



Oranssi Asunnot Oy - Kaasutehtaankatu 1 / 20 - 00540 Helsinki

Hankesuunnitelma

Bengalinpolun LVIS-peruskorjaus

Viiden puisen pienkerrostalon lämmitys-, vesi-, viemäri-,
ilmanvaihto ja sähkövarusteiden uudistaminen



Sisällys

1	Johdanto	1
2	Tiedot kiinteistöstä	2
2.1	Kohteen historia	4
2.2	Nykytilanteen kuvaus	4
3	Peruskorjaustarpeen perustelu	4
3.1	Korjaushistoria.....	4
3.2	Selvitys korjaustarpeista.....	5
4	Hankesuunnittelun eteneminen.....	5
4.1	Aikataulu.....	6
5	Hankesuunnittelun kustannusarvio.....	6
6	Rahoitussuunnitelma.....	6
7	Liitteet.....	7

1 Johdanto

Oranssi Asunnot Oy:n toiminnan tarkoitus on tarjota edullinen, yhteisöllinen ja asukkaiden osallistumiseen kannustava asumismuoto. Oranssin asuntoja voivat hakea alle 25-vuotiaat nuoret ja nuoret perheet. Asukkaiden valinnassa otetaan huomioon hakijan asunnon tarve ja varallisuus. Hakijoiden luottotietoja ei tarkisteta eikä uudelta asukkaalta pyydetä takuuvuokraa. Asumisaikaa Oranssin asunnoissa ei ole rajattu.

Oranssin nuorisoasumisessa keskeistä on asukkaiden aktiivinen rooli. Lähtökohtana kaikessa toiminnassa on nuorten asukkaiden voimavarojen tunnistaminen ja käyttöön ottaminen. Oranssilla asukkaat myös kiintyvät ja sitoutuvat asuinympäristöönsä ja naapurustoonsa erityisellä tavalla, jonka asumismuodon yhteisöllisyys ja osallistavuus mahdollistavat. Uusissa peruskorjattavissa kohteissa asukkaat osallistuvat peruskorjaukseen ja omien asuntojensa remontoitiin. Talojen ylläpitoa, kuten yhteisten tilojen siivousta ja pihatöitä tehdään asukkaiden voimin. Asukkaiden apuna ovat Oranssi Asunnot Oy:n työntekijät. Tällä hetkellä Oranssi Asuntojen palveluksessa on neljä vakituista työntekijää, joista kolme on täyspäiväisiä työntekijöitä.

Oranssi Asunnot Oy perustettiin vuonna 1992 ylläpitämään Oranssin asumistoimintaa. Se on voittoa tavoittelematon ja yleishyödyllinen yhtiö. Oranssi ry omistaa Oranssi Asunnot Oy:n kokonaan ja linjaa asumistoiminnan periaatteet.

Oranssilla on tällä hetkellä yhteensä 74 vuokra-asuntoa, joista suurin osa on pieniä kaksioita. Asunnot sijaitsevat kolmessatoista eri kiinteistössä, joista Oranssi Asunnot omistaa yksitoista. Taloista kaksi on vuokralla Helsingin kaupungilta. Oranssin talot sijaitsevat Kumpulassa, Itä-Pakilassa, Tapanilassa, Arabiassa, Herttoniemessä ja Pasilassa. Kaikki Oranssin hallinnoimat talot yhtä lukuun ottamatta ovat vanhoja sr-2 merkinnällä suojeltuja puutaloja.

Vanhoissa puutaloissa on runsaasti peruskorjaustarpeita. Tämän vuoksi lähivuosille on suunnitteilla useampia mittavia peruskorjauksia yhtiön eri kohteissa. Oranssin Kumpulassa Bengalinpolulla sijaitsevan asuinyhteisön viiden talon talotekniikka on vanhentunutta ja osin puutteellista. Talojen viemärit ovat ikääntyneet ja samoin suuri osa vesiputkistoista. Taloista kahdessa on yhä pääasiallisena lämmitysmuotona puulämmitys ja kolmessa suora sähkölämmitys. Taloissa on painovoimainen ilmanvaihto ja korvausilman saanti on nykytietämyksen valossa puutteellinen. Myös talojen sähköistyksset ovat osittain ikääntyneet. Näiden korjaustarpeiden tarkempaan selvittämistä ja remonttien suunnittelua varten on käynnistetty Kumpulan kohteen LVIS-remontin hankesuunnittelu. Hankesuunnittelu on yhä jatkuva prosessi, jonka edistämiseen haetaan tällä hetkellä lainarahoitusta. LVIS-remonttien toteutus tulee tapahtumaan useiden vuosien aikana.

2 Tiedot kiinteistöstä

- Osoite: Bengalinpolku 1 ja 4
- Postinumero 00560
- Valmistumisvuosi 1952
- Rakennuksia 5
- Suojelumerkintä sr-2
- Rakennustilavuus 1600 m³ / talo
- Kerrosala 650 m² / talo
- Kerroksia 2
- Porraskäytäviä 10
- Asuinhuoneistoja 40
- Ilmanvaihto Painovoimainen
- Lämmitysmuoto Sähkö- ja puulämmitys
- Julkisivumateriaali Puu
- Katemateriaali Savitiili
- Rakennustunnus 103317898D
103317899E
103317895A
103317896B
103317897C



Kuva 1: Bengalinpolku 4 A-B, ”vihreä talo”



Kuva 2. Bengalinpolku 4 C-D, "keltainen talo"



Kuva 3. Bengalinpolku 1 E-F, "Akkala"



Kuva 4. Bengalinpolku 1 G-H, "valkoinen talo"



Kuva 5. Bengalinpolku 1 J-K, "punainen talo"

2.1 Kohteen historia

Oranssin Kumpulän talot osoitteessa Bengalinpolku 1 ja 4 on rakennettu 1950-luvun alussa. Kyseessä ovat toisen maailmansodan jälkeisen jälleenrakennuskauden aikana asuinkäyttöön rakennetut ”pikatalot”. Ne ovat on yksiä ainoista säilyneitä tyyliuuntansa edustajista. Historiallisen arvonsa vuoksi rakennuksilla on asemakaavassa sr-2 suojelumerkintä.

Rakennukset ovat olleet asuinkäytössä koko historiansa ajan, lukuun ottamatta 1980-90 -lukujen taitetta, jolloin pihapiirin viisi puista kerrostaloa olivat jääneet tyhjilleen. 1990-luvun alussa kaupunki suunnitteli talojen purkamista. Oranssi ry puolestaan vaati talojen säilyttämistä ja muuttamista nuorisotasunneiksi. Kaupunginmuseo ajoi rakennuksille suojelumerkintää asemakaavaan ja lopulta talot päätettiin säilyttää.

Vuonna 1992 Oranssi vuokrasi Bengalinpolku 4:n talot, eli vihreän ja keltaisen talon Helsingin kaupungilta sillä ehdolla, että Oranssi kunnostaa huonokuntoiset talot omalla rahoituksellaan. Tämän vuokrasopimuksen myötä Oranssin nuorisotasunmistointa alkoi ja Oranssi Asunnot Oy perustettiin.

Bengalinpolku 1:n talot, eli punainen talo, valkoinen talo ja ”Akkala” olivat 1990-luvulla Hoasin opiskelija-asuntokäytössä. Oranssi vuokrasi nämäkin kolme taloa vuonna 2002. Oranssi Asunnot osti pihapiirin kaikki viisi taloa vuonna 2005 Helsingin kaupungilta.

2.2 Nykytilanteen kuvaus

Bengalinpolun pihapiirin kaikki viisi puutaloa ovat olleet nuorisotasuniskäytössä vuodesta 1992 lähtien. Kaikki talot ovat nykyään Oranssi Asuntojen omistuksessa. Kohde muodostuu kahdesta tontista, joihin yhtiöllä on 30-vuotiset maanvuokrasopimukset. Nykyinen maanvuokrasopimus päättyy vuonna 2035. Taloissa sijaitsee 40 asuntoa, joista valtaosa on kaksioita, mutta mukana on myös muutama yksiö ja kolmio.

Pihapiirin tekee omaleimaiseksi asunismuodon yhteisöllisyys, joka on myös tarjonnut asukkaille mahdollisuuden itse ylläpitää omaa asuinymäristöään.

3 Peruskorjaustarpeen perustelu

3.1 Korjaushistoria

Bengalinpolku 4:n kaksi taloa, eli vihreä ja keltainen talo, tulivat Oranssin haltuun vuonna 1992 huonokuntoisina. Oranssi on peruskorjannut talonsa pitkälti asukasvoimin vanhaa rakennustapaa kunnottaen. Taloissa on esimerkiksi säilytetty puulämmitys pääasiallisena lämmitysmuotona. Muita Oranssin toimesta tehtyjä korjauksia ovat mm. suihku-, sauna-, ja pyykinpesutilojen rakentaminen 1992, käyttövesiputkistojen uusiminen 1992, sähkövetojen osittainen uusiminen 1992, julkisivumaalaus 1994.

Vuonna 2005 Oranssi Asunnot Oy osti kaikki pihapiirin viisi taloa. Ostamisen jälkeen tehtyjä remonteja ovat mm. kattoremontti 2005, julkisivun ja kuistien kunnostus 2009, savupiippujen muuraukset ja juuripellitykset 2013, Porin Matti -kaminoiden sekä hormien kunnostustyöt 2014-2016.

Aiemmat peruskorjaukset on tehty pienellä budjetilla ja pääosin talkoovoimin. Mittavia taloteknisiä remonteja, kuten putkiremontteja tai lämmitysmuodon modernisointia ei ole tehty.

3.2 Selvitys korjaustarpeista

Bengalinpolun LVIS-peruskorjausten hankesuunnittelu alkoi vuoden 2021 aikana teetetyillä LVI- ja sähkövarusteiden kuntoarvioilla. LVI-kuntoarvion teki LVI-insinööri [REDACTED] LVI Kalske Oy:stä. Sähkövarusteiden kuntoarvion teki [REDACTED] (Sähköinsinööritoimisto O. Järvinen). Molemmat kuntoarviot ovat mukana hankesuunnitelman liitteenä.

LVI-kuntoarvion perusteella kiireellisimpiä vesi- ja viemärivarusteiden korjaustarpeita on tonttivesijohdon, tonttviemäriin sekä vesimittarivarusteiden uusiminen. Myös talojen kellareissa kulkevien vanhojen teräksisten vesijohtojen uusiminen on kiireellistä. Muiden viemäriinjojen ja vesiputkien osalta tarvitaan vielä lisäselvityksiä. Ilmanvaihdon osalta painovoimaisen ilmanvaihdon parantaminen tekemällä mm. uusia korvausilma-aukkoja on tarpeen kaikissa taloissa.

Sähkövarusteiden kuntoarviosta käy ilmi, että talojen sähkövarusteet ovat vaihtelevasti peräisin eri vuosikymmeniltä 1950-luvulta lähtien. Vanhimmat 1950-luvun sähkövarusteet on uusittava. Sitä uudempia varusteita on myös tarpeen osittain uudistaa.

Korjaustarpeiden laajuus tarkentuu vielä kuntotutkimusten ja suunnittelutyön edetessä.

4 Hankesuunnittelun eteneminen

LVI-suunnittelusta on tehty sopimus LVI-insinööri [REDACTED] kanssa LVI Kalske Oy:stä. Suunnittelutyön eteneminen edellyttää tarkempia tutkimuksia, joista merkittävin on viemäreiden kuvaus. Kuvaamalla saadaan selville viemäreiden sijainti, materiaali, kunto ja toimivuus. Tutkimuksen tulosten mukaan voidaan suunnitella korjaustöiden laajuus ja korjaustapa. Peruskorjaus suunnitellaan siten, että se kunnioittaa talon historiallista arvoa sekä vanhan talon alkuperäistä toimintalogiikkaa.

LVI-suunnittelijalle on myös annettu tehtävänannoksi laatia selvitys talojen lämmitysmuodon modernisoinnista. Viidestä talosta kahdessa on edelleen pääasiallisena lämmitysmuotona puulämmitys. Jatkuva puulämmittäminen tiiviisti rakennetulla kaupunkialueella ei enää nykypäivänä ole tarkoituksenmukaisin lämmitysmuoto. Puulämmitys tuottaa mm. merkittäviä määriä pienhiukkaspäästöjä ja sitä myötä myös mm. toistuvia valituksia ympäröivien kerrostalojen asukkailta. Hankesuunnittelun osana laadittavassa selvityksessä vertaillaan erilaisia keskuslämmitysvaihtoehtoja, joista voidaan suunnittelutyön edetessä päättää.

Sähkösuunnittelusta on sovittu sähköinsinööri kanssa. Sähkösuunnittelu on monin tavoin yhteydessä LVI-suunnitteluun. Sen vuoksi tarkempi sähkösuunnittelu riippuu LVI-suunnittelun ja lämmitysmuotojen selvitystyön edistymisestä.

4.1 Aikataulu

Hankesuunnitelma pyritään laatimaan valmiiksi vuoden 2022 aikana. Suunnittelutyöstä on jo sovittu suunnittelijoiden kanssa ja suunnitelma voidaan laatia, kunhan tarvittavat tutkimukset on tehty ja rakennusten pohjakuvat piirretty.

Kiireellisimmät yksittäiset korjaustyöt pyritään toteuttamaan kuitenkin jo vuoden 2022 aikana.

5 Hankesuunnittelun kustannusarvio

Tämä kustannusarvio kattaa kaikkien viiden Bengalinpolku 1 ja 4 pihapiirin talon LVIS-peruskorjausten hankesuunnittelun kulut. LVI-suunnittelun kustannusarvio ei kuitenkaan sisällä lämmitysmuodon vaihtamisen selvitystyön ja suunnittelun kuluja.

Bengalinpolku 1 ja 4 – LVIS-remontin hankesuunnittelun kulut

LVI-suunnittelun kustannusarvio	6 000 €
Sähkösuunnittelun kustannusarvio	5 000 €
Pohjakuvien teettäminen viidestä talosta	2 000 €
Viemäreiden kuvaus	12 000 €
Yhteensä	25 000 €

6 Rahoitussuunnitelma

Hankesuunnittelun pääasiallinen rahoitustapa on lainarahoitus. Hankesuunnittelu on osa peruskorjausprojektin kuluja. Hanketta varten Oranssi Asunnot hakee Helsingin kaupungilta yhteisöille suunnattua sosiaalista luottoa koko hankesuunnittelun kustannusarviota vastaavaa summaa. Oranssi Asunnot Oy:llä on kiinteistöomaisuutta, jota voidaan käyttää lainojen vakuutena.

Lainanlyhennykset ja korot maksetaan yhtiön hallinnoimien asuntojen vuokratuotoilla. Tavoitteena on saada hankkeeseen laina, jonka takaisinmaksuaika on 25 vuotta, jotta vuosittaiset lainanhoitokulut pysyisivät kohtuullisina. Lyhyempi laina-aika luo suurempia korotuspaineita Oranssi Asuntojen vuokratasoon.

Hanketta varten haetaan Helsingin kaupungin yhteisöille suunnattua sosiaalista luottoa. Helsingin kaupungin vuonna 2021 peruskorjauksiin myöntämässä lainassa on 25 vuoden takaisinmaksuaika ja 2% korko.

7 Liitteet

- Bengalinpolku 1 ja 4 LVI-kuntoarvio 2021
- Bengalinpolku 1 ja 4 Sähköasennusten korjaustarveselvitys 2021