

## Sturenkatu 25, toimistorakennus. Sturenkatu 25, 00510 Helsinki



Katon ja päätyrappauksen uusiminen

Hankenro 2821Z60020

## Sijainti



## Yhteenveto

<b>Hankkeen nimi</b> Toimistotalon katon ja päätyrappauksen uusiminen				<b>Hankenumero</b> 2821Z60020	
<b>Osoite</b> Sturenkatu 25, 00510 Helsinki				<b>Rakennustunnus (RATU)</b> 4832	
<b>Sijainti</b> 22 Vallila				<b>Kiinteistöobjekti</b> 91-22-548-43	
<b>Toimiala/palvelukokonaisuus</b> Helsingin kaupunki / Rakennukset ja yleiset alueet / Tilapalvelut				<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b>	
<b>Rakennuksen laajuustiedot</b>		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
		3218	2340		10793
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Sturenkatu 25, toimistorakennuksen katon on todettu olevan purkukuntoinen kuntotutkimuksessa v.2016. Virtaintien puoleinen päätyrappaus on v.2022 kopokartoituksessa tutkittu olevan puoleksi irti alustastaan; samana keväänä tippui osa rappaista alas 3.kerroksen vasemman yläikkunan kohdalta. Rakennuksen sisäpuolisiin korjauksiin on v. 2016 jälkeen sijoitettu paljon (655 629 €). Rakennus on hyväkuntoinen lukuun ottamatta kattoa ja rappauksia, joita on kopokartoituksen perusteella ilmeisesti kunnostettu eri aikaisesti eri puolilla taloa. Rappaukset kopokartoituksen perusteella ovat kunnossa muilta osin kuin Virtaintien päädyssä.					
<b>Hankkeen kustannukset</b>				Kustannusarvio (alv 0%)	
Korjaukset		-	780 000		€
Investointikustannukset **		-	780 000		€
<b>Kustannukset yhteensä</b>			<b>780 000</b>		<b>€</b>
Hanke vaikuttaa kiinteistötyyppikohtaiseen ylläpitovuokraan vuosina 2025alusta lukien. Yksittäisen hankkeen vaikutusta vuokraan ei voida arvioida etukäteen				- € / brm <sup>2</sup>	
				- € / htm <sup>2</sup>	
				- € / asiakas	
<b>Hankkeen aikataulu</b> Toteutuksen suunnittelu 2016, hankkeen käynnistäminen					
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Hankkeen rahoitukseen käytetään korjausten ja kunnossapidon budjettia.					
<b>Väistötilat</b> Ei tarvita. Toiminta jatkuu korjausten ajan sisätiloissa.				Väistötilojen kustannusarvio -	
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.					
<b>Lisätiedot</b> Kohteesta on vuokrattu ulkopuolisille vuokralaisille 841 m2 ja vuokra yht 9131,84 €/kk. Tyhjää tilaa on 1238 m2.					

## Sisällysluettelo

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

## 1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi: Sturenkatu 25, Katon ja päätyrappauksen uusiminen  
Osoite: Sturenkatu 25, 00510 Helsinki  
Sijainti: Vallila  
Hankennumero: 2821Z60020

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.  
Kohteesta on vuokrattu ulkopuolisille vuokralaisille 841 m<sup>2</sup> ja vuokra on yht. 9131,84 €/kk. Tyhjää tilaa on 1238 m<sup>2</sup>

## 2 Selvitys rakennuspaikasta

Kyseessä on toimistorakennus, joka on valmistunut vuonna 1957. Rakennus on alun perin toiminut poliisitalona. Vuonna 2001 rakennus korjattiin kattavasti ja sen pääkäyttäjäksi tuli Psykiatrinen poliklinikka. Matalan siiven ja osittain korkean siiven 2. kerroksen tiloissa toimii judoseura. Rakennuksessa on kaksi siipeä: Sturenkadun puoleisessa korkeassa siivessä on neljä toimistokerrosta, ullakko ja osittain maanpaineiseinäinen kellari. Keuruuntien puoleisessa siivessä yksi toimistokerros sekä sen yläpuolella korkea liikuntatila ja alapuolella autohalli/varasto. Matalassa siivessä on mahdollinen ullakotila korkean liikuntatilan yläpuolella. Rakennuksen runkona on sekarunko (betonipilarit ja tiilimuuri). Vuoden 2001 remontin yhteydessä rakennetut väliseinät ovat joko teräsrankaisia kipsilevyseiniä, kalkkihiekkatiiliseiniä tai siporex-/lecaharkkoseiniä. Julkisivumateriaalina on rapattu tiili. Rakennuksen ikkunat ovat puurakenteiset ja todennäköisesti kauttaaltaan uusitut vuoden 2001 remontin yhteydessä. Matalan siiven 1. kerroksessa entisten sellien kohdalla olleita ikkunaukkoja on samalla suurennettu ja sisäpihan parveke purettu. Korkean siiven kellarikerroksen maanvastaisissa ulkoseinissä on lämmöneristeenä osittain korkkilevy ja mineraalivilla. Yläpohjan kantavat rakenteet ovat puurakenteisia. Rakennuksen korkeassa siivessä on aumakatto, jonka katemateriaalina on betonitiili. Matalassa siivessä on harjakatto, jonka katemateriaalina on mahdollisesti Vartti-kate. Vesikatot on varustettu ulkoisella vedenpoistolla. Pihan sadevesien ohjaus ja kosteusvaurioiden korjaus on tehty 2017. Rakennuksessa on tulo-poistoilmanvaihtojärjestelmä, joka on varustettu lämmöntalteenotolla. Rakennuksen lämmitys on toteutettu ainakin osassa rakennusta vesikiertoisilla pattereilla, kiinteistö kuuluu kaukolämpöverkkoon. Rakennuksessa on kaksi henkilöhissiä, joista toinen on asennettu vuonna 2001.

## 3 Hankkeen tarpeellisuus

Sturenkatu 25, toimistorakennuksen katon on todettu olevan purkukuntoinen kuntotutkimuksessa jo v.2016. Virtaintien puoleinen päätyrappaus on v.2022 kopokartoituksessa tutkittu olevan puoleksi irti alustastaan; samana keväänä tippui osa rappaista alas 3.kerroksen vasemman yläikkunan kohdalta. Rakennuksen sisäpuolisiin korjauksiin on v. 2016 jälkeen sijoitettu paljon (655 629 €). Rakennus on hyväkuntoinen lukuun ottamatta kattoa ja rappauksia, joita on kopokartoituksen perusteella ilmeisesti kunnostettu eri aikaisesti eri puolilla taloa. Rappaukset kopokartoituksen perusteella ovat kunnossa muilta osin kuin Virtaintien päädyssä.

## 4 Hankkeen laajuus ja laatu

Korkean siiven vesikatto puretaan kantaviin puurakenteisiin saakka ja katto uusitaan. Katon uusimisen yhteydessä katon tuulettuvuutta parannetaan. Asbestipitoinen huopa-aluskate on purettu asbestityönä ja purkujäte käsitellään vaarallisena jätteenä. Purkutöiden yhteydessä tulee tarkastella muita, mahdollisesti haitta-aineita sisältäviä materiaaleja. Korkean siiven vesikatto varustetaan RakMK F2 mukaisilla kattovarusteilla. Ullakkotilassa kulkevien putkien kannatukset ja liitokset tarkistetaan ja kannakkeita lisätään tarvittaessa. Matalan siiven mahdollinen ullakkotila tarkastetaan viimeistään korkean siiven vesikattokorjausten yhteydessä. Matalan siiven vesikatteenä on asbestipitoinen Vartti-kate.

## 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Huomioitava kadun jalankulun ja liikenteen ohjaus rakennustyön aikana, sekä henkilöliikenteen kulku rakennukseen. Haitta-aine pitoisten purkujätteiden käsittely Ympäristöministeriön ohjeiden mukaan.

## 6 Hankkeen elinkaari- ja energiatavoitteet

Energiatehokkuutta ei paranneta, mutta rakennuksen elinkaarta pidennetään.

## 7 Vaikutusten ja riskien arviointi

### Hankkeen riskit

Katualueen jalankulkukäytävä on suljettava sääsuojan ja telineiden ajaksi.

## 8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion ja saatujen tarjousten mukaan hankkeen kustannukset ovat 780 000 euroa.

## 9 Tilakustannus käyttäjälle

Peruskorjaushankkeista ei tehdä vuokralaskelmaa. Hankkeen kustannus vaikuttaa kaikkien toimistokiinteistöjen kiinteistötyyppikohtaiseen ylläpitovuokraan pinta-alan mukaisessa suhteessa.

## 10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa Kaupunkiympäristön toimiala.

## 11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- toteutussuunnittelu 2016
- rakentaminen 10/2023 – 6/2024
- toiminta käynnissä hankkeen ajan

## 12 Rahoitussuunnitelma

Hankkeen rahoitukseen käytetään korjausten ja kunnossapidon budjettia.

## 13 Väistötilat

Hanke ei vaadi väistötiloja. Rakennus toimii koulun väistötilana.

## 14 Toteutus- ja hallintamuoto

Hankkeen toteuttaa KYMP-Tilat. Urakoitsijan aStara Korjausrakentaminen saatujen tarjousten perusteella.