

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					
Kohdetyyppi	<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		Lainanhakijan sähköpostiosoite		Y-tunnus	
	Helsingin kaupungin asunnot Oy				2379058-6	
	Kohteen nimi				Y-tunnus	
	Hekä Käpylä Pohjolankatu 14					
	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						
Rakennuttaminen	Rakennuttaja; yritys ja yhdyshenkilö		Rakennuttajan sähköpostiosoite		Y-tunnus	
	Hgin kgin Asuntotuot./Erkki Mieskonen		erkki.mieskonen@hel.fi		0201256-6	
	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		Kortteli nro		Tontti nro	
	Käpylä 25.		811		1	
	Tilan nimi				Tilan RN:o	
	Määräala, m ²				Tontti	
					<input type="checkbox"/> oma <input checked="" type="checkbox"/> vuokralla	
	Kiinteistötunnus, määräalan tunnus tai vuokraoikeuden laitos-tunnus		91-25-811-1-L1			
	Katuosoite, postinumero ja postitoimipaikka		Pohjolankatu 14-20, Tapiolantie 9-17, Sampsantie 21-23 ja Metsolantie 20, 00610 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
	Pienkerrostalo	12	2	1922	50	2401.0
				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⁾ 50 kpl, joista erityisryhmille		Asuntoala yhteensä 2401,0 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⁾	10 598 837 €	4 414 €/ as.m ²
		- tonttikustannukset	€	€/ as.m ²
		- Yhteensä / Hankinta-arvo	10 598 837 €	4 414 €/ 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)	
			12/2020 - 5/2022	
Rahoitus	Korkotukilaina	Lainanantaja, laina-aika		
		Kilpailutettu korkotukilaina, laina-aika 30-v.	10 068 895 €	95,0 %
	Avustus	Mistä haettu	€	%
	Omat varat	Yhtiön omarahoitusosuus (korjausrah.)	529 942 €	5,0 %
	Muu rahoitus	Muu rahoitus, mikä	€	%
	Rahoitus yhteensä		10 598 837 €	100 %
Lisätietoja	Kohde on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja alueellisesti suojeltu, kaavamerkinnällä A ark.			
Allekirjoitus	Paikka ja päiväys		Tulevan omistajan allekirjoitus ³⁾	
	Helsinki, 7.2.2020			
	Nimen selvennys		Nimen selvennys	
	Seidi Kivisyrjä			

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 osapäättökseen saakka, tulee ennen lainavaruksen hakua olla esisopimus omistuksen siirrosta rakennusliikkeen ja lopullisen omistajan välillä. Molemmat osapuolet allekirjoittavat lainavaruusta varten jätettävän lomakkeen.

Kunta Helsinki	Dnro
Kohde Heka Käpylä Pohjolankatu 14	

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)

Lainoitettava kohde	Kunta Helsinki						ARAn antama diaarinumero				
	Lainoitettavan kohteen nimi Heka Käpylä Pohjolankatu 14						Kaupungin/kunnanosan nimi ja nro Käpylä 25.				
	Korttelin nro 811	Tontin nro 1	Tilan nimi			Tilan RN:o					
	Asianhoitaja Hgin kpunki / 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
	1	Pienkerrostalo	2	1922	2	133	91	25	811	1	379
	2	Pienkerrostalo	2	"	8	392	91	25	811	1	368
	3	Pienkerrostalo	2	"	4	154	91	25	811	1	369
	4	Pienkerrostalo	2	"	4	238	91	25	811	1	370
	5	Pienkerrostalo	2	"	4	154	91	25	811	1	371
	6	Pienkerrostalo	2	"	4	154	91	25	811	1	372
	7	Pienkerrostalo	2	"	4	154	91	25	811	1	373
	8	Pienkerrostalo	2	"	4	238	91	25	811	1	374
	9	Pienkerrostalo	2	"	4	238	91	25	811	1	375
	10	Pienkerrostalo	2	"	4	154	91	25	811	1	376
	11	Pienkerrostalo	2	"	4	154	91	25	811	1	377
	12	Pienkerrostalo	2	"	4	238	91	25	811	1	378
	13	Huoltorakennus	2	"	-	-	91	25	811	1	380
Perusparannettavien rakennusten rakennusosat ja LVIS-järjestelmät	Rakennusosa Lvis-järjestelmä	Nykyinen rakenne tai järjestelmä					Kunto, todetut vauriot				
	Alueen maa- ja pohjarakennus (pintarak. ulkovarusteet)	Sora, nurmi, istutetut alueet					Pinnatasauksessa (sadevedenpoisto) osin puutteellinen. Istutusalueet huonokuntoiset. Salaojitus osin epäkunnossa.				
	Pohjarakennus, perustukset ja alapohja	Betoni- ja luonnokivirakenteisen perusmuurit on perustettu kivilatomuksien varaan. Alapohja tuulettuva. Alapohja puupalkkirakenteinen.					Hormiperustuksissa ja rakennusrungossa epätasaista painumista ja/tai perusmaan routimista. Alapohjan puurunko osin vaurioitunut. Alapohjan lämpöeristys, palo-osastoinnit ja tuulettuvuus puutteelliset.				
	Kantavat väliseinät, laatat ja portaat	Kantavat väliseinät ovat pelkkahirsirakenteisia puurunkoja. Väli- ja yläpohja ovat puurunkorakenteita.					Paikallisia lahovaurioita. Väli- ja yläpohjissa puutteellisia lämpöeristyksiä. Palo-osastoinnit puutteelliset.				
	Ulkoseinät ja parvekkeet	Kantavat ulkoseinät ovat pelkkahirsirakenteisia puurunkoja. Ei parvekkeita.					Paikallisia lahovaurioita.				
	Ullakon ja vesikaton rakenteet sekä vesikate	Aluslatoituksen ja/tai vanerin varaan kermieristettyjä kattoja tai aluslatoituksen varaan konesaumattuja peltikattoja.					Osassa katoista on vuotokohtia tai vesikaton rakenteet ovat elinkaarensa päässä.				
	Ikkunat, ulko-ovet ja parvekeovet	Ikkunat ovat 2-lasisia puurakenteisia ikkunoita. Ovet puurakenteisia ovia.					Ikkunoissa ja ovissa on vesi-, ilma- ja äänivuotoja.				
	Lämpöjohdot ja lämmityslaitteet	Vesikiertoinen patterijärjestelmä, liitetty kaukolämpöön.					Käyttöikänsä päässä.				
	Vesi- ja viemärijohdot	Kylmävesijohdot ovat sinkittyä teräsputkea/kuparia ja lämminvesijohdot kupariputkia. Sisäpuoliset viemärit muoviviemärit.					Käyttöikänsä päässä.				
Ilmanvaihtojärjestelmä	Painovoimainen.					Korvausilmaventtiilit osin puuttuvat. Horneissa korjattavaa. Huoltorakennuksen ilmanvaihto puutteellinen.					

	Sähköjärjestelmä	Pääosin vuoden 1972 peruskorjauksen mukaisessa kunnossa.	Eivät vastaa nykyajan standardeja ja määräyksiä.	
Arvioidut perusparannushankkeen kustannukset	Asuinhuoneistoihin kohdistuvat korjauskustannukset	€	10 598 837	€/as.m ² 4 414
	Palvelutilan korjauskustannukset	€		
	Hankkeen kustannukset yhteensä	€	10 598 837	4 414

1 HANKEOHJELMA - tilat

Asuinhuoneistot eriteltynä taloittain Huoneistotyyppi		Huoneistotyyppin lukumäärä ja koko ennen korjausta			korjauksen jälkeen			Toimenpide- luokka TL (I-V)
		kpl	m2	Yhteensä	kpl	m2	Yhteensä	
Talo	Asunnot							
1	2H+K	2	67	134	2	66,5	133	IV
	Talo 1 yhteensä	2	-	134	2	-	133	
2	1H+K	2	38	76	2	37,5	75	IV
2	1H+K	2	40	80	2	39,5	79	IV
2	2H+K	4	60	240	4	59,5	238	IV
	Talo 2 yhteensä	8	-	396	8	-	392	
3	1H+K	2	38	76	2	37,5	75	IV
3	1H+K	2	40	80	2	39,5	79	IV
	Talo 3 yhteensä	4	-	156	4	-	154	
4	2H+K	4	60	240	4	59,5	238	IV
	Talo 4 yhteensä	4	-	240	4	-	238	
5	1H+K	2	38	76	2	37,5	75	IV
5	1H+K	2	40	80	2	39,5	79	IV
	Talo 5 yhteensä	4	-	156	4	-	154	
6	1H+K	2	38	76	2	37,5	75	IV
6	1H+K	2	40	80	2	39,5	79	IV
	Talo 6 yhteensä	4	-	156	4	-	154	
7	1H+K	2	38	76	2	37,5	75	IV
7	1H+K	2	40	80	2	39,5	79	IV
	Talo 7 yhteensä	4	-	156	4	-	154	
8	2H+K	4	60	240	4	59,5	238	IV
	Talo 8 yhteensä	4	-	240	4	-	238	
9	2H+K	4	60	240	4	59,5	238	IV
	Talo 9 yhteensä	4	-	240	4	-	238	
10	1H+K	2	38	76	2	37,5	75	IV
10	1H+K	2	40	80	2	39,5	79	IV
	Talo 10 yhteensä	4	-	156	4	-	154	
11	1H+K	2	38	76	2	37,5	75	IV

11	1H+K	2	40	80	2	39,5	79	IV
	Talo 11 yhteensä	4	-	156	4	-	154	
12	2H+K	4	60	240	4	59,5	238	IV
	Talo 12 yhteensä	4	-	240	4	-	238	
	Yhteensä	50	-	2426,0	50	-	2401,0	

		Tilojen lukumäärä ja kokonaisala				Toimenpideluokka	
		ennen korjausta		korjauksen jälkeen			
		kpl	Kokonaisala m ²	kpl	Kokonaisala m ²	TL (I-V)	Huomautukset
Talo	Asuntojen yhteiset aputilat ja tekniset tilat						
13	Tekn.tila	2	24	1	20	V	
13	spk	1	4	1	8	V	
13	varasto	1	28	2	16	V	
13	IV-KH	-	-	1	21	V	
13	prh, käytävä, eteinen	2	13	5	37,5	V	
13	wc	2	9	2	3,5	V	
13	pukuh	1	5,5	1	8	V	
13	Sauna, pesuhuone	-	-	1	22	V	
13	keittiö	1	20	-	-		
13	toimisto	3	43	-	-		
13	pesula, kuivaushuone	-	-	1	25	V	
13	siivous	-	-	1	1	V	
13	kerhotila	-	-	1	79	V	
	Huoltorakennus yht.	13	146,5	17	241,0		
	Yhteensä	13	146,5	17	241,0		
	Ei tuettavat tilat (esim. liiketila)						
	Yhteensä						
	YHTEENSÄ						
Lisätietoja							
- Huoneistoalat pienenevät 0,5 m ² / asunto uusien hormien rakentamisen vuoksi.							
- Talousrakennukseen tehdään tilamuutokset; vanhat huoltotilat puretaan ja rakennetaan asukkaille sauna-, pesula-, ja kerhotilat uusine teknisine tiloineen.							

2 HANKEOHJELMA

- rakennusosat, LVIS-järjestelmät ja ulkoalue

RAKENNUSTEKNISEET TYÖT

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

LVIS-JÄRJESTELMÄ

71 Lämpöjohtotyöt, ja lämmityslaitteet	Ei suunniteltuja toimenpiteitä	Termostaattiset patteriventtiilit		Lämmityslaitteiden osittainen uusiminen		Lämmityslaitteiden uusiminen täysin	X	Radiaattoreiden uusiminen		Lämpöjohtojen uusiminen
71 Vesi- ja Viemärijohtot	Ei suunniteltuja toimenpiteitä	Osittainen uusiminen								Uusiminen täysin
		vähän		kohtalaisesti				runsaasti		X
72 Ilmanvaihto-Järjestelmä	Ei suunniteltuja toimenpiteitä	Osaan rakennuksesta koneellinen poisto		Poistoilmakoneiden uusiminen		IV-kanavien rakentaminen		VSS:n IV-laitteiden uusiminen		Uusiminen täysin
		X (huoltorak)								X

SÄHKÖJÄRJESTELMÄ

73 Sähkö-Järjestelmä	Ei suunniteltuja toimenpiteitä	Osittainen uusiminen				Uusiminen täysin		Rakennetaan sähkölämmitys
		vähän		kohtalaisesti		runsaasti		X

3 ERITYISTOIMENPITEET JA -HANKINNAT

Kaukolämpöön liittyminen	Perustusten vahvistaminen ja pohjanvahvistustyöt
Kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseen tähtäävät toimenpiteet x	Erillisten suurten rakennusten ja rakennusten osien purkaminen
Hissien kunnostus	Hissien hankinta
	X Pesukoneiden hankinta
Allekirjoitus	Paikka ja päiväys
	Helsinki, 7.2.2020
	Nimen selvitys
	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 (talotyyppi, 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-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 sisäovet 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 sisäovet 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.



HEKA KANSANASUNNOT KORTTELI 811

KORJAUS- JA MUUTOS
HANKESUUNNITELMA

1.3.2019

SISÄLLYSLUETTELO

1	YLEISTÄ HANKKEESTA	4
1.1	KOHDE.....	4
1.2	TILAAJA	4
1.3	SUUNNITTELIJAT.....	4
2	TIIVISTELMÄ	6
3	KAAVALLISET TARKASTELUT	6
4	KOHTEN MÄÄRITTELY	7
4.1	TEHTYJÄ KORJAUKSIA JA KUNNOSTUSTOIMENPITEITÄ	8
4.2	TEHDYT TUTKIMUKSET JA KARTOITUKSET.....	9
4.3	PERUSKORJAUKSEN TARVE JA TAVOITTEET	10
5	EHDOTUS KORJAUSTOIMENPITEIKSI	10
5.1	ALUEOSAT	10
5.1.1	PERUSTUKSET	10
5.1.2	ALUSTILA	10
5.1.3	SALAOJAT	11
5.1.4	LIIKENNEALUEET	11
5.1.5	SORA-ALUEET.....	12
5.1.6	PAIKOITUSALUEET	12
5.1.7	OLESKELU- JA LEIKKIALUEET	12
5.1.8	VIHERALUEET JA KASVILLISUUS.....	13
5.1.9	TALOVARUSTEET	13
5.1.10	ALUEOPASTEET	14
5.1.11	PIHAVARASTOT JA KATOKSET.....	14
5.1.12	AIDAT, TUKIMUURIT JA MAASTOPORTAAT	15
5.1.13	HULEVEDET	15
5.1.14	JÄTEHUOLTO JA -VARUSTEET.....	16
5.1.15	PIHAVALAISIMET JA MUUT SÄHKÖLAITTEET	16
5.2	TALO-OSAT	16
5.2.1	PALO-OSASTOINTI	16
5.2.2	ANTURAT	16
5.2.3	PERUSMUURIT.....	17
5.2.4	ALAPOHJALAATAT JA -KANAALIT.....	17
5.2.5	RUNKO-HIRSI, ULKOSEINÄT.....	17
5.2.6	KANTAVAT SEINÄT	19
5.2.7	PILARIT JA PALKIT	19
5.2.8	ALAPOHJAT	19
5.2.9	VÄLIPOHJAT	20
5.2.10	YLÄPOHJAT	21
5.2.11	ULKOPORTAAT	21

5.2.12	JULKISIVUT, PINNOITUS, SAUMAUKSET	22
5.2.13	IKKUNAT JA ULKO-OVET	22
5.2.14	JULKISIVUVARUSTEET	22
5.2.15	KATOKSET	22
5.2.16	ULKOTASOT	22
5.2.17	VESIKATTO, RAKENTEET JA VESIKATE	23
5.2.18	RÄYSTÄSRAKENTEET	23
5.2.19	VESIKATTOVARUSTEET	23
5.2.20	VESIKATON LUUKUT JA IKKUNAT.....	24
5.3	TILAOSAT	24
5.3.1	VÄLISEINÄT	24
5.3.2	VÄLIOVET.....	24
5.3.3	SISÄPORTAAT JA KAITEET	25
5.3.4	LATTIAPINNAT	25
5.3.5	SISÄKATTORAKENTEET JA -PINNAT	26
5.3.6	SEINIEN PINTARAKENTEET	26
5.3.7	LISTAT	27
5.3.8	IRTAIMISTOVARASTOT	28
5.3.9	VEDEN- JA KOSTEUDENERISTYKSET	28
5.3.10	KIINTOKALUSTEET	28
5.3.11	KEITTIÖKALUSTEET	28
5.3.12	VARUSTEET.....	29
5.3.13	TULISIJAT JA SAVUHORMIT.....	29
5.3.14	KYLPYHUONEET	30
5.4	LVIA-TEKNIikka.....	30
5.5	SÄHKÖTEKNIikka.....	30



1 YLEISTÄ HANKKEESTA

1.1 Kohde

Käpylässä sijaitseva kortteli 811, tontti 1. Osoitteet: Pohjolankatu14-20, Sampsantie 21-23, Tapiolantie 9-17 ja Metsolantie 20, 00610 Helsinki.

1.2 Tilaaja

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka)
Viipurinkatu 2, 00510 Helsinki

Kiinteistöjohtaja

Vesa Jurmu
p. 020 764 0412
vesa.jurmu@hekaoy.fi

Kiinteistöpäällikkö

Karri Åhs
p. 09 756 21830
karri.ahs@hekaoy.fi

Projektipäällikkö

Erkki Mieskonen
p. 09 310 32296
erkki.mieskonen@hel.fi

1.3 Suunnittelijat

Arkkitehtisuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Erat Oy
Porintie 1, 00350 Helsinki
Pääsuunnittelija
Sebastian Lönnqvist arkkitehti SAFA, ARK 640, YKS 391
p. 050 588 6328
sebastian.lonnqvist@erat.com

**Pihasuunnittelu**

LOCI maisema-arkkitehdit Oy
Ruoholahdenkatu 8, 7.krs., 00180 Helsinki
Vastaava suunnittelija
Pia Kuusniemi
p. 040 588 4848
pia.kuusiniemi@loci.fi

Rakennesuunnittelu

Insinööritoimisto Lauri Mehto Oy
Abraham Wetterintie 4, 00880 Helsinki
Vastaava suunnittelija
Joni Tuomi
p. 0400 834 572
joni.tuomi@laurimehto.fi

LVIA-suunnittelu

Suomen Talokeskus Oy
Pihlajistonkuja 4, 00710 Helsinki
Vastaava suunnittelija
Petteri Salin
p. 0400 423 578
petteri.salin@talokeskus.fi

Sähkösuunnittelu

Insinööritoimisto Nurmi Oy
Luutnanttitie 5 F, 00410 Helsinki
Vastaava suunnittelija
Pekka Larinoja
p. 044 345 1139
pekka.larinoja@inststonurmi.fi

Geotekninen suunnittelu

Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristö, geo

Vastaava suunnittelija

Asko Aalto

asko.aalto@hel.fi

2 TIIVISTELMÄ

Hankkeen keskeinen sisältö on asuinhuoneistojen täydellinen korjaus- ja muutos sisältäen mm seuraavat toimenpiteet:

- Rakennusten rakenteiden laukokorjaukset, lämmöneristyksen ja ilmatiiveyden parantaminen
- Rakennusrungossa esiintyvien vaurioiden korjaaminen.
- Havaittujen mikrobivaurioiden korjaaminen ja mikrobivaurioituneen materiaalin poistaminen.
- Salaojitusjärjestelmän uusiminen alustilojen tuuletuksen parantaminen alustilojen kosteusrasituksen alentamiseksi.
- Huoneistojen sisäpintojen korjaus
- Huoneistojen sähköjärjestelmien uusiminen
- Vesikattojen ja tarkastusluukkujen uusimista sekä kattoturvarusteiden uusiminen
- Asuntojen märkätilojen korjaus- ja muutos sekä niiden mahdollinen laajentaminen.
- Keittiöiden uusiminen
- Yhteistilojen rakentaminen pihalla olevaan huoltorakennukseen, sisältäen saunatilat, pesutupa, kuivaus ja kerhotilat
- Piha-alueiden salaojitusta, hulevesien ohjaus, käytettävyyden parantaminen
- Lämmitysverkoston uusiminen

3 KAAVALLISET TARKASTELUT

Alueella on voimassa 1.10.1971 vahvistettu asemakaava.

Korttelin kaavamerkintä on AARK, rakennustaiteellisesti tai kulttuuri-historiallisesti arvokas korttelialue, jolla ei saa suorittaa kasvillisuutta tai piha-alueiden alkuperäistä luonnetta turmelevia toimenpiteitä.

Rakennuksissa on s-merkintä, sivistyshistoriallisesti ja kaupunkikuvan säilyttämisen kannalta rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa myöskään sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen julkisivujen tai sisätilojen sivistyshistoriallista tai

rakennustaiteellista arvoa.

Keskellä pihaa sijaitseva talousrakennuksessa ei ole s-merkintää.

Tontin rakennusoikeus on kokonaan käytetty.

Tämän hankesuunnitelman osalta on Helsingin rakennusvalvonnassa pidetty suunnitelmakatselmus 20.11.2018. Läsä ovat olleet Taina Kinnunen, Helsingin Rakennusvalvonta ja Sebastian Lönnqvist, ERAT arkkitehdit.

4 KOHTEEN MÄÄRITTELY

Kohde sijaitsee Helsingin (91), Käpylän kaupunginosassa 25, kortteli 811, tontti nro 001.

Tontin pinta-ala on 12224 m², kerrosalaa on käytetty 3393 m² ja rakennusoikeus on kokonaan käytetty.

Rakennuksien käytetty bruttoala ja tilavuus on Helsingin kaupungin rekisterin mukaan 3404 m² / 9752 m³

Heka Oy:n vuokraamien pintojen huoneistoala on yhteensä 2426 htm² joka jakautuu talokohtaisesti seuraavasti:

Talo 1	134 m ²
Talo 2	396 m ²
Talo 3	156 m ²
Talo 4	240 m ²
Talo 5	156 m ²
Talo 6	156 m ²
Talo 7	156 m ²
Talo 8	240 m ²
Talo 9	240 m ²
Talo 10	156 m ²
Talo 11	156 m ²
<u>Talo 12</u>	<u>240 m²</u>
Yhteensä	2426 m ²

Asuntoja on 12 rakennuksessa yhteensä 50 kpl, ja huoneistojakauma näissä on:

1h+k 38 m² - 14 kpl, yhteensä 532 m²

1h+k 40 m² - 14 kpl, yhteensä 560 m²

2h+k 60 m² - 20 kpl, yhteensä 1200 m²

2h+k 67 m² - 2 kpl, yhteensä 134 m²

Lisäksi keskellä korttelia sijaitsee yksi huoltorakennus jonka laajuus on piirustuksista mitattuna: huoneistoala 117 m² ja bruttoala 149 m².

Kohde on valmistunut v 1922.

4.1 Tehtyjä korjauksia ja kunnostustoimenpiteitä

Vuonna 1972 peruskorjauksen yhteydessä on mm. asuinhuoneistojen kylpyhuoneet, vesijohdot ja patteriverkosto uusittu.

Vuonna 1986 on peruskorjattu vesikatteet, savupiiput, salaojitus, ikkunat ja lisäksi lisätty lämmöneristystä ylä- ja alapohjissa sekä ulkoseinissä ja ullakon ovissa. Sisätiloissa on parannettu huoneistojen välisten seinien äänieristystä sekä tehty sisäpintojen korjauksia ja uusittu termostaattiventtiilit.

Vuosina 2000-2003 on tehty julkisivumaalauksia.

Vuonna 2017 maalattiin kaikki rakennukset.

Vesikattojen korjauksia- ja muutoksia:

- 2009 on kolmiorimahuopakatteet uusittu poistamalla huopa ja asentamalla uusi huopa levytyksen päälle, osoitteissa: Pohjolankatu 18 (talo 3), Sampsantie 21 (talo 6) ja 23 (talo 7), Tapiolantie 9 (talo 8), 11 (talo 9), 13 (talo 10), 15 (talo 11), 17 (talo 12) sekä huolto-rakennuksessa.

- 1986 on vesikate uusittu vanhan huovan päälle osoitteissa: Pohjolankatu 14 (talo 5), 16 (talo 4) ja 20 (talo 2). Saumapeltikate on uusittu osoitteessa: Metsolantie 20 (talo 1).

- 2016 on tehty asbestikartoitus Pohjolankatu 14 (talo 5) huopakatteesta, josta ei löytynyt asbestia. PAH-yhdisteitä ei silloin ole kartoitettu.

Taloteknisten järjestelmien korjauksia- ja muutoksia:

- Alueputkisto on uusittu huoltorakennuksen ja Pohjolankatu 18 (talo 3) välillä, vuonna 1998.

- Vuonna 2002 on huoltorakennuksen lämmönjakolaitteet ja –huone uusittu ja vuonna 2005 on peruskorjattu sisätilat.

- Pihalla sijaitseva jätepiesti on muutettu syväkeräyspiesteeksi (Molok Domino) vuonna 2011.

Vuosina 1997-2003 on rakennettu puolilämmintä ullakon varastotilaa osana asuinhuoneistoja seuraaviin asuinhuoneistoihin:

- Pohjolankatu 14-talo 5, as.1
- Pohjolankatu 20- talo 2, as.7

- Sampsantie 21- talo 6, as.1 ja 3
- Sampsantie 23- talo 7, as.3
- Tapiolantie 9- talo 8, as.1 ja 3
- Tapiolantie 13- talo 10, as.1 ja 3
- Tapiolantie 15- talo 11, as.1

Katso myös asiakirja: Heka / Kortteli 811, korjaushistoriaa 21.2.2018

4.2 Tehdyt tutkimukset ja kartoitukset

Putkistojen kuntotutkimus 14.12.2015, Inspecta Oy.

Pihan peruskorjauksen tarveselvitys 1.2.2017, LOCI maisema-arkkitehdit Oy.

Puu-Käpylän kortteli 811:n ympäristöhistoriaselvitys 1.3.2018, LOCI maisema-arkkitehdit Oy.

Puiden kuntokartoitus 2018.

Hankesuunnitelman rakenneselvitysohjelma 5.7.2018, Insinööritoimisto Lauri Mehto Oy.

Hankesuunnitelman kosteustekninen kuntotutkimus- ja mikrobitutkimusohjelma 3.9.2018, Insinööritoimisto Lauri Mehto Oy

Ilmanvaihtohormien kartoitus 15.3.2018, Helsingin Hormitekniikka Oy
 Asbesti ja haitta-ainekartoitus 11.3.2018, Delete Finland Oy.

Helsingin kansanasuntojen uunit kortteli 811 24.3.2018, Markku Rintala entisöijä, uunimestari.

Peruskorjauksen tarveselvityslomake 27.3.2018, Heka Oy, Karri Åhs.

Kattokartoitus 1.10.2018, Pelti-Ässät Oy.

Sisä rakenteiden rakenneselvitys 31.12.2018 (päivitys 19.2.2019), Raxsystems Insinööritoimisto Oy.

Sisäilmatutkimus 31.12.2018 (päivitys 29.1.2019), Kiwalab Inspecta Oy.

Tiiviysmittausraportti 17.12.2018, Raxsystems Insinööritoimisto Oy.

Lämpökuvausraportti 12.12.2018, Raxsystems Insinööritoimisto Oy.

Ulkoseinien U-arvomittausraportti 21.2.2019, Raxsystems Insinööritoimisto Oy

Asukaskysely, Heka, 14.11.2018. Kyselyn perusteella voidaan todeta mm seuraavia yleisimpiä huomioita:

- Lattiat ovat kallellaan ja kylmät
- Huoneistoissa on vedon tunnetta
- Seinä- ja kattopinnoissa on kosteusjälkiä
- Väliovien toiminnoissa on puutteita

- Huoneistojen äänieristys on heikko
- Kellaritilat ovat kosteat ja ahtaat

Kohdetta ei ole tarkemmitattu eikä siitä ole laadittu vektoroituja piirustuksia tai 3d-mallia.

4.3 Peruskorjauksen tarve ja tavoitteet

Hanke perustuu 27.3.2018 laadittuun tarveselvitykseen sekä HEKAN päätökseen käynnistää kohteen hankesuunnittelu.

5 EHDOTUS KORJAUSTOIMENPITEIKSI

5.1 Alueosat

5.1.1 Perustukset

Nykytilanne

Rakennukset on perustettu kivilatomuksin perusmaan ja kallion varaan. Perustukset ovat routasuojamattomia.

Rakennuksissa on havaittu rakenteiden erisuuntaisia kaltevuuksia, jotka viittaavat hormiperustusten ja rakennusrungon perustusten epätasaiseen painumiseen ja/tai perusmaan routimiseen.

Ehdotus

Purkaantuneet tai muutoin vaurioituneet ja korjaustöiden aikana kantavuudeltaan heikoksi arvioidut kivilatomukset vahvistetaan ruiskubetonoimalla. Laajuusarvio on 3 rakennusta kokonaan.

Kivilatomuksen lävistävän tai alittavan talotekniikka- ja salaojituslävistysten kohdalla kivilatomus vahvistetaan palkiksi raudoittamalla ja ruiskubetonoimalla. Laajuusarvio 2 vahvistuskohtaa / rakennus.

Tonttialueen talotekniikkakanaalit ja uusittavat salaojitusrakenteet sijoitetaan mahdollisimman etäälle rakennusten perustusrakenteista. Kts. myös pohjarakennusluonnos.

Perustukset routasuojataan perusmuurin ulkopuolella routasuojalevyllä sekä alapohjatilassa kevytsoratäytteellä.

Olemassa olevan Molok-jätejärjestelmän laajennusosalle valetaan uusi teräbetonirakenteinen pohjalaatta.

5.1.2 Alustila

Nykytilanne

Asuinrakennusten alustilat ovat tuuletettavia kellaritiloja joissa on maapohja. 1980-luvun korjauksen yhteydessä lattialle on levitetty hienoa soraa.

Alustiloissa on havaittu kosteusrasitusta.

Alustiloissa on käytön aikana varastoitu eloperäistä materiaalia ym. asukkaiden

välineistöä.

Tuuletus ei ole täysin toimiva. Osa vanhoista perunakellareiden hormoneista on poistettu käytöstä tai varattu muuhun käyttöön.

Ehdotus

Alustilat tyhjennetään ja ei kantavat puurakenteet puretaan.

Alustilan maalattian sorastus ja humuspitoista maa-ainesta poistetaan uusien rakennekerrosten edellyttämään syvyyteen. Alustilan lattiaan rakennetaan salaojitukseen liitettävä kapillaarikatko- ja routasuojauskerros kevytsoralla rakennetyyppien PM1a ja PM1b mukaisesti.

Alustilan tuulestusta tehostetaan. Sokkelien tuuletusluukut kunnostetaan ja tilan tuulestusta tehostetaan ottamalla käyttöön vanhojen perunakellareiden ilmanvaihtohormit. Mikäli hormi puuttuu tai on aiemmissa peruskorjauksissa otettu muuhun käyttöön, rakennetaan uusi alustilasta vesikatolle johtava iv-hormi. Tilaan varmistetaan minimi ilmanvaihto sokkeliluukkujen ollessa suljettuna.

5.1.3 Salaojat

Nykytilanne

Asuinrakennukset on salaojitettu 1980-luvun peruskorjauksessa alustilan maapohjaan rakennetulla salaojitusjärjestelmällä taloja 10, 11 ja 12 lukuun ottamatta. Huoltorakennus on salaojittamaton.

Salaojaputkissa on havaittu maa-aineskertymiä ja tukoksia.

Ehdotus

Tonttialueelle rakennettavat tekniikkakanaalit salaojitetaan.

Asuinrakennusten salaojat uusitaan alapohjatilassa taloja 10, 11 ja 12 lukuun ottamatta. Salaojittamattomissa rakennuksissa rakennetaan alustilan lattiaan källionvarainen kapillaarikatko- ja salaojituskerros. Kts. kohta Alustila

Huoltorakennus salaojitetaan ulkopuolisella salaojalla.

Salaojat johdetaan perusvesikaivoihin ja puretaan tonttialueen sadevesiviemäriverkostoon. Imeytys tontti-alueelle.

5.1.4 Liikennealueet

Nykytilanne

Liikennealueet ovat väljät mutta niitä on tämän korjaushankkeen yhteydessä kehitettävä. Alueet ovat osittain jäsentymättömiä.

Ehdotus

Pihaväylillä ja kanaalikaivantojen lopputäyttö ja alueen pintakerrosten uusiminen rakennetyyppinen PM2 mukaisesti, poikkeuksena pelastusajoneuvojen liikennöintialueella rakennetaan kantavat rakennekerrokset pintarakennekerrosten alle rakennetyypin PM5 mukaisesti. Kts. myös

pihasuunnitelma.

Pinnoitettavat alueet on esitetty pihasuunnitelmassa. Maastonmuodot pysyvät pääsääntöisesti nykyisessä korkotasossa. Uudelleen muotoiltavien alueiden pinnat sovitetaan säilyvien alueiden pintoihin. Rakennusten seinustoilla pintaa kallistetaan n. 2 % seinustalta pois päin. Rakennusten seinustoille, joilla on istutus- tai nurmialue, levitetään 500 mm:n leveydeltä salaojasoraa. Materiaali rajataan kasvualustasta painekyllästetyllä lankulla. Salaojasoran päälle levitetään suodatinkangas ja alueeseen liittyvän kasvualustatyyppin mukainen murskekate tai singeli.

5.1.5 Sora-alueet

Sora-alueet tehdään ja kunnostetaan pihasuunnitelman ja pintarakennetyyppien mukaisesti. Pinnoitteena käytetään kivituhkaa # 0-6 mm. Reuna-alueiden linjat suoritetaan

5.1.6 Paikoitusalueet

Nykytilanne

Pysäköintialueet ovat tilavarauksen suhteen riittävät. Alue on jäsentymätön.

Ehdotus

Paikoitusalueella pintarakennekerrosten uusiminen rakennetyyppinen PM2 mukaisesti, poikkeuksena pelastusajoneuvojen liikennöintialueella rakennetaan kantavat rakennekerrokset pintarakennekerrosten alle rakennetyypin PM5 mukaisesti. Kts. myös pihasuunnitelma.

Ks. kohta Liikennealueet.

5.1.7 Oleskelu- ja leikkialueet

Nykytilanne

Oleskelu- ja leikkialueet ovat kuluneet, osittain puutteelliset eivätkä täytä tämän hetken turvallisuusvaatimuksia.

Ehdotus

Oleskelu- ja leikkialueilla pintarakenne uusitaan rakennetyypin PM2 ja PM3 mukaisesti. Kts. myös pihasuunnitelma.

Turva-alustat:

Leikkialueiden pintarakenteet tehdään turvasorasta, ø 1–5 mm. Valmiin turva-alustan paksuus on 400 mm. Turva-alueiden laajuudet leikkivarusteiden mukaisesti.

Leikkihiekkä:

Hiekkalaatikoihin asennetaan noin 500 mm:n kerros tarkoitukseen soveltuvaa muuraushiekkä, ø 0-4 mm.

5.1.8 Viheralueet ja kasvillisuus

Nykytilanne

Ympäristön kasvillisuus on osittain ylikasvanutta ja hoitamatonta.

Ehdotus

Pintarakenne uusitaan rakennetyypin PM3 mukaisesti. Kts. myös pihasuunnitelma.

Poistettava tai siirrettävä kasvillisuus:

Puut ja pensaat poistetaan tai siirretään pihasuunnitelman mukaisesti. Poistettavien puiden ja pensaiden kannot ja juuret poistetaan vähintään kasvialustakerrokseen kuuluvalta osuudelta. Poistettujen kantojen ja juuristoalueiden kuopat täytetään käytäväalueilla pintarakennetyyppien mukaisesti ja nurmi- ja palsta-alueilla kasvialustalla. Seinustoilla ja alueilla, joille suunnitelmassa on osoitettu sorapinta, kasvit ja kasvialustat poistetaan kokonaisuudessaan.

Säilytettävä ja suojattava kasvillisuus:

Alueella on säilytettävää ja huolellisesti suojattavaa vanhaa kasvillisuutta. Olemassa oleva puusto ja muu kasvillisuus juuristoineen säilytetään pihasuunnitelman mukaisesti. Raivaus suoritetaan ainoastaan rakennustöiden vaatimassa laajuudessa. Kasvillisuus suojataan siten, että kasvien maanpäällisten ja maanalaisten osien vahingoittuminen voidaan estää.

Kasvialustat ja katteet:

Kasvialustat ja katteet levitetään kasvialustatyypin mukaisesti. Säilytettävälle puille lisätään kasvialustaa.

Nurmialueet:

Nurmialueille tuodaan kasvialustaa siten, että alueiden pinnat liittyvät ympäröivien alueiden pintoihin. Kasvialustan paksuus 400 mm. Alueen pinta kylvetään nurmelle.

Palsta-alueet:

Palsta-alueille tuodaan kasvialustaa siten, että alueiden pinnat liittyvät ympäröivien alueiden pintoihin. Kasvialustan paksuus 400 mm Alueen pinta kylvetään nurmelle. Alueiden reunat suoristetaan.

Istutusten tekeminen:

Istutukset tehdään pihasuunnitelman mukaisesti.

5.1.9 Talovarusteet

Nykytilanne

Osa talovarusteista on teknisen käyttöikänsä päässä.

Ehdotus

Kaikki varusteet postilaatikoita lukuun ottamatta uusitaan. Nykyiset varusteet poistetaan perustuksineen ja kuljetetaan pois. Purkutyön seurauksena syntyneet kuopat täytetään käytävälueilla pintarakennetyyppien mukaisesti ja nurmi- ja palsta-alueilla kasvualustalla.

Postilaatikot kunnostetaan ja siirretään uusille paikoille.

Talovarusteet

2 kpl kuivausteline.

2 kpl tomutusteline.

8 kpl polkupyöräteline. Polkupyörävarastojen polkupyörätelineet varastojen suunnitelmien mukaisesti.

Ulko-opasteet

Leikkipaikan yhteyteen lisätään opastetaulu.

Oleskelu- ja leikkialuevarusteet

1 kpl hiekkalaatikko.

1 kpl keinu.

1 kpl kiipeilyteline.

1 kpl jousikeinu.

5 kpl penkki.

5 kpl roskakori.

1 kpl valkoinen alumiinilipputanko.

Liikennealueiden varusteet

Kulkuväylille asennetaan pelastustiekyltit sekä pysäköintipaikoille liikennemerkkit.

5.1.10 Alueopasteet

Nykytilanne

Alueopasteet ovat osin puutteelliset.

Ehdotus

Alueopasteet uusitaan vapaasti seisoviksi, metallirakenteisiksi opasteiksi.

Ks. Liikennealueiden varusteet.

5.1.11 Pihavarastot ja katokset

Nykytilanne

Korttelista puuttuvat polkupyörävarastot. Varastotarve on n. 72 polkupyörälle.

Ehdotus

Uusia, kylmiä puurunkoisia polkupyörävarastoja rakennetaan 6 kappaletta,

erillissuunnitelmien mukaan. Ne sijoitetaan alkuperäisten purettujen ulkokäymälöiden paikoille ja rakennukset perustetaan esim. ruuvipaaluille, tai vastaaville kevytperustuksille.

Alapohjarakenne on maalattia ja julkisivumateriaali on maalattu rimalautaverhous. Vesikaton kantava rakenne on puuta ja vesikatemateriaalina on maalattu, konesaumattu pelti.

Ovet ovat lämmöneristämättömiä parioivia. Tilat varustetaan polkupyörätelineillä.

5.1.12 Aidat, tukimuurit ja maastoportaat

Nykytilanne

Osa aitarakenteista on teknisesti korjauskelvottomia, osa on suunnitelman mukaista käyttöä silmälläpitäen turhia.

Ehdotus

Alueen vanhat ja huonokuntoiset rakenteet poistetaan, jos niitä ei ole suunnitelmissa esitetty säilytettäväksi, kunnostettavaksi tai siirrettäväksi. Poistettavat rakenteet puretaan perustuksineen. Purkutyön seurauksena syntyneet kuopat täytetään käytäväalueilla pintarakennetyyppien mukaisesti ja nurmi- ja palsta-alueilla kasvualustalla.

Aidat

Umpiaidat ja pystyrima-aidat ja aitojen betonitolpat kunnostetaan tai uusitaan. Aidoista uusitaan n. 50 % ja kunnostetaan n. 50 %.

Puiset autopuomit

Vanhat puiset autopuomit poistetaan ja tilalle rakennetaan uudet puomit.

Palstakiilat

Palstojen nurkkapisteet merkitään puisilla rajapyykeillä.

Reunatuet

Olemassa olevat betoniset reunakivet poistetaan ja tilalle rakennetaan uudet reunakivet.

Luonnonkivimaastoportaat

Olemassa olevat luonnonkivimaastoportaat kunnostetaan. Portaat rakennetaan uudestaan uusille perustuksille.

5.1.13 Hulevedet

Nykytilanne

Piha-alueen hulevesiä kulkeutuu hallitsemattomasti perusmuurien ja sokkelien läpi rakennusten alustiloihin.

Ehdotus

Vesikatkojen sadevedet johdetaan rakennettavaan rännikaivo-

sadevesiviemärijärjestelmään. Syöksytorvien tuubiputket ja ulosheittokulmat uusitaan rännikaivosijoitteluun sovittaen.

Rakennusten ympärillä tehdään piha-alueen pinnantasauskorjaukset. Hulevedet ohjataan istutusalueille, tonttialueen sadevesikaivoihin ja imeytetään tonttialueella.

5.1.14 Jätehuolto ja –varusteet

Nykytilanne

Korttelissa on vuonna 2011 asennettu Molok Domino syväkeräyspiste.

Ehdotus

Molok Domino syväkeräyspisteeseen lisätään yksi moduuli muovinkeräystä varten.

Korjaushankkeen yhteydessä suoritettavien asukasmuuttoa varten asukkaille osoitetaan erilliset sekäjätelavat muutosta ja huoneistoista poistettavia jätteitä varten.

5.1.15 Pihavalaisimet ja muut sähkölaitteet

Ehdotus

Pihavalaisimet

Pihavalaisimet kunnostetaan sähkösuunnitelmien mukaisesti ja siirretään uusille paikoille.

Lämmityspistorasiat

Jokainen autopaikka varustetaan uudella lämmityspistorasialla.

Latauspisteet

Alueelle sijoittuu sähkölatauspisteitä.

5.2 Talo-osat

5.2.1 Palo-osastointi

Nykytilanne

Asuinhuoneistot eivät ole palo-osastoituja.

Ehdotus

Tämän korjauksen yhteydessä tavoitteena on rakentaa palo-osastointi huoneistojen välille. Palo-osastointi ei kuitenkaan voida kaikkialla saavuttaa täydellisesti, mm porrashuoneiden sisäpintojen säilyttämisen kannalta.

Palo-osastoinnin toteutuksen laajuus ja laatu määritellään tarkemmin toteutussuunnittelun yhteydessä.

5.2.2 Anturat

Nykytilanne

Kts. kohta Perustukset

Ehdotus

Kts. kohta Perustukset

5.2.3 Perusmuurit

Nykytilanne

Perustusten kivilatomuksen päälle on valettu betonirakenteinen tasauspalkki tai laastitasaus, jonka päältä lähtevät perusmuurit ovat betoniharkoista muurattuja ja osin luonnonkivistä latomalla rakennettuja perusmuuri- ja sokkelirakenteita. Rakenteissa esiintyy harkkojen ja luonnonkivien välisiä koloja ja halkeamia.

Ehdotus

Betoniharkko- ja luonnonkivirakenteissa esiintyvät kolot ja halkeamat paikataan laastikorjauksin, vahvistusta vaativat kivilatomukset vahvistetaan palkiksi raudoittamalla ja ruiskubetonoimalla. Laajuusarvio 500 jm laastisaumausta.

5.2.4 Alapohjalaatat ja –kanaalit

Nykytilanne

Alustila on matala ja paikoitellen hankala käyttää.

Alustilan lattia on maalattia. Perunakellareiden lattia on kivilatomuksen varaan valettu betonilattia.

Huoltorakennuksen alapohjalaatta on maanvarainen lämmöneristeetön betonilaatta.

Ehdotus

Kts. kohdat Alustila ja Salaojat.

Huoltorakennuksen alapohjalaatat kunnostetaan ja uusitaan koko toimenpidealueella rakennetyyppien AP3 ja AP4 mukaisesti.

5.2.5 Runko-hirsi, ulkoseinät

Nykytilanne

Asuinrakennusten kantavat runkorakenteet ovat paikalla rakennettuja puurunkoja.

Ulkoseinälinjoilla on sokkeli- ja perusmuurirakenteeseen liittyvät betoni- ja/tai luonnonkivirakenteiset peruspilarit.

Hormiperustukset ovat tiilipilareiden ja -seinien varaan tukeutuvia teräsbetonilaattoja.

Alustilassa sijaitsevat kantavien runkolinjojen peruspilarit ovat tiili- ja/tai luonnonkivipilareita.

Kantavat ulko- ja väliseinät ovat pelkkahirsirunkoisia seiniä, joissa vaakahirret on asennettu latomalla sahatavaravalmisteisten pontattujen pystyohjauspuiden

väliin. Ala- väli- ja yläpohjatasojen kohdalla ulkoseinässä kiittää massiivipuiset sidepalkit, joihin tasorakenteet on tuettu.

Alapohja on ulkoseiniin ja keskialueen primäärihirsipalkistojen varaan tukeutuva puupalkkikannatteinen rakenne.

Väli- ja yläpohja ovat ulkoseinien ja kantavien väliseinien varaan tukeutuvia sahatavarapalkkikannatteisia rakenteita.

Vesikaton ja ullakkotilan kantavat rakenteet ovat kantavien ulkoseinien ja keksialueen orsilinjojen varaan tukeutuvia puurunkorakenteita.

Rakennuksissa on havaittu lattiarakenteiden erisuuntaisia kaltevuuksia, jotka rakennusrungon osalta viittaavat alapohjan primäärikannattajien taipumiin ja/tai rakennusrungon lahovaurioista johtuvaan murtumiseen. Kts. myös kohta Perustukset.

Aiempien Puukäpylän korttelien peruskorjauksessa runkorakenteissa on havaittu runkokorjaustarvetta purkutöiden yhteydessä esiin tulleiden lahovaurioiden vuoksi.

Korttelin 811 rakennetutkimuksissa ei havaittu merkittäviä puurunkovaurioita, mutta peruskorjauksessa on varauduttava laajoihin puurunkokorjauksiin erityisesti alapohjien primääri- ja sekundäärikannattajien sekä ulkoseinän ja kantavien väliseinien alasidepalkistojen osalta. Välipohjissa on varauduttava paikallisiin märkätilojen vesivuodoista aiheutuneiden lahovaurioiden korjaamiseen. Yläpohjissa on varauduttava paikallisiin vesikattovuotojen aiheuttamien vaurioiden puurunkokorjauksiin.

Huoltorakennuksen runko on pääosin paikallamuurattu tiilirunko.

Kantava pystyrunko on massiivinen paikallamuurattu tiiliseinä.

Alapohja on maanvaraan valettu betonilaatta

Yläpohja on puupalkkikannatteinen ja/tai teräsbetonirakenteinen alalaattapalkisto.

Huoltorakennuksen vesikaton ja ullakkotilan kantavat rakenteet ovat kantavien ulkoseinien ja keksialueen orsilinjojen välityksellä yläpohjan varaan tukeutuvia puurunkorakenteita.

Huoltorakennus ei kuulunut rakennetutkimuksen piiriin. Runkorakenteiden korjaustarve ei ole tiedossa.

Ehdotus

Puurungoissa esiintyvät rakenteelliset vauriot korjataan rakenteita uusimalla. Rungossa esiintyvät merkittävät painumat ja siirtymät oikaistaan runkoa työnaikaisesti tukien ja tunkkaamalla rakennekorjauksen yhteydessä. Pienet vinoudet tasorakenteissa huomioidaan pintarakenteen alustan oikaisuissa.

Märkätilojen kohdalla ala- ja välipohjarunko uusitaan kertopuurungolla.

5.2.6 Kantavat seinät

Nykytilanne

Perusrakenteet on esitetty kohdassa Runko sekä hankesuunnitelman liitteenä olevissa rakennetyypeissä.

Seinärakenteissa on useita eri peruskorjausvaiheissa rakennettuja sekä alkuperäisiä pintarakennekerroksia.

Ulkovaipan lämmöneristävyys ja ilmatiiveys on heikko.

Huoneistojen välisten seinien ääneneristävyys, ilmatiiveys ja palonkesto on heikko.

Hormiperustukset muodostavat kylmäsilan alustilan ja huonetilan välille.

Ehdotus

Asuinrakennusten ulkoseinät kunnostetaan rakennetyyppien US1a ja US1b mukaisesti. Vaihtoehto US1b koskee vaurioituneen ulkoseinärakenteen uusimista. Laajuusarvio 50 m2 uusittavaa ulkoseinää ja 150 jm. uusittavaa hirsiseinän alasidepalkistoa.

Asuinrakennusten huoneistojen väliset väliseinät kunnostetaan rakennetyyppien VS1 mukaisesti.

Porrashuoneiden vastaiset asuntoseinät kunnostetaan rakennetyypin VS5 mukaisesti.

Kaikki hirsiseinien rivetilkkeet tarkastetaan ja tiivistetään.

Hormiperustusten seinät kunnostetaan rakennetyypin US2 mukaisesti.

Huoltorakennuksen ullakolle rakennettavan kerhotilan ulkoseinät rakennetaan rakennetyypin US4 mukaisesti.

Märkätilalaajennusten vuoksi tehtävät oviaukkomuutokset hirsirakenteisissa väliseinissä tehdään hirsipielen pystyohjauspuita käyttäen.

5.2.7 Pilarit ja palkit

Nykytilanne

Perusrakenteet on esitetty kohdassa Runko.

Ehdotus

Vaurioituneet alustilan peruspilarit uusitaan. Laajuusarvio 25 kpl uusittavaa peruspilaria.

Vaurioituneen alustilan primääripalkit uusitaan. Laajuusarvio 250 jm. uusittavaa primääripalkistoa.

5.2.8 Alapohjat

Nykytilanne

Perusrakenteet on esitetty kohdassa Runko.

Asuinrakennusten alapohjien ilmatiiveys ja palonkesto on heikko. Hormiperustukset muodostavat kylmäsillan alustilan ja huonetilan välille. Asuinrakennusten sisäilmatutkimuksessa otetuissa materiaalinäytteissä on havaintoja mikrobivaurioista.

Ehdotus

Asuinrakennusten alapohjat kunnostetaan rakennetyyppien AP1 mukaisesti. Vaurioituneet lattiakannattajat uusitaan.

Hormiperustusten kohdalla alapohja kunnostetaan rakennetyypin AP2 mukaisesti.

Asuinrakennusten märkätilojen lattian pintarakenne rakennetyypin PR1 mukaisesti.

Huoltorakennuksen alapohjaa uusitaan ja kunnostetaan tilan käyttötarkoituksen mukaisesti rakennetyyppien AP3 ja AP4 (märkätilat) mukaisesti.

Hormiperustusten kattolaatta kunnostetaan rakennetyypin PR4 mukaisesti.

Talotekniikan lävistyksen huoneistoista alustilaan toteutetaan palokatkoina.

5.2.9 Välipohjat

Nykytilanne

Perusrakenteet on esitetty kohdassa Runko.

Välipohjien ääneneristävyys, ilmatiiveys ja palonkesto on heikko.

Asuinrakennusten sisäilmatutkimuksessa otetuissa materiaalinäytteissä on havaintoja mikrobivaurioista.

Ehdotus

Asuinrakennusten välipohjat kunnostetaan rakennetyypin VP1a (eristetäyttö uusitaan) mukaisesti. Vaihtoehtoinen korjaustapa on esitetty rakennetyypissä VP1b (vain reuna-alueiden eristetäyttö uusitaan) mukaisesti. Vaihtoehdossa VP1b kaikkien asuinrakennusten ulkoseinän viereiset reuna-alueet kunnostetaan rakennetyypin VP1a mukaisesti. Ensisijainen suositus on kunnostus rakennetyypillä VP1a. Vanhan eristetäytteen jättäminen rakenteeseen sisältää riskin tutkimusnäytteissä havaittujen mikrobihavaintojen vuoksi. Taloissa 5 ja 10 välipohjaeristeet uusitaan kokonaan myös vaihtoehdossa VP1b.

Asuinrakennusten märkätilojen lattian pintarakenne rakennetyypin PR1 mukaisesti ja katon pintarakenne rakennetyypin PR2 mukaisesti.

Huoltorakennuksen ullakolle rakennettavan kerhotilan lattia rakennetaan rakennetyypin VP2a tai VP2b mukaisesti. Rakennetyyppi valitaan olemassa olevan runkorakenteen mukaan.

Talotekniikan lävistyksen toteutetaan palokatkoina.

5.2.10 Yläpohjat

Nykytilanne

Perusrakenteet on esitetty kohdassa Runko. Yläpohja toimii ullakon lattiana lukuun ottamatta taloa 1, jossa on muista rakennuksista poiketen vesikaton suuntainen lämmöneristetty yläpohja.

Yläpohjien ilmatiiveys ja palonkesto on heikko. Talossa 1 vinon yläpohjan lämmöneristävyys ja rakenteen tuuletus on heikko.

Asuinrakennusten sisäilmatutkimuksessa otetuissa materiaalinäytteissä on havaintoja mikrobivaurioista.

Ehdotus

Asuinrakennusten yläpohjat kunnostetaan rakennetyypin YP1a mukaisesti (eristetäyttö uusitaan). Vaihtoehdossa YP1b alkuperäinen eristetäyttö säilytetään. Vanhan eristetäytteen jättäminen rakenteeseen sisältää riskin tutkimusnäytteissä havaittujen mikrobihavaintojen vuoksi. Taloissa 5, 6 ja 10 yläpohjaeristeet uusitaan kokonaan myös vaihtoehdossa YP1b.

Ullakon lattian vaurioituneet palkkikannattajat uusitaan. Laajuusarvio on 225 jm uusittavaa palkistoa.

Asuinrakennusten märkätilojen katon pintarakenne rakennetyypin PR3 mukaisesti.

Talon 1 yläpohja kunnostetaan rakennetyypin YP2 mukaisesti.

Huoltorakennuksen ullakolle rakennettavan kerhotilan yläpohja rakennetaan rakennetyypin YP4 mukaisesti.

Talotekniikan lävistyksiset ullakkotiloihin toteutetaan palokatkoina.

5.2.11 Ulkoportaat

Nykytilanne

Rakennuksien sisäänkäyntien yhteydessä on ulkoportaat. Paikoitellen on alimmainen porrasaskelma rakennettu betonisena askelmana, paikoitellen puuaskelmina. Portaiden edessä on useassa kohtaa myös teräsrilä. Portaiden kantava rakenne on puu- ja/tai betonia.

Ehdotus

Alueella suoritettavien kaivutöiden takia suurin osa ulkoportaista ja teräsrilöistä joudutaan irrottamaan ja siirtämään salaojakaivun ja piha-alueiden korjauksen takia, vähintään alimpien porrasaskelmien ja porrasperustuksien osalta. Vaurioituneet porraskerätteet korjataan.

Maanvaraan rakennetut painuneet ulkoportaat oikaistaan tai uusitaan.

Talusrakennuksen ullakolle rakennettavan kerhotilan sisäänkäynnin porras rakennetaan itäpäädyn ulkopuolelle, kaksikaistaisena poistumistienä, erikoissuunnitelmien mukaan.

5.2.12 Julkisivut, pinnoitus, saumaukset

Nykytilanne

Julkisivut ovat huoltomaalattu.

Ehdotus

Tässä hankkeessa julkisivuille tehdään toimenpiteitä. Kaikki uudet pinnat on oltava maalattuja.

5.2.13 Ikkunat ja ulko-ovet

Nykytilanne

Nykyiset ikkunat on uusittu 1980-luvulla. Ikkuna- ja oviliittymissä esiintyy lämpö- ja ilmavuotoja.

Ehdotus

Kaikki ulkoikkunat ja –ovet uusitaan karmeineen. Uudet ikkunat ja ovet ovat täysin puurakenteisia. Muoviosia ei sallita ikkunaliukuja lukuun ottamatta. Puitejako ja puiteprofiilit sekä heloitus on neuvoteltava viranomaisten kanssa.

Uusi ikkuna on oltava saman kokoinen kuin nykyinen. Vanhoja karmeja ei voida käyttää ja ne on purettava.

Kaikki ikkuna- ja ulko-ovikarmien tilkeraot tiivistetään ja ulkovaipparakenteiden ilmansulku liitetään ilmatiiviisti karmirakenteeseen.

Ulko-ovet varustetaan uusilla lukkorungoilla ja –lukituksella.

5.2.14 Julkisivuvarusteet

Ehdotus

Julkisivuun lisätään korvausilmasäleikköjä.

Ikkunoiden ja ovien vesipellitykset uusitaan ja vastaavasti olevaa listoitusta on avattava ja osittain uusittava.

5.2.15 Katokset

Ehdotus

Sisäänkäyntikatosten vesikatteet uusitaan.

Katosten puurakenteiden lahovauriot korjataan puurakenteita uusimalla.

5.2.16 Ulkotasot

Nykytilanne

Alueella sijaitsee jonkin verran asukkaiden rakentamia puuterasseja.

Ehdotus

Asukkaiden rakentamille, vapaasti ei rakennuksissa kiinni oleville terasseille ei suoriteta kunnostustoimenpiteitä. Mikäli terasseja on siirrettävä maarakennustöiden takia, on ne siirrettävä ehjinä.

Sisäänkäyntien terassien puurakenteiden lahovauriot korjataan puurakenteita uusimalla.

5.2.17 Vesikatto, rakenteet ja vesikate

Nykytilanne

Talojen 2 – 12 sekä huoltorakennuksen vesikate on aluslaudoituksen ja/tai vanerin varaan rakennettu kermieristetty kolmiorimakate. Kolmiorimakatteita on uusittu osassa rakennuksia.

Talossa 1 on aluslaudoituksen varaan rakennettu pystysaumattu peltikate.

Sisäänkäyntikatokset ovat sekä pelti- että huopakatteisia.

Vesikattokartoituksen mukaan katteissa esiintyy uusimis- ja huoltotarvetta.

Ehdotus

Talojen 2, 4 ja 5 kolmiorimakatteet ja talon 1 peltikate uusitaan. Muissa rakennuksissa tehdään vesikaton tekniikkalävistysten ja tuuletusjärjestelyjen edellyttämät katetiivistykset.

Kaikki kattotuolit ja orsipalkit vahvistetaan toispuoleisesti sahatavaralla 98x48.

Kantavien vesikaton alusrakenteiden vauriot korjataan rakenteita uusimalla. Laajuusarvio on 150 jm kattotuolin uusittavaa yläpaarretta ja 50 jm uusittavaa orsipalkistoa.

Sisäänkäyntikatoksien vesikatteet uusitaan konesaumatuiksi peltikatteella.

Huoneistojen IV-poistohormit kootaan ullakolla ja liitetään yhteiseen rakennettavaan hormiryhmiin jotka verhoillaan paikalla saumatuilla peltikuorilla kuten ovat savupiiput.

5.2.18 Räystäsrakenteet

Ehdotus

Vaurioituneet räystäsrakenteet ja otsalaudat uusitaan. Laajuusarvio on 50 kpl uusittavaa kattotuolin räystäään päätä sekä 250 jm uusittavaa otsalautaa.

5.2.19 Vesikattovarusteet

Nykytilanne

Kts. Katon tarkastusraportti 8.10.2018, Pelti-Ässät Oy.

Katoilta puuttuvat turvavarusteet. Kattosilta puuttuu taloista 2, 4 ja 10.

Lapetikkaat ovat kunnossa taloissa 9 ja 12 mutta talosta 8 ne puuttuvat.

Muiden talojen lapetikkaat ovat lahot. Vesikouruissa ja syöksyissä on vaurioita ja ulosheittäjiä puuttuu.

Ehdotus

Noudatetaan Katon tarkastusraportin 8.10.2018, Pelti-Ässät Oy:n suosituksia.

Kaikki kulkusillat ja lapetikkaat uusitaan ja uudet puiset sillat ja tikkaat

asennetaan vanhojen mallien mukaan. Lapetikkaita asennetaan 50 jm, siltoja 80 jm.

Vaurioituneet vesikourut ja syöksytorvet uusitaan. Syöksytorvet tehdään terävillä mutkilla, kurkkuputkitaivutuksia ei sallita.

Mahdolliset sokkelivauriot on paikattava puuttuvien ulosheittäjien kohdalla ennen uusien ulosheittäjien asennusta.

Vesikourujen ja syöksyjen malli on pyöreä ja materiaalina käytetään kuumasinkittyä terästä.

5.2.20 Vesikaton luukut ja ikkunat

Nykytilanne

Kattoluukut ovat kunnossa, lukuun ottamatta taloa 1, joka on laho, sekä talot 2 ja 5, joissa on muodostunut kasvustoa.

Ehdotus

Talojen 2 ja 5 kattoluukkujen kate uusitaan kattahuovan uusimisen yhteydessä ja talon 1 kattoluukku korvataan uudella luukulla, peltikaton uusimisen yhteydessä.

5.3 Tilaosat

5.3.1 Väliseinät

Nykytilanne

Huoneistojen väliset väliseinät kts. kohta Kantavat väliseinät.

Märkätilojen kevyet väliseinät on rakennettu 1970-luvun peruskorjauksessa.

Ehdotus

Huoneistojen väliset väliseinät kts. kohta Kantavat väliseinät.

Märkätilojen kevytrakenteiset väliseinät uusitaan rakennetyypin VS2 mukaisesti. Kantavaa hirsiseinää ja tiilihormeja vasten rakennetaan rakennusrungosta irrotettu verhoseinä rakennetyypin VS3 mukaisesti. Märkätilan seinät rakennetaan vahvistettavan alapohjan ja välipohjan tasorakenteen varaan.

Huoneiston sisäiset säilytettävät väliseinät kunnostetaan pintarakennetyypin PR4 mukaisesti.

Ullakon osastoivat seinät rakennetaan rakennetyypin VS4 mukaisesti, niiltä osin kuin osastointia rakennetaan

5.3.2 Väliovet

Nykytilanne

Osa väliovista ovat varastoituna kellareissa, osa ovista puuttuu.

Ovet ovat joko massiivipuiset peiliovia joissa osassa ylin peili on lasia tai huultamattomia laakaovia.

Ehdotus

Varastoidut väliovet palautetaan paikoilleen. Puuttuvien ovien tilalle teetetään uudet peiliovet, vanhojen mallien mukaan, massiivipuuväliovina.

Kaikki väliovet: ovet korjauskunnostetaan, hiotaan ja maalataan öljymaalilla.

Kaikkien väliovien heloitus huolletaan. Lukitus, lukkorungot ja painikkeet uusitaan.

Palo-ovet (EI15) korjauskunnostetaan.

Kaikki ullakolle johtavat ovet muutetaan palo-oviksi, EI15, olemassa olevien mallien mukaan.

Uudet väliovet ovat 4-peilisiä maalattuja massiivipuuvia (pesuhuoneessa märkätilan ovi), vanhojen peiliovi-mallien mukaan.

Heloitus: välioven lukko varustetaan avaimella (ns. kamarilukko lukkonupilla), nostosaranat vanhan oven mukaan, kynnyksen tammea h<20 mm. Pesuhuoneen ovesta painike (esim. Hokola Oy 755N-14), lukitus vääntönupilla sekä märkätilan kynnyksen.

Karmilistat ovat maalattuja puulistoja vanhojen listojen profiilin mukaan.

5.3.3 Sisäportaajat ja kaiteet

Nykytilanne

Asuinrakennusten portaajat, kaiteet ja käsijohteet ovat alkuperäisiä puurakenteita.

Ehdotus

Kaikista portaista, käsijohteista ja kaiteista puhdistetaan ja hiotaan pois vanha irtoava maali. Pintoja hiotaan varoen siten, että pintojen kuluneisuus säilyy. Vaurioituneet kohdat puukorjataan. Portaajat sekä kaiteet maalataan.

5.3.4 Lattiapinnat

Ehdotus

Kaikki pinnoitteet puretaan ja uusitaan rakennesuunnitelmien mukaan.

Pintakäsittelyt ja materiaalit käsittävät kaikkia tiloja:

Keittiöt: pontattu lattialauta 28 x 95, maalattu.

Olohuoneet: pontattu lattialauta 28 x 95, maalattu.

Makuuhuoneet: pontattu lattialauta 28 x 95, maalattu.

Kylpyhuoneet: rakenne PR1, pintamateriaali: keraaminen laatta

Porrashuoneet: Maalattu lattialauta.

Ullakko: rakenne YP1b tai YP1.1b. Ponttireunainen säänkestävä maalattu vaneri.

Kellari: rakenne PM1b, kestopuu 32 x 95, erikoissuunnitelmien mukaan.

Huoltorakennus:

- Eteinen: -linoleum.
- Pesutupa: -vedeneristys epoksinnoite.
- Kuivaush: -vedeneristys epoksinnoite.
- Pukuh: - linoleum
- Pesuh: -vedeneristys epoksinnoite.
- Sauna: -vedeneristys epoksinnoite
- Kerhotilat: - linoleum.
- WC: -vedeneristys epoksinnoite

5.3.5 Sisäkattorakenteet ja –pinnat
Ehdotus

Kaikki pinnoitteet puretaan ja uusitaan rakennesuunnitelmien mukaan.

Pintakäsittelyt ja materiaalit käsittävät kaikkia tiloja:

Keittiöt: kipsilevy (Gyproc), saumojen ylitasoitus ja maalaus.

Olohuoneet: kipsilevy (Gyproc), saumojen ylitasoitus ja maalaus.

Makuuhuoneet: kipsilevy (Gyproc), saumojen ylitasoitus ja maalaus.

Pesuhuoneet: rakenne PR2 1.krs., PR3 2.krs., puupaneeli,

Porrashuoneiden katot ovat joko puupaneloituja tai kattopalkki ja raakalautapinnoilla.

Ullakko: rakenne YP1b tai YP1.1b. Ponttireunainen säänkestävä vaneri, maalattu.

Kellari: rakenne perunakellari PR4, lämpöeriste

Taloussrakennus:

- Eteinen: - kipsilevy (Gyproc), saumojen ylitasoitus ja maalaus.
- Pesutupa: - kipsilevy (Gyproc), saumojen ylitasoitus ja maalaus.
- Kuivaush: - kipsilevy (Gyproc), saumojen ylitasoitus ja maalaus.
- Pukuh: - puupaneeli
- Pesuh: - puupaneeli
- Sauna: - puupaneeli
- Kerhotilat: - kipsilevy (Gyproc), saumojen ylitasoitus ja maalaus.
- WC: - kipsilevy (Gyproc), saumojen ylitasoitus ja maalaus.

5.3.6 Seinien pintarakenteet
Ehdotus

Kaikki pinnoitteet puretaan ja uusitaan rakennesuunnitelmien mukaan.

Asuinhuoneet ja keittiöt:

Ulkoseinä oleva runko, puukuitulevy, makulatuuripaperi, tapetti.

Väliseinät uudet (pohja: gyproc) saumojen ylitasoitus + tapetti. Olevat väliseinät kuten ulkoseinät.

Kylpyhuoneet:

Vesieristetään kauttaaltaan joka levytetään märkätilalevyllä, esim umpilaminaattilevyllä

Huoneistojen väliset porrashuoneet:

Porrashuoneet osastoidaan huoneistojen suuntaan, paloluokka EI30.

Kipsilevy, maalaus.

Alaosa maalattu, helmiponttipaneeli 15x95, pystyyn h=1200 mm, päällä maalattu kehyslista.

Ullakko:

Ullakko rajataan palo-osastoinnilla asuinhuoneistoista. Ullakkotilojen palo-osastointia pystysuunnassa on vältettävä.

Taloussrakennus:

Eteinen: Maalaus

Pesutupa: Vesieristetään ja laatoitetaan.

Kuivaush: Maalaus

Pukuh: Maalaus

Pesuh: Keraaminen laatta

Sauna: Puupaneeli

Kerhotilat: Gyproc, saumojen ylitasoitus, maalaus

WC: Keraaminen laatta

5.3.7 Listat

Nykytilanne

Olevat lattialistat puretaan lattioiden purun yhteydessä.

Ehdotus

Lattialistat ovat vanhan mallisia puulistoja, koko n. 16 x 90, listoissa on sähköjohtoura.

Kattolistat ovat puisia holkkalistoja, koko 15 x 68.

Ovi- ja ikkunalistat maalattuja puulistoja, vanhojen mallien mukaan.

5.3.8 Irtaimistovarastot

Nykytilanne

Nykyiset irtaimistovarastot sijaitsevat asuinrakennusten kellari- ja ullakkotiloissa.

Osaan ullakoita on rakennettu asuinhuoneistoihin liittyviä puolilämpimiä varastoja.

Ehdotus

Olevat kellarien irtaimistovarastot puretaan ja rakennetaan uudelleen kellaritilojen korjauksen yhteydessä. Kellaritilojen irtaimistovarastot jaetaan häkkiverkkokomeroihin.

Ullakoiden puolilämpimille varastoille ei suoriteta toimenpiteitä lukuun ottamatta mahdollisia läpivientien tiivistyksiä ja talotekniikan vaatimien koteloiden rakentamista.

5.3.9 Veden- ja kosteudeneristykset

Nykytilanne

Huoneistomärkätilojen vedeneristys on toteutettu lattioissa muovimatolla ja seinissä muovitapetilla. Vedeneristys ei ole toimiva. Asunnoissa on havaittu vesivuotoja.

Ehdotus

Märkätilat asuinhuoneistossa ja talousrakennuksessa vedeneristetään. Lattioissa siveltävä vedeneristysjärjestelmä rakennetyyppien PR1 ja AP4 mukaisesti, asuinhuoneistojen märkätilojen seinissä vedeneristyslevyjärjestelmä rakennetyyppien VS2 ja VS3 mukaisesti ja talousrakennuksen märkätiloissa siveltävä vedeneristysjärjestelmä pintarakennetyypin PR6 mukaisesti. Talousrakennuksen saunan seinät ja katto pintarakennetyyppien PR7 ja PR8 mukaisesti.

5.3.10 Kiintokalusteet

Nykytilanne

Säilytystilaa on niukasti (asukaskysely).

Ehdotus

Vanhat komerokalusteet puretaan ja uusi hyllykaapisto asennetaan, 1 kpl x 1200 /ah.

Uudet komerot on varustettu pyörillä ja on rakenteellisesti tuettu siten että se on siirrettävissä huoneistossa. Ovilevyt ja kaikki näkyvät pinnat ovat maalattua mdf-levyä.

5.3.11 Keittiökalusteet

Nykytilanne

Keittiökaluusteet ovat vanhat ja niukat, säilytystilaa on vähän eikä niissä ei ole tilaa astianpesukoneelle. Asunnoissa on kolme keittiön perusmallia.

Ehdotus

Keittiökaluusteet uusitaan Kalusterungot ovat 15 mm kosteudenkestävää, maalattua mdf, Ovet ovat maalattua mdf-levyä. Lieden päälle asennetaan kalusteen sävyyn maalattu, erikoisvalmisteinen peltinen liesihuuva joka kytketään painovoimaiseen poistohormiin.

Kalusteisiin sijoitetaan Liesi/uuni, leveys 500 mm, jääkaappi/pakastin yhdistelmä leveys 600 mm, sekä varaukset astianpesukoneelle, leveys 450 mm, ja mikroaaltouunille.

Huoltorakennuksen ullakolle sijoitetaan pienkeittiökaluuste (esim MKZ100D) jossa on induktioliesitaso, mikroaaltouuni sekä pieni jääkaappi.

5.3.12 Varusteet

Nykytilanne

Huoneissa on verhotankoja, verholevyjä. Ikkunoissa on vaihteleva määrä sälekaihtimia.

Ehdotus

Ikkunoiden olemassa olevat verholaudat ja verhotangot sälekaihtimet puretaan.

Uudet verholaudat ja verhokiskot asennetaan.

Huoltorakennuksen varustus:

Pukuhuone ja pesuhuone varustetaan vaatekoukuilla ja metallirunkoisella penkillä jossa on puinen istuinosa.

Pesula varustetaan 1 iso (esim Electrolux W575H)+1 pieni pyykinpesukoneella, työpöydällä (esim Esteri P100) kuivausrummulla (esim Electrolux T5190C) sekä mankelilla.

Kuivaushuone varustetaan kondensoivalla kuivaimella (esim Talpet Eko 4000) sekä 2 osaisilla vaijerikiinnitteisillä kuivausnaruilla.

Saunan kiuas esim Harvi Virta Pro.

5.3.13 Tulisijat ja savuhormit

Nykytilanne

Ilma- ja savuhormit ovat tiilestä muurattuja piippuja.

Hormien vesikaton yläpuolisissa osuuksissa esiintyy vesikattokartoituksen mukaan tiilien ja muurauslaastin rapautumisvaurioita.

Hormikartoituksen mukaan hormien tiiveys on puutteellinen ja hormien välikivissä on paikallisia sortumia.

Ullakon osuudella hormit ovat ulkopinnaltaan slammaamattomia. Palosuojana toimii ullakonlattian lävistyksessä peltiverhous ja hiekkatäyttö (n. 30 mm).

Aiemmissa peruskorjauksissa on havaittu peltiverhouksen korroosiovaurioita ja hiekkatäytteen poisvalumista.

2 tulisijaa on purettu.

Ehdotus

Kts. Helsingin kansanasuntojen uunit kortteli 811 24.3.2018.

Hormien sisäiset rakennevauriot korjataan tiilihormin seinää avaamalla ja muuraamalla uudet välikivet. Avauskohdat muurataan umpeen. Asuntojen puolella hormipinnan rappausvauriot korjataan.

Vesikatteen yläpuolisella osuudella tehdään rapautuneiden tiilien ja laastisaumojen korjaus.

Tulisijojen savuhormit sekä ilmanvaihdon tiilihormit tiivistetään slammaustekniikalla.

Uudet kaakeliuunit, 2. kpl., rakennetaan puuttuvien uunien paikalle.

Ullakkotilassa hormien ulkopinnat slammataan.

Ullakon lattian lävistyksessä tehdään hormin ympärillä puurungon muutokset siten, että 100 mm suojaetäisyys hormiin täyttyy. Väli täytetään palovillalla.

5.3.14 Kylpyhuoneet

Nykytilanne

Rakennuksissa on kolme kylpyhuonemallia. Tilavampi sijaitsee taloissa 1 (n. 1,30 x 2,30 m), 2, 3, 5,-7, 10 ja 11 (n. 1,30 x 2,60 m) sekä ahtaampi taloissa 2, 4, 8-9 ja 12 (n. 1,22 x 2,00 m). Lisäksi talossa 8 (Tapiolantie 9) as. 1. ja 2. on muista poikkeavat pesuhuoneet. Vedeneristykset sekä lattiakallistukset ovat huonot ja kylpyhuoneissa ei ole tilaa pyykinpesukoneelle.

Ehdotus

Kylpyhuoneet puretaan ja laajennetaan sisältämään tilavaraukset 450 mm leveälle pesukoneelle, erikoissuunnitelmien mukaan. Kaikkiin pesuhuoneisiin asennetaan rst-pesuallaskaappi ja peilikaappi.

Varusteet ovat suihkuverhotanko, wc-paperiteline, pyyhekoukut (kaksi + neljä koukkuja) ja suihkukori.

Kaikki varusteet ja kalusteet on oltava rst:tä.

5.4 LVIA-tekniikka

LVIA – suunnitelmien mukaan

5.5 Sähkötekniikka

Sähkösuunnitelmien mukaan



Helsinki 1.3.2019

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Heka Käpylä Pohjolankatu 14

Hankenumero 2825003039

7.2.2020

KORKOTUKILAINAN VARAUSVAIHEEN KUSTANNUKSET KORJATTAVILLE
RAKENNUKSILLE

Asunnot: 50
Asm2: 2 401,0
Kpa: 48,0

Kustannusarvio koko hankkeelle on **4 414 €/asm2**.

Kokonaiskustannukset ovat **10 598 837 euroa**.

ALUSTAVA RAHOITUS

Kokonaiskustannukset: 10 598 837 €.

Korkotukilaina:	10 068 895 €	95,0%
Omarahoitusosuus:	<u>592 942 €</u>	5,0%
YHTEENSÄ	10 598 837	euroa.

LUETTELO VELOISTA JA NIIDEN VAKUUKSISTA

Lainansaaja
Kohde nimi / osoite

Helsingin kaupungin asunnot Oy
Heka Käpylä Pohjolankatu 14

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

91-25-811-1
Vuokratontti
91-25-811-1-L1

Päivämäärä	Kiinnitysmäärä €	Panttaus			Jälkipanttaus		
		Päivämäärä	Pantattu velka €	Jäljellä oleva pantattu velka €	Päivämäärä	Pantattu velka €	Jäljellä oleva pantattu velka €
16.12.1998	67 275 €	16.12.1998					
Yhteensä	67 275 €	1 %	- €	- €	0,0 %	- €	- €

Hankinta-arvo	10 598 895 €	asunnot
	- €	muut tilat
	10 598 895 €	

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

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

Kiinteistö

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Rakennus

Heka Käpylä Pohjolankatu 14

Toimenpiteet	Kuntoluokka 1)	Kustannusarvio 1 000 € ja ehdotettu toteutusvuosi								
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Linjasaneeraus/peruskorj.	4					588	7 065	2 945		
Vuosihuolto/ylläpito		10	12	12	13	0	0	0	15	
Yhteensä		10	12	12	13	588	7 065	2 945	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

KORKOTUKILAINAN VARAUSHAKEMUKSEN ALKUPERÄISET ASIAKIRJAT

Ohessa ovat Helsingin kaupungin asunnot Oy:n PK-hankkeen Heka Käpylä Pohjolankatu 14 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 Käpylä Pohjolankatu 14	2379058-6	
Erityisryhmä	Asuntoala yht., asm ² (sisältää avustetut palvelutilat)	Asuntojen lkm
Normaalit asunnot	2 401,0	50

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	5,94	171 143
lyhennykset *	4,54	130 806
lainan määrä 10,068 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		
4. Laskelmassa oletettu avustuksen määrä		
Rahoituskustannukset yhteensä	10,48	301 950
B. HOITOKUSTANNUKSET		
Tontin vuokra	0,82	23 626
Kiinteistövero	0,20	5 762
Hallintokulut (henkilöstö ja muut)	0,27	7 779
Isännöinnistä aiheutuneet kustannukset	0,49	14 118
Huollosta aiheutuneet kustannukset	1,10	31 693
Lämmityskustannukset	1,40	40 337
Sähkökustannukset	0,20	5 762
Vesi- ja jätevesimaksut	0,60	17 287
Muut hoitokulut	1,60	46 099
Hoitokustannukset yhteensä	6,68	192 464
C. RAHASTOINTI (korjauksiin varautuminen)	0,20	5 762
ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT YHTEENSÄ	17,36	500 176

ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT	yksikkö	määrä	€/yks./kk	12 kk yhteensä, €
Vuokratulot asuinhuoneistoista ja avustetuista palvelutiloista (ennen mahd. tasausta)	asm ²	2 401,0	16,22	467 331
Vesimaksutulot asukkailta	hlöä	50	15,00	9 000
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	17,36	500 211
	Vuokrausaste	100 %	0,00	0
ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT YHTEENSÄ		€/asm ² /kk	17,36	500 211

ARVIO ASUKKAALTA PERITTÄVÄSTÄ VUOKRASTA

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