

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	
	Hekalaajasalo Vuorilahti					
	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	Puhelin				
	Päätös tiedoksi: mikko.kontumaki@hel.fi	09-310 32296				
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			
	Laajasalo 49.	085-088	1-, 1-, 1- ja 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	91-49-085-1-L1, 91-49-086-1-L1, 91-49-087-1-L1 ja 91-49-088-1-L1				
	Katuosoite, postinumero ja postitoimipaikka	Suomensuontie 1, 8, 9 ja 15, 00870 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
Kerrostalo		17	3	1991	204	12 689.0
			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⁾ 204 kpl, joista erityisryhmille		Asuntoala yhteensä 12 689,0 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	449,5 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⁾	26 734 200 €	2 107 €/ as.m ²
		- tonttikustannukset	€	€/ as.m ²
		- Yhteensä / Hankinta-arvo	€	€/ as.m ²
	Muut ei tuettavat tilat (esim. liiketilat), kustannukset yhteensä		447 600 €	996 €/ 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) 10/2019 - 8/2022		
Rahoitus	Korkotukilaina	Lainanantaja, laina-aika Kilpailutettu korkotukilaina, laina-aika 30-v.	21 387 360 €	78,7 %
	Avustus	Mistä haettu	€	%
	Omat varat	Yhtiön omarahoitusosuus (korjausrah.)	5 346 840 €	19,7 %
	Muu rahoitus	Muu rahoitus, mikä Rahalaitoslaina (liiketilat)	447 600 €	1,6 %
	Rahoitus yhteensä		27 181 800 €	100 %
Lisätietoja	Korkotukilaina on laskettu ainoastaan asunto-osan kustannuksille. Muut tilat ovat päiväkotirakennuksia (2 kpl) ja joiden korjauskustannukset rahoitetaan rahalaitoslainalla.			
Allekirjoitus	Paikka ja päiväys Helsinki. 19.2.2019		Tulevan omistajan allekirjoitus ³⁾	
	Nimen selvennys Seidi Kivisyryjä		Nimen selvennys	

KUNNAN LAUSUNTO (VAIN VARAUSVAIHEESSA)

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

1) Perusparannushankkeissa pp:n jälkeen.

2) Sisältää myös liittymis- ja hankerahoituskustannukset.

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

Kunta Helsinki	Dnro
Kohde Heka Laajasalo Vuorilahti	

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)

Att

Heka Laajasalo
Suomensuontie 1, 8, 9 ja 15
Vuorilahti, Helsinki

HEKA Laajasalo
Suomensuontie 1, 8, 9 ja 15
Vuorilahti, Laajasalo

PERUSKORJAUKSEN HANKESUUNNITELMA 10.02.2017

ARKKITEHDIT HANNUNKARI & MÄKIPAJA OY

Eiranranta 7 00150 Helsinki p:09-6844750 www.hannunkari-makipaja.com

SISÄLLYSLUETTELO

- 1 SISÄLLYSLUETTELO**
- 2 TIIVISTELMÄ**
- 3 PERUSKORJAUSKOHDE**
 - 3.1 kohteen kuvaus
 - 3.2 kaavatilanne
 - 3.3 tehtyjä korjauksia ja kunnostustoimenpiteitä
 - 3.4 tehdyt tutkimukset ja kartoitukset
- 4 PERUSKORJAUKSEN TARVE JA TAVOITTEET**
 - 4.1 ikääntymisestä johtuvat korjaustarpeet ja tavoitteet
 - 4.2 energiatehokkuuden parantaminen
 - 4.3 esteettömyyden parantaminen
 - 4.4 tilojen toiminnallinen parantaminen
- 5 EHDOTUS KORJAUSTOIMENPITEIKSI**
 - 5.1 alueosat
 - 5.2 talo-osat
 - 5.3 tilaosat
 - 5.3.1 asunnot
 - 5.3.2 muut tilat
- 5 RAKENNETEKNINEN SELOSTUS**
- 6 LVI-TEKNINEN SELOSTUS**
- 7 SÄHKÖTEKNINEN SELOSTUS**

ARKKITEHDIT HANNUNKARI & MÄKIPAJA OY

1 TIIVISTELMÄ

Peruskorjauksen tavoitteena on rakennusosien käyttöiän pidentämisen ohella parantaa energiatehokkuutta ja ilmanvaihdon toimivuutta. Tavoitteena on myös asuntojen ja yhteistilojen toimivuuden parantaminen sekä osaan rakennuksista esteettömien sisäänkäyntien parantaminen lähinnä maatasoasuntojen osalta. Palokunnan pelastamistoimenpiteiden toimivuus varmistetaan. Peruskorjauksessa pyritään säilyttämään rakennusten kaupunkikuvalliset erityispiirteet.

Peruskorjauksen yhteydessä peruskunnostetaan rakennusten julkisivut, uusitaan ikkunat ja ulko- ovet sekä parvekkeiden kaiteet ja lisätään lasitukset. Talotekniset järjestelmät uusitaan sähköjen osalta, LVI-tekniisten laitteiden osalta osin. Asuntojen ilmanvaihtojärjestelmä säilyy koneellisena poistona. Rakennusten vesikatot uusitaan. Rakennusten tuulettuvien alapohjien tuuletusta tehostetaan.

Asuntojen kalusteet, ovet ja pinnat uusitaan. Asuntojen metallirakenteiset elementtikylpyhuoneet kunnostetaan. Päiväkotirakennuksien kalusteet, ovet ja pinnat kunnostetaan kevyesti. Yhteistilojen ja muiden tilojen väliovet ja pinnat uusitaan irtainkomeroita lukuun ottamatta. Porraskäytävät kunnostetaan.

Piha-alueet kunnostetaan ja palokunnan vetotikkaiden petauspaikoista huolehditaan.

3 PERUSKORJAUSKOHDDE

3.1 kohteen kuvaus

Peruskorjauksen kohde on Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistama vuonna 1991 valmistunut vuokrataloyhtiö, jossa on yhteensä 17 asuinkerrostaloa ja 2 päiväkotirakennusta, joista toinen on kytketty asuinkerrostaloon. Rakennukset sijoittuvat tonteille 49085/, 49086/1, 49087/1 ja 49088/1 osoitteissa Suomensuontie 1, 8, 9 ja 15. Päiväkotirakennukset sijaitsevat osoitteissa Suomensuontie 1 ja 8.

Tonttien alat:

Suomensuontie 1, 49085/1: 6639 m²

Suomensuontie 8, 49088/1: 7758 m²

Suomensuontie 9, 49086/1: 7110 m²

Suomensuontie 15, 49087/1: 5604 m²

Asuinrakennukset jakautuvat kahteen eri tyyppiin: pistetaloihin ja lamellitaloihin. Pistetaloissa on ns. split-level pohjaratkaisu puolen kerroksen erolla. Ko talotyyppissä on kolme asuinkerrosta, kussakin kerroksessa on 4 huoneistoa. Pistetaloja on yhteensä 14. Ne ovat liki samanlaisia keskenään.

ARKKITEHDIT HANNUNKARI & MÄKIPAJA OY

Lamellityyppisiä asuinkerrostaloja on yhteensä kolme, jotka kaikki ovat keskenään erilaisia. Ne ovat kaksi – kolme kerroksisia osin kellarillisia rakennuksia, joissa on yhdestä kahteen porrashuonetta / asuinrakennus.

Suomensuontien 8 lamellikerrostaloon liittyy päiväkotitiloja, joissa toimii yksityinen päiväkotikoti. Suomensuontien 1. sijaitsee pieni yksikerroksinen 1966 valmistunut asuinrakennus joka on vuonna 1991 peruskorjattu päiväkotikäyttöön. Ko tiloissa toimii Helsingin kaupungin ryhmäperhepäiväkotikoti Poni.

Asuntojen yhteistilat, varastot, väestönsuojat sekä tekniset tilat sijaitsevat rakennusten maantasokerroksissa ja kellarikerroksissa. Suomensuontie1. sijaitsevat autotalli, muuntamo ja saunatiloja. Rakennuksissa ei ole hissejä.

Autopaikoitusalueet sijaitsevat osin LPA-kortteleissa ja osin asuinrakennusten tonteilla. Korttelipihoilla on osin lämmitettyjä ulkoiluvälinevarastoja, jäteväjät. Tonttien 49085/1 ja 49086/1 piha- alueilla on suuret korkeuserot ja osin avokalliota. Tonttien 49087/1 ja 49088/1 piha-alueet ovat pääosin tasaisia.

Kaupunkikuvalliset ominaispiirteet

Rakennukset on sijoitettu väljästi osin rinteeseen maastoon luoden kylmämäisen ja ihmisläheisen mittakaavan katutilaan ja korttelipihoille. Rakennukset ovat pienimittakaavaisia, valkobetoni-pintaisia, osin postmodernistisen leikkisiä pienin värikkäin detaljiihin, jotka luovat alueelle tärkeää identiteettiä. Parvekkeet ovat aikakaudelle tyyppillisiä umpikaiteellisia avoparvekkeista. Vesikaton vinot lappeet osin katkaistuun harjalinjoihin vahvistavat alueen ominaishabitusta.

1966 valmistunut pieni päiväkotirakennus puolestaan edustaa 1960-luvun teollisuusrakennusarkkitehtuuria, ollen mitätön kaupunkikuvallisesti alueen kokonaisilmeen kannalta.

1991 valmistuiden rakennusten alkuperäinen suunnittelija on Arkkitehtitoimisto Björn Krogius Ky.

1966 valmistuneen päiväkotirakennuksen alkuperäinen suunnittelija ei ole tiedossa.

ARKKITEHDIT HANNUNKARI & MÄKIPAJA OY

Rakennukset, nykytilanne (laskettu osin mitoitetuista pääpiirustuksista)

Suomensuontie x= SST x

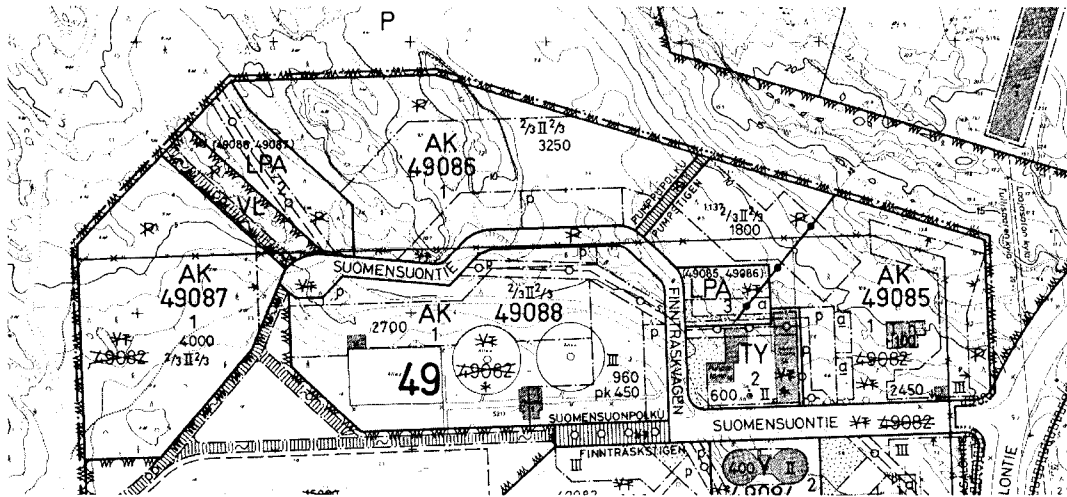
osoite	RATU	kokonaisala m ²	kerroksia	tilavuus m ³	asuntoja kpl
SST1	32400	91	1	255	0
SST1A	32401	1199	osin kellari+3	3461	12
SST1B	32404	1501	3	4453	20
SST1C	32403	901	3	2707	12
SST1D	32402	901	3	2639	12
				yht	56
SST8A	32416	1688	3	5374	16
SST8C	32417	901	3	2707	12
SST8D	32418	901	3	2707	12
SST8E	32419	901	3	2707	12
				yht	52
SST9A	32407	901	3	2707	11
SST9B	32408	901	3	2707	8
SST9C	32409	901	3	2707	12
SST9D	32410	901	3	2707	12
				yht	43
SST15A	32411	901	3	2707	8
SST15B	32412	901	3	2707	12
SST15C	32413	901	3	2707	9
SST15D	32414	901	3	2707	12
SST15E	32415	901	3	2707	12
				yht	53
YHTEENSÄ		17093 m ²		52441 m ³	204 kpl

3.2 kaavatilanne

Tonteilla oleva asemakaava on voimassa oleva ja se on saanut lainvoiman vuonna 1988. Tontit ovat asuinkerrostalojen korttialuetta (AK). Rakennusten alat, massoittelu, kerrosala ja kerrosluku on määrätty kaavassa. Pistetalojen osalta voidaan todeta, että asemakaava sallisi myös yhtenäisemmät rakennusmassat.

Lisärakentamisesta ei ole käyty neuvotteluja kaupunkisuunnitteluviraston kanssa.

ARKKITEHDIT HANNUNKARI & MÄKIPAJA OY



ote asemakaavasta.

3.3 tehtyjä korjauksia ja kunnostustoimenpiteitä

3.5 tehdyt tutkimukset ja kartoitukset

4 PERUSKORJAUKSEN TARVE JA TAVOITTEET

4.1 ikääntymisestä johtuvat korjaustarpeet ja tavoitteet

Rakennusten ulko-ovet, ikkunat ja parvekkeiden kaiteet ovat huonokuntoiset. Julkisivujen elementtisaumat ovat huonokuntoiset. Rakennusten tuulettuvien alapohjien ilmanvaihtuminen on puutteellista.

Talotekniikan järjestelmät ovat osin uusimisen tarpeessa ja ilmanvaihto on osassa asunnoista puutteellinen. Asuntojen sisätilat ovat kaikilta osin kohennuksen tarpeessa, joskin kunto vaihtelee asunnoittain. Asuntojen märkätilojen vesieristys on puutteellinen ja metallielementtikylpyhuoneet ovat osin teknisen käyttöikänsä päässä. Piha-alueet ovat kunnostuksen tarpeessa. Maanalaiset tonttijohdot, sadevesiviemärit ja salaojat ovat peruskunnostuksen tarpeessa.

Tavoitteet:

- Parantaa asumisviihtyvyyttä ja energiataloutta vaihtamalla ikkunat, parvekkeiden ja terassien ikkunaovet, ulko-ovet. Uusimisessa on säilytettävä ikkunoiden jaot kaupunkikuvallisen ilmeen vuoksi.
- Parantaa alapohjan tuuletusta
- Uusia osin vanhentuneet ja huonokuntoiset talotekniikan järjestelmät
- Parantaa ilmavaihtoa ja sen säädettävyyttä

ARKKITEHDIT HANNUNKARI & MÄKIPAJA OY

- Päivittää asuntojen märkätilat nykyisten vedeneristysmääräysten mukaisiksi ja kohentaa laatutasoa
- Uusia tilojen pinnat, väliovet ja kalusteet asunnoissa ja uusia tai kunnostaa muissa tiloissa
- Kunnostaa piha-alueet
- Uusia parvekkeiden kaiteet ja lasittaa parvekkeet

4.2 energiatehokkuuden parantaminen

Energiatehokkuutta parannetaan ikkunoiden ja ovien vaihdon avulla sekä uusitaan tarvittaessa poistoilmanvaihtokoneet energiatehokaimmiksi.

4.3 esteettömyyden parantaminen

Rakennuksissa ei ole hissejä ja asunnot ovat monilta osin esteellisiä, samoin yhteis- ja muut tilat sekä piha-alueet. Kaikki pistetalot ovat nk split-level ratkaisuja, joissa noin puolet asunnoista ovat puolen kerroksen tasoerolla. Tämän talotyypin asuntoihin ei saada ilman merkittäviä muutostöitä esteetöntä hissiyhteyttä kaikkiin asuntoihin. Asuntojen lukumäärän suhde rakennustöiden laajuuteen ja asuntojen pienentymiseen johtanee mahdolliseen taloudelliseen yhtälöön saada kaikki pistetalojen asunnot esteettömästi saavutettaviksi. Lamellitalotyyppisiin on mahdollista tehdä porrashuoneen ulkopuolelle uusi hissi laajentamalla porrashuonetta ja muokkaamalla sisäänkäyntien katoksia.

Asuntojen elementtikylpyhuoneiden lattiat ovat noin 50-100mm korkeammalla kuin esteisten lattiat, joten niiden osalta asuntoja ei saada täysin esteettömiksi.

Esteettömät asunnot voidaan kohtuullisella kustannuksella saada rakennettua lamellitalohin ja pistetalojen ensimmäisiin, maantasokerrokseen sisäänkäyntien kanssa samaan tasoon oleviin asuntoihin.

Hissien rakentamisen suunnittelun yhteydessä tulisi pohtia myös lisärakentamista ko rakennuksiin, jotta hissien toteuttaminen olisi taloudellisesti kannattavampaa.

Hissien rakentaminen ja lamellitalojen korottaminen on rakenneteknisesti mahdollista, ja tämä rakennusvaihe voisi tulla kysymykseen seuraavan noin 20 vuoden kuluttua tehtävän laajamittaisen peruskorjauksen yhteydessä.

Piha-alueet ovat noin puolessa rakennuksien ympärillä jyrkkäköjen luiskien kautta saavutettavissa.

Tavoitteet:

- Muodostaa esteettömiä asuntoja kohteeseen
- Parantaa piha-alueen esteettömyyttä

ARKKITEHDIT HANNUNKARI & MÄKIPAJA OY

4.4 tilojen toiminnallinen parantaminen

Asuntojen kohdalla tilojen tehostaminen ja kiintokalusteiden määrien kasvattaminen ei ole tarpeen. Kylpyhuonetiloissa on puutteellinen ja vaatimaton varustustaso. Lastenvaunuvarastoja ja ulkoiluvälinevarastoja on sijoitettu hajautetusti ympäri korttelipihoja, mutta niiden käyttöaste lienee aika matala. Pihan valaistus ja turvallisuus on puutteellinen, leikkipaikkojen kunto on huono tai olematon, kasvillisuus on rehevöitynyt. Asuntojen varateissä on puutteita pelastuslaitoksen tikkaita on osin mahdotonta sijoittaa parvekkeiden ja ikkunoiden alle rakennusten läheisyydessä. Esteettömät reitit rakennusten pääoville ovat puutteelliset

Yhteistilojen osalta talosaunoja on liikaa nykyiseen käyttöön nähden. Talosaunat ovat ikääntyneet ja vaativat uusintaa.

Tavoitteet:

- Parantaa kylpyhuoneiden laatutasoa
- Parantaa piha-alueen laatutasoa uudistamalla valaistusta, leikkivälineitä, kasvillisuutta.
- lisätä uusittaviin parvekkeisiin lasitukset
- varmistaa jokaisen asunnon parvekkeelta tai ikkunasta pelastutiesyhteys pelastuslaitoksen vetotikkain
- muuttaa yksi ylimääräinen saunaosasto esim. asukkaiden pesutuvaksi tms. (toive asukasedustajalta)

5 EHDOTUS KORJAUSTOIMENPITEIKSI

5.1 alueosat

Perustukset, alustatila ja salaojat

Kts. rakennetekniikan hankesuunnitelma. Alapohjan tuuletusta parannetaan.

Liikennealueet ja paikoitusalueet

Liikennöitävät pihatiet ja paikoitusalueet ovat asfaltoituja, pääosin kohtuullisessa kunnossa. Asfalttipinnat kunnostetaan ja vedenpoisto tarkistetaan. Pinnankallistukset tarkistetaan. Osittain pahoja painumia. Samalla kaikki pääväylät levennetään ja ko pinnat uusitaan. Kaikki nykyiset kaiteet ja käsijohteet ovat osin huonokuntoisia ja osin putoamisturvallisuuspuuttellisia. Ulkoportaat uusitaan käsijohteineen rakennusajan tyyliin sopiviksi. Väylien ja portaiden uusimisen yhteydessä tulee käydä pelastuslaitoksen kanssa suunnitteluratkaisut läpi.

Oleskelu- ja leikkialueet

ARKKITEHDIT HANNUNKARI & MÄKIPAJA OY



Heka Laajasalo
Suomensuontie 1, 8, 9 ja 15
Vuorilahti, Helsinki

Oleskelualueiden varusteet ovat puutteelliset varsinkin rinnetonteilla. Nykyiset kalusteet ja varusteet uusitaan. Uusia leikki- ja oleskelualueita, kalusteita ja varusteita lisätään. Päiväkotien pihavarusteet uusitaan. Aidat uusitaan.

Asuntopihat

Olevat asuntopihat kunnostetaan. Laatoitukset oikaistaan ja niiden pohjat vahvistetaan. Arviolta kolmasosa laatoituksista on uusittava. Mikäli pohja vahvistetaan, uusitaan laatoitus. Arviolta kolmasosa laatoituksista on uusittava, kaikkien. Asukkaiden omatoimiset pihojen laajennukset varusteineen poistetaan. Asuntojen väliset aidat uusitaan perustuksineen.

Viheralueet ja kasvillisuus

Pihat ovat pääosin kasvillisuuden peittämiä ja nurmipintaisia. Nykyiset viheralueet ja kasvillisuus ovat osin pahasti villiintyneet. Piholle tulee tehdä uudistava ja parantava kunnostussuunnitelma. Arviolta noin puolet istutuksista uusitaan. Loput kasvillisuudesta kunnostetaan.

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

Talovarusteet

Talovarusteet kunnostetaan. Pyörätelineitä lisätään pihalle.

Alueopasteet

Alueopasteet uusitaan. Alueelle lisätään yleisopasteet päiväkodeille ja yhteistiloihin sekä kaikille rakennuksille pelastustieopasteet.

Katokset

Sisäänkäyntien yhtedessä olevat katokset ovat pääosin huonokuntoiset ja ne tulee uusida ja niiden toimintaa parantaa.

Vajat ja ulkovarastot

Olevat ulkoiluvälinevarastot, lastenvaunuvarastot ja jätekatokset uusitaan. Niistä kaikista tehdään esteettömät. Nyt monissa on korkeat kynnykset, jotka heikentävät niiden käyttöä. Ulkovarastojen lujalevy tai vaneerilevytys vaihdetaan esim. kestävämpään täyslaminattiin.

Tukimuurit ja portaat

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

5.2 talo-osat

ARKKITEHDIT HANNUNKARI & MÄKIPAJA OY

Eiranranta 7

00150 Helsinki

p:09-6844750

www.hannunkari-makipaja.com



Heka Laajasalo
Suomensuontie 1, 8, 9 ja 15
Vuorilahti, Helsinki

Anturat ja perusmuurit

Kts. rakennetekniikan hankeselostus.

Alapohjalaatta ja -kanalit

Kts. rakennetekniikan hankeselostus.

Runko

Kts. rakennetekniikan hankeselostus.

Rakennusten kantavana runkona on elementtirakenteiset teräsbetoniseinät, vaakarakenteina teräsbetoniset ontelolaatat. Huoneistojen väliset seinät ovat betonielementtirakenteiset. Runkoon ei kohdistu kuin pintapuolista huoltoa.

VSS-tilat ja laitteet

VSS-tila on Suomensuontie 8 lamellitalon kellarissa. VSS-tilojen varusteet ja laitteet kunnostetaan ja tiiveydet tarkistetaan. Tarvittaessa laitteet ja varusteet uusitaan.

Yläpohjat, vesikate ja räystäät

Kts. rakennetekniikan hankeselostus.

Vesikate alusrakenteineen uusitaan aluskatteelliseksi konesaumakatteeksi. Yläpohjan lämmöneristys uusitaan. Vesikatolle tulee tarkastusluukkuja.

Runkoportaat

Porrashuoneiden portaat tasoineen ja välitasoineen ovat mosaiikkibetonia ja hyväkuntoiset. Mosaiikkibetoniset portaat, tasot ja välitasot säilytetään, rikkiäiset kohdat paikataan ja tehdään perusteellinen puhdistus ja hionta.

Julkisivut

Kts. rakennetekniikan hankeselostus.

Rakennusten julkisivut ovat maalattuja teräsbetonielementtirakenteisia. Julkisivuja on osittain maalauskorjattu hajanaisesti. Julkisivut ovat pääosin hyväkuntoiset elementtisaumoja lukuunottamatta. Maalauksittely tulee ulottaa koko ulkovaipan osalle. Maalipintavauriot tulee korjata ennen ylimaalausta.

Ikkunat ja ikkunaovet

Ikkunat ja ikkunaovet ovat puurakenteisia ja huonokuntoisia. Ikkunat ovat kolmelaisia. Ikkunoiden vesipelleissä on korjattavaa, peltien kaadot ovat puutteellisia ja pellit osin huonokuntoisia, Porrashuoneen ikkunat kiinteitä teräsrakenteisia kolmikerroslämpölasielementtejä, jotka ovat osin varsin huonokuntoisia. Varsinaisia savunpoistoikkunoita (automaattilaukaistavia) ei ole. Ulko-ovet ovat teräs-lasirakenteisia, kylmiä ja osin huonokäyntisiä. Ulko-oviin liittyvät teräs-lasirakenteiset osin myöhemmin lisätyt tuulikaapit ovat huonokuntoisia ja liian pieniä toimiakseen kunnolla.

ARKKITEHDIT HANNUNKARI & MÄKIPAJA OY

Eiranranta 7 00150 Helsinki

p:09-6844750

www.hannunkari-makipaja.com



Heka Laajasalo
Suomensuontie 1, 8, 9 ja 15
Vuorilahti, Helsinki

Ikkunat ja ikkunaovet uusitaan kolminkertaisiksi puu-alumiini-ikkunoiksi, ikkunaovet yksilehtisiksi. Porrashuoneisiin tulee automaattilaukaistavat savunpoistoikkunat. Uusien ikkunoiden g-arvot sovitetaan estämään yllämpö asunnoissa. Ikkunat varustetaan sälekaihtimin.

Porrashuoneiden teräslasi-ikkunat ja -ovet uusitaan lasialumiinijärjestelmäksi paremman lämpötalouden ja keston vuoksi. Tuulikaappeja suurennetaan.

Ulko-ovet

Ulko-ovet ovat huonokuntoisia teräslasiovia, teräsovia tai puurakenteinen autotallinovi. Kaikki ulko-ovet uusitaan. Kaikkien ulko-ovien lukitukset uusitaan.

Julkisivuvarusteet

Talotikkaat uusitaan. Vesikourut ja syöksytorvet uusitaan mukaellen vanhoja malleja.

Parvekkeet

Kts. rakennetekniikan hankeselostus.

Parvekkeita on kaikissa asuinhuoneistoissa, jotka sijaitsevat ylemmissä kerroksissa. Parvekkeissa on pilarikannatteinen betonilaatta, joka on kannakoitu osin myös rakennusrungosta. Kaiteet ovat umpinaiset levypintaiset. Kaikki parvekkeet ovat katetut. Parvekkeiden betoniosat ovat hyväkuntoiset, mutta kaiteet huonokuntoiset. Kaikki parvekkeet uusitaan lasi-alumiinijärjestelmällä ja varustetaan avattavien liukuparvekelasituksi. Ylimmässä kerroksessa avattavien parvekelasitusten päälle lisätään kiinteät lasitukset korkean katoksen takia.

Katokset

Katokset ovat pääosin teräsrakenteisia, osin pellitetty, osin huovalla ja osin lasilla pinnoitettu. Katokset uusitaan entisenkaltaisiksi lukuunottamatta teräslasikatoksia sisäänkäyntien kohdalla, jotka uusitaan tuulikaappien uusimisen yhteydessä umpinaisiksi.

5.3 tilaosat

5.3.1 asunnot

Asuntojen tilat säilyvät pääosin ennallaan.

Asuntojen väliseinät

Asuntojen väliseinät ovat pääosin kipsilevyrakenteisia, periaatteiltaan hyväkuntoisia.

Asuntojen väliovet

Asuntojen väliovet ovat laakaovia, vaihtelevan kuntoisia.

Väliovet uusitaan. Asunnon kerrostaso-ovi lukituksineen uusitaan yksilehtiseksi.

ARKKITEHDIT HANNUNKARI & MÄKIPAJA OY

Huoneiston sisäpuolinen ovi poistetaan. Märkätilojen ovet uusitaan laminaattipintaisiksi, karmit märkätilan ovenkarmit.

Asuntojen lattiapinnat

Asuntojen lattiapinnat ovat muovimattoa eri aikakausilta, kunto vaihteleva. Kylpyhuoneissa on osin muovimatto, osin laatoitus ja valtaosin epoksimassalattia. Kaikki lattiapinnat jalkalistoineen uusitaan: kuiviin tiloihin vinyylilankkulanttia, puukuosi, kylpyhuoneisiin epoksimassalattia.

Asuntojen sisäkattorakenteet ja -pinnat

Asuntojen sisäkatot ovat yleensä maalattuja, pintojen kunto vaihtelee. Kaikki pinnat uusitaan. Asuntoihin tulee uusia alakattoja eteistiloihin (esim. maalattu kipsilevy) ja kylpyhuoneisiin (esim. puupaneeli).

Asuntojen seinien pintarakenteet

Seinät ovat yleensä tasoitettuja ja maalattuja, kunto vaihteleva. Osassa asunnoista on joitain seiniä tapetoitu. Kaikki seinäpinnat uusitaan. Märkätilojen seinät ovat vinyylipintaisia metallielementtejä. Kylpyhuoneiden seinät pinnoitetaan, vedeneristetään ja laatoitetaan. Kts. rakennetekniikan hankeselostus.

Veden- ja kosteudeneristykset

Veden- ja kosteudeneristykset ovat osin puutteelliset ja ne uusitaan.

Asuntojen kalusteet

Kiintokalusteiden kunto on vaihteleva, pääosin huono. Kaikki asuntojen keittiö- ja komero- ja naulakkokalusteet uusitaan. Astianpesukonevarauksen kohdalle tehdään pyörillä varustetut laatikostot. Keittiöiden RST pesupöydät altaineen uusitaan. Kylpyhuoneiden peilikaapit uusitaan.

Asuntojen laitteet

Asuntojen kylmälaitteet ja liedet ovat vaihtelevan kuntoisia. Jääkaapit uusitaan jääpakaustinkaapeiksi. Liedet uusitaan vastaavan levyisiksi lattialiesiksi. Keittiöihin tehdään varaukset astianpesukoneelle ja mikroaaltouunille.

Asuntojen varusteet

Kaikki varusteet asunnoissa uusitaan.

Hormit

Pystyhormit ovat osin kipsilevyrakenteisia ja osin hormielementtejä. Nykyiset pystyhormit avataan vain tarvittaessa.

5.3.2 muut tilat

ARKKITEHDIT HANNUNKARI & MÄKIPAJA OY

Muut tilat säilyvät pääosin entisessä käytössä lukuunottamatta vajaakäytöllä olevaa saunaa oheistiloineen, jotka muutetaan talopesulaksi, nk mattopyykituvaksi.

Väliseinät

Yhteis- ja muiden tilojen väliseinät ovat yleensä muurattua tiiltä. Irtainvarastojen seinät ovat rakentamisvuodelta ja osin erittäin huonokuntoisia. Vanhat seinät säilyvät. Irtaimistovaraston verkkoseinät uusitaan osin. Arviolta kolmasosa verkkoseinistä uusitaan.

Väliovet

Yhteis- ja muiden tilojen ovet ovat yleensä laakaovia tai teräspalo-ovia, talosaunoissa paneeliovia. Ovet kunnostetaan, uusitaan tarvittaessa. Talosaunojen ovet uusitaan. Kaikkien ovien lukitukset uusitaan.

Portaat ja kaiteet

Porrashuoneiden portaiden kaiteet ovat teräspinnakaiteita, joiden rakenne on hieman heppoinen ja löysä. Kaiteet kunnostetaan ja pyritään vahvistamaan esim terästuennalla niiden jäykkyyttä.

Porrashuoneet

Seinät, katot ja portaiden alustat ovat tasoitettuja ja maalattuja. Maalaukset uusitaan. Alakatoissa olevat akustiikkalevyt ovat huonokuntoisia ja niistä lähtee lasikuitua sisäilmaan. Akustiikkalevyt vaihdetaan iskunkestäviin.

Irtainvarastot

Irtainvarastot on uusittu ja säilytetään ennallaan.

Talosaunat

Talosaunojen kaikki vesieristeet, pinnat, kiukaat, lauteet ja kalusteet uusitaan. Lauteet tulee uusia RST-runkoisiksi ja saranoin ylösnostettaviksi puhdistusta varten. Löylyhuoneessa uusitaan myös lämmöneristeet. Löylyhuoneiden katot ja seinät ovat puupaneelia, lattiat laatoitettu. Pesuhuoneissa lattiassa ja seinissä on laatoituslaatoitus, katossa puupaneeli. Pukuhuoneissa seinät maalattuja, lattiassa muovimatto ja laatoitus ja alakatto puupaneelia.

Talopesulat

Pesuloissa seinissä ja lattiassa laatoitus, kuivaushuoneissa on seinät ja katto maalattu, lattiassa laatoitus. Pinnat, laitteet ja kalusteet kunnostetaan. Pesuloihin tehdään sähköinen varausjärjestelmä.

Kerhotilat

ei ole

Muut tilat

ARKKITEHDIT HANNUNKARI & MÄKIPAJA OY



Heka Laajasalo
Suomensuontie 1, 8, 9 ja 15
Vuorilahti, Helsinki

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

Suomensuontie 8, päiväkodin tilat

Päiväkodin tilat varusteineen, kalusteineen, pintamateriaalien osalta kunnostetaan kevyesti huoltaen. Tilat ovat varsin oivallisessa ja hyvässä käyttökunnossa

Suomensuontie 1, päiväkodin tilat

Päiväkodin tilat varusteineen, kalusteineen, pintamateriaalien osalta kunnostetaan kevyesti huoltaen. Tilat ovat varsin oivallisessa ja hyvässä käyttökunnossa.

ARKKITEHDIT HANNUNKARI & MÄKIPAJA OY

Eiranranta 7 00150 Helsinki

p:09-6844750

www.hannunkari-makipaja.com

Lainoitettava kohde	Kunta Helsinki						ARAn antama diaarinumero				
	Lainoitettavan kohteen nimi Heka Laajasalo Vuorilahti						Kaupungin/kunnanosan nimi ja nro Laajasalo 49.				
	Korttelin nro 085-088	Tontin nro -1, -1, -1, -1	Tilan nimi			Tilan RN:o					
	Asianhoitaja Hgin kgin asuntotuotanto/ projektipäällikkö Erkki Mieskonen						Puhelin 09 - 310 32286				
Perusparannettavat rakennukset korjauksen jälkeen eriteltynä taloittain 1)	Talo	Talotyyppi	Kerrok- sia	Valmis- tumis- vuosi	Huo- neisto- jen lkm	Asuin- huoneis- toala	Rakennustunnus			Rakennus n:o	
	1	Asuinrakennus	3	1991	12	795	091	049	0085	0001	018
	2	"	3	"	20	1174	091	049	0085	0001	021
	3	"	3	"	12	762.5	091	049	0085	0001	020
	4	"	3	"	12	762.5	091	049	0085	0001	019
	5	Päiväkoti	1	1991	-	-	091	049	0085	0001	003
	6	Asuinrakennus	3	1991	11	718,5	091	049	0086	0001	001
	7	"	3	"	8	518	091	049	0086	0001	002
	8	"	3	"	12	762,5	091	049	0086	0001	003
	9	"	3	"	12	762,5	091	049	0086	0001	004
	10	Asuinrakennus	3	1991	8	518	091	049	0087	0001	001
	11	"	3	"	12	762,5	091	049	0087	0001	002
	12	"	3	"	9	589	091	049	0087	0001	003
	13	"	3	"	12	762,5	091	049	0087	0001	004
	14	"	3	"	12	762,5	091	049	0087	0001	005
	15	Asuinrakennus ja päiväkoti	3	1991	16	748,5	091	049	0088	0001	019
	16	Asuinrakennus	3	"	12	762,5	091	049	0088	0001	020
	17	"	3	"	12	762,5	091	049	0088	0001	021
18	"	3	"	12	762,5	091	049	0088	0001	022	
Perusparannettavien rakennusten rakennusosat ja LVIS-järjestelmät	Rakennusosa Lvis-järjestelmä	Nykyinen rakenne tai järjestelmä				Kunto, todetut vauriot					
	Alueen maa- ja pohjarakennus (pintarak. ulkovarusteet)	Asfaltti, nurmi, hiekka, kallio, luonnontilainen				Asfalttipinnoissa vaurioita. Paikallisia puutteita sadevedenpoistoissa. Pelastustiet puutteelliset. Kasvillisuus huonokuntoinen.					
	Pohjarakennus, perustukset ja alapohja	Betoni, tuulettuva, osin maanvarainen				Tuuletus osin puutteellinen					
	Kantavat väliseinät, laatat ja portaat	Betonielementti				Ei vaurioita					
	Ulkoseinät ja parvekkeet	Ulkoseinät sandwich-betonielementti. Parvekkeet betonielementti, kaiteet terästä ja kaidelevyä.				Ulkoseinissä osin kosteusvaurioita. Parvekkeiden kaiteissa osin vaurioita.					
	Ullakon ja vesikaton rakenteet sekä vesikate	Yläpohjana ontelolaatat, jonka päällä puhallusvilla. Vesikatot puurunkoiset, konesaumattu peltikate.				Aluskate puuttuu. Osassa vesikattoja paikattu vuotokohtia. Räystäät puuttuvat. Ylösnostoja puuttuu.					
	Ikkunat, ulko-ovet ja parvekeovet	Ikkunat 3-lasinen avattava puuikkuna. Parvekeovet puulasiovi. Ulko-ovet teräsrakenteiset.				Ikkunoissa vesivuotoja. Ulko-ovet osin ruostuneet ja epäkuntoiset.					

	Lämpöjohdot ja lämmityslaitteet	Vesikiertoinen patterijärjestelmä. Liitetty kaukolämpöön.	Sulku- ja säätöventtiilien ja patteritermostaattien käyttöikä päätymässä
	Vesi- ja viemärijohdot	Käyttövesiverkosto kupariputkea. Sisäpuoliset viemärit muovia, ulkopuoliset betonia.	Käyttövesiverkoston sulku- ja linjasäätöventtiilien käyttöikä päätymässä. Elementtirakenteissa kylpyhuoneissa tukoksia viemäreissä.
	Ilmanvaihtojärjestelmä	Koneellinen poistoilmajärjestelmä	Puhaltimien käyttöikä päätymässä.
	Sähköjärjestelmä	Alkuperäinen	Sähkö- ja telejärjestelmä ei täytä nykyisiä määräyksiä ja tasovaatimuksia.
Arvioidut perusparannushankkeen kustannukset	Asuinhuoneistoihin kohdistuvat korjauskustannukset	€ 26 734 200	€/as.m ² 2 107
	Palvelutilan korjauskustannukset	€ 447 600	€/as.m ² 996
	Hankkeen kustannukset yhteensä	€ 27 181 800	€/as.m ² 2 069

1 HANKEOHJELMA - tilat

Asuinhuoneistot eriteltynä taloittain Huoneistotyyppi		Huoneistotyyppien lukumäärä ja koko						Toimenpide- luokka
		ennen korjausta			korjauksen jälkeen			
Talo	Asunnot	kpl	m2	Yhteensä	kpl	m2	Yhteensä	TL (I-V)
1	1H+K	3	39,5	118,5	3	39,5	118,5	IV
1	2H+K	3	50,5	151,5	3	50,5	151,5	IV
1	4H+K	6	87,5	525	6	87,5	525	IV
	talo 1 yhteensä	12	-	795	12	-	795	-
2	1H+TK	5	39,5	197,5	5	39,5	197,5	IV
2	2H+KK	3	43,5	130,5	3	43,5	130,5	IV
2	2H+K	6	58,5	351	6	58,5	351	IV
2	3H+K	3	77,5	232,5	3	77,5	232,5	IV
2	4H+K	3	87,5	262,5	3	87,5	262,5	IV
	talo 2 yhteensä	20	-	1074	20	-	1074	-
3	2H+KK	1	44	44	1	44	44	IV
3	2H+K	5	58,5	292,5	5	58,5	292,5	IV
3	3H+K	6	71	426	6	71	426	IV
	talo 3 yhteensä	12	-	762,5	12	-	762,5	IV
4	2H+KK	1	44	44	1	44	44	IV
4	2H+K	5	58,5	292,5	5	58,5	292,5	IV
4	3H+K	6	71	426	6	71	426	IV
	talo 4 yhteensä	12	-	762,5	12	-	762,5	IV
6	2H+K	5	58,5	292,5	5	58,5	292,5	IV
6	3H+K	6	71	426	6	71	426	IV
	talo 6 yhteensä	11	-	718,5	11	-	718,5	IV
7	2H+K	4	58,5	234	4	58,5	234	IV
7	3H+K	4	71,0	284	4	71	284	IV
	talo 7 yhteensä	8	-	521,5	8	-	518	IV
8	2H+KK	1	44	44	1	44	44	IV
8	2H+K	5	58,5	292,5	5	58,5	292,5	IV
8	3H+K	6	71,0	426	6	71	426	IV
	talo 8 yhteensä	12	-	762,5	12	-	762,5	-
9	2H+KK	1	44	44	1	44	44	IV
9	2H+K	5	58,5	292,5	5	58,	292,5	IV
9	3H+K	6	71	426	6	71	426	IV
	talo 9 yhteensä	12	-	762,5	12	-	762,5	IV
10	2H+K	4	58,5	234	4	58,5	234	IV
10	3H+K	4	71	284	4	71	284	IV
	Talo 10 yhteensä	8	-	518	8	-	518	IV
11	2H+KK	1	44	44	1	44	44	IV
11	2H+K	5	58,5	292,5	5	58,5	292,5	IV
11	3H+K	6	71	426	6	71	426	IV

	Talo 11 yhteensä	12	-	762,5	12	-	762,5	-
12	2H+K	4	58,5	234	4	58,5	234	IV
12	3H+K	5	71	355	5	71	355	IV
	Talo 12 yhteensä	9	-	589	9	-	589	-
13	2H+KK	1	44	44	1	44	44	IV
13	2H+K	5	58,5	292,5	5	58,5	292,5	IV
13	3H+K	6	71	426	6	71	426	IV
	Talo 13 yhteensä	12	-	762,5	12	-	762,5	-
14	2H+KK	1	44	44	1	44	1	IV
14	2H+K	5	58,5	292,5	5	58,5	292,5	IV
14	3H+K	6	71	426	6	71	426	IV
	Talo 14 yhteensä	12	-	762,5	12	-	762,5	-
15	1H+KK	1	32	32	1	32	32	IV
15	1H+TUPAK	4	39	156	4	39	156	IV
15	2H+KK	4	38,5	154	4	38,5	154	IV
15	2H+K	3	39,5	118,5	3	39,5	118,5	IV
15	3H+K	4	72	288	4	72	288	IV
	Talo 15 yhteensä	16	-	748,5	16	-	748,5	IV
16	2H+KK	1	44	44	1	44	44	IV
16	2H+K	5	58,5	292,5	5	58,5	292,5	IV
16	3H+K	6	71	426	6	71	626	IV
	Talo 16 yhteensä	12	-	762,5	12	-	762,5	-
17	2H+KK	1	44	44	1	44	44	IV
17	2H+K	5	58,5	292,5	5	58,5	292,5	IV
17	3H+K	6	71	426	6	71	426	IV
	Talo 17 yhteensä	12	-	762,5	12	-	762,5	I
18	2H+KK	1	44	44	1	44	44	IV
18	2H+K	5	58,5	292,5	5	58,5	292,5	IV
18	3H+K	6	71	426	6	71	426	IV
	Talo 18 yhteensä	12	-	762,5	12	-	762,5	IV
	Yhteensä	204	-	12690	204	-	12690	-

		Tilojen lukumäärä ja kokonaisala				Toimenpideluokka	
		ennen korjausta		korjauksen jälkeen		TL (I-V)	Huomautukset
		kpl	Kokonaisala m ²	kpl	Kokonaisala m ²		
Talo	Asuntojen yhteiset aputilat ja tekniset tilat						
1	prh ja käytävät	5	81	5	81	IV	
1	sähkö- ja teletilat	3	27	3	27	IV	
1	siivous ja wc	2	4,5	2	4,5	IV	
1	irtaimistovarastot	1	50,5	1	50,5	IV	
1	muut varastot	-	-	1	12	IV	
1	kiinteistöhuolto	1	57,5	1	57,5	IV	
1	talosauna	1	29	1	17	IV	
	Talo 1 yhteensä	13	249,5	13	249,5		
2	prh ja käytävät	6	120	6	120	IV	
2	siivous ja wc	3	6	3	6	IV	
2	kerhotila	1	29	1	29	IV	
	Talo 2 yhteensä	10	155	10	155		
3	prh ja käytävät	4	42	4	42	IV	
3	siivous ja wc	1	1,5	1	1,5	IV	
	Talo 3 yhteensä	5	43,5	5	43,5		
4	Prh ja käytävät	4	42	4	42	IV	
4	Siivous ja wc	1	1,5	1	1,5	IV	
	Talo 4 yhteensä	5	43,5	5	43,5		
6	Prh ja käytävä	4	42	4	42	IV	
6	Siivous ja wc	1	1,5	1	1,5	IV	
6	Irtaimistovarasto	1	44,5	1	44,5	IV	
	Talo 6 yhteensä	6	88	6	88	IV	
7	Prh ja käytävä	5	47	5	47	IV	
7	Siivous ja wc	2	3,5	2	3,5	IV	
7	Irtaimistovarastot	3	200	3	200	IV	
7	Muut varastot	-	-	1	14,5	IV	
7	Talosauna	1	35	1	20,5	IV	
7	Sähkö- ja teletilat	1	5	1	5	IV	
	Talo 7 yhteensä	12	286,5	12	286,5	IV	
8	Prh ja käytävä	4	42	4	42	IV	
8	Siivous ja wc	1	1,5	1	1,5	IV	
	Talo 8 yhteensä	5	43,5	5	43,5	IV	
9	Prh ja käytävä	4	42	4	42	IV	
9	Siivous ja wc	1	1,5	1	1,5	IV	
	Talo 9 yhteensä	5	43,5	5	43,5	IV	
10	Prh ja käytävä	6	50	6	50	IV	
10	Siivous ja wc	2	3,5	2	3,5	IV	
10	Irtaimistovarastot	2	143	2	143	IV	
10	Talosauna	1	36	-	-	V	
10	Mattopesula	-	-	1	36	V	

	Talopesula	1	44,5	1	44,5	IV
	Talo 10 yhteensä	12	287	12	287	
11	Prh ja käytävä	4	42	4	42	IV
	Siivous ja wc	1	1,5	1	1,5	IV
	Talo 11 yhteensä	5	43,5	5	43,5	
12	Prh ja käytävät	5	49	5	49	IV
12	Siivous ja wc	2	3,5	2	3,5	IV
12	Sähkö- ja teletilat	1	3,5	1	3,5	IV
12	Muut varastot	-	-	1	14,5	IV
12	Talosauna	1	34,5	1	20	IV
12	Askartelutila	1	53,5	1	53,5	IV
	Talo 12 yhteensä	10	142,5	10	142,5	IV
13	Prh ja käytävät	4	42	4	42	IV
13	Siivous ja wc	1	1,5	1	1,5	IV
	Talo 13 yhteensä	5	43,5	5	43,5	
14	Prh ja käytävä	4	42	4	42	IV
14	Siivous ja wc	1	1,5	1	1,5	IV
	Talo 14 yhteensä	5	43,5	5	43,5	
15	Prh ja käytävä	9	155	9	155	IV
15	Siivous ja wc	2	4,5	2	4,5	IV
15	Sähkö- ja tele	2	7	2	7	IV
15	Lämmönjakoh.	1	21	1	21	IV
15	VSS / irtaimistovar.	1	89,5	1	89,5	IV
15	Muu varasto	-	-	1	15,5	IV
15	Talosauna	1	37	1	21,5	IV
15	Pesula	1	43,5	1	43,5	IV
	Talo 15 yhteensä	17	376,5	17	367,5	
16	Prh ja käytävä	4	42	4	42	IV
16	Siivous ja wc	1	1,5	1	1,5	IV
	Talo 16 yhteensä	5	43,5	5	43,5	IV
17	Prh ja käytävä	4	42	4	42	IV
17	Siivous ja wc	1	1,5	1	1,5	IV
	Talo 17 yhteensä	5	43,5	5	43,5	IV
18	Prh ja käytävä	4	42	4	42	IV
	Siivous ja wc	1	1,5	1	1,5	IV
	Yhteensä	130	2020	130	2020	
	Ei tuettavat tilat (esim. liiketila)					
5	Päiväkoti	1	69,5	1	69,5	III
15	Päiväkoti	1	380	1	69,5	III
	Yhteensä	2	449,5	2	449,5	
	YHTEENSÄ					

• Lisätietoja

Toimenpideluokan IV lisäksi sisäovet uusitaan.

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 checked="" type="checkbox"/>	Alueen pintarakenteet uusitaan <input 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 *Julkisivun maalaus <input checked="" type="checkbox"/>	Rapatun julkis. pintarak. kunnostaminen (50% rapp. uusim.) Puurakenteisen julkisivun pintarak. uusiminen <input type="checkbox"/>	Parvekkeiden uusiminen *Kaiteet uusitaan, lasitetaan <input checked="" type="checkbox"/> Uusien parvekkeiden rakentaminen <input type="checkbox"/>	Rapatun julkis. pintarak. kunnostaminen (100% rapp. uusim.) Ulkoseinän lisälämmöneristys <input 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 uusitaan <input checked="" type="checkbox"/>	Lämmityslaitteiden osittainen uusiminen <input checked="" type="checkbox"/>	Lämmityslaitteiden uusiminen täysin <input 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"/>	Uusiminen täysin *Vesikalusteet, osa vesijohd. uusit. <input checked="" type="checkbox"/>	runsaasti <input type="checkbox"/>	Uusiminen täysin <input type="checkbox"/>
72 Ilmanvaihto-Järjestelmä	Ei suunniteltuja toimenpiteitä <input type="checkbox"/>	Osaan rakennuksesta koneellinen poisto <input type="checkbox"/>	Poistoilmakoneiden uusiminen *puhaltimet uusitaan <input checked="" type="checkbox"/>	IV-kanavien rakentaminen *kylpyhuoneissa <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"/>	Uusiminen täysin 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 type="checkbox"/> Hissien kunnostus <input type="checkbox"/> Hissien hankinta	<input checked="" type="checkbox"/> Pesukoneiden harjonta <input type="checkbox"/> *talopesula
Allekirjoitus	Paikka ja päiväys
	Helsingissä 15.02.2019
	Nimen selvitys Erkki Mieskonen

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-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 Laajasalo Vuorilahti

Hankenumero 2825003024

18.2.2019

**KORKOTUKILAINAN VARAUSVAIHEEN KUSTANNUKSET KORJATTAVILLE
RAKENNUKSILLE**

Asunnot: 204
Asm2: 12 689,0
Kpa: 62,2

Kustannusarvio koko hankkeelle on **2 142 €/asm2**.

Kokonaiskustannukset ovat **27 181 800 euroa, josta liiketilojen osuus on 447 600 euroa.**

Liiketilat ovat kaksi päiväkotirakennusta.

ALUSTAVA RAHOITUS

Kokonaiskustannukset: 27 181 800 €.

Korkotukilaina:	21 387 360 €	78,7%
Rahalaitoslaina:	447 600 €	1,6%
Omarahoitusosuus:	<u>5 346 840 €</u>	19,7%
YHTEENSÄ	27 181 800	euroa.

Rakennushanke (nimi, apunimi)	Rakennushankkeen Y-tunnus	Dnro
Heka Laajasalo Vuorilahti	2379058-6	
Erityisryhmä	Asuntoala yht., asm ² (sisältää avustetut palvelutilat)	Asuntojen lkm
Normaalit asunnot	12 689,0	204

ALUSTAVA TALOUSARVIO RAKENTAMISVAIHEEN JÄLKEISTÄ TÄYTTÄ TILIKAUTTA VARTEN
01.01.2023 - 31.12.2023

ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT	€/asm ² /kk	12 kk yhteensä, €
A. RAHOITUSKUSTANNUKSET		
1. Haettavan korkotukilainan korot	2,11	321 285
lyhennykset *	1,83	278 650
lainan määrä 21,387 M€		
2. Muun otettavan lainan korot		0
lyhennykset		0
lainan määrä lisätään selv. Jälkeen		
3. Jo olemassa olevien lainojen korot (perusparannuskohteessa)	0,88	133 996
lyhennykset	0,83	126 382
lainan määrä 4,094 M€		
4. Laskelmassa oletettu avustuksen määrä		0
Rahoituskustannukset yhteensä	5,65	860 314
B. HOITOKUSTANNUKSET		
Tontin vuokra	1,51	229 925
Kiinteistövero	0,24	36 544
Hallintokulut (henkilöstö ja muut)	0,56	85 270
Isännöinnistä aiheutuneet kustannukset	0,53	80 702
Huollosta aiheutuneet kustannukset	0,46	70 043
Lämmityskustannukset	1,18	179 676
Sähkökustannukset	0,21	31 976
Vesi- ja jätevesimaksut	0,56	85 270
Muut hoitokulut	1,30	197 948
Hoitokustannukset yhteensä	6,55	997 355
C. RAHASTOINTI (korjauksiin varautuminen)	0,00	0
ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT YHTEENSÄ	12,20	1 857 670

ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT	yksikkö	määrä	€/yks./kk	12 kk yhteensä, €
Vuokratulot asuinhuoneistoista ja avustetuista palvelutiloista (ennen mahd. tasausta)	asm ²	12 689,0	12,69	1 932 281
Vesimaksutulot asukkailta	hlöä	0	0,00	0
Autopaikkatulot asukkailta				
Avopaikka	kpl	0	0,18	0
Katospaikka	kpl	0	0,00	0
Autotalli	kpl	0	0,00	0
Muut käyttömaksut asukkailta	xxx	0,0	0,07	0
Arvioidut muut tulot				
xxx	xxx	0,0	0,10	0
ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT		€/asm²/kk	12,69	1 932 281
	Vuokrausaste	100 %	0,00	0
ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT YHTEENSÄ		€/asm²/kk	12,69	1 932 281

ARVIO ASUKKAALTA PERITTÄVÄSTÄ VUOKRASTA		
--	--	--

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

LUETTELO VELOISTA JA NIIDEN VAKUUKSISTA

Lainansaaja
Kohde nimi / osoite

Heisingin kaupungin asunnot Oy
Heka Laajasalo Vuorilahdi

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

91-49-088-1
Vuokratontti
91-49-088-1-L1

Päivämäärä	Kiinnitysmäärä €	Panttaus		Jälkipanttaus			
		Päivämäärä	Pantattu veika €	Jäljellä oleva pantattu veika €	Päivämäärä	Pantattu veika €	Jäljellä oleva pantattu veika €
24.11.1999	3 936 270 €						
3.3.2000	420 469 €						
24.11.1999	104 612 €	24.11.1999	244 713 €	36 707.01 €		244713	36707.01
						244713	36707.01
Yhteensä	4 461 351 €	#JAKO/O!	244 713 €	36 707 €	#JAKO/O!	- €	- €

Haltija	Lainatyyppi	Lainanumero
Vaitiokonttori		1207-0000117131
Menta Pankki Oyj		1207-0000117131
Vaitiokonttori		1207-0000117131

Hankinta-arvo - €
asunnot
muut tilat - €

Aikaisemmat kiinnitykset 4 461 351 €
Uusi kiinnitys 4 461 351 €

#JAKO/O!

Jälj. oleva velkapääoma 36 707 €
Uusi velkapääoma 36 707 €

#JAKO/O!

Lisäksi seuraavat Heisingin kaupungin lainat

Primaari I	Lainaa jäljellä
311-468	202 742,24 €
311-492	279 107,21 €
Primaari II	
312-720	1 290 373,17 €
312-791	94 091,88 €
Tertiäri	
313-1017	1 934 161,15 €
Yhteensä	3 800 475,65 €

