopimus

Tontit omistaa Helsingin kaupunki ja ne on vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella asuntorakentamista varten.

#### Rakenteet

Asuinrakennusten runkona on teräsbetoni. Väli- ja yläpohjat ovat ontelolaattarakenteisia, alapohjat ovat yleensä maanvaraisia betonilaattoja. Vesikattona on bitumikermieristeinen tasakatto. Julkisivut ovat sandwich-elementtiseiniä, ulkopintana harjattu betoni, joka on maalattu. Asuntojen kevyet väliseinät ovat puurungon varaan tehtyjä lastulevypintaisia seiniä. Yhteistilojen kevyet väliseinät ovat 100 mm paksuja betoniseiniä tai 130 mm paksuja tiiliseiniä.

Talusrakennuksissa on teräsbetonipilarit ja jännitetyt betonipalkit. Yläpohja on profiilipeltirakenteinen. Talusrakennusten julkisivut ovat puurakenteisia ja niissä on suuria ikkunoita.

#### Liikenne ja pysäköinti

Tonttiliittymät ovat Pelimannintieltä ja Purpuripolulta, joka on kevyen liikenteen väylä. Purpuripolulle pääsee Polkkakujaa ja Purpurikujaa pitkin Pelimannintieltä. Polkkakujan ja Purpurikujan päissä katualueilla on pysäköintialueet lyhytaikaista pysäköintiä varten. Lisää autopaikkoja on Pelimannintiellä lyhytaikaiseen pysäköintiin.

Tonttien varsinainen pysäköinti on LPA-alueella korttelissa 33176 Pelimannintien eteläpuolella sekä LPA-alueella korttelissa 33175. Tonteilla ei ole pysäköintipaikkoja. Hankesuunnitelma ei koske pysäköintijärjestelyitä.

#### Ympäristö

Rakennukset lähistöllä ja ympäristössä ovat tyypillisiä 1970-luvun lopun lähiökerrostaloja. Lähitalot ovat tasakattoisia betonijulkisivuisia asuinkerrostaloja kerrosmäärien vaihdellessa kolmesta viiteen. Purpuripolku 3-5:n talojen pohjoispuolella on metsäinen puistoalue. Itäpuolella on käytöstä poistettu päiväkotirakennus.

Tontit viettävät eteläkaakkoon, etenkin Purpuripolun tontilla on hyvin suuret tasoerot. Kohteen pohjoispuolella oleva mäki kohoaa noin 36 metrin korkeuteen meren pinnasta, eteläpuolella oleva Pelimannintie on korossa noin +22 m.

#### Tekniset liittymät

Teknisten liittymien osalta katso hankesuunnitelman LVIS-liitteet. Liittymät ovat pääosin Pelimannintiellä ja Purpuripolulla.

#### Kaavoitustilanne ja asemakaava

Asemakaava on saanut lainvoiman 20.03.1991. Asemakaavan numero on 9625. Asemakaavan muuttamiseen ei ole tarpeita.

Korttelin kaavamerkintä on AK, asuinkerrostalojen korttelialue. Kerrosluvut eri rakennusalueilla ovat III, V ja VII. Lisäksi kullekin tontille on merkitty "g", joka tarkoittaa rakennusala, jolle saa rakentaa kerrosalaan luettavaa liiketilaa maanpäälliseen kellarikerrokseen ja ensimmäiseen kerrokseen. Näissä rakennusaloissa kerrosluku on I.

Sallittu rakennusoikeus korttelissa 33170 on 14100 kem<sup>2</sup>, korttelissa 33173 10200 kem<sup>2</sup> ja korttelissa 33174 on 6900 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on yhteensä 31 200 kem<sup>2</sup>.

Lisäksi saa kerrosalan ja kerrosluvun estämättä rakentaa 5 % kerrosalasta kerho- ja palvelutiloja ilman autopaikkoja koskevia velvoitteita.

Autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 105 kem<sup>2</sup> asuntokerrosalaa kohti.

Tontilla ei ole kaavaan liittyviä ääneneristys- eikä suojeluvaatimuksia.

Jokaiselle tontille merkitty "le" eli leikki- ja oleskelualue tarkoittava alueen osa. Leikkialue on istutettavalla tontin osalla.



Rakennusoikeus, täydennysrakentaminen

Tonteilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta seuraavasti:

- Purpuripolku 3-5: 1602 kem<sup>2</sup>
- Pelimannintie 13: 222,5 kem<sup>2</sup>
- Pelimannintie 15-17: 18,5 kem<sup>2</sup>

Nämä laskelmat perustuvat alkuperäisten pääpiirustusten kerrosalalaskelmaan.

Tonteilla ei ole lisärakentamismahdollisuutta tonttien ahtauden vuoksi. Nyt tyhjinä olevia liikehuoneistoja ei pystytä muuttamaan asunnoiksi. Ne ovat rauhattomissa paikoissa ja monen tilan lattiapinta on viereistä maanpintaa alempana, mikä estää niiden käyttämisen asuntona.

Teknisen selvityksen mukaan rakennuksia ei voi korottaa.

## Hankesuunnitelman laadinta

### Korjaushistoriaa

Tässä on lueteltu tärkeimmät rakennustekniset työt:

Kaikki asuinrakennukset:

- 1996 parvekkeiden uusinta ja lasitus, vesikattojen kunnostus, ulkoseinien maalaus-kunnostus, ikkunoiden kunnostus, tiivistys ja puunsuojaus, kerrostaso-ovien vastaovien lisäys
- 2012 lukitus uusittu

Purpuripolku 3-5:

- 1996 saunaosastot kunnostettu
- 1997 - 99 piha- ja leikkialueet kunnostettu
- 1999 hissit kunnostettu
- 2001 porrashuoneet kunnostettu ja maalattu
- 2008 piha- ja leikkialueet kunnostettu
- 2009 sisäänkäyntikatokset maalattu

Pelimannintie 13:

- 1999 saunaosastot kunnostettu
- 2003 porrashuoneet kunnostettu ja maalattu
- 2007 sisäänkäyntikatokset maalattu
- 2008 piha- ja leikkialueet kunnostettu
- 2011 jätehuone uusittu

Pelimannintie 15-17:

- 1996 - 99 saunaosastot kunnostettu
- 2002 - 04 porrashuoneet kunnostettu ja maalattu
- 2007 piha- ja leikkialueet kunnostettu
- 2008 sisäänkäyntikatokset maalattu

Pesula:

- 2000 pesulan sisäpinnat, LVIS ja laitteet uusittu
- 2001 asennettu rahastusautomaatiikka pesulaan

Kylpyhuoneista on korjattu 353 kappaletta vuoden 1999 - syyskuu 2015 välisenä aikana. Kylpyhuoneissa on korjausten yhteydessä uusittu seinäkaivo lattiakaivoksi, suihkunurkka on laatoitettu ja lattia on joko laatoitettu tai pinnoitettu. Osassa kylpyhuoneita seinät on laatoitettu kokonaan. Korjaamatta on 68 kylpyhuonetta.

### Organisaatio

Tilaaaja:

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Alueyhtiö:

Heka-Kannelmäki Oy:

Toimitusjohtaja:

Jari Joronen

Tekninen isännöitsijä:  
 Mika Perälä  
 puh: 040 708 1825  
 Kiinteistöpäällikkö:  
 Rauli Lehtonen  
 Isännöitsijä:  
 Juha Nieminen  
 Sentnerinkuja 2, 00440 Helsinki  
[etunimi.sukunimi@hekaoy.fi](mailto:etunimi.sukunimi@hekaoy.fi)

Rakennuttaja:  
 Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto  
 Junailijankuja 3  
 00520 Helsinki  
 Puh. 31032 296  
 projektipäällikkö Erkki Mieskonen  
[erkki.mieskonen@att.hel.fi](mailto:erkki.mieskonen@att.hel.fi)  
 projekti-insinööri Arja Snellman  
[arja.snellman@att.hel.fi](mailto:arja.snellman@att.hel.fi)

Hankesuunnitelmavaiheessa mukana olevat suunnittelijat:

Arkkitehtisuunnittelu:  
 Veikko Ahonen  
 Arkkitehtuuri-toimisto Ahonen Veikko Oy  
 Laivalahdenkaari 30, 00810 Hki  
 puh: 040 5868763  
[veikko.ahonen@ark-ahonen.fi](mailto:veikko.ahonen@ark-ahonen.fi)

Rakennesuunnittelija  
 Timo Raiski  
 Huura Oy  
 Hämeenpuisto 33 A, 33200 Tampere  
 puh: 0500 724754  
[timo.raiski@huura.fi](mailto:timo.raiski@huura.fi)

LVI-suunnittelija:  
 Jukka Lehmussaari  
 Hepacon Oy  
 Malminkaari 23 A, 00700 Helsinki  
 puh: 09 351721  
[jukka.lehmussaari@hepacon.fi](mailto:jukka.lehmussaari@hepacon.fi)

Sähkösuunnittelija:  
 Pia Ketola  
 Insinööritoimisto Comatec Oy  
 Myyrmäentie 2 B, 01600 Vantaa  
 puh. 045 7734 7798  
[pia.ketola@comatec.fi](mailto:pia.ketola@comatec.fi)

#### Käytettävissä olleet asiakirjat

Käytössä ovat olleet pääpiirustukset vuosilta 1973 - 74 sekä osa arkkitehdin mitoitetuista työpiirustuksista vuosilta 1973 - 74. Kaikista kerroksista ei löytynyt työpiirustuksia. Näiden tilojen osalta on hankesuunnitelman laadinnassa käytetty pääpiirustuksia. Käytössä oli lisäksi kiinteistön korjaushistoria. Hankesuunnitelmaan liittyen ei tehty mitään tarkemittauksia.

Piirustuksissa on ristiriitaa mm. joidenkin ikkunoiden sijainnin suhteen. Ne ovat pohjapiirustuksissa ja julkisivuissa eri paikoissa kellareiden osalla. Ennen tarkempaa suunnittelua tulee ikkunoiden sijainti tarkemmitata. Lisäksi yhteistiloissa on tehty huonejakoja, joita ei ole dokumentoitu käytettyihin piirustuksiin.

#### Tehdyt tutkimukset ja kartoitukset

Kiinteistössä on tehty seuraavat tutkimukset ja kartoitukset:

- Kuntoarvioraportti, JP-talotekniikka Oy, lokakuu 1997
- Vesikalusteiden, putkistojen jne. peruskuntokartoitus, LVI-suunnittelu Huhtala & Torniainen, huhtikuu 1997
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, Delete Finland Oy, maaliskuu 2015
- Lämpöjohtoverkoston kuntotutkimus, Inspecta Oy, maaliskuu 2015
- Julkisivujen ja parvekkeiden betonirakenteiden kuntotutkimus, Talokeskus Oy, kesäkuu 2015
- VSS-kuntotutkimus, Safe-Team Oy, marraskuu 2015
- Kellareiden käyttämättömien sivutilojen kartoitus, Insinööritoimisto Huura Oy, tammikuu 2016
- Talot 9 ja 13, alapohjatutkimus, Insinööritoimisto Huura Oy, helmikuu 2016
- Radonmittaus, Suomen Radonpalvelu Oy:ltä, maaliskuu 2016
- Tontin pintavaaitus, Geotek, huhtikuu 2016

#### Pidetyt kokoukset ja tapaamiset

Hankesuunnitelmaa laadittaessa on pidetty kokouksia 07.10.2015, 11.11.2015, 09.12.2015, 19.01.2016, 15.02.2016 sekä 30.03.2016. Lisäksi alustavan kustannuslaskennan jälkeen pidettiin kokous 20.06.2016, jossa selviteltiin keinoja kustannusten alentamiseen.

Kohteeseen on tutustuttu 03.11.2015. Tutustumiskäynnillä käytiin jokaisessa huoneistotyypissä sekä muutaman talon kellareiden yhteistiloissa sekä talousrakennuksen kellarissa.

Neuvottelu rakennusvalvonnassa käytiin 08.02.2016 alueen lupavalmistelijan kanssa. Lupavalmistelijalle esitettiin hankkeen yleiset tavoitteet ja suunnitteluratkaisujen pääperiaatteet. Neuvottelussa esitettiin kattojen muuttamista tasakatoista harjakatoiksi. Lupayksikön päällikön kanta oli kuitenkin se, että tasakatot on syytä säilyttää ajan hengen mukaisina tasakattoina.

#### Rakennuspaikan maaperä ja perustamisolosuhteet

Tontilla ei ole tehty hankesuunnitelmaan liittyen pohjatutkimusta. Rakennukset on perustettu kallionvaraisesti ja osin maanvaraisesti.

## **Hankkeen tavoitteet**

#### Käyttäjän ja omistajan tavoitteet

Tavoitteena on saada rakennuksen teknisille laitteille ja putkistoille lisää teknistä käyttöikää. Kellareiden tilajärjestelyjä tulee parantaa, irtaimistovarastojen saatavuutta ja turvallisuutta tulee parantaa. Huollolle tulee järjestää paremmat keskitetyt tilat. Pesulan yhteyteen halutaan mattopesula sekä siivouskeskus.

#### Tekniset järjestelmät

Teknisistä järjestelmistä on liitteet, joista ilmenee LVIS-tekniikan tämänhetkinen kuntoarvio sekä tarvittavat korjaukset.

#### Viranomaisten tavoitteet

Viranomaisilla ei ole kohteen nykytilanteeseen muutostarvetta.

Rakennusvalvonnan kanssa on käyty neuvottelu 08.02.2016.

#### Erityistarpeiden huomioon ottaminen

Hankkeella ei ole erityistarpeita.

#### Hissien rakentaminen

Asuinrakennuksissa on hissit lukuun ottamatta kolmekerroksisia taloja 9 ja 13. Hissit ovat teknisesti vanhoja ja niihin ei ole enää saatavissa varaosia. Koreissa ei ole sisäovia ja hissit ovat siten turvattomia. Hankesuunnitteluvaiheessa tutkittiin hissien rakentamista 3-kerroksisiin rakennuksiin 9 ja 13. Hissien rakentaminen näihin taloihin todettiin taloudellisesti kannattamattomaksi sekä teknisesti vaikeaksi porrashuoneratkaisuista johtuen. Hissit eivät mahdu rakennusrungon sisäpuolelle. Hissit jouduttaisiin tekemään rakennusrungon ulkopuolisina, mikä ahtauttaisi tonttia. Muissa taloissa hissit uusitaan vanhaan kuiluun. Hissit uusitaan konehuoneettomina. Hissikuiluja on yhteensä 21 kpl. Hissien toteuttamisesta pyydetään urakassa erillishinta.

Elinkaari, jätehuolto

Peruskorjauksen elinkaariratkaisuissa pyritään normaaliin ratkaisuihin. Tavoitteellinen käyttöikä peruskorjauksen jälkeen on 40 vuotta.

Jätekatokset puretaan ja niiden tilalle tehdään tonttikohtaiset syväkeräysastiat.

Energiatehokkuus

Energiatehokkuutta parannetaan vaihtamalla ikkunat ja parvekeovet uusiin. Kylmäkellarit poistetaan käytöstä. Yläpohjan lämmöneristävyttä parannetaan.

Rakennusten E-luvut ilmenevät lvi-hankesuunnitelmasta.

Tilakaaviot

Tilakaaviot ovat hankesuunnitelman liitteenä. Tilakaaviosta ilmenee nykytilanne sekä pääosa tehtävistä peruskorjausratkaisuista kaaviotasolla.

## Hankkeen aikataulu

Aikataulu

Toteutus suunnittelu käynnistyy syksyllä vuonna 2016. Suunnittelu jatkuu talven 2016 - 2017. Asuinrakennukset ovat tyhjillään talo kerrallaan korjaustyön aikana. Väistöasuntoina toimii talo numero 3, jossa on eniten asuntoja käytettävissä väistöasuntoina.

Urakkakilpailu käydään kolmessa vaiheessa tonteittain. Ensimmäisessä vaiheessa korjataan talot 11 - 14. Ensimmäinen urakkakilpailu käydään keväällä vuonna 2017, rakentaminen valmis keväällä 2019. Toisessa vaiheessa korjataan talot 6 -10. Tämä urakkakilpailu käydään talvella 2018 - 2019, rakentaminen valmis talvella 2020 - 2021. Kolmannessa vaiheessa korjataan talot 1 -5. Kolmas urakkakilpailu käydään syksyllä 2020 ja viimeiset rakennukset valmistuvat vuonna 2023.

Rakennuslupaprosessi

Linjasaneeraus, parvekkeiden mahdolliset lisäykset sekä käyttötarkoituksen muutokset kellareissa ja talousrakennuksissa vaativat rakennusluvan. Luvat haetaan tonttikohtaisesti.

## Peruskorjauksessa tehtävät toimenpiteet

ULKOALUEET

- **LIIKENNEALUEET**

- Nykytilanne*

Pihateiden asfalttipinnoitus on kohtuullisessa kunnossa. Pihatiet ovat paikoin kapeita. Purpuripolku 3-5:n talojen eteen ei pääse pelastusautolla. Kohteessa on suuria tasoeroja etenkin Purpuripolku 3-5:n tontilla.

- Toimenpide peruskorjauksessa*

Asfaltit uusitaan ja pihakäytäviä levennetään niin, että niiden leveys on vähintään 2,5 m. Purpuripolku 3-5:n talojen eteen tehdään pelastusautoille neljä nostopaikkaa. Nostopaikkojen koko on 6 m x 13 m. Nostopaikkojen takia tehdään tukimuurit rinteeseen. Nostopaikkojen kohdalle tehdään tarvittavat rakennekerrokset ja uusi asfaltti. Pelastusauton reittiä on mahdollisesti levennettävä tontin pohjoispuolella olevan puiston osalla kaatamalla muutama puu.

Kaikki pihalaatoitukset poistetaan ja tilalle laitetaan asfaltti.

Talojen 6 ja 9 sekä talojen 12 ja 13 välissä olevia tonttiteitä levennetään niin, että pelastusauto mahtuu tulemaan niistä tontille. Näiltä osin poistetaan nurmikkoa ja ajoesteitä sekä tehdään uudet asfalttipäällysteiset tiet tarvittavine alusrakenteineen.

Pihavarusteita ja valaisimia joudutaan siirtämään pelastusautoreittiiä ja -nostopaikkoja varten.

Pihoille tehdään lumenkasauspaikat.

- **PAIKOITUSALUEET**

- Toimenpide peruskorjauksessa*

Pysäköintialueet eivät kuulu hankesuunnitelman piiriin.

- **LEIKKI- JA OLESKELUALUEET**

- Nykytilanne*

Leikkivarusteita on uusittu vuosina 2007 ja 2008. Leikkivarusteet eivät täytä nykyisiä turvamääräyksiä ja ovat osin huonokuntoisia.

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Leikki- ja oleskelualueet uusitaan pihan korjausten yhteydessä. Kivituikka- ja hiekka-alue uusitaan. Leikkivälineet uusitaan nykyisten turvamääräysten mukaisiksi. Leikkivälineiden alle asennetaan turva-alustat.

• VIHERALUEET JA KASVILLISUUS

*Nykytilanne*

Puusto on vanhaa, sillä se on istutettu rakennusten rakennusaikana. Osa istutuksista on kunnostettu 1997-1999. Osa puista on niin lähellä rakennuksia, että ne hankaavat tuulella rakennuksia tai kattoja aiheuttaen mekaanisia vaurioita sekä ääntä.

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Suunnittelun yhteydessä kartoitetaan puut ja istutukset tarkemmin. Huonokuntoiset puut kaadetaan ja puustoa harvennetaan muutenkin valoisuuden lisäämiseksi sekä rakennusten suojaamiseksi. Liian lähellä rakennuksia olevat puut poistetaan. Pensasistutukset uusitaan täysin. Pensasistutuksissa ei käytetä piikikkäitä pensaita eikä aronioita.

• TALOVARUSTEET

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Pihakalusteet ja -varusteet uusitaan. Lipputangot sijoitetaan uuteen paikkaan pelastusteiden leven-tämisen takia. Jokaiselle tontille lisätään 1 käsihiekoitus säiliö. Ulkona olevat kuivausnarut poistetaan aitauskineen. Tomutustelineet uusitaan.

• ALUEOPASTEET

*Nykytilanne*

Talojen päädyissä on alueopasteet.

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Alueopasteet uusitaan ja ne varustetaan uudella Heka-logolla. Alueopasteet sijoitetaan niin, että ne on helposti nähtävissä korttelialueille saavuttaessa.

• PIHAVARASTOT

*Nykytilanne*

Tonteilla ei ole muita piharakennuksia kuin jätekatokset.

• AIDAT JA TUKIMUURIT

*Nykytilanne*

Talojen 9 ja 13 maantasoasunnoissa on puiset piha-aidat. Näiden talojen päätyasuntojen piha-aidat ovat betonisen tukimuurin päällä. Talon 5 taka-alue on jyrkkä ja vaikeasti hoidettava.

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Talojen 9 ja 13 piha-asuntojen puuaidat uusitaan. Näiden talojen päätyasuntojen betonisissa tukimuureissa tehdään betonikorjauksia. Talojen 1, 3 ja 4 eteen rakennetaan tukimuurit niin, että talojen eteen saadaan rakennettua nostopaikat pelastusautoille. Tukimuurit ovat betonirakenteisia ja niiden päälle tehdään metallirakenteiset kaiteet.

Talon 5 taka-alue luiskataan loivemmaksi. Luiskan alaosaan tehdään 0,5.. 1 metrin korkuinen betoni-nen tai harkkokivinen tukimuri ja siitä ylöspäin luiska. Luiskaan asennetaan betonisia reikäkiviä. Reikäkiviluiskaan istutetaan nurmikko. Tukimuurin päälle asennetaan metallinen kaide.

• PORTAAT JA LUISKAT

*Nykytilanne*

Pihan betoniportaissa on vaurioita. Niissä on lohkeamia ja kaiteet ovat huonossa kunnossa tai ne puuttuvat kokonaan. Luiskissa ei ole käsijohteita ja ne ovat liukkaita. Etenkin talon 4 edessä oleva luiska on jyrkkä ja liukas.

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Pihalla sijaitsevat ja kellareihin johtavat portaat laastipaikataan, metallikaiteet uusitaan. Pihan luis-kat varustetaan metallirakenteisilla kaiteilla. Luiskien pintoja karhennetaan liukkauden torjumiseksi. Talon 1 edessä oleva porraskorjataan uusimaan pelastusauton nostopaikan rakentamisen takia. Uusi porraskorjataan betonirakenteisena ja se varustetaan metallikaiteella.

• JÄTEHUOLTO

*Nykytilanne*

Tonteilla on 7 eri jätteen keräyspistettä. Ne on keskitetty tonteilla Purpuripolun varteen. Jätekatokset ovat huonokuntoisia ja ne ovat palomääräyksiin nähden liian lähellä asuinrakennuksia.

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Jätekatokset puretaan. Kullekin tontille rakennetaan omat syväkeräysastiaryhmät. Syväkeräysastioita ei pystytä täysin sijoittamaan palomääräysten mukaisesti yli 8 metrin päähän rakennuksista. Syväkeräysastioiden rakentamisessa on varauduttava louhintaan. Astiaryhmät ympäröidään harkkomuurauksella rakennusvalvonnan ohjeen mukaisesti.

RAKENNUSTEN ULKOPUOLI

## • JULKISIVUT

*Nykytilanne*

Julkisivut ovat sandwich-elementeistä rakennettuja julkisivuja. Pintana on harjattu betonipinta tai paikon sileä betonipinta. Julkisivupinnat on maalattu. Harjapintaisten elementtien uusitun maalin alla on vanha asbestia sisältävä maalikerros. Ikkunoiden alla ja räystäällä on profiilipeltikentät.

Julkisivuissa betonirakenteet ovat suhteellisen hyväkuntoisia, vaikka tiettyjä vauriomekanismeja rakenteissa on todettavissa. Raudoitus on melko syvällä elementtien sisällä, joten raudoituksen ruostuminen ei ole vielä ongelma. Julkisivuissa on paikallisia yksittäisiä teräskorroosion aiheuttamia vaurioita. Laajamittaista betonin rapautumista ei ole.

Julkisivuelementtien väliset saumat on käyttöikänsä päässä. Saumat on uusittu, mutta vanhaa lyijyä sisältävää saumamateriaalia on jäänyt ainakin joihinkin saumoihin.

Korkeimpien talojen ylimpien kerrosten eteläpäädyt kuumenevat kesällä.

Talusrakennusten julkisivut ovat puupintaisia. Osa paneeleista on rikki ja niistä on maali kulunut.

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Asuinkerrosten julkisivuelementit vesihiekkapuhalletaan teltan suojassa. Työ on tehtävä asbestityönä. Julkisivuille tehdään homeenpoistopesu.

Julkisivujen lämmöneristyksen parantaminen ei itsessään ole taloudellisesti kannattavaa energiansäästön vuoksi, sillä julkisivujen lisälämmöneristäminen ja eristeen päälle tehtävä pinnoitus on erittäin kallista.

Ikkunoiden alla olevat peltiosat uusitaan. Joka tontilla on oma värinsä, joka säilytetään tonttikohdasta. Räystäsrakenne uusitaan ja sitä korotetaan. Ikkunoiden vesipellit uusitaan.

Julkisivuissa olevat keittiöiden ilmanvaihtventtiilit ("kylmäkomeroventtiilit") tukitaan. Julkisivuelementtien elastiset saumat uusitaan.

Porrashuoneiden ulkoseiniin lisätään uusia ikkuna-aukkoja valoisuuden lisäämiseksi. Porrashuoneen sivussa oleva kapea ja korkea ikkuna-aukko peitetään eristeharkkomuurauksella, joka rapataan ulkopuolelta ja tasoitetaan sisäpuolelta.

Uusiin ulkoiluvälinevarastoihin tehdään uudet oviaukot.

Irtaimistovarastojen ulkoseinään tehdään savunpoistoikkunat.

Kaikki julkisivu- / sokkelipinnat käsitellään graffitisuoja-aineella vähintään 2 metrin korkeuteen asti.

Talusrakennusten julkisivuverhous uusitaan peittomaalattulla puupaneelilla. Seiniin lisätään lämmöneristystä.

## • SOKKELIT

*Nykytilanne*

Sokkelit ovat paikallavalettua betonia. Niissä on vähäisessä määrin betoniterästen korroosiovaurioita, betonin halkeilua ja maalin irtihilseilyä.

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Ks rakennetekninen hankesuunnitelma.

## • IKKUNAT JA IKKUNAOVET

*Nykytilanne*

Kaikki ikkunat ja ikkunaovet ovat alkuperäisiä. Puuikkunat ja ikkunaovet ovat erittäin huonokuntoisia. Asuntojen ikkunoihin on lisätty rakoventtiilit edellisessä korjauksessa. Vuokrattavien tilojen ikkunoita rikotaan helposti, sillä tilat ovat maantasossa ja tyhjillään. Lisäksi Purpuripolun varressa olevat ikkunat ovat niin matalalla, että kadun huolto voi vaurioittaa ikkunoita. Palvelurakennusten ikkunat ovat pääosin kiinteitä 2-lasisia ikkunoita.

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Kaikki asuntojen ja yhteistilojen puuikkunat uusitaan puu-alumiini-ikkunoiksi. Saunaosastojen ikkunoissa käytetään uloimpana lasina mattalasia. Ikkunat varustetaan korvausilmaventtiileillä. Asuntojen parvekeovet uusitaan sisään-ulos-aukeaviksi puualumiini-ikkunaoviksi. Ikkunaovet varustetaan painiketoimisella kitkajarrulla ja pitkäsulkiavilla.

Porrashuoneisiin lisätään ikkunoita valoisuuden lisäämiseksi. Ylin ikkuna varustetaan savunpoistomekanismilla, joka on avattavissa sisääntulo-oven läheisyydestä. Porrashuoneiden ikkunoissa käytetään turvalasia. Porrashuoneiden kapeat korkeat ikkunat poistetaan.

Talojen 1, 3, 4, 8 ja 12 (lamellityyppi A) yksiöiden ikkunoissa tehdään muutoksia, mikäli niiden eteen rakennetaan parvekkeet. Ikkunajakoa muutetaan ja ulkoseinään leikataan aukko ikkunaovelle. Näihin yksiöihin lisätään ikkunaovi parvekkeelle käyntiä varten.

Ikkunoihin liittyvät vesipellit uusitaan muovipinnoitetulla sinkityllä pellillä. Vesipellit asennetaan riittävään kaltevuuteen. Parvekeovien kynnykset varustetaan paksulla nystyräpintaisella alumiinipellillä. Talousrakennusten metalli-ikkunat ja -ovet uusitaan lämpökatkollisiksi metalli-ikkunoiksi ja -oviksi. Lasituksena käytetään kolminkertaista umpiolasia. Osa ikkunoista tehdään avautuvina tuuletusikkunoina.

Varastotilojen ikkunat varustetaan murtosuojarautoilla. Varastotilojen ikkunat mattalasia.

#### • METALLIOVET

##### *Nykytilanne*

Porrashuoneiden pääsisäänkäyntiovet ovat metallirakenteisia. Talousrakennusten sisäänkäyntiovet ovat metallirakenteisia.

##### *Toimenpide peruskorjauksessa*

Pääsisäänkäyntiovet uusitaan teräsrakenteisiksi. Profiilina käytetään lämpökatkaistua teräsprofiilia. Ovet varustetaan sähköluukoilla. Lasiosat tehdään turvalasista määräysten mukaisesti.

Talo 14 huollon traktorihalliin tehdään autotallinivet.

#### • PUURAKENTEISET OVET

##### *Nykytilanne*

Yhteistilojen ulko-ovet ovat puurakenteisia. Ovien paneelit ovat huonokuntoisia ja ovet ovat vääntyneet ja kynnykset kuluneet.

##### *Toimenpide peruskorjauksessa*

Yhteistilojen ulko-ovet uusitaan teräsrunkoisiksi puupintaisiksi lämpöeristetyiksi oviksi.

Uudet ulko-ovet ovat metallirunkoisia lämpöeristettyjä puupintaisia ovia.

#### • PARVEKKEET

##### *Nykytilanne*

Kohteen kaikki parvekkeet on uusittu 1996 vuoden peruskorjauksessa. Myöhemmin osa ylimpien parvekkeiden katoista on suojattu vinolla peltikatteella. Parvekkeiden vedenpoisto on järjestetty kaadoin parvekelaatan etureunaan ja laatan etuosan ja kaiteen läpäisevillä ulosheittoputkilla. Parvekelaatan alapinnassa ei ole maalia tai pinnoitetta betonin suojana. Laatan yläpinnassa on betonimaalipinnoitus. Pieliseinät on käsitelty sisä- ja ulkopinnoiltaan maalipinnoitteella. Parvekkeiden betoniosat ovat hyvässä kunnossa.

Parvekkeet on varustettu parvekelasituksilla. Parvekelasitusjärjestelmään ei saa enää varaosia.

##### *Toimenpide peruskorjauksessa*

Parvekkeille tehdään vähäisiä betonikorjauksia. Parvekkeiden betonipinnat pestään. Parvekkeiden vanhat lattiapinnat poistetaan hiomalla. Parvekkeet maalataan ja lattiat pinnoitetaan vedeneristyspinnoitteella. Parvekkeiden lasitukset uusitaan kokonaan. Parvekkeiden kaiteessa oleva aukko peitetään turvalasilla.

Ylimpien parvekkeiden katokset poistetaan ja parvekekatot vesieristetään uudelleen. Räystäspellit uusitaan.

Talojen 1, 3, 4, 8 ja 12 (lamellityyppi A) yksiöiden eteen voidaan rakentaa uudet parvekkeet. Muiden talojen yksiöiden eteen parvekkeet eivät mahdu, sillä ne kaventavat pihakäytäviä ja pelastusteitä. Uudet parvekkeet tehdään entisten parvekkeiden kaltaisina ja näköisinä ja lähes samankokoisina. Uudet parvekkeet lasitetaan kuten korjattavatkin parvekkeet.

#### • KATOKSET JA SISÄÄNKÄYNNIT

##### *Nykytilanne*

Porrashuoneiden sisäänkäyntien eteen on rakennettu teräsrunkoiset katokset. Sisäänkäyntien edessä on betonilaatoitetut portaat jalanpyyhinritilöineen.

##### *Toimenpide peruskorjauksessa*

Katokset puretaan, jotta julkisivu voidaan kunnostaa myös katosten takaa. Rakennetaan uudet teräsrunkoiset sisäänkäyntikatokset.

#### • ULKOTASOT

##### *Nykytilanne*

Sisäänkäyntien edessä on betonilaatoitetut portaat jalanpyyhinritilöineen.

##### *Toimenpide peruskorjauksessa*

Betonilaatat uusitaan. Sisäänkäynteihin pyritään rakentamaan luiskat pihan korkoja ja tasausta muuttamalla.

- VESIKATTO

- Nykytilanne*

Rakennuksen yläpohjarakenteena on noin 20...35 cm paksu kevytsorakerros kantavan ontelolaatta-yläpohjan päällä. Tämä päällä on 6 cm paksut betoni- tai kevytsoralaatat. Kevytsorakerros on tuulettettu räystäiden kautta. Vesikatteena on alun perin ollut kolminkertainen bitumihuopakate, jonka päällä on singeli. Vesikate on uusittu v. 1996.

- Toimenpide peruskorjauksessa*

Vesikattorakenteet uusitaan täysin kantavasta teräsbetonilaatasta ylöspäin. Yläpohjaan lisätään lämmöneristettä, jotta parannetaan yläpohjan U-arvoa. Kallistukset tehdään kevytsorabetonilla ja mineraalivillalla kantavan laatan yläpintaan. Vedeneristeenä toimivat kumibitumikermit. Ylin kermi tehdään pintasiroteellisena. Räystäitä korotetaan vastaavasti, tehdään uudet räystäät, jotka ulkonevat julkisivusta. Yläpohja tuuletetaan räystäiden kautta.

Sadeveden poistojärjestelmä uusitaan, vanha umpivirtausjärjestelmä puretaan.

- RÄYSTÄSRAKENTEET

- Nykytilanne*

Räystäillä on muovipinnoitettu pelti julkisivupinnassa.

- Toimenpide peruskorjauksessa*

Räystäitä korotetaan vesikaton rakenteen paksuuntumisen verran. Räystäästä tehdään ulkoneva suojaamaan julkisivupintaa. Räystään alapinta muovipinnoitettua peltiä.

- VESIKATTOVARUSTEET

- Toimenpide peruskorjauksessa*

Vesikaton turvavarusteet (kattopollarit) uusitaan.

## RAKENNUKSET SISÄPUOLI / YHTEISTILAT

- YLEISHUOMAUTUS

Kaikissa tiloissa tehdään lvis-purku- ja asennustöistä johtuvat piikkaukset, paikkaukset ja paikka- maalaukset. Läpiviennit tehdään vastaamaan seinien ja välipohjien palo-osastointi- ja ääniteknisiä vaatimuksia.

Purettavat putkieristeet saattavat sisältää asbestia, joten osa purkutöistä on tehtävä asbestipurkutyönä (ks. haitta-ainekartoitus). Samoin haitta-aineita on kerrostasojen kvartsivinyylilaatoissa ja mahdollisesti kellaritilojen lattiamaaleissa.

- VSS-TILAT JA -LAITTEET

- Nykytilanne*

VSS-tilat sijaitsevat palvelurakennusten (talot 5, 10 ja 14) kellareissa. Väestönsuojia on yhteensä 7 kpl. VSS-tilat ja laitteet on pidetty pääosin toimintakunnossa. Seinät, katto ja lattia ovat maalattua betonia. Tiloja käytetään irtaimistovarastoina. Yhdessä suojapuhaltimessa on öljyvuoto

- Toimenpide peruskorjauksessa*

Verkkokomerot puretaan kokonaan. VSS-raportin mukaiset vialliset läpiviennit ja reiät seinissä korjataan. VSS-oviin ja luukkuihin uusitaan tiivisteet, ovet ja luukut maalataan. Lattiasta poistetaan vanha maali hiomalla, lattia, seinät ja katto huoltomaalataan. VSS-laitetilan seinät uusitaan metallirakenteisiksi. VSS-tilat varustetaan määräysten mukaisilla suojeluvälineillä. Suojapuhaltimen öljyvuoto korjataan. Verkkokomerot uusitaan metallirakenteisiksi niin, että käytävien puoleiset seinät ovat umpirakenteisia. Koppien väliset seinät tehdään paksusta metallilankaverkosta. Ovet varustetaan vahvoilla suojatuilla lukkorvakkeilla.

- PORRASHUONEET

- Nykytilanne*

Porrashuoneiden lattiapinnoitteena kerroksissa on vinyylasbestilaatat koko 250x250 mm. Kellareissa keraaminen laatta, seinät maalattu, katossa osittain akustinen verhous, joka on osittain irronnut ja likaantunut.

- Toimenpide peruskorjauksessa*

Kellarikerroksissa olevat seinämät lastenvaunuvaraston ja muun porrashuoneen välillä puretaan. Porrashuoneiden seinät huoltomaalataan, 2-värimaalaus. Jokaisen kerroksen seinään maalataan kerrosta osoittava numero.

Kerroksissa lattian vinyylasbestilaatat poistetaan asbestipurkuna. Tilalle asennetaan dB-muovimatto ja muovijalkalistat, porraskorosten reunoihin reunalistat. Kellarikerroksien sisäänkäyntien vanhat keraamiset laatat poistetaan. Asennetaan uudet keraamiset laatat sekä lattiaan että seiniin.



Vanhat akustolevyt poistetaan. Tilalle asennetaan uusi akustolevytys niin, että se peittää noin 80 % katon alasta. Reunaosat maalataan. Vesijohtojen kulkureitille asennetaan akustinen verhoilu alaslaskettuna. Ensimmäisessä kerroksessa akustolevyt asennetaan tarvittaessa alakattona. Porraskaiteen käsijohdemuovit uusitaan ja pinnakaiteet maalataan. Sähkökaapista lähtevät sähköjohdot koteloidaan EI30-rakentein. Ilmoitus- ja nimitaulut uusitaan. Mattosyvennyksissä olevat kuramatot uusitaan.

Porrashuoneisiin lisätään pystykotelot vesiputkille.

- SÄHKÖMITTARITILAT

*Nykytilanne*

Osa sähkömittaritiloista sijaitsee porrashuoneiden yhteydessä.

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Porrashuoneissa sijaitsevien käyttöön jäävien sähkömittaritilojen ovet vaihdetaan palo-oviksi.

- KELLARIKÄYTÄVÄT

*Nykytilanne*

Seinät ja lattia ovat maalattua betonia, katossa levy alaslaskettuna. Lattian tasoite/pinta on osittain irronnut.

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Lattiasta poistetaan vanha maali hiomalla, lattia ja seinät huoltomaalataan. Lattiat pinnoitetaan epoksilla tai tasoitetaan. Kattoon asennetaan aaltopelti- tai lujalevytys.

- LASTENVAUNUVARASTOT

*Nykytilanne*

Lastenvaunuvarastot sijaitsevat porrashuoneiden ala-auloissa. Varastoja erottaa käytävästä betoninen seinämä. Lastenvaunuvarastot ovat samaa palo-osastoa muun porrashuoneen kanssa. Tämä ei täytä nykyisiä paloturvallisuusvaatimuksia.

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Seinämät puretaan porrashuoneista ja tila liitetään sisäänkäyntiaulaan. Lastenvaunuille rakennetaan erilliset tilat talojen kellareihin, ks. tilakaaviot.

- KELLARIN KIINTEISTÖ- JA UVV-VARASTOT

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Suksitelineet puretaan ulkoiluvälinevarastoista pois. Pyöräkoukustot uusitaan seinäkoukuiksi. Seinä-, katto- ja lattiapinnat huoltomaalataan. Ulkoiluvälinevarastojen määrää lisätään tilamuutoksilla, ks. tilakaaviot. Uusiin ulkoiluvälinevarastoihin asennetaan pyöräkoukut seinille. Lastenvaunuvarastoihin asennetaan hyllyt.

- IRTAIMISTOVARASTOT

*Nykytilanne*

Irtaimistovarastot ovat pääasiassa VSS-tiloissa. Osa on myös talusrakennusten kellareissa VSS-tilojen vieressä. Asuinrakennuksissa irtaimistovarastoja on vain talojen 3, 6 ja 11 kellareissa. Osa verkkokomeroista on uusittu.

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Näistä tiloista poistetaan kaikki vanhat seinä- ja lattiapinnoitteet sekä osa seinistä. Lattiapinnat tasoitetaan. Seinä-, katto- ja lattiapinnat maalataan. Verkkokomerot uusitaan metallirakenteisiksi niin, että käytävien puoleiset seinät ovat umpirakenteisia. Koppien väliset seinät tehdään paksusta metallilankaverkosta. Ovet varustetaan vahvoilla suojaetuilla lukkokorvakkeilla.

- KELLARIN TEKNISET TILAT

*Nykytilanne*

Seinät, katto ja lattia ovat maalattua betonia.

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Seinä-, katto- ja lattiapinnat huoltomaalataan. Uudet lämmönjakohuoneet tulevat talusrakennusten 5 ja 14 kellareihin. Uudet lämmönjakohuoneet tulevat irtaimistovarastojen tilalle niiden siirryttyä muualle. Nykyinen lämmönjakohuone talossa 7 jää käyttöön.

- HUOLLON TILAT, TALO 6

*Nykytilanne*

Huollolla on tilat talon 6 kellarissa. Tilassa on sosiaalitila, huoltotila sekä traktoritalli.

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Tilassa tehdään vain välttämättömät tekniset LVIS-korjaukset. Pinnat, kalusteet ja tilat jäävät ennalleen odottamaan uutta käyttötarkoitusta, jolloin tilat remontoidaan tulevan käyttötarkoituksen mukaisesti.

- SAUNAOSASTOT

*Nykytilanne*

Saunaosastot ovat 1 löylyhuone + 2 pesuhuonetta + 2 pukuhuonetta -ratkaisuja. Tämä ei ole toimiva ratkaisu. Saunatilat ovat huonossa kunnossa.

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Kaikki saunaosastot puretaan täysin. Lattiat puretaan. Saunaosastot muutetaan tilajärjestelyin niin, että niihin tulee löylyhuone + pesuhuone + pukuhuone -ratkaisut. Lisätään lattian alle lämpöeristettä ja valetaan uudet lattiat tarvittavine kaatoineen. Saunan ja pesuhuoneen lattiat vesieristetään ja laatoitetaan, katot paneloidaan. Pesuhuoneen seinät vesieristetään ja laatoitetaan. Pukuhuoneen ja saunan seinät paneloidaan ja katto paneloidaan. Pukuhuoneen lattiaan muovimatto. Pesuhuoneisiin tukikahvat, penkit, pukuhuoneisiin penkit ja pöydät, naulakko, koukustoja, peili, ilmoitustaulu, kostean tilan ritilämatto sekä roskakori. Saunan lauteet tehdään metallirungon varaan poisnostettavina. Saunaosastojen yhteyteen rakennetaan uudet siivoustilat tai vanhat siivoustilat kunnostetaan. Saunaosastojen yhteyteen rakennetaan wc-tilat.

- KYLMÄKELLARIT (Taloukellarit)

*Nykytilanne*

Kylmäkellarit ovat vähäisessä käytössä, huonokuntoisia sekä energiaa tuhlaavia. Komerot ovat lauterakenteisia. Seinät ja katot ovat peltilevyillä tai lujalevyillä pinnoitettuja.

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Kaikki kylmäkellarit puretaan seinineen, komeroineen, eristeineen ja kompressorihuoneineen ja putkistoineen. Seinä- ja kattolevyt voivat sisältää asbestia. Kylmäkellarit otetaan muuhun käyttöön, ks. tilakaaviot.

- ASKARTELUHUONEET

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Kaikki askarteluhuoneet puretaan väliseinineen ja kalusteineen. Askarteluhuoneet otetaan muuhun käyttöön, ks. tilakaaviot. Askartelutilat keskitetään kerhorakennukseen.

- PESULA

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Pesula sijaitsee rakennuksessa 5. Pesulan pinnoitteet ja vesieristeet uusitaan. Pesulan lattia ja seinät laatoitetaan. Kattoon asennetaan akustinen verhous. Pesulakoneet uusitaan ja ne varustetaan automaattisella varaustaululla ja -järjestelmällä (esim. Electrolux). Pesula mitoitetaan ns. korttelipesulaksi. Pesulaan tulee 8 kpl korkeateholinkoavia pesukoneita, 8 kuivausrumpua sekä 2 mankeliä. Pesula varustetaan pyykkikärryillä, lakananvetimillä sekä rst-työpöydillä. Koneiden taakse tehdään tasausvesikourut.

Pesularakennukseen tehdään erillinen tila mattopesulaksi. Tila varustetaan matonpesukoneella ja mattokuivaimella.

Pesularakennukseen tehdään siivouskeskus, johon sijoitetaan siivousvälinepesula, siivouskeskus ja siivousvälinevarasto.

Pesulatilat wc-tilat uusitaan. Pesulaan tulee naulakot ja tuoleja.

- KUIVAUSHUONEET

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Osa asuinrakennuksissa sijaitsevista kuivaushuoneista poistetaan kuivaushuonekäytöstä. Pyykkinarut, varusteet ja kuivauskoneet poistetaan. Seinät puretaan tilajärjestelyiden puitteissa. Tilat tulevat muuhun käyttöön.

Säilytettäviin kuivaushuoneiden pinnat uusitaan, ne varustetaan kondensoivalla kuivaimella ja uusilla kuivausnaruilla. Pesulaan tulee yksi kuivaushuone, joka varustetaan kondensoivalla kuivaimella.

- SIIVOUSKOMEROT

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Siivouskomeroiden lattia-, seinä- ja kattopinnat huoltomaalataan. Varusteet uusitaan. Osa siivouskomoeroista puretaan kellarin tilajärjestelyiden takia.

- YHTEISTILOJEN VÄLIOVET

Kellarin yhteistilojen ovet on uusittu jossain vaiheessa metallirakenteisiksi umpioviksi (palo-ovirakennetta). Metallirakenteiset ovet ovat hyväkuntoisia. Ovet säilytetään, niihin tehdään tarvittavat helat.

korjaukset ja ne huoltomaaltaan, ellei niitä poisteta tilajärjestelyiden tai ovien leventämisen takia. Palo-ovet, käyntiluukut ja metallirakenteiset ovet huoltomaalataan. Osa palo-ovista uusitaan ja ovi-aukkoa suurennetaan. Kaikkien ovien rikkinäiset heloitukset uusitaan. Uusien tilojen käytävänpuoleiset ovet tehdään metallirakenteisina.

Saunan ovi lasiovi, turvalasia, puuvelimet, metallikarmit. Pesuhuoneen ovi täysmuovinen ovi, metallikarmit.

Talusrakennusten tuulikaappiovet huoltomaalataan.

• YHTEISTILOJEN VÄLISEINÄT

Osa kellarin väliseinistä puretaan ja rakennetaan uudestaan, koska ne eivät täytä tarvittavia palonkestoaikaluokkavaatimuksia tai niissä on niin monta ummistettavaa aukkoa, että on ne kannattaa tehdä kokonaan uudestaan. Uusittavat seinät ovat kalkkihiiekkatiilistä muurattuja seinä, paksuus joko 88 mm tai 130 mm palonkestoaikaluokasta riippuen. Seinät puhtaaksimuurataan ja maalataan. Talon 5 kellarin tehdään uusi väliseinä erottamaan uusi lämmönjakuhuone muusta kellaritilasta.

• TALO 5, PESULARAKENNUS

*Nykytilanne*

Rakennuksen kellarissa on 2 väestönsuojaa, teknisiä tiloja sekä irtaimistovarastotilaa.

*Toimenpide peruskorjauksessa*

VSS-tilat kunnostetaan, ks. kohta VSS-tilat. Irtaimistokomerot uusitaan, ks. kohta VSS-tilat. Lisäksi kellarin jää 1 noin 29 m<sup>2</sup> -kokoinen varastotila, joka voidaan jakaa pienempiin varastoihin ja vuokrata asukkaille.

Maantasokerrokseen tehdään korttelipesula, ks. kohta pesula.

• TALO 10, KERHORAKENNUS

*Nykytilanne*

Rakennuksen kellarissa on 3 väestönsuojaa. Näissä on irtaimistovarastokomeroita.

Kerhotilat sijaitsevat maantasokerroksessa. Tilassa on 7 eri tilaa, jotka on osin erotettu toisistaan paljeovin. Tiloissa on 5 erillistä wc-tilaa etuhuoneineen, 2 keittokomeroa ja 2 siivouskomeroa. Lattiapinnat ovat muovimattoa, seinät ja katto on maalattu. Kevyet väliseinät ovat muurattuja. Tiloihin on 2 erillistä sisäänkäyntiä Purpuripolulta. Kaksi tiloista on jaettu pienempiin huoneisiin kevyin väliseinän. Suurimman tilan voi jakaa kahteen osaan paljeovella. Suurempaan kerhotilaan liittyy keittosyvennys sekä 2 wc-tilaa etuhuoneineen sekä siivouskomero. Pienempien kerhotilojen käytössä on 3 wc-tilaa etuhuoneineen, siivouskomero sekä keittokomero.

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Irtaimistokomerot uusitaan, ks. kohta VSS-tilat. VSS-tilat kunnostetaan, ks. kohta VSS-tilat.

Yksi kerhotiloista jaetaan uudella väliseinällä kahteen osaan.

Kerhotilan katto maalataan ja siihen lisätään akustointilevyjä noin 80 % katon pinta-alasta, seinät maalataan ja lattian muovimatto uusitaan. Keittokomero uusitaan laitteineen.

Kerhojen wc:n pinnat uusitaan, seinät maalataan, altaan taustalaatoitus uusitaan, pesuallas ja wc-istuin uusitaan.

• TALO 14, KUNTOSALI

*Nykytilanne*

Talo 14 on muutettu vuonna 2011 myymäläkäytöstä kuntosaliksi.

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Rakennus muutetaan huollon tilaksi. Tilaan tulee sosiaalitalat miehille (10 henkilöä) ja naisille (4 henkilöä), puu- ja metallityöväkälä, kiinteistöhoitajan huoltotila sekä traktoritalli. Pukuhuoneisiin vaatekaapit ja penkit. Ruokailutila varustetaan keittiökalusteilla, jääkaapilla, astianpesuallas ja liedellä. Mikroaaltouunille tehdään varaus kaapistoon. Purusäiliötila ja traktoritalli tehdään erillisiksi palo-osastoiksi. Traktoritallin kohdalle tehdään julkisivuun uudet autotallin ovet.

• VUOKRATTAVAT TILAT

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Tiloissa tehdään vain välttämättömät tekniset LVIS-korjaukset. Pinnat, kalusteet, tilat jne. jäävät ennalleen odottamaan uutta käyttötarkoitusta, jolloin tilat remontoidaan tulevan käyttötarkoituksen mukaisesti.

RAKENNUKSET SISÄPUOLI / ASUNNOT

Yleistä:

Asuinrakennusten portaat muodostuvat 4 erilaisesta lamellityypistä. A-lamelleja on 77 kpl, B-lamelleja 46 kpl, C-lamelleja 14 kpl ja D-lamelleja 12 kpl.

A-lamelli muodostuu 73 m<sup>2</sup> kolmiosta, 58 m<sup>2</sup> kaksioista sekä 29,5 m<sup>2</sup> yksiöstä.

B-lamelli muodostuu 73 m<sup>2</sup> kolmiosta, 47 m<sup>2</sup> kaksioista sekä 37,5 m<sup>2</sup> yksiöstä.

C-lamelli muodostuu 73 m<sup>2</sup> kolmiosta sekä 89 m<sup>2</sup> neliöstä.

D-lamelli on porrashuoneratkaisua lukuun ottamatta sama kuin C-lamelli. D-lamellin neliön koko on 86 m<sup>2</sup>.

Asunnoissa uusitaan kaikki iv-kanavat, vesi- ja viemäriputket sekä näihin liittyvät kotelot ja hormit lvis-hankesuunnitelmissa osoitetussa laajuudessa. Komerokalusteet uusitaan täysin.

Asuinhuoneiden verhoiskot ja -laudat uusitaan.

Patterit maalataan. Jalkalistat uusitaan, osittain käytetään puista sähköjalkalistaa. Arviolta 15 % asunnoista on ns. tupakka-asuntoja, jolloin maalauksessa on käytettävä kapselointimaalausta.

Asuinhuoneisiin asennetaan käyttöluokan 32 vinyylilankku, jonka alle askelääneneriste.

#### • KYLPYHUONEET JA WC:T

##### *Nykytilanne*

Asuntojen kylpyhuoneet ja erillis-wc:t ovat ontelolaatan päälle asennettuja peltielementtikylpyhuoneita. Kylpyhuone-elementtien rungot ovat osittain ruostuneet ja sisäpinnat ovat epäsiistit. Kylpyhuoneiden kalustuksissa on eroavaisuuksia eri asuntojen välillä. Kylpyhuoneet ovat huonosti valaistuja. Kylpyhuoneissa seinäkaivot on muutettu lattiakaivoiksi. Osa kylpyhuoneista on korjattu, mm. suihkunurkka on laatoitettu tai kaikki seinät on laatoitettu. Osa kylpyhuoneista on korjaushistorian mukaan korjaamatta.

##### *Toimenpide peruskorjauksessa*

Vanhat peltielementtikylpyhuoneet ja erillis-wc:t puretaan. Seinälaatoitukset, lattiapinnoitteet ja lattiat puretaan. Viemärien uusimisen takia lattiat piikataan tarvittavin osin auki. Kylpyhuoneen seinät muutetaan viemäriputkien vastaan puretaan. Rakennetaan uudet seinät kiviaineisina. Kylpyhuoneen ja wc:n ovet uusitaan entistä leveämmäksi, oveen tehdään ns. märkätilan kynnyks. Tehdään tarvittavat kaatovalut. Lattioihin tehdään uusi vedeneristys, seinät laatoitetaan, lattiaan levitetään epoksi sekä hiutaleet. Epoksi nostetaan seinälle niin, että sillä korvataan seinälaatoituksen alin laattarivi. Tehdään uusi alakatto valkolakatusta paneelista, huoltoluukut paneelista ruuvikiinnitteisinä. Kylpyhuoneissa ja wc-tiloissa uusitaan kaikki kalusteet, wc-istuimet ja lavuaarit. Kylpyhuoneet varustetaan valaisinpeilikaapilla, kourustoilla, wc-paperitelineellä ja suihkuverhotangolla. Pyykkikaappi tehdään metallirakenteisena.

Wc:t varustetaan valaisinpeilikaapilla, kourustoilla ja wc-paperitelineellä.

Kylpyhuoneissa hormit ovat keittiötilaa vasten. Horneissa voidaan käyttää esivalmistettuja elementtejä.

#### • KEITTIÖT

##### *Nykytilanne*

Keittiökaluusteet on uusittu vuonna 2002.

##### *Toimenpide peruskorjauksessa*

Vanhat keittiökaluusteet ja laatoitukset puretaan. Kalusteiden purkamisesta tulleet jäljet paikataan ja tasoitetaan. Seinät maalataan, kalusteväliin asennetaan korkeapainelaminaattinen välitilan levy, kattoon tehdään tarvittavat tasoituskorjaukset ja se maalataan. Vinyylilankku asennetaan koneiden ja konevarauksen kohdalle. Asennetaan uudet kalusteet. Kalusteiden ovet ja laatikostojen etusarjat tehdään reunapyörästetystä laminaatista. Hankitaan uudet jääkaappipakastimet ja ne sijoitetaan uusittavaan kalustukseen. Asuntoihin asennetaan 50 cm leveä turvaliesi. Liesi varustetaan LVI-suunnitelmien mukaisella huvalla. Kalusteet varustetaan astianpesukonevarauksella, varaukseen kohdalle pyörällinen veto- tai patalaatikosto, joka varustetaan työpöytäkantimella sekä lankavetimellä. Mikrovaraus tehdään seinäkaappiin niin, että mikrovarauskaapin alareuna on muiden seinäkaappien kanssa samalla tasolla. Astianpesupöytä rst, 2 tai 1,5 täyskokoista allasta.

#### • ASUINHUONEET

##### *Nykytilanne*

Seinät ja katto on tasoitettu ja maalattu, lattiasa on muovimatto/laminaatti. Komerokalusteet ovat pääosin hyväkuntoisia. Katon tasoitteessa on vähäisiä vaurioita.

##### *Toimenpide peruskorjauksessa*

Asuinhuoneiden lattia, seinä- ja kattopinnat uusitaan. Kattoon tehdään tarvittavat tasoitekorjaukset (arvio 10 % katon alasta), katto maalataan, betoniseinissä olevat tapetit poistetaan ja ne tasoitetaan ja maalataan, lattialle asennetaan uusi vinyylilankku, jonka alle askelääneneriste. Vinyylilankun alta poistetaan kaikki vanhat matto- ja lattianpäällystekerrokset. Jalkalistat uusitaan osin sähköjalkalistoiiksi.

58 neliöisissä kaksioissa, 73 neliöisissä kolmioissa ja 86- sekä 89-neliöisissä neliöissä eteisen ja olohuoneen väliset sisäseinät ja ovet puretaan. Purkamisesta aiheutuneet jäljet paikataan. Olohuoneen ja kylpyhuoneen välinen seinä uusitaan, ks. kohta kylpyhuoneet. Uusi seinä tasoitetaan ja maalataan.

Vanhoihin levyseiniin lisätään uusi levykerros, joka silotetaan ja maalataan. Kaikki makuuhuoneiden komerokaapit uusitaan tanko- ja hyllykaapeiksi.

- ETEISET

*Nykytilanne*

Seinät ja katto on tasoitettu ja maalattu, lattiassa on muovimatto/laminaatti. Eteisissä on naulakot ja komerokalusteita.

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Eteisen ja kylpyhuoneen välinen seinä uusitaan, ks. kohta kylpyhuoneet. Uusi seinä tasoitetaan ja maalataan, muut seinäpinnat maalataan. Vanhoihin levyseiniin lisätään uusi levykerros, joka silotetaan ja maalataan. Lattialle asennetaan luokan 32 vinyylilankku. Jalkalistat uusitaan. Tehdään uusi levyrakenteinen alakatto, jotta iv-putket, vesijohdot ja sähkövedot jäävät piiloon. Levyt silotetaan ja maalataan ja se varustetaan tarpeellisilla huoltoluukuilla. Koska huonekorkeus madaltuu, uusitaan eteisen komerokalusteet. Yksioissa uusitaan alkovin ja eteiskomeroiden välinen taustaseinä. Naulakot uusitaan.

2h + k, 3h + k ja 4h + k -asunnoissa puretaan eteisen ja olohuoneen välinen seinä ovineen. Purkamisesta aiheutuneet vauriot korjataan.

- VAATEHUONEET

*Nykytilanne*

Seinät ja katto on tasoitettu ja maalattu, lattiassa on muovimatto. Hyllystöt ovat kuluneet.

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Vaatehuoneiden vanhat kiintokalusteet puretaan. Katto huoltomaalataan, lattiaan asennetaan vinyylilankku. Vanhoihin levyseiniin lisätään uusi levykerros, joka silotetaan ja maalataan. Asennetaan uudet hyllystöt ja vaatetangot.

- OVET

*Nykytilanne*

Asuinhuoneiden ovet ovat huonokuntoisia, osassa ovia on vielä muovikarmi, joka on kellastunut sekä rikkoontunut. Kerrostaso-ovet ovat huonokuntoisia.

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Asuinhuoneiden kaikki ovet uusitaan listoineen.

Kerrostaso-ovet uusitaan palo- ja äänimääräykset täyttäväksi EI30-palo-oviksi. Ovi varustetaan palomääräykset täyttävällä postiluukulla, ovisilmällä ja mekaanisella ovikellolla. 4h + k -asunnoista poistetaan toinen porrashuoneeseen johtava ovi. Oviaukko muurataan umpeen kiviaineisilla harkoilla ja seinäpinnat tasoitetaan muun pinnan kanssa samaan tasoon. Ovitäytteen on täytettävä palo- ja äänitekniset vaatimukset.

Osa huoneistojen sisäovista poistetaan kokonaan. Purkujäljet tasoitetaan ja siistitään.

- VÄLISEINÄT

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Asuntojen lastulevyväliseinät levytetään yli kipsilevyillä. Uudet levypinnat silotetaan ja maalataan. Sähköjohdot roilotaan vanhaan seinärakenteeseen. Osassa asuntoja eteisen ja olohuoneen välinen seinä poistetaan kokonaan.

## RAKENNUSOSAT

- PERUSTUKSET

*Nykytilanne*

Rakennukset on perustettu kallion varaan osin. Rakennukset eivät ole painuneet.

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Ei korjaustoimenpiteitä.

- ALUSTILA

*Nykytilanne*

Rakennuksissa on käyttämättömiä alustatiloja. Tiloihin johtaa huoltoluukut yleisistä tiloista. Tiloissa tehtiin selvitys niiden käytettävyyden selvittämiseksi. Osassa tiloja on kallio näkyvissä. Tiloissa on jonkun verran rakennusjätettä ja roskia.

Taloissa 9 ja 13 alapohja on painunut.

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Kaikista alustatiloista poistetaan jätteet, arvio määrästä noin 5 m<sup>3</sup>. Lisäksi varmistetaan tilojen ilmanvaihdon. Tiloihin johtavat huoltoluukut maalataan.

• SALAOJAT

*Nykytilanne*

Osa salaojista on painunut kasaan ja osassa on soraa ja kiviä täytteenä.

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Kaikki salaojat uusitaan, myös matalien talousrakennusten osalta.

• KANTAVAT SEINÄT

*Nykytilanne*

Kantavat seinät ovat teräsbetonirakenteisia. Kantavat seinät ovat rakenteellisesti hyvässä kunnossa.

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Kellareissa puhkaistaan kantaviin seiniin uusia kulkuaukkoja tilajärjestelyiden takia. Osa vanhoista aukoista muurataan/valetaan umpeen.

4h+ k -asunnoissa valetaan toinen porrashuoneeseen johtava oviaukko umpeen.

• VÄLIPOHJAT

*Nykytilanne*

Välipohjat ovat ontelolaattaelementtejä. Joissain paikoissa oli nähtävillä kosteuden aiheuttamia jälkiä.

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Ei rakenteellisia toimenpiteitä.

• PORTAAT

*Nykytilanne*

Porrashuoneiden portaat ovat betonirakenteisia kiertoportaita, joissa on betoninen keskipilari. Portaiden askelpintana on hiottu mosaiikkibetoni. Kaiteet ovat metallisia pinnakaiteita, joissa on muovipinnoitettuja käsijohteita. Portaat ovat hyvässä kunnossa. Portaisiin liittyviä listoja puuttuu.

*Toimenpide peruskorjauksessa*

Portaat puhdistetaan, keskipalkki ja keskipilari maalataan. Käsijohdemuovit uusitaan. Porrasaukkojen muoviset reunalistat uusitaan.

• YLEISTÄ:

Asuntojen lattioissa on pääasiassa joko laminaatti tai muovimatto. Laminaatti on asennettu joko vanhan muovimaton päälle tai alustasta on poistettu vanha matto, lattia on tasoitettu ja laminaatin alle on asennettu alusmateriaali.

Välipohjista on noin 10 % sellaisia, että kun niistä poistaa vanhan maton, niin vanha tasoite irtoaa liiman mukana. Nämä lattiat on injektoitava epoksilla.

MUUTA

- Mahdolliset asbesti- ja muut haitta-aineita sisältävät rakennusmateriaali on huomioitava purkutyön ja jätteenkäsittelyn yhteydessä.

- Kohteen lukitus uusitaan. Avainjärjestelmä valitaan suunnittelun aikana.

- Putkiläpivientien palokatkot on tehtävä vastaamaan seinien palo-osastointia.

- Kaikki purkutöistä aiheutuvat jäljet paikataan ja tasoitetaan ympäröivän rakenteen tasoon.

TYÖTURVALLISUUS

Hanke on suunniteltava kokonaisuutena siten, että se on toteutettavissa ja käytettävissä turvallisesti.

## Tilaluettelo

### Yhteistilat

Purpuripolku 3-5:

Talo 1:

- UVV 1	40,9 m <sup>2</sup>
- Sauna 1	4,4 m <sup>2</sup>
- Pesuhuone 1	4,7 m <sup>2</sup>
- Pukuhuone 1	5,8 m <sup>2</sup>
- Sauna 2	4,3 m <sup>2</sup>
- Pesuhuone 2	4,6 m <sup>2</sup>
- Pukuhuone 2	5,7 m <sup>2</sup>
- wc	2 m <sup>2</sup>
- Lastenvaunuvar.	15,8 m <sup>2</sup>
- Siivous	3,0 m <sup>2</sup>
- Spk	4,2 m <sup>2</sup>
- UVV 2	42,2 m <sup>2</sup>
- Kellarikäytävä	22,7 m <sup>2</sup>
- Mittaritilat	1 m <sup>2</sup>
- Porrashuoneet	159,6 m <sup>2</sup>
- Sisääntuloaulat	65 m <sup>2</sup>

Talo 2:

- Kuivaushuone	18,4 m <sup>2</sup>
- UVV 1	34,2 m <sup>2</sup>
- UVV 2	26,2 m <sup>2</sup>
- Sauna	3,2 m <sup>2</sup>
- Pesuhuone	4,2 m <sup>2</sup>
- Pukuhuone	8,6 m <sup>2</sup>
- wc	1,5 m <sup>2</sup>
- Siivous	1,5 m <sup>2</sup>
- Talovar.	10,9 m <sup>2</sup>
- Spk	4,5 m <sup>2</sup>
- Kellarikäytävä	11,2 m <sup>2</sup>
- Puhelintila	0,7 m <sup>2</sup>
- Vuokrattava tila	73,4 m <sup>2</sup>
- Vuokrattava tila	73,6 m <sup>2</sup>
- Mittaritilat	0,5 m <sup>2</sup>
- Porrashuoneet	166,7 m <sup>2</sup>
- Sisääntuloaulat	32,5 m <sup>2</sup>

Talo 3:

- UVV 1	41 m <sup>2</sup>
- Sauna 1	4,4 m <sup>2</sup>
- Pesuhuone 1	4,7 m <sup>2</sup>
- Pukuhuone 1	5,8 m <sup>2</sup>
- Sauna 2	4,3 m <sup>2</sup>
- Pesuhuone 2	4,6 m <sup>2</sup>
- Pukuhuone 2	5,7 m <sup>2</sup>
- wc	2 m <sup>2</sup>
- Lastenvaunuvar.	15,6 m <sup>2</sup>
- Siivous	3 m <sup>2</sup>
- Spk	4,2 m <sup>2</sup>
- Kellarikäytävät	45,4 m <sup>2</sup>
- Sauna 3	4,4 m <sup>2</sup>
- Pesuhuone 3	4,7 m <sup>2</sup>
- Pukuhuone 3	5,8 m <sup>2</sup>
- Sauna 4	4,3 m <sup>2</sup>
- Pesuhuone 4	4,6 m <sup>2</sup>

- Pukuhuone 4	5,7 m <sup>2</sup>
- wc	2 m <sup>2</sup>
- Lastenvaunuvar.	9,3 m <sup>2</sup>
- UVV 2	13,8 m <sup>2</sup>
- Mittaritilat	1,5 m <sup>2</sup>
- Irtaimistovar. 1	30,8 m <sup>2</sup>
- Irtaimistovar. 2	61,6 m <sup>2</sup>
- Irtaimistovar. 3	61,6 m <sup>2</sup>
- Irtaimistovar. 4	73,8 m <sup>2</sup>
- Porrashuoneet	239,4 m <sup>2</sup>
- Sisääntuloaulat	97,2 m <sup>2</sup>

Talo 4:

- Kuivaushuone	13,9 m <sup>2</sup>
- UVV	43,2 m <sup>2</sup>
- wc	1,5 m <sup>2</sup>
- Siivous	1,3 m <sup>2</sup>
- Puhelintila	0,8 m <sup>2</sup>
- Spk	4,2 m <sup>2</sup>
- Kellarikäytävä	16,3 m <sup>2</sup>
- Irtaimistovar.	61,9 m <sup>2</sup>
- Vuokrattava tila	73,8 m <sup>2</sup>
- Mittaritilat	0,5 m <sup>2</sup>
- Porrashuoneet	176,3 m <sup>2</sup>
- Sisääntuloaulat	32,4 m <sup>2</sup>

Talo 5:

- VSS 1	92,3 m <sup>2</sup>
- VSS 2	98,5 m <sup>2</sup>
- Spk	3,8 m <sup>2</sup>
- Puhelintila	2,3 m <sup>2</sup>
- Kellarikäytävä	23,6 m <sup>2</sup>
- Irtaimistovar.	66,3 m <sup>2</sup>
- Varasto	29,4 m <sup>2</sup>
- Ljh	16,5 m <sup>2</sup>
- Muuntamo	27,4 m <sup>2</sup>
- Siivousvälinepes	17,7 m <sup>2</sup>
- Siivouskeskus	27,8 m <sup>2</sup>
- Siivousvarasto	8,7 m <sup>2</sup>
- Pesula	110,6 m <sup>2</sup>
- Kuivaushuone	9,7 m <sup>2</sup>
- Mattopesula	143,2 m <sup>2</sup>
- Käytävä	6,7 m <sup>2</sup>
- Tuulikaapit	8,5 m <sup>2</sup>
- WC:t	5,2 m <sup>2</sup>
- Siivous	1,1 m <sup>2</sup>
- WC:t	9,5 m <sup>2</sup>

## Pelimannintie 15-17:

## Talo 6:

- Vuokrattava tila	68,3 m <sup>2</sup>
- Lastenvaunuvar.	15,3 m <sup>2</sup>
- Huoltoyhtiön entiset tilat	90,3 m <sup>2</sup>
- Kuivaushuone	16,9 m <sup>2</sup>
- Lastenvaunuvar.	5,9 m <sup>2</sup>
- Irtaimistovar	114,7 m <sup>2</sup>
- Spk	4,5 m <sup>2</sup>
- Puhelintila	1 m <sup>2</sup>
- Lastenvaunuvar.	5,9 m <sup>2</sup>
- Irtaimistovar	26,3 m <sup>2</sup>
- Irtaimistovar	40,7 m <sup>2</sup>
- Irtaimistovar	33 m <sup>2</sup>
- Sauna 1	3,4 m <sup>2</sup>
- Pesuhuone 1	4,4 m <sup>2</sup>
- Pukuhuone 1	12,8 m <sup>2</sup>
- wc	1,6 m <sup>2</sup>
- Talovar.	6 m <sup>2</sup>
- Sauna 2	4,2 m <sup>2</sup>
- Pesuhuone 2	6,3 m <sup>2</sup>
- Pukuhuone 2	5,6 m <sup>2</sup>
- Sauna 3	4,2 m <sup>2</sup>
- Pesuhuone 3	5,7 m <sup>2</sup>
- Pukuhuone 3	6,6 m <sup>2</sup>
- wc	2,7 m <sup>2</sup>
- Siivous	1,4 m <sup>2</sup>
- Uvv. 1	28 m <sup>2</sup>
- Uvv. 2	48,6 m <sup>2</sup>
- Muuntamo	24,3 m <sup>2</sup>
- Kellarikäytävät	28,6 m <sup>2</sup>
- Mittaritilat	2 m <sup>2</sup>
- Porrashuoneet	205,2 m <sup>2</sup>
- Sisääntuloaulat	43,2 m <sup>2</sup>

## Talo 7:

- Ljh	31,4 m <sup>2</sup>
- Vesim.	18,2 m <sup>2</sup>
- Lastenvaunuvar.	11,3 m <sup>2</sup>
- Spk	5
- Sauna 1	4,3 m <sup>2</sup>
- Pesuhuone 1	4,6 m <sup>2</sup>
- Pukuhuone 1	5 m <sup>2</sup>
- wc	2,1 m <sup>2</sup>
- Sauna 2	4,4 m <sup>2</sup>
- Pesuhuone 2	4,7 m <sup>2</sup>
- Pukuhuone 2	5,1 m <sup>2</sup>
- Siivous	2,3 m <sup>2</sup>
- Kellarikäytävät	26,8 m <sup>2</sup>
- Uvv	42,2 m <sup>2</sup>
- Mittaritilat	1 m <sup>2</sup>
- Porrashuoneet	159,6 m <sup>2</sup>
- Sisääntuloaulat	65 m <sup>2</sup>

## Talo 8:

- UVV 1	32,4 m <sup>2</sup>
- UVV 2	33,3 m <sup>2</sup>
- Spk	5,9 m <sup>2</sup>
- Puhelintila	1,8 m <sup>2</sup>
- Var.	1,9 m <sup>2</sup>
- LVV	13,8 m <sup>2</sup>
- Sauna	4,4 m <sup>2</sup>
- Pesuhuone	4,1 m <sup>2</sup>
- Pukuhuone	10,6 m <sup>2</sup>
- wc	2 m <sup>2</sup>
- Talovar.	7,1 m <sup>2</sup>
- Siivous	1,5 m <sup>2</sup>
- UVV 3	29,8 m <sup>2</sup>
- Kellarikäytävä	30,9 m <sup>2</sup>
- Vesimittari	3,2 m <sup>2</sup>
- Mittaritilat	1 m <sup>2</sup>
- Porrashuoneet	159,6 m <sup>2</sup>
- Sisääntuloaulat	65 m <sup>2</sup>

## Talo 9:

- Porrashuoneet	84 m <sup>2</sup>
- Mittaritilat	0,8 m <sup>2</sup>

## Talo 10:

- VSS 1	93,5 m <sup>2</sup>
- VSS 2	93,5 m <sup>2</sup>
- VSS 3	91 m <sup>2</sup>
- Spk	3,8 m <sup>2</sup>
- Puhelintila	0,8 m <sup>2</sup>
- Kellarikäytävä	24,2 m <sup>2</sup>
- Tuulikaapit	6,5
- Eteiset	17,5 m <sup>2</sup>
- Kerho 1	34 m <sup>2</sup>
- Kerho 2	66 m <sup>2</sup>
- Kerho 3	113,6 m <sup>2</sup>
- Kerho 3	65 m <sup>2</sup>
- WC:t	12,4 m <sup>2</sup>
- Siivous	4,9 m <sup>2</sup>
- Keittokomero	7,6 m <sup>2</sup>



## Pelimannintie 13:

## Talo 11:

- Vuokrattava tila	69,6 m <sup>2</sup>
- Uvv 1	60,2 m <sup>2</sup>
- Spk	4,2 m <sup>2</sup>
- Uvv 2	60,1 m <sup>2</sup>
- Irtaimistovar.	60,3 m <sup>2</sup>
- Mittaritilat	1 m <sup>2</sup>
- Kellarikäytävä	16 m <sup>2</sup>
- Uvv 3	58 m <sup>2</sup>
- Kuivaushuone	14,8 m <sup>2</sup>
- Porrashuoneet	159,6 m <sup>2</sup>
- Sisääntuloaulat	65 m <sup>2</sup>

- Huoltotila	27,1 m <sup>2</sup>
- Metalliverstas	35,8 m <sup>2</sup>
- Traktoritali	36,6 m <sup>2</sup>
- Varasto	17,4 m <sup>2</sup>
- Purusäilö	9,6 m <sup>2</sup>

## TALO 12

- UVV	51,7 m <sup>2</sup>
- Lastenvaunuvar.	9,6 m <sup>2</sup>
- Sauna 1	3,5 m <sup>2</sup>
- Pesuhuone 1	4,6 m <sup>2</sup>
- Pukuhuone 1	7,2 m <sup>2</sup>
- wc	1,9 m <sup>2</sup>
- Sauna 2	3,9 m <sup>2</sup>
- Pesuhuone 2	5 m <sup>2</sup>
- Pukuhuone 2	9 m <sup>2</sup>
- wc	1,9 m <sup>2</sup>
- Sauna 3	3,1 m <sup>2</sup>
- Pesuhuone 3	4,6 m <sup>2</sup>
- Pukuhuone 3	6,8 m <sup>2</sup>
- wc	1,8 m <sup>2</sup>
- Puhelintila	0,7 m <sup>2</sup>
- Siivous	0,9 m <sup>2</sup>
- Spk	4,2 m <sup>2</sup>
- Irtaimistovar.	42,4 m <sup>2</sup>
- Kellarikäytävä	16,3 m <sup>2</sup>
- Mittaritila	0,5 m <sup>2</sup>
- Porrashuoneet	159,6 m <sup>2</sup>
- Sisääntuloaulat	65 m <sup>2</sup>

## Talo 13:

- Porrashuoneet	84 m <sup>2</sup>
- Mittaritila	1 m <sup>2</sup>

## Talo 14:

- VSS 1	98 m <sup>2</sup>
- VSS 2	99 m <sup>2</sup>
- ljh	30,2 m <sup>2</sup>
- Puhelintila	1,4 m <sup>2</sup>
- Kellarikäytävä	21,9 m <sup>2</sup>
- Tuulikaappi	1,8 m <sup>2</sup>
- Siivousk.	1 m <sup>2</sup>
- Ruokailu	27,3 m <sup>2</sup>
- Sos.tila N	12,8 m <sup>2</sup>
- Sos.tila M	18,9 m <sup>2</sup>
- WC N	3 m <sup>2</sup>
- WC M	3,2 m <sup>2</sup>
- Suihkuh N	2,7 m <sup>2</sup>
- Suihkuh M	5,5 m <sup>2</sup>
- Puutyöverstas	46,7 m <sup>2</sup>
- Varasto	4,5 m <sup>2</sup>

## HELSINKI

33. KAUPUNGINOSA ETELÄ-KAARELA  
KANNELMÄKI, MAUNUNNEVA, MALMIN-  
KARTANO JA HAKUNINMAA

KAUPUNGINOSAN NIMI  
ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:8000

### MERKKIEN SELITYKSET

- · · · — 10 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
- + — Kaupunginosan raja.
- × — Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- 33 Kaupunginosan numero.
- KAAR Kaupunginosan nimi.

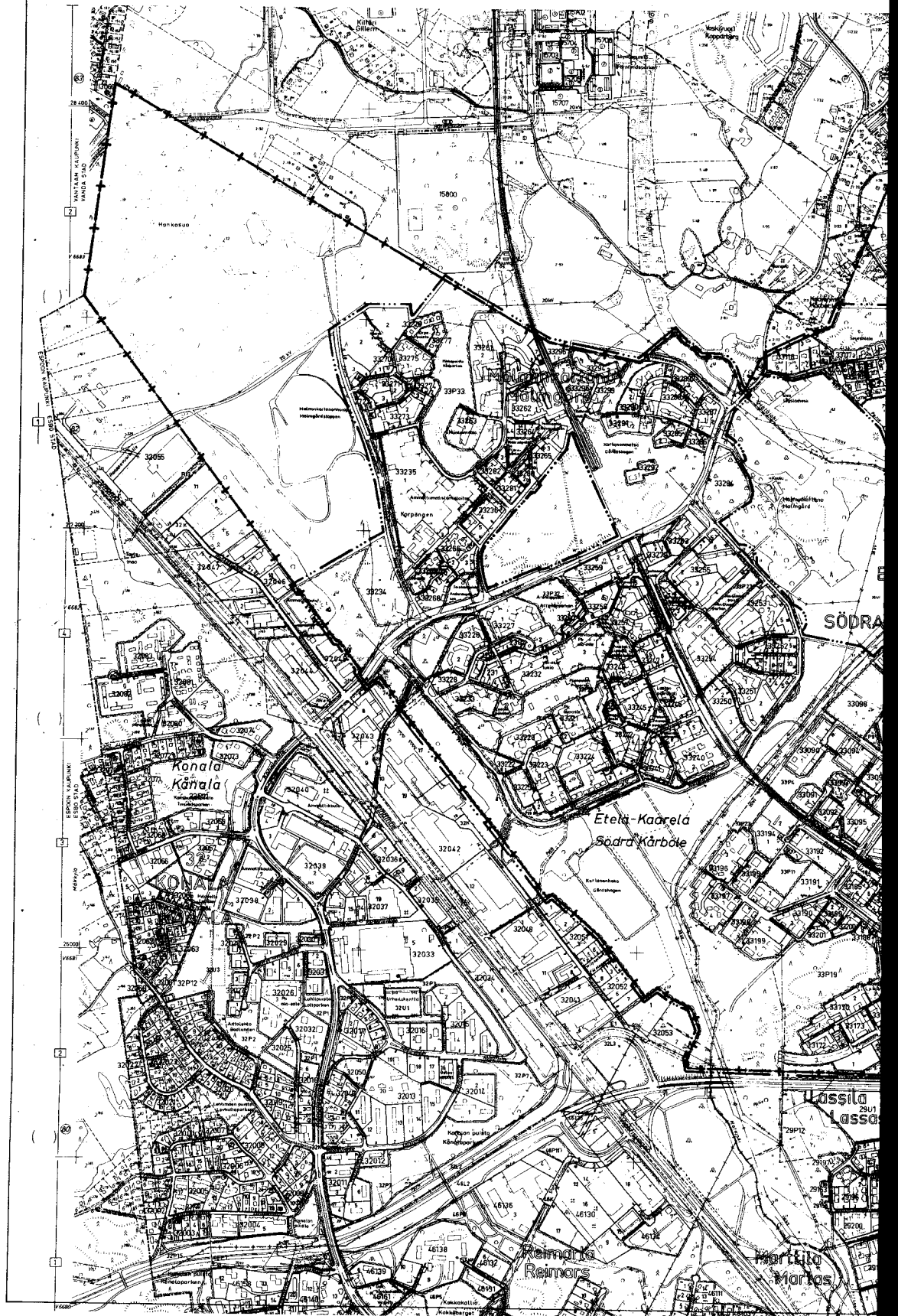
## HELSINGFORS

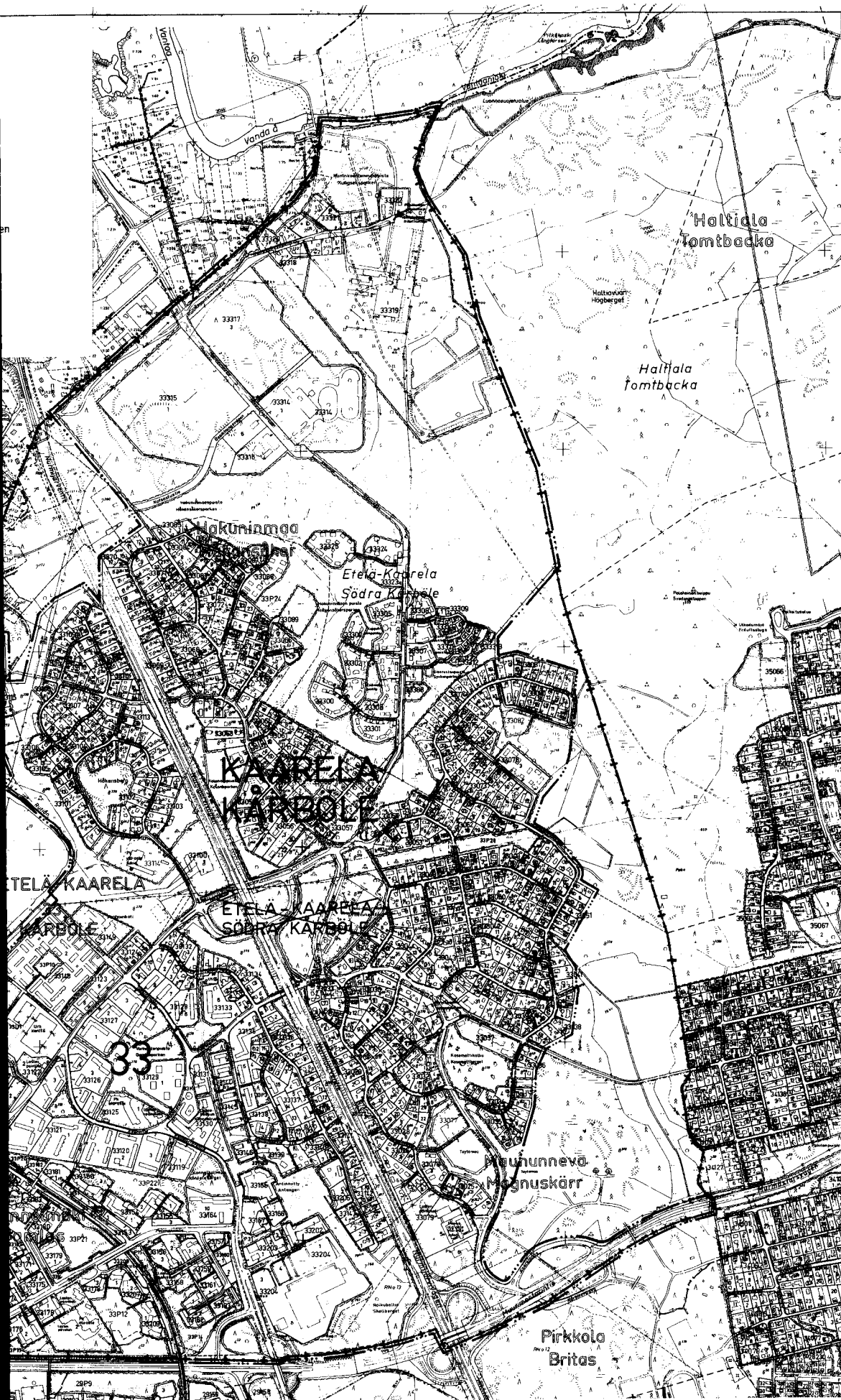
33 STADSDELEN SÖDRA KÄRBÖLE  
GAMLAS, MAGNUSKÄRR, MALMGÅRD  
OCH HÅKANSÅKER

STADSDELENS NAMN  
STADSPLANEÄNDRING 1:8000

### BETECKNINGARNAS FÖRKLARINGAR

- Linje 10 m utanför det planområde som fastställs gällor.
- Stadsdelensgräns.
- Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
- Stadsdelensnummer.
- Stadsdelens namn.





HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO KAAVITUSOSASTO		HELSINGFORS STADS STADSPLANERINGSKONTOR PLANLÄGGNINGSÄVDELNINGEN	
PIRUSTUS	<b>10069</b>	NÄHTÄVÄNÄ / TILL PÅSEENDE	13.11. - 4.12.1992
RITNING	22.10.1992	PIRTÄNYT / RITAD AV	MaMi
LAATINUT / UPPGJORD AV	LLU	VAHVISTANUT / FASTSTÄLLD	KHS/STN 21.12.1992
KBLK / STPLN	22.10.1992		

Lainoitettava kohde	Kunta Helsinki						ARAn antama diaarinumero				
	Lainoitettavan kohteen nimi Heka Kannelmäki Pelimannintie 15 2-vaihe						Kaupungin/kunnanosan nimi ja nro Kaarela 33.				
	Korttelin nro 173	Tontin nro 1	Tilan nimi				Tilan RN:o				
	Asianhoitaja Hgin kprungin asuntotuotanto / projektipäällikkö Erkki Mieskonen						Puhelin 09 - 310 32296				
Perusparannettavat rakennukset korjauksen jälkeen eriteltynä taloittain 1)	Talo	Talotyyppi	Kerrok- sia	Valmis- tumis- vuosi	Huo- neisto- jen lkm	Asuin- huoneis- toala	Rakennustunnus				
							Kuntan:o	Kaupun- ginosa	Kortteli/ talo	Tontti/tila	Rakennus n:o
	6	Kerrostalo	1+4-	1975	54	2805	91	33	173	1	12034
	7	Kerrostalo	1+7	1975	42	2173	91	33	173	1	12305
	8	Kerrostalo	1+7	1975	42	2226	91	33	173	1	12306
	9	Kerrostalo	3	1975	12	951	91	33	173	1	12307
10	Kerhorakennus	1+1	1975	0	0	91	33	173	1	12308	
Perusparannettavien rakennusten rakennusosat ja LVIS-järjestelmät	Rakennusosa Lvis-järjestelmä	Nykyinen rakenne tai järjestelmä				Kunto, todetut vauriot					
	Alueen maa- ja pohjarakennus (pintarak. ulkovarusteet)	pihatiet asfaltoitu				teissä painumia, pelastustiet puuttuvat					
	Pohjarakennus, perustukset ja alapohja	pääosin kallionvaraiset perustukset, osin maanvaraiset, osin ryömintätilaiset kantavat alapohjat				paikoitellen mitattu kohonneita radonlukemia, maanvaraisissa alapohjissa halkeamia					
	Kantavat väliseinät, laatat ja portaat	betonielementtejä, ontelolaatat, palvelurakennuksessa betonipilarit ja -palkit									
	Ulkoseinät ja parvekkeet	betonielementtejä, betonikaiteet				yksioistä puuttuu parvekkeet, palvelurakennuksen puuverhous huonokuntoinen, pinnoitteet huonokuntoiset					
	Ullakon ja vesikaton rakenteet sekä vesikate	tasakatot, bitumikermikate, asuintaloissa kevytsoraeristeet, palvelurakennuksessa villaeeristeet				kattteessa vuotoja, kunto huono					
	Ikkunat, ulko-ovet ja parvekeovet	ikkunat, parveke- ja kellariovet puuta, porrashuoneiden ulko-ovet teräsrunkoisia				ikkunat, parvekeovet ja ulko-ovet huonokuntoisia					
	Lämpöjohdot ja lämmityslaitteet	vesikiertoinen patterilämmitys, kaukolämpö									
	Vesi- ja viemärijohdot	pystynousut kh-elementissä				vuotoja, kunto huono					
	Ilmanvaihtojärjestelmä	koneellinen poisto, pystynousut kh-elementissä, korvausilmaventtiilit ikkunoiden tilkeräossa				kunto huono					
Sähköjärjestelmä	pystynousut kh-elementissä				järjestelmät modernisoinnin tarpeessa						
Arvioidut perusparannushankkeen kustannukset	Asuinhuoneistoihin kohdistuvat korjauskustannukset		€		21 101 212		€/as.m <sup>2</sup>		2 587		
	Palvelutilan korjauskustannukset		€				€/as.m <sup>2</sup>				
	Hankkeen kustannukset yhteensä		€		21 101 212		€/as.m <sup>2</sup>		2 587		



		Tilojen lukumäärä ja kokonaisala				Toimenpideluokka	
		ennen korjausta		korjauksen jälkeen		TL (I-V)	Huomautukset
		kpl	Kokonaisala m <sup>2</sup>	kpl	Kokonaisala m <sup>2</sup>		
Talo	Asuntojen yhteiset aputilat ja tekniset tilat						
6	tekniset tilat	12	72,5	8	36,3	IV/V	
6	huollon tilat	1	90,4	1	23,9	IV/V	
7	tekniset tilat	7	74,4	5	55,9	IV/V	
8	tekniset tilat	8	32,4	4	13,3	IV/V	
6-8	uvv/lvv	9	213,5	13	297,7	IV/V	
6-8	irtaimistovarastot	4	181,6	7	475,2	IV/V	
6,8	talon varastot	0	0	3	47,8	V	
6,7	askarteluhuone	2	59,5	0	0		muutetaan varastoiksi
6-8	saunaosastot	3	92,6	4	89,0	V	muutetaan 1-syöttöisiksi
6,8	kylmäkellarit	2	48,5	0	0		puretaan
6-8	kuivaushuoneet	3	47,4	0	0		puretaan
9	tekniset tilat	2	1,2	2	1,2	V	
10	tekniset tilat	2	4,8	2	4,8	IV	
10	vss/irtaimistovarastot	3	279,0	3	279,0	IV	
10	kerhotilat	2	340,6	2	340,6	V	
Yhteensä		<b>48</b>	<b>1538,4</b>	<b>51</b>	<b>1664,7</b>	<b>IV/V</b>	
	Ei tuettavat tilat (esim. liiketila)						
6	liiketila	1	70,2	0	0	V	as. irtaimistovarastoksi
Yhteensä		<b>1</b>	<b>70,2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>V</b>	
<b>YHTEENSÄ</b>		<b>199</b>	<b>9849,6</b>	<b>201</b>	<b>9820,2</b>		

Lisätietoja

Asuntojen tilajakoja ei varsinaisesti muuteta, mutta kh-elementtien purusta ja nykyisten levyseinien huonosta kunnosta johtuen asunnoissa uusitaan kaikki kevyet väliseinät.

Yksioissa ei ole ollut parvekkeita, jotka niihin nyt rakennetaan, lukuun ottamatta yhtä asuntoa, johon tulee ranskalainen parveke. Kolmeen uuteen parvekelinjaan asennetaan tikasluukut pelastautumista varten, koska asuntojen asukkaiden pelastaminen ei onnistu pelastusautosta.

Jäähdytetyt talouskellaritilat puretaan ja saunaosastojen määrää vähennetään. Asukkaiden huoneistokohtaiset irtaimistovarastot muutetaan asuintalojen kellarikerroksiin. Kaksi käyttämätöntä kellaritilaa rakennetaan ja entinen kellarikerroksen liiketila (toimistotila) muutetaan irtaimistovarastoksi.

Kerhorakennuksen vss-tilat jäävät lisävarastotiloiksi. Huollon tilat muutetaan pääosin asukkaiden käyttöön. Kerhorakennuksen puurakenteisten julkisivujen pintaverhouksen uusimisen yhteydessä seinät lisäeristetään.

## 2 HANKEOHJELMA

### - rakennusosat, LVIS-järjestelmät ja ulkoalue

#### RAKENNUSTEKNISET TYÖT

1 Alueen maa- ja Pohjarakennus	Ei suunniteltuja toimenpiteitä <input type="checkbox"/>	Korjaustöistä aiheutuvien vaurioiden kunnostusta <input checked="" type="checkbox"/>	Ulkovarusteet uusitaan <input checked="" type="checkbox"/>	Alueen pintarakenteet uusitaan osittain <input type="checkbox"/>	Alueen pintarakenteet uusitaan <input checked="" type="checkbox"/>	Alue suunnitellaan uudelleen <input type="checkbox"/>
1.2 Pohjarakennus, perustukset ja alapohja	Ei suunniteltuja toimenpiteitä <input type="checkbox"/>	Vähäisiä suunniteltuja toimenpiteitä <input checked="" type="checkbox"/>	Alapohja uusitaan <input type="checkbox"/>	Perustusten osittaista uusimista <input type="checkbox"/>	Perustusten huomattavaa uusimista <input type="checkbox"/>	Perustukset uusitaan <input type="checkbox"/>
3 Kantavat väliseinät, laatat ja portaat	Ei suunniteltuja toimenpiteitä <input type="checkbox"/>	LVIS-seurausvaikutuksia <input checked="" type="checkbox"/>	Kantavat seinät ja lattiat oikaistaan <input type="checkbox"/>	Portaat uusitaan <input type="checkbox"/>	Kantavat seinät uusitaan <input type="checkbox"/>	Laatat uusitaan <input type="checkbox"/>
3 Ulkoseinät, Parvekkeet	Ei suunniteltuja toimenpiteitä <input type="checkbox"/>	Julkisivun pintarak. ja parvekkeiden kevyt kunnostus <input checked="" type="checkbox"/>	Rapatun julkis. pintarak. kunnostaminen (50% rapp. uusim.) <input type="checkbox"/> Puurakenteisen julkisivun pintarak. uusiminen <input checked="" type="checkbox"/>	Parvekkeiden uusiminen <input type="checkbox"/> Uusien parvekkeiden rakentaminen <input checked="" type="checkbox"/>	Rapatun julkis. pintarak. kunnostaminen (100% rapp. uusim.) <input type="checkbox"/> Ulkoseinän lisälämmöneristys <input checked="" type="checkbox"/>	Ulkoseinän uusiminen <input type="checkbox"/>
3 Ullakon ja vesikaton rakenteet sekä vesikate	Ei suunniteltuja toimenpiteitä <input type="checkbox"/>	Räystäsrakenteiden kunnostus <input type="checkbox"/>	Yläpohjan lisälämmöneristys <input checked="" type="checkbox"/>	Vesikatteen uusiminen <input checked="" type="checkbox"/>	Vesikatteen alusrakenteen uusiminen <input checked="" type="checkbox"/>	Ullakon ja vesikaton rakenteiden uusiminen <input type="checkbox"/>
4 Ikkunat, ulko-ovet ja parvekeovet	Ei suunniteltuja toimenpiteitä <input type="checkbox"/>	Ikkunoiden, ulko-ovien ja parvekeovien kevyt kunnostus <input type="checkbox"/>	Ulko-ovien uusiminen <input type="checkbox"/>	Ikkunoiden kunnostus ja maalaus <input type="checkbox"/>	Ikkunoiden uusiminen <input type="checkbox"/>	Ikkunoiden, ulko-ovien ja parvekeovien uusiminen <input checked="" type="checkbox"/>

#### LVIS-JÄRJESTELMÄ

71 Lämpöjohtotyöt, ja lämmityslaitteet	Ei suunniteltuja toimenpiteitä <input type="checkbox"/>	Termostaattiset patteriventtiilit <input checked="" type="checkbox"/>	Lämmityslaitteiden osittainen uusiminen <input type="checkbox"/>	Lämmityslaitteiden uusiminen täysin <input checked="" type="checkbox"/>	Radiaattoreiden uusiminen <input type="checkbox"/>	Lämpöjohtojen uusiminen <input type="checkbox"/>
71 Vesi- ja Viemärijohdot	Ei suunniteltuja toimenpiteitä <input type="checkbox"/>	vähän <input type="checkbox"/>	Osittainen uusiminen kohtalaisesti <input type="checkbox"/>	runsaasti <input type="checkbox"/>	Uusiminen täysin <input checked="" type="checkbox"/>	
72 Ilmanvaihto-Järjestelmä	Ei suunniteltuja toimenpiteitä <input type="checkbox"/>	Osaan rakennuksesta koneellinen poisto <input type="checkbox"/>	Poistoilmakoneiden uusiminen <input checked="" type="checkbox"/>	IV-kanavien rakentaminen <input checked="" type="checkbox"/>	VSS:n IV-laitteiden uusiminen <input type="checkbox"/>	Uusiminen täysin <input type="checkbox"/>

#### SÄHKÖJÄRJESTELMÄ

73 Sähkö-Järjestelmä	Ei suunniteltuja toimenpiteitä <input type="checkbox"/>	vähän <input type="checkbox"/>	Osittainen uusiminen kohtalaisesti <input type="checkbox"/>	runsaasti <input type="checkbox"/>	Uusiminen täysin <input checked="" type="checkbox"/>	Rakennetaan sähkölämmitys <input type="checkbox"/>
-------------------------	---	--------------------------------	--	------------------------------------	--	--

#### 3 ERITYISTOIMENPITEET JA -HANKINNAT

<input type="checkbox"/> Kaukolämpöön liittyminen	<input type="checkbox"/> Perustusten vahvistaminen ja pohjanvahvistustyöt
<input type="checkbox"/> Kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseen tähtäävät toimenpiteet	<input type="checkbox"/> Erillisten suurten rakennusten ja rakennusten osien purkaminen
<input checked="" type="checkbox"/> Hissien kunnostus	<input type="checkbox"/> Hissien hankinta
<input type="checkbox"/> Pesukoneiden hankinta	
<b>Allekirjoitus</b>	Paikka ja päiväys
	Helsingissä 8.11.2018
	Nimen selvennys Erkki Mieskonen, projektipäällikkö

# HANKEOHJELMAN TÄYTTÖOHJEET

## 0. YLEISTÄ

Hankeohjelma laaditaan perusparannushankkeen korjausasteen määrittämiseksi. Useamman perusparannettavan rakennuksen sisältävistä hankkeista voidaan laatia yksi yhteinen hankeohjelma, mikäli ko. rakennukset ovat pääosin samanlaisia (talotyypin, rakenneratkaisut, jne.) ja mikäli lisäksi rakennuskohtaiset vuosikorjaus- ja parannustoimenpiteet ovat samankaltaiset.

## 1. HANKEOHJELMA-TILAT

Perusparannettavan rakennuksen tilojen kokonaislukumäärä, kokonaispinta-ala sekä keskim. pinta-ala ennen perusparannusta ja sen jälkeen esitetään lomakkeen tilajaottelun mukaisesti. Huoneistojen ja huonetilojen pinta-alat mitataan RT-kortissa RT 12-10277 "Rakennusten pinta-alat" esitettyjen ohjeiden mukaan.

Tilojen kunnossapito- ja perusparannustoimenpiteet esitetään tilakohtaisesti suunniteltuja toimenpiteitä vastaavalla **toimenpideluokalla (TL)**, joka voi olla I - V seuraavasti:

- 0 Ei toimenpiteitä**
- I Pintakorjaus**  
sisäpuoliset pintarakenteet uusitaan, kalusteet, varusteet ja laitteet sekä sisäövet kunnostetaan, sekoittajat uusitaan.
- II Pinta- ja kalustekorjaus**  
edellisten lisäksi rakennustekniset kalusteet, varusteet ja laitteet uusitaan.
- III Pinta-, kaluste- sekä vesi- ja viemäripistekorjaus**  
edellisten lisäksi vesi- ja viemäripisteet uusitaan. Vesi- ja viemäripisteet sisältävät vesi- ja viemärikalusteet ja tilassa olevat vesi- ja viemäriputkistot.
- IV Pinta-, kaluste-, vesi- ja viemäripiste- ja sähkökorjaus**  
edellisten lisäksi sähköpisteet uusitaan. Sähköpisteet sisältävät tilassa olevat sähkölaitteet, -johdotukset ja -putkistot.
- V Tilajärjestely ja täyskorjaus**  
edellisten lisäksi tilajakoa muutetaan eli kevyet väliseinät ja sisäövet uusitaan.

Mahdollisten toimenpiteiden tarkistukset esitetyn luokituksen mukaisiin toimenpidesisältöihin nähden esitetään "Huomautukset" sarakkeessa.

## 2. HANKEOHJELMA-RAKENNUSOSAT, LVIS-JÄRJESTELMÄT JA ULKOALUE

Hankeohjelmataulukossa on esitetty rakennusosiin, LVIS-järjestelmiin ja ulkoalueeseen liittyviä tavanomaisimpia kunnossapito- ja parannustoimenpiteitä. Hankeohjelma täytetään tältä osin rastittamalla (x) suunnitellut toimenpiteet ao. ruutuihin sekä tarvittaessa tarkentamalla/lisäämällä tekstein suunniteltuja toimenpiteitä taulukkoon.

## 3. ERITYISTOIMENPITEET JA -HANKINNAT

Mikäli hankkeessa tehdään lueteltuja erityistoimenpiteitä ja hankintoja merkitään (x) ne ao. kohtiin. Ko. toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset huomioidaan hankkeen normaalihintaa korottavina.



Helsingin kaupungin asunnot Oy

Heka Kannelmäki Pelimannintie 15 2-vaihe

Hankenumero 2825003004

12.11.2018

**KORKOTUKILAINAN VARAUSVAIHEEN KUSTANNUKSET KORJATTAVILLE  
RAKENNUKSILLE**

Asunnot:	150
Asm2:	8 155,5
Kpa:	34,4

Kustannusarvio on **2 587 €/asm2**.

Kokonaiskustannukset ovat **21 101 212 euroa**.

**ALUSTAVA RAHOITUS**

Kokonaiskustannukset: 21 101 212 €.

Korkotukilaina:	16 880 969 €	80,0%
Omarahoitusosuus:	<u>4 220 242 €</u>	20,0%
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>21 101 212</b>	<b>euroa.</b>

Rakennushanke (nimi, apunimi)	Rakennushankkeen Y-tunnus	Dnro
Heka Kannelmäki Pelimannintie 15 2-vaihe	2379058-6	
Erityisryhmä	Asuntoala yht., asm <sup>2</sup> (sisältää avustetut palvelutilat)	Asuntojen lkm
Normaalit asunnot	8 155,5	150

**ALUSTAVA TALOUSARVIO RAKENTAMISVAIHEEN JÄLKEISTÄ TÄYTTÄ TILIKAUTTA VARTEN**  
**01.01.2023 - 31.12.2023**

ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT	€/asm <sup>2</sup> /kk	12 kk yhteensä, €
<b>A. RAHOITUSKUSTANNUKSET</b>		
1. Haettavan korkotukilainan korot	3,36	328 830
lyhennykset *	2,24	219 220
lainan määrä 16,880 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 0		
4. Laskelmassa oletettu avustuksen määrä	0	
<b>Rahoituskustannukset yhteensä</b>	<b>5,60</b>	<b>548 050</b>
<b>B. HOITOKUSTANNUKSET</b>		
Tontin vuokra	0,98	95 909
Kiinteistövero	0,25	24 467
Hallintokulut (henkilöstö ja muut)	0,24	23 488
Isännöinnistä aiheutuneet kustannukset	0,62	60 677
Huollosta aiheutuneet kustannukset	1,20	117 439
Lämmityskustannukset	0,99	96 887
Sähkökustannukset	0,23	22 509
Vesi- ja jätevesimaksut	0,57	55 784
Muut hoitokulut	0,58	56 762
<b>Hoitokustannukset yhteensä</b>	<b>5,66</b>	<b>553 922</b>
C. RAHASTOINTI (korjauksiin varautuminen)	0,00	0
<b>ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT YHTEENSÄ</b>	<b>11,26</b>	<b>1 101 971</b>

ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT	yksikkö	määrä	€/yks./kk	12 kk yhteensä, €
Vuokratulot asuinhuoneistoista ja avustetuista palvelutiloista (ennen mahd. tasausta)	asm <sup>2</sup>	8 155,5	11,26	1 101 971
Vesimaksutulot asukkailta	hlöä	0	0,00	0
Autopaikkatulot asukkailta				
Avopaikka	kpl	0	0,00	0
Katospaikka	kpl	0	0,00	0
Autotalli	kpl	0	0,00	0
Muut käyttömaksut asukkailta	xxx	0,0	0,00	0
Arvioidut muut tulot				
XXX	xxx	0,0	0,00	0
<b>ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT</b>		<b>€/asm<sup>2</sup>/kk</b>	<b>11,26</b>	<b>1 101 971</b>
	Vuokrausaste	100 %	0,00	0
<b>ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT YHTEENSÄ</b>		<b>€/asm<sup>2</sup>/kk</b>	<b>11,26</b>	<b>1 101 971</b>

<b>ARVIO ASUKKAALTA PERITTÄVÄSTÄ VUOKRASTA</b>		
--	--	--

* Lisätietoja, miten lyhennys on laskettu	Uuden lainsäädännön mukainen lyhennysohjelma, käyttäen korkokantana 1,95%.
---	--

## LUETTELO VELOISTA JA NIIDEN VAKUUKSISTA

Lainansaaja  
Kohde nimi / osoite

Helsingin kaupungin asunnot Oy  
Heka Kannelmäki Pelimannitie 15 2-vaihe

Kiinteistönummus  
Kiinteistön hallinta (omistustontti tai vuokratontti)  
Kiinnityksen kohde (kiinteistönummus tai laitostunmus

91-33-173-1  
Vuokratontti  
91-33-173-1-L1

		Panttaus		Jäikpanttaus		Lainatiedot		
Päivämäärä	Kiinnitysmäärä €	Pantattu velka €	Jäljellä oleva pantattu velka €	Päivämäärä	Pantattu velka €	Jäljellä oleva pantattu velka €	Lainatyyppi e. rahalaitoslaina	Lainanumero
		0%	- €			0,0%		
<b>Yhteensä</b>			- €			- €		

Haltija

Hankinta-arvo	21 101 212 € (asunnot)
	21 101 212 € muut tilat

Aikaisemmat kiinnitykset	- €
Uusi kiinnitys	- €
	0,0 %

Jälj. oleva velkapäää	- €
Uusi velkapäää	- €
	0,0 %

### Perustiedot

Laitostunnus:	91-33-173-1-L1	Kirjaamispvm:	30.10.1974
Oikeuden laji:	Vuokraoikeus, laitos		
Asiakirjat:	Vuokrasopimus, 12.9.1974		
Voimassaolo:	31.12.2035 asti.		
Vuokranantajat:	Helsingin kaupunki		
Asianumero:	503/30.10.1974/1162/VI		
Arkistoviite:	503 Helsingin ro / maakunta-arkisto.		
Sijaintirekisteriyksiköt:	91-33-173-1		
Hallintaoikeuden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys: 30.10.1974/1162/VI.			

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan omaisuuteen ei kohdistu rekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia, eikä uusia asioita ole vireillä.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 7.11.2018.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin [www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot](http://www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot).

