

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	Helsingin kaupungin asunnot Oy			Lainanhakijan sähköpostiosoite	Y-tunnus
	Kohteen nimi	Heka Länsi-Herttoniemi Siilitie 5 2-vaihe				Y-tunnus
	Hakijayhtiön perustaja(t) ja omistusjakauma %	Helsingin kaupunki 100%				Y-tunnus
	Hakijayhtiön tuleva omistaja, jos perustaja myy sen ennen korkotukilainapäätöstä ja omistusjakauma %					Y-tunnus
	Hankittavien asuntojen omistaja ennen hankintaa					
Rakennuttaminen	Rakennuttaja: yritys ja yhdyshenkilö	Hgin kgin asuntotuot./Ilkka Arponen			Rakennuttajan sähköpostiosoite	Y-tunnus
	Osoite	PL 58226, 00099 Helsingin kaupunki				Puhelin
	Laina-asianhoitaja ja yhteisö jota edustaa (jos muu kuin rakennuttajayritys ja sen asiamies)					Y-tunnus
	Osoite					Puhelin
Rakennuspaikka	Kaupungin/Kunnanosan nimi ja nro	Herttoniemi 43.		Kortteli nro	151	Tontti nro
	Tilan nimi					Tilan RN:o
	Määräala, m ²					Tontti
	<input type="checkbox"/> oma <input checked="" type="checkbox"/> vuokralla					
	Kiinteistötunnus, määräalan tunnus tai vuokraoikeuden laitosnumero	91-43-151-1-L1				
	Katuosoite, postinumero ja postitoimipaikka	Siilitie 5, 00800 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
	Kerrostalo	1	8	1957	140	6 947,5
	<input type="checkbox"/> Kohteessa on tehty kuntoarvio ja PTS-ehdotus			Kuntoarvion pvm		

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

Laajuustiedot	Asuntojen lukumäärä ¹⁾ 140 kpl, joista erityisryhmille		Asuntoala yhteensä 6 947,5 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⁾	21 648 663 €	3 116 €/ as.m ²
		- tonttikustannukset	€	€/ as.m ²
		- Yhteensä / Hankinta-arvo	21 648 663 €	3 116 €/ 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)	
			1/2019 - 4/2021	
Rahoitus	Korkotukilaina	Lainanantaja, laina-aika		
		Kilpailutettu korkotukilaina, laina-aika 30-v.	17 318 930 €	80,0 %
	Avustus	Mistä haettu	€	%
	Omat varat	Yhtiön omarahoitusosuus (korjausrah.)	4 329 733 €	20,0 %
	Muu rahoitus	Muu rahoitus, mikä	€	%
Rahoitus yhteensä		21 648 663 €	100 %	
Lisätietoja	Ehdollisen korkotukilainavaraushakemuksen liitteenä on saate "Perustelut Heka Länsi-Herttoniemi Siilitie 5 2-vaiheen ehdollisen korkotukilainavaruksen hyväksymiselle".			
Allekirjoitus	Paikka ja päiväys		Tulevan omistajan allekirjoitus ³⁾	
	Helsinki, 7.5.2018			
	Allekirjoitus		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 lainavarausta varten jätettävän lomakkeen.

Kunta Helsinki	Dnro
Kohde Heka Länsi-Herttoniemi Siilitie 5 2-vaihe	

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)

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
PL 30
15141 LAHTI

PERUSTELUT HEKA LÄNSI-HERTTONIEMI SIILITIE 5 2-VAIHEEN EHDOLLISEN KORKOTUKILAINAVARAUKSEN HYVÄKSYMILLE

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistamissa kaupungin vuokrataloissa asumiskustannukset ovat kohtuulliset ja merkittävästi alhaisemmat kuin alueen markkinavuokrat. Tällä hetkellä keskimääräinen vuokra on 11,61 €/m²/kk. Huolellisella rakentamisella ja suunnittelulla sekä ammattitaitoisella ylläpidolla ja hoidolla asuntojen vuokrat eli asukkaiden asumiskustannukset pidetään kohtuullisena koko rakennuksen elinkaaren ajan. Kun asunnot sijaitsevat Helsingissä, käyttöasteet ovat korkeat ja kun Heka on 100-prosenttisesti kaupungin omistama yhtiö, valtiolla ei ole mitään luottoriskiä Siilitie 5 kokonaisuuden lainoittamisessa.

Valtion korkotukilainan myöntäminen Siilitie 5 2-vaiheelle turvaa asuntojen tarjoamisen jatkossakin lain edellyttämällä tavalla sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella valittaville asukkaille.

Siilitien alueen suojelu

Siilitie 5:llä on myös sosiaalihistoriallista merkitystä. Rakennus kuuluu 1950-luvun loppupuolella valmistuneena kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi asutokohteeksi, jota tulee kehittää siten, että alueen arvot ja ominaispiirteet säilyvät. Siilitien alue on yleiskaavalla YK2002 määritelty edellä mainituilla asiakohdilla suojeltavaksi. Siilitie 5 1-vaiheessa peruskorjataan tällä hetkellä 110 asuntoa ja toisessa vaiheessa tullaan peruskorjaamaan 140 asuntoa, jotta yleiskaavalla vahvistetut ja määritellyt arvot säilyisivät yhtenäisenä rakennuskokonaisuutena Siilitien alueella.

Rakennukset peruskorjataan käyttöturvallisuuden, terveellisuuden, esteettömyyden ja energiatehokkuuden sekä ulkoasuun vaikuttavat toimenpiteet huomioiden.

Siilitien 5 2-vaiheen L2-vaiheen rakennusosakustannusarvion kustannuksiin vaikuttavia tekijöitä

Siilitie 5:n perusparannus on jaettu tehtäväksi kahdessa vaiheessa ja ensimmäisen vaiheen työt on kilpailutettu hankintalain edellyttämällä tavalla. Siilitien perusparannustyöt on vaiheistettu ja ensimmäisen vaiheen kokemuksia sekä oppeja hyödynnetään viimeisen vaiheen suunnittelussa ja toteutuksessa. Teknisten ja toiminnallisten korjaustarpeiden sovittaminen kulttuuri- ja rakennushistorialliseen rakennukseen on vaatinut etukäteen huolellista valmistelua myös riskienhallinnan

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Telefax
PL 58226 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Junailijankuja 3 HELSINKI 52	+358 9 310 32335	+358 9 310 32337

näkökulmasta. Ensimmäisen vaiheen perusteella loppuosan korjaustyöt optimoidaan saatavien tietojen pohjalta mahdollisimman kustannustehokkaiksi.

Siilitie 5 2-vaiheen hankesuunnittelu on valmistunut kesäkuussa 2016 ja nyt huhtikuussa 2018 laaditun kustannusarvion välillä hintataso on arvion mukaan noussut liki 10 prosenttia. Aluetöiden kustannukset ovat nousseet useita satoja tuhansia euroa, mm. kasvaneet louhintamäärät liittyen hissien peruskorjaamiseen ja esteettömyyden parantamiseen. 1-vaiheen kokemusten perusteella on huomioitu 2-vaiheen urakkaohjelmassa lisääntyneet asbesti- ja haitta-ainepurut sekä raskas polttoöljysäiliöön liittyvät korjaustoimenpiteet. Kohteen ryömintätiloissa on tutkittu ja dokumentoitu, että niissä on rakennusaikaisia muottirakenteita, jotka täytyy poistaa haitta-ainepurkuina.

Kohteessa tullaan korjaamaan 5 olemassa olevaa hissiä. Hissien esteettömyyttä parannetaan, mm. laajentamalla korja, jotta asukkaat pääsevät liikkumaan esteettömästi kerroksissa esimerkiksi avustajan kanssa pyörätuolilla. Hissikorin laajennus vaatii hissikuilun rakenteisiin muutoksia, mm. kuilun laajennus. 4 hissiin tullaan lisäämään uusi pysäytystaso, jotta ylimmän kerroksen asukkaat pääsevät liikkumaan hissillä esteettömästi asuntoihinsa. Näihin 4 hissien toimenpiteisiin tulemme anomaan ARA:lta harkinnanvaraista hissien korjausavustusta.

Julkisivujen ja vesikattorakenteiden korjauksien laajuudet ovat määrällisesti kasvaneet hankesuunnitteluvaiheesta. 2-vaiheeseen liittyvät energiataloutta parantavat järjestelmät, mm. aurinkopaneelit.

Pyydämme teitä huomioimaan edellä mainitut asiakohdat käsitellessänne Siilitie 5 2-vaiheen ehdollista korkotukilainavarausta. Esitämme teille kohteliaasti, että myöntäisitte kohteelle ehdollisen korkotukilainavaruksen.

Helsingin kaupungin asuntotuotanto –palvelu, psta

Vesa Nevala
tiimipäällikkö

Ilkka Arponen
projektipäällikkö

Postiosoite

PL 58226
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Junailijankuja 3
HELSINKI 52

Puhelin

+358 9 310 32335

Telefax

+358 9 310 32337



HEKA LÄNSI-HERTTONIEMI SIILITIE 5

ARK - HANKESUUNNITELMA

ArkMM  ARKKITEHTITOIMISTO ARI MÄKI-MARTTUNEN OY
Sentrerikuja 3 00440 Helsinki / Y 1039171-1
p. 09-452 0200
etunimi.sukunimi@arkmm.fi

02.10.2015

SISÄLLYSLUETTELO

1. TIIVISTELMÄ	1
2. KAAVALLISET TARKASTELUT	1
3. KOHTEEN MÄÄRITTELY	2
3.1 TEHTYJÄ KORJAUKSIA JA KUNNOSTUSTOIMENPITEITÄ	4
3.2 TEHDYT TUTKIMUKSET JA KARTOITUKSET	4
3.3 PERUSKORJAUKSEN TARVE JA TAVOITTEET	4
Rakennuttaja, suunnittelijat ja asiantuntijat	5
4. EHDOTUS KORJAUSTOIMENPITEIKSI	6
4.1 ALUEOSAT	6
4.2 TALO-OSAT	9
4.3 TILAOSAT	13

LIITEKUVAT:

1. ASEMAPIIRUSTUS
2. RAK 1 JA 2, HISSIN LISÄYS PORRASHUONEESEEN

1. TIIVISTELMÄ

- hankkeen keskeinen sisältö:
 - o peruskorjaus tavoitteena pitkä käyttöikä ja huollon vähyys
 - o energiakulutuksen pienentäminen ja esteettömyyden parantaminen mm hissien lisäys
 - o terveellisyyden ja turvallisuuden parantaminen mm haitta-aineiden poisto, rak 3:n hissien ajanmukaistaminen, pelastustiet ja nostopaikat
 - o varastotilojen ajanmukaistaminen
- suunniteltu käyttöikä korjauksen jälkeen ja peruskorjauksen periaatteet:
 - o julkisivut: (käyttöikä jäljellä 5-7 v), uusimisen jälkeen käyttöikäarvio 30-50v
 - o parvekkeet: (käyttöikä jäljellä 3-5), uusimisen jälkeen käyttöikäarvio 50v
 - o lämpöjohdot, käyttövesiputket, viemärit: (käyttöikä jäljellä yli 10v), uusimisen jälkeen käyttöikäarvio 50v

2. KAAVALLISET TARKASTELUT

- Asemakaavatilanne: kaava vahvistunut 19.1.1955
- rakennussuojelu: suojelustatus vuoden 2002 yleiskaavassa
- tontin rakennusoikeus: 18 342,75 kem2
- käydyt viranomaisneuvottelut
 - o Helsingin Rakennusvalvonta 15.6.2015
 - o Helsingin Pelastuslaitos 25.6.2015
 - o Kaupungin museo 25.6.2015, puhelinpalaveri
- täydennysrakentaminen
 - o kaupunkisuunnitteluviraston mielestä alue sopii täydennysrakentamiseen. Mahdolliset lisärakentamisen paikat ovat kadun varressa ja/tai tontin läntisessä kulmassa nykyisen pysäköintialueen tienoilla. Nykyisiä rakennuksia ei jatketa tai koroteta eikä korttelin sisäpihalle rakenneta.

3. KOHTEEN MÄÄRITTELY

- kaupunki: 91 Helsinki
- kaupunginosa: 43 Herttoniemi
- kortteli: 43151
- tontti: 1
- tontin pinta-ala: 24 457 m²
- rakennusoikeus (e-luku): 18 343 kem² (0.75)
- kaavamerkintä: Asunto- tai liiketontti
- käytetty kerrosala: 17 427 kem², käyttämättä 916 kem²
- käytetty bruttoala: 20 715 m²
- tilavuus: 57 110 m³
- asuntoala: 250 asuntoa / 12 683,3 m²
- liiketilat: -
- rakennuksia (kpl):
 - o Rak 1, portaat A-C: asuinkerrostalo; 3 asuinkerrosta ja pohjakerros, jossa asuntoja ja kellari
 - o Rak 2, portaat D-L: asuinkerrostalo; 3 asuinkerrosta ja pohjakerros, jossa asuntoja ja yhteistiloja. Lisäksi D-portaassa kellarikerros.
 - o Rak 3, portaat M-R: asuinkerrostalo; 7 asuinkerrosta ja kellarikerros
 - o Rak 4: autotallirakennus (8 autotallia)
 - o Rak 5: huoltorakennus (6 talosaunaa, talopesuloita, kuntosali, lämmönjakohuone)
 - o 3 jätekatosta: jätekatos 1 25 m², jätekatos 2 21 m², jätekatos 3 51 m² yhteinen viereisen taloyhtiön kanssa.
- valmistunut: 1957
- kohteen esittely: vuokratilakohde, johon tehty peruskorjaus 1994-1996
- tilaluettelo:

RAK 1 Huoneistotyyppit

	1h + kk + piha	37,5 m ²	1 kpl
	1h + kk + piha	38,5 m ²	1 kpl
	1h + tk + piha	55,0 m ²	1 kpl
	3h + k + parv	67,1 m ²	3 kpl
	3h + k + parv	67,6 m ²	6 kpl
	4h + k + parv	82,8 m ²	9 kpl
	4h + k + piha	100,0 m ²	1 kpl
yhteensä		1583,1 m ²	22 kpl

RAK 2 Huoneistotyyppit

	1h + kk	28,5 m ²	4 kpl
	1h + kk	28,7 m ²	21 kpl
	1h + kk	31,0 m ²	3 kpl
	1h + kk	34,7 m ²	1 kpl
	1h + kk	35,1 m ²	7 kpl
	1h + kk	35,3 m ²	7 kpl
	2h + k + parv	52,1 m ²	6 kpl
	2h + k + parv	55,7 m ²	15 kpl
	3h + k + parv	65,8 m ²	3 kpl
	3h + k + parv	70,0 m ²	21 kpl
yhteensä		4152,7 m ²	88 kpl

RAK 3
Huoneistotyytit

	2h + kk + parv	49,1 m ²	35 kpl
	2h + kk + parv	49,8 m ²	105 kpl
yhteensä		6947,5 m ²	140 kpl

- Nykyiset muut tilat:
- RAK 1
 - o irtaimistovarastot: 13m², 14.5m², 33m² (vss)
 - o talouskellarit: 13m², 29m²
 - o ulkoiluvälinevarastot: 22m², 23.5m²
 - o talon varasto: 4m²
 - o spk: 5m²
 - o tele- ja mittarikomerot: 6 kpl
 - o siivouskomero: 1m²
- RAK 2
 - o irtaimistovarastot: 17m², 25m², 34m², 104m² (vss)
 - o varasto: 34m²
 - o kerhotila: 34m²
 - o talouskellarit: 5 x 19m², 3 x 23m²
 - o ulkoiluvälinevarastot: 2 x 11m², 3 x 13.5m², 15.5m², 2 x
 - o talon varasto: 2 x 3m²
 - o spk: 3m², 5m²
 - o tele- ja mittarikomerot: 16kpl
 - o siivouskomero: 8 x 1m²
- RAK 3
 - o irtaimistovarastot: 6 x 3m², 4.5m², 5 x 7m², 4 x 8.5m², 14m², 16.5m², 2 x 22m², 3 x 44m² (vss)
 - o talouskellarit: 4 x 5.5m², 3 x 7m², 8 x 12m², 2 x 13m²
 - o ulkoiluvälinevarastot: 4 x 16.5m²
 - o talon varasto: 4 x 2.5m²
 - o spk: 2 x 3m²
 - o vesimittaritila: 2m²
 - o siivouskomero: 3 x 1.5m²
 - o autotallit: 5 x 40m²
 - o tekn.komero: 10kpl
 - o hissikonehuoneet: 5 x 12.5m²
 - o puhallinkonehuoneet: 5 x 3.5m²
 - o traktoritalli: 62.5m²
 - o lämmönjakohuone: 17.5m²
 - o pumppuhuone: 29.5m²
 - o varasto: 5m²
- RAK 4
 - o autotallit: 2 x 14m², 5 x 16m², 17.5m²
- RAK 5
 - o pukuhuoneet: 4m², 4 x 5m², 6m²
 - o pesuhuoneet: 2m², 5 x 6.5m²
 - o löylyhuoneet: 6 x 4m²
 - o wc-tilat: 2 x 1.5m², 2 x 2m²

- talopesulat: 2 x 6.5m², 7m², 2 x 8m², 9m²
 - kuivaushuoneet: 9m², 9.5m², 13m²
 - siivousvälinevarasto: 3.5m², 7.5m²
 - kuntosali: 74m²
 - varastotilat: 0.5m², 7.5m², 10 m²
 - sähkökeskukset: 1.5m², 3.5m²
 - vesimittaritila: 5m²
 - öljysäiliötilat: 2 x 16m², 2 x 22m²
- peruskorjauksessa talouskellarit muutetaan irtaimistovarastoiksi ja ulkoiluvälinevarastoiksi.
 - asuntoihin ei tehdä varsinaisia tilallisia muutoksia, korkeintaan välioivia jätetään pois ja aukkoja suurennetaan.

3.1 TEHTYJÄ KORJAUKSIA JA KUNNOSTUSTOIMENPITEITÄ

- peruskorjaus 1994-1996
 - käyttövesijohtojen ja viemäreiden sekä pohjaviemäreiden uusiminen
 - rakennuksen 3 ja 4 varustaminen koneellisella poistoilmanvaihdolla
 - lämmitysverkostojen kunnostus ja muutostyöt
 - lämmönjakokeskuksen uusiminen
 - sähköjärjestelmien uusiminen lukuun ottamatta osaa asuinrakennusten kellarin- ja ullakotiloista, autotallitiloja sekä huoltorakennuksen kuntosalia
 - asuntojen pintarakenteiden uusimisia sekä tilamuutoksia
 - asuntojen märkätilojen uusiminen
 - julkisivurappausten korjauksia ja maalauksia sekä sokkelien ja tiilipintaisten julkisivujen kunnostuksia, päätyjen lämpörappausten uusiminen
 - ullakon lisälämmöneristäminen sekä pintakunnostuksia vesikatoissa
 - ikkunoiden kunnostus sekä ulkopuolisen lisälasin asentaminen asuntojen ikkunoihin, joidenkin parvekkeiden ikkunoiden uusiminen kokonaan
 - parvekeovien ja ulko-ovien kunnostus, joidenkin ovien uusiminen
 - rakennuksen 3 porrashuoneiden ikkunoiden ja ulko-ovien uusiminen
 - rakennuksen 3 pihaportaiden uusiminen
 - kunnostuksia piha-alueilla
- peruskorjauksia 2010
 - neljän asuinhuoneiston rakentaminen rakennuksen 1 pohjakerrokseen, näiden asuntojen ikkunat ja ovet uusittu samalla
 - rakennuksen 1 kellarikäytävän valaisimien uusiminen
 - rakennuksen 1 painovoimaisen ilmanvaihdon muuttaminen koneelliseksi poistoilmanvaihdoksi
 - rakennusten pohjakerrokseen asennettu koneellisia radonpoistoja

3.2 TEHDYT TUTKIMUKSET JA KARTOITUKSET

- Kuntoarvioraportti / Ramboll Finland Oy 3.11.2014 ja 3.12.2014
- Haitta-ainekartoitus / Suunnittelutoimisto Alinikula 14.5.2015
- Rapattujen julkisivujen ja betonirakenteisten parvekkeiden kuntotutkimus / Suunnittelutoimisto Alinikula 28.5.2015
- Hissiselvitys / Helsingin kaupunki, Simo Merilä, hissiasiamies 2015
- Lvv-kuntotutkimus / Asiantuntijapalvelut Lukkari Oy 15.5.2015
- Pintavaaaitus / Geotek Oy 4.6.2015

3.3 PERUSKORJAUKSEN TARVE JA TAVOITTEET

- ikääntymisestä aiheutuvat korjaustarpeet, jäljellä oleva käyttöikä
 - Ks. kohta 1.
- perustamisparantamistarpeet: -
- viranomaisvaatimuksista aiheutuvat toimenpiteet
 - pelastustiet ja rak 3:n nostopaikat
- käyttöikätaavoitteet, korjauksen jälkeinen elinkaari

- märkätilat 20v; julkisivut 30-50v; parvekkeet 50v; lämpöjohdot, käyttövesiputket, viemärit 50v
- energiatehokkuuden parantamismahdollisuudet, toimenpiteiden vaikutus E-lukuun
 - ikkunoiden ja ikkunaovien uusiminen; vaikutus huomattava
 - eristerappaus: rak 1 ja 2 vaikutus huomattava; vanha U-arvo n. 07-0.8 -> uusi n. 0.3W/(m²K); rak 3 vaikutus vähäinen
- yläpohjan lisälämmöneristys; vaikutus huomattava
- riskianalyysit
 - kiireellinen: öljysäiliöiden poisto + maaperän ja rakenteiden puhdistus
 - asbesti ja muut haitta-aineet
 - pääkeskusten kangaseristeiset liittymiskaapelit: paloturvallisuusriski
 - asuntojen pistorasiat pääosin maadoittamattomia
 - asuntojen pesukonepistorasiat tarpeettoman lähellä suihkua, mutta ne on suojattu ryhmäkeskusten vikavirtasuojakytkimillä
 - rak 3:n hissikoreissa ei ole EU-määräysten mukaisia sisäovia
- korjaamatta jättämisen riskit
 - öljysäiliöt: ympäristö- ja olosuhderiskit
 - haitta-aineet ja vanhat sähköosat: terveys- ja turvallisuusriskit
- korjaustoimenpiteiden riskit
 - kohteessa ei ole erityisiä ennalta-arvaamattomia riskejä
- ääniongelmät:
 - asunto/porrashuone: ovi ei täytä nyky määräyksiä

Rakennuttaja, suunnittelijat ja asiantuntijat

Rakennuttaja

Helsingin kaupungin Asuntotuotantotoimisto (ATT)
Junailijankuja 3, PL 2000, 00099 Helsingin kaupunki
Tarja Orava puh 09-310 32 304
etunimi.sukunimi@att.hel.fi

Heka-Siilitie Oy
Hitsaajankatu 9 B, 00810 Helsinki
Pekka Ljungberg puh 020 764 0700
Roy Johansson puh 020 787 3002
Pekka Oinonen puh 020 787 9490
etunimi.sukunimi@hekaoy.fi

Suunnittelijat ja asiantuntijat

Arkkitehtisuunnittelu

Arkkitehtuuritoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy
Sentnerikuja 3, 00440 Helsinki
puh. 09-4520 200
Tarja Uotila puh 040-564 6822
Jaakko Salonen puh. 09-4520 2013 040-584 0077
etunimi.sukunimi@arkmm.fi

Rakennesuunnittelu

Karves Suunnittelu Oy
Sörnäisten rantatie 29 6.krs, 00500 Helsinki
Sakari Siikaoja puh 050 670 5453
Janne Luhtamäki puh 050 467 7234
etunimi.sukunimi@karves.fi

LVIA-suunnittelu
Hepacon Oy
Malminkaari 23 A, 00700 Helsinki
Jukka Lehmussaari puh 050-501 6518
etunimi.sukunimi@hepacon.fi

Sähkösuunnittelu
Karawatski Oy
Tuulensuunkatu 8, 21101 Naantali
Iiro Karawatski puh 050-362 4503
Jani Pylväinen
etunimi.sukunimi@karawatski.fi

4. EHDOTUS KORJAUSTOIMENPITEIKSI

4.1 ALUEOSAT

Yleistä

- Maanrakennustöitä tehdään arkkitehti-, rakenne- ja lvis-suunnitelmien edellyttämässä laajuudessa sekä pihan pintarakenteita uusittaessa.

Perustukset

- Nykytilanne:
 - o betoniperustus, osin soratäytöllä kalliopinnalla ja osin ryömintätilaiset
- Ehdotus:
 - o toimenpiteet ks. rakennetekniikkaosa.

Alustila

- Nykytilanne:
 - o ainakin osin tuulettuvia
- Ehdotus:
 - o poistetaan rakennusjäte ja maatuva aines, samalla lisätään alapohjien tuuletusta sekä hoidetaan radonpoisto
 - o ks. rakennetekniikkaosa.

Salaojat

- Nykytilanne:
 - o salaojitusjärjestelmä alkuperäinen, rakennusten alla
- Ehdotus:
 - o uudet salaojat rakennusten ulkopuolelle
 - o uusitaan niiltä osin kuin onnistuu järkevästi kustannukset huomioiden (rakennusten 1 ja 2 kadun puolella), ks rakennetekniikkaosa.

Liikennealueet

- Nykytilanne:
 - o asfaltti, jossa paikallisia kuoppia, epätasaisuuksia ja halkeamia
 - o pelastustiet ja nostopaikat puuttuvat (rak 3)
 - o rak 2:n kadun puolen kulkutie liian kapea, jotta koneellinen huolto olisi mahdollinen
 - o kulkutiet reunustettu yleensä toiselta puolelta korkeilla betonireunakivillä
 - o ajoesteet ja -hidastimet osin uusia, osin vanhoja
 - o rakennuksen 5 koillispuolella metallikäsijohde kulkuväylän vieressä

- Ehdotus:
 - o asfalttipinta uusitaan
 - o levennetään pelastusteitä, leveys min 3.5m. Levennys tehdään asfalttireunan puolelle tai louhimistarvetta välttämällä. Maanperän rakenteita vahvistetaan ks rakennetekniikkaosa. Pelastustiet pyritään suunnittelemaan siten, ettei pelastusautot joudu peruuttamaan. Tällä hetkellä kulkutie rakennuksen 5 kohdalla liian jyrkkä pelastustieksi, tutkitaan voisiko tien profiilia loiventaa. ks liitepiirustus 1.
 - o lisätään nostopaikat (rak 3). Maanperän rakenteita vahvistetaan ks rakennetekniikkaosa. ks liitepiirustus 1.
 - o uusi kulkuväylä rakennuksen 2 kadunpuolelle, leveys min 2m, ks liitepiirustus 1.
 - o betonireunakivet puhdistetaan ja tarvittaessa oiotaan
 - o ajoesteet ja –hidastimet kunnostetaan tai uusitaan. Suunnitellaan alueelle yhtenäisen ilmeen mukaisesti
 - o metallikäsihohde uusitaan, kuumasinkitty käsihohde.

Paikoitusalueet

- Nykytilanne:
 - o asfaltti, jossa paikallisia kuoppia, epätasaisuuksia ja halkeamia
 - o vanhat lämmitystolpat ja valaistus
- Ehdotus:
 - o asfalttipinta uusitaan
 - o valaistus ja lämmitystolpat ks sähkötekniikkaosa
 - o metallirakenteiset kaiteet korjataan

Oleskelu- ja leikkialueet

- Nykytilanne:
 - o leikkivälineet hyvässä kunnossa
 - o penkit ja pöydät huonokuntoiset
 - o rak 1:n maantasoasuntojen piha-alueet huonokuntoiset, epäkäytännölliset ja epäviihtyisät
- Ehdotus:
 - o leikkivälineiden ja turvahiekka-alueiden kunto tarkistetaan turvallisuusnäkökohdat huomioiden
 - o hiekka-alueet puhdistetaan kasvillisuudesta ja reunojen kestopuulaudat uusitaan tarvittavilta osin
 - o penkit ja pöydät uusitaan
 - o maantasoasuntojen pihat suunnitellaan ja rakennetaan.

Viheralueet ja kasvillisuus

- Nykytilanne:
 - o kasvillisuus ulottuu rakennuksien sokkeliin asti
 - o istutukset ja nurmialueet pääosin hyväkuntoiset
 - o osa pihasta luonnonvarainen
- Ehdotus:
 - o kasvillisuus ja humuskerros poistetaan rakennusten läheisyydestä ja parvekkeiden alta. Seinien viereen lisätään 500mm leveä ja vähintään 100mm vahvuinen sepelikaista, jonka alla suodatinkangas. Parvekkeiden alusta käsitellään vastaavasti koko parvekkeen laajuudessa. Sepelikaista ja -alue rajataan istutuksista kestopuulaudalla, kallistukset poispäin rakennuksesta.
 - o rak 2:n kadunpuolen puut kaadetaan ja muu kasvillisuus humuskerroksi-neen poistetaan uusien porrashuoneiden vaatimassa laajuudessa. Suunnitellaan uudet viheralueet kasveineen.

Talovarusteet

- Nykytilanne:
 - o matontamppaus- ja kuivaustelineiden maalipinnat ja alustalaatoitus huonokuntoiset lukuun ottamatta rakennuksen 2 koillispuolella olevaa uutta matontamppaustelinettä
 - o pyörätelineistä osa huonokuntoisia
 - o roska-astiat eri aikakausilta, osa kolhittuja
- Ehdotus:
 - o alkuperäiset matontamppaus- ja kuivaustelineet kunnostetaan, kuivausnarut uusitaan. Laatoitus uusitaan.
 - o pyörätelineet uusitaan ja niitä lisätään sisäänkäyntien yhteyteen; kuumasinkityt pyörätelineet
 - o tuhka- ja -roska-astiat pääosin uusitaan, hyväkuntoiset uusimmat astiat säilytetään, perustus tarkistetaan. Uudet astiat omilla kuumasinkityillä teräsja-loilla tai kiinnitys seinään.

Alueopasteet

- Nykytilanne:
 - o alueopastekyltit Siilitien varressa pysäköintialueiden yhteydessä, kylteistä puuttuu pelastuslaitoksen edellyttämiä tietoja
 - o pelastustie- ja nostopaikka -liikennemerkkit puuttuvat
- Ehdotus:
 - o uudet alueopastekyltit jokaisen tonttitien alkuun kadun varrelle
 - o pelastustie- ja nostopaikka -liikennemerkkit
 - o muut liikennemerkkit ja kyltit uusitaan tarvittaessa

Pihavarastot ja katokset

- Nykytilanne:
 - o puurakenteinen huvimaja, hyväkuntoinen
- Ehdotus:
 - o kunto tarkistetaan

Aidat ja tukimuurit

- Nykytilanne:
 - o rak 1:n maantasoasunnoilla pihat aidattu osin puu- osin verkkoaidoilla
 - o verkkoaidat portteineen hyvässä kunnossa
- Ehdotus:
 - o puuaidan kunnostus, tarvittaessa uusiminen
 - o rakennuksen 5 pohjoispuolen tukimuuria siirretään nostopaikan vaatimassa laajuudessa

Portaat ja luiskat

- Nykytilanne:
 - o sisääntulojen ulkoportaat ja -tasanteet betonia, pääsisäänkäynneissä betonilaattapintaiset tasot, kuumasinkityt metallikaiteet
 - o rak 3:n pihaportaat ja -tasot kuumasinkittyä terästä
 - o pihaportaat betoniportaita, kuumasinkityt metallikaiteet. Piha-alueella myös luonnonkiviportaita.
 - o rakennus 2:n kadun puolen portaat betonirunko+betonilaatat+maalatut metallikaiteet, huonokuntoiset.
- Ehdotus:
 - o rak 1 ja 2 yhteistilojen sekä rak 3:n sisääntulojen betonitasot kunnostetaan ja vähintäänkin rikkoutuneet laatat uusitaan
 - o rakennus 3:n metalliset tasot ja kaiteet kunnostetaan tarvittavilta osin
 - o pihaportaat betonilaattoineen kunnostetaan ja vähintäänkin rikkoutuneet laatat uusitaan, metallikaiteet kunnostetaan

- o rak 2:n kadun puolelle suunnitellaan ja rakennetaan uudet pihaportaat kaiteineen ja tukimuureineen
- o rak 1 ja 2:n uusien porrastornien sisäänkäynteihin suunnitellaan ja rakennetaan uudet betoniset sisäänkäyntitasot. Tarvittaessa myös portaat ja luiskat kuumasinkittyine kaiteineen. Tasot, portaat ja luiskat päällystetään pesu-betonilaatoilla.

Hulevedet

- Nykytilanne:
 - o pihan puolella ohjattu sadevesiviemäriin, kadun puolella osin kadulle
- Ehdotus:
 - o sadevedet ohjataan sadevesiviemäriin, ks. lvia-tekniikkaosa.

Jätehuolto ja –varusteet

- Nykytilanne:
 - o 3 jätekatosta, tyydyttävä kunto, puurakenteisia + peltipintainen harjakatto
- Ehdotus:
 - o jätekatokset 2 ja 3 maalataan, vesikourut ja syöksyputket puhdistetaan ja kunnostetaan, uusitaan tarvittavilta osin.
 - o jätekatos 1 korvataan syväkeräyssäiliöllä. Säiliöiden ympärille rakennetaan suoja-aita tai –muuri.

Öljysäiliöt / muut vanhat rakennusosat

- Nykytilanne:
 - o 4 käytöstä poistettua huonokuntoista öljysäiliötä
- Ehdotus:
 - o poistetaan mahdollisimman pian

4.2 TALO-OSAT

Anturat

- Nykytilanne: teräsbetoni
- Ehdotus:
 - o vanhojen rakenteiden toimenpiteet ks. rakennetekniikkaosa
 - o uusien porrashuoneiden anturat ks. rakennetekniikkaosa

Perusmuurit

- Nykytilanne: teräsbetoni
- Ehdotus: perusmuurien vesieristykset uusitaan niiltä osin, joihin, ks. rakennetekniikkaosa.

Alapohjalaatat ja –kanalit

- Nykytilanne: teräsbetoni
- Ehdotus:
 - o vanhojen rakenteiden toimenpiteet ks. rakennetekniikkaosa
 - o uusien porrashuoneiden alapohjalaatat ks. rakennetekniikkaosa

Runko

- Nykytilanne: pääosin paikallavalettu teräsbetonirunko
- Ehdotus:
 - o vanhojen rakenteiden toimenpiteet ks. rakennetekniikkaosa
 - o uusien porrashuoneiden runko ks. rakennetekniikkaosa

VSS-tila ja –laitteet

- Nykytilanne: paikallavalettu teräsbetonirunko
- Ehdotus:
 - o tiiveyskokeet, varusteet tarkastetaan ja uusitaan tarvittaessa

- o poistumislukkujen ja ovien tiiveys tarkastetaan
- o ks. rakennetekniikkaosa.

Kantavat seinät

- Nykytilanne: paikallavalettuja teräsbetoniseiniä
- Ehdotus:
 - o vanhojen rakenteiden toimenpiteet ks. rakennetekniikkaosa
 - o uusien porrashuoneiden kantavat seinät ks. rakennetekniikkaosa

Pilarit ja palkit

- Nykytilanne: paikallavalettuja teräsbetonipilareita ja -palkkeja
- Ehdotus: toimenpiteet ks. rakennetekniikkaosa.

Välipohjat

- Nykytilanne: teräsbetoni
- Ehdotus:
 - o vanhojen rakenteiden toimenpiteet ks. rakennetekniikkaosa.
 - o rak 3:n huoltohallin ja öljysäiliötilojen välipohjaa puretaan ja uusitaan öljysäiliöiden poiston vaatimassa laajuudessa, ks rakennetekniikkaosa
 - o rakl 1 ja 2:n porrashuoneiden välipohjia puretaan uusien portaiden ja laajenuksen vaatimassa laajuudessa. Uusien porrashuoneiden välipohjat ks rakennetekniikkaosa.

Yläpohjat

- Nykytilanne: teräsbetoni + lecabetoni + puhallusvilla n. 100mm
- Ehdotus:
 - o alkuperäinen lecabetonieriste säilytetään, 90-luvulla lisätty puhallusvilla poistetaan, tilalle uusi puhallusvilla ks. rakennetekniikkaosa
 - o uusien porrashuoneiden yläpohjarakenne ks. rakennetekniikkaosa.

Portaat ja lepotasot

- Nykytilanne:
 - o rak 1, 2 ja 3: betonirunko, mosaiikkibetonipinta, kunto pääosin tyydyttävä
 - o rak 5: maalatut betoniporaat
- Ehdotus:
 - o rak 1 ja 2:
 - vanhat portaat ja tasot puretaan
 - uudet mosaiikkipintaiset portaat ja lepotasot, osin rakennusrungon ulkopuolelle
 - porrassyöksyt mitoitetaan 2,8 m:n kerroskorkeudelle
 - porrassyöksyt yksivartinen sivupalkiton umpiporras
 - uudet maalatut pinnakaiteet käsijohteineen
 - ks liitepiirustus 2
 - o rak 3: vanhojen mosaiikkipintojen lohkeamat paikataan ja halkeamat kitataan, vanhat vahaukset poistetaan ja uusitaan.
 - o rak 5: maalatut portaat kunnostetaan ja maalataan
 - o ks rakennetekniikkaosa

Julkisivut, pinnoitus, saumaukset

- Nykytilanne:
 - o teräsbetoni ja tiili, joka rapattu tai lisälämmöneristetty ja pellitetty (rak 1 ja 2 päädyt, rak 3 kokonaan).
 - o rappaus osin kopona, osin halkeilut ja lohjennut, teräksiä näkyvissä.
 - o sokkelit kivirouhepintaisia
 - o ikkunaväleissä puuverhousta
 - o rakennuslevyissä tai muissa julkisivurakenteissa voi olla asbestia tai muita haitta-aineita, mikä tulee huomioida erikseen

- Ehdotus:
 - o rak 1 ja 2:n porrashuoneet: ulkoseinät puretaan, uudet ulkoseinät ks liitepiirustus 2 ja rakennetekniikkaosa
 - o rak 1, 2 ja 5:
 - levyrappaus vanhan ulkoseinän päälle
 - o rak 3:
 - peltipinnoitteet säilytetään ja kunnostetaan, näkyvät betonipinnat korjataan ja rapataan
 - o rappauksessa käytetään kahta väriä ja rakeisuusastetta vanhan mallin mukaisesti
 - o rak 4: vanha rappaus poistetaan, taustaseinä korjataan tarvittavilta osin ja rapataan.
 - o puuverhoukset uusitaan ja maalataan
 - o ks rakennetekniikkaosa

Ikkunat ja ikkunaovet

- Nykytilanne:
 - o Asunnoissa 2-lasinen avattava puu-ikkuna + ulkopuoleinen lasi alumiinipuitteessa, parvekkeilla sekä rakennuksen 1 maanatasoasunnoissa kolmilasinen puu-alumiini-ikkuna. Parvekeovet 2-lasinen puuovi, osin kolmilasinen puu-alumiini-ovi.
 - o Yhteistiloissa 2-lasinen puu-ikkuna, rak 3:n porrashuoneissa 3-lasiset teräsikkunat ja -ovet, rak 4 yhteistiloissa muovi-ikkunat.
 - o ikkunat ja ikkunaovet epätiivitä ja sateella jopa paikoin vuotavia
 - o maalipinnat hilseilevät
- Ehdotus:
 - o asuntojen ja yhteistilojen ikkunat uusitaan listoituksineen lukuunottamatta metalli-ikkunoita. Uudet ikkunat ja ikkunaovet ovat 3-lasisia puu-alumiini-ikkunoita ja ikkuna-ovia, lämmöneristysmääräykset ja energia-avustuksen saamisen edellytykset täyttäviä.
 - o ikkunoiden uusimisessa huomioitava riittävä korvausilman saanti, ns tuloilmaikkunat
 - o asunnoissa, joissa ei parveketta, huomioitava varatieikkuna
 - o yhteistilojen ikkunoissa huomioitava savunpoisto, kiintopainikkeet
 - o rak 3:n metalli-ikkunat (porrashuoneet) kunnostetaan, mm tiivisteet uusitaan
 - o rak 3 porrashuoneiden savunpoistoikkunat koneistoineen uusitaan
 - o autotallien lasitiili-ikkunat säilytetään ja kunnostetaan tarvittavilta osin.
 - o rak 1 ja 2 uusiin porrashuonetorneihin uudet ikkunat, ylimmälle tasolle alhaalta sähköisesti laukaistava savunpoistoikkuna, min vapaa aukko 1m2, esim mallia Keraplast

Ovet

- Nykytilanne:
 - o ulko-ovet ovat alkuperäisiä puuovia lukuun ottamatta rakennuksen 3 porrashuoneiden metalli-lasiulko-ovia. Ovien pinnoissa on vaurioita.
- Ehdotus:
 - o rak 1 ja 2: uusiin porrashuoneisiin uudet ovet: metallirunkoisia puupintaisia ovia
 - o rak 3:n porrashuoneiden metallilasiulko-ovet kunnostetaan mm tiivisteet uusitaan
 - o yhteistilojen ja autotallien ovet uusitaan: metallirunkoisia puupintaisia ovia
 - o huomioitava sähkölukot ja kulunvalvonta yhteistilojen oviin
 - o porrashuoneiden koodilukot uusitaan.

Julkisivuvarusteet

- Nykytilanne:
 - o ikkunoiden vesipellit lähes vaakasuorassa ja liian lyhyet

- o vanhoja iv-säleikköjä ja -putkia
- Ehdotus:
 - o ikkunoiden vesipellit uusitaan, suurempi kallistus ja ohjeiden mukaiset reunanostot, lisätään myrskypelti
 - o vanhat tarpeettomat iv-säleiköt ja -putket poistetaan

Parvekkeet

- Nykytilanne:
 - o teräsbetoni-laatta. Laatan reunoista lohjennut paloja, halkeamia, teräkset liian lähellä pintaa. Betoni rapautunutta.
 - o kaiteet osin betonikaiteita (rak 1), osin teräsrunkoisia lasikaiteita (rak 2 ja 3). Kaiteissa puukäsijohde.
 - o ranskalaisissa parvekkeissa (rak 2) ei toteudu 1m:n pystysuuntainen palo-osastointivaade
 - o rak 1 ja 2: sadevedet ohjattu ulosheittäjillä
- Ehdotus:
 - o parvekkeet uusitaan; uusi betoni-laatta, kaiteet kuten nykyiset kaiteet
 - o betonirakenteiden toimenpiteet ks rakennetekniikkaosa.
 - o parvekkeet lasitetaan
 - o rak 1 ja 2 parvekevedet ohjataan sadevesijärjestelmään
 - o ranskalaiset parvekkeet rakennuksessa 2:
 - ranskalaiset parvekkeet muutetaan normaali parvekkeiksi ja yhdistetään viereisen huoneiston parvekkeeseen ns tuplaparvekkeet.

Katokset:

- Nykytilanne:
 - o porrashuoneissa betonirakenteiset sisääntulokatokset, lisäksi rakennukset 1 ja 4 yhdistävä katos
 - o sisääntulokatoksien kallistukset eivät mahdollista vedenpoistoa riittävässä määrin
 - o betoni rapautunut ja lohkeillut
- Ehdotus:
 - o rak 3:n katokset uusitaan vanhan mallin mukaisesti nyky määräykset täytäväksi, mm kallistukset jyrkennetään. Sadevedet ohjataan syöksyputkella rännikaivoon.
 - o rak 1:n ja 4:n välinen katos korjataan vanhan mallin mukaisesti, huomioitava uusi porrashuone.
 - o betonirakenteiden toimenpiteet ks rakennetekniikkaosa
 - o rak 1 ja 2:n uusiin porrashuoneterneihin suunnitellaan ja toteutetaan uudet sisäänkäyntikatokset. Sadevedet ohjataan syöksyputkella rännikaivoon.

Vesikatto, rakenteet ja vesikate

- Nykytilanne:
 - o harjakatto, puiset paikalla rakennetut kattopukit, teräspeltikate
 - o autotallirakennuksessa (rak 4) peltipintainen pulpettikatto
- Ehdotus:
 - o vanhat kattopukit säilytetään, purkua/muutoksia kanaviston vaatimassa laajuudessa
 - o peltikate uusitaan aluslaudoituksineen. Uusi peltikate konesaumattua maali-pinnoitettua 0.6 mm:n kuumasinkittyä teräspeltiä, peltikatteen alle asennetaan aluskate
 - o ks lvi- ja rakennetekniikkaosa.

Räystäsrakenteet

- Nykytilanne:
 - o puurakenteiset räystäät

- Ehdotus:
 - o räystäät kunnostetaan ja maalataan
 - o räystäät varustetaan myrskypelleillä ja tiheäsilmäisillä verkoilla
 - o räystäälle asennetaan tuulenohjaimet parantamaan ullakkotilan ilmanvaihtoa
 - o ks rakennetekniikkaosa.
 - o uusien parvekkeiden kohdalle rakennetaan parvekkeet suojaava räystäälippa.

Vesikattovarusteet

- Nykytilanne:
 - o osin puiset osin teräksiset hoitosillat, teräksiset lapetikkaat, lumiesteet
 - o talotikkaat rakennuksessa 2
 - o rakennuksessa 5 rinteeseen viereisellä lappeen osalla teräsverkkosuoja-aita, jossa käyntiportti vesikatolle
- Ehdotus:
 - o vesikourut ja syöksyputket uusitaan
 - o rak 2:n talotikkaat uusitaan ja varustetaan turvakiskolla
 - o lumiesteet uusitaan
 - o vesikaton huoltotiet uusitaan ja vesikattovarusteet täydennetään nykyiset viranomaisvaatimukset täyttäväksi. Varusteet metallirakenteisia, kuumasinkittyjä ja maalattuja katon sävyyn. Katolle asennetaan tarvittavat lapetikkaat ja koko katon pituinen kattosilta turvakiskoineen. Koko katon huolto on pysyvä hoitamaan irrottamatta turvavaljaita hetkeksikään.
 - o alipaineventtiilit harjalle n. 6m välein ilmanvaihdon parantamiseksi
 - o rak 5:n teräsverkkosuoja-aita säilytetään

Vesikaton luukut ja ikkunat

- Nykytilanne:
 - o puiset pellitetyt kattoluukut
 - o Porrashuoneessa B (rak 1) ja G sekä M (rak 2) sijaitsee ylimmässä kerroksessa huoltoluukku, käynti seinätikkaita pitkin kuilun kautta vesikatolle.
- Ehdotus:
 - o kunnostetaan ja tarvittaessa uusitaan
 - o jokaisen pystyhormin kohdalle tulee kattoluukku huoltoa varten. Uudet kattoluukut varustetaan saranoilla ja aukipitolaitteella

4.3 TILAOSAT

Väliseinät

- Nykytilanne:
 - o asuntojen märkätilojen väliseinät muurattuja kalkkihiekkatiiliseiniä, muut väliseinät puu- tai metallirunkoisia levyseiniä
 - o yhteistilojen seinät puhtaaksimuurattuja ja maalattuja, porrashuoneissa tasoitettuja ja pintakäsiteltyjä, rak 5:n tuulikaapeissa väliseinät puu- tai metallirunkoisia kipsilevyseiniä
- Ehdotus:
 - o asuntojen seinät: tapettien poisto, tasoitus ja maalaus, lisäksi paikkakorjaus tarvittaessa
 - o rak 1 ja 2: porrashuoneiden kellari- ja pohjakerrostasolla olevia sähkö- ja siivoustilojen seiniä puretaan hissiasennusten vaatimassa laajuudessa
 - o kellareihin ja pohjakerrokseen rakennetaan uusia väliseiniä uusien tilajärjestelyjen vaatimassa laajuudessa. Uudet väliseinät muurattuja tiiliseiniä, osa palo-osastoituja. Uudet tilat lähinnä teknisiä tiloja (sähkötiloja).

Väliovet

- Nykytilanne:
 - o asuntojen porrastaso-ovet alkuperäisiä, puurakenteisia. Ovien pinnoissa on vaurioita. Ovet eivät ole tiiviitä eivätkä täytä nykyisiä ääneneristävyysmääräyksiä.
 - o asuntojen väliovet kuluneita, maalipinnat hilseilevät, heloituksissa ja toiminnassa on puutteita. Osassa väliovia on ikkuna.
 - o yhteistilojen väliovet ovat puuvia, palo-ovet metalliovia. Palo-ovissa on asbestia.
 - o tarkastusluukut ovat metalliluukkuja
- Ehdotus:
 - o asuntojen porrastaso-ovet karmeineen ja listoineen uusitaan viilupintaisilla EI30/30dB-ovilla
 - o asuntojen väliovet uusitaan karmeineen ja listoineen, tehdasvalmisteiset maalatut laakaovet. Listoitukset tehdasmaalatuilla puulistoilla. Märkätilojen ovirakenne kosteudenkestävä.
 - o talosaunaosaston paneeliovet uusitaan karmeineen ja listoituksineen, löylyhuoneisiin karkaistut kokolasiovet. Ovien leveyksissä ja kynnyksissä huomioidaan esteettömyys.
 - o yleisten tilojen ovet lukituksineen uusitaan umpinaisina metalliovina, osa palo-ovia, huomioitava sähkölukot ja kulunvalvonta.
 - o vss:n ovi lukitaan seinään ja oviaukko varustetaan rauhanaikaisella ovella
 - o uudet ovet moduuliovia, joten vaativat oviaukkojen kokojen tarkistamista/muuttamista
 - o metalliset tarkastusluukut uusitaan tarvittaessa

Lattiapinnat

- Nykytilanne:
 - o asunnoissa muovimattolattiat ja puujalkalistat huonokuntoiset, märkätiloissa keraaminen laatoitus yleisesti kulunut, silikonisaumaukset tummuneet
 - o yleisten tilojen lattiat yleensä maalattu, kuluneet
 - o talosaunaosastojen saunojen ja pesuhuoneiden lattiassa keraaminen laatta
 - o pukuhuoneissa muovimatto
 - o talosaunaosaston käytävässä muovimatto
 - o pesuloissa ja wc-tiloissa keraaminen laatta
 - o kuivaushuoneiden ja mattopesulan lattiat akryylibetonia
 - o rak 5:n kuntosalin lattia maalattu
 - o autotallien, varastojen, siivouskomeroitten ja teknisten tilojen lattiat maalattu
- Ehdotus:
 - o asuntojen muovimattopäällysteet poistetaan jalkalistoineen, uusi lattiapäällyste muovimatto, jossa on askeläänivaimennus. Muovimatto asennetaan keittiöissä myös kiintokalusteiden alle sekä nostetaan keittiöissä kiintokalusteiden alla seinälle n. 100mm. Uudet jalkalistat ovat tehdasmaalattua puulistataa, kaapelasennusten yhteydessä käytetään asennuslistoja. Asuntojen märkätilojen vanha laatoitus poistetaan, lattiat vesieristetään ja päällystetään klinkkerilaatoilla.
 - o yhteistilojen lattiapintarakenteet puretaan, lukuunottamatta maalattuja/maalattaviksi jääviä lattioita.
 - o talosaunaosastojen saunojen ja pesuhuoneiden sekä pesuloiden ja wc-tilojen lattiat vesieristetään, kallistukset tarkistetaan ja tarvittaessa korjataan. Lattiat laatoitetaan.
 - o talosaunaosaston pukuhuoneiden lattiat laatoitetaan
 - o kuivaustilan, kerhuhuoneen, sähkötilojen ja siivoustilojen lattiaan muovimatto. Matto nostetaan 100mm jalkalistaksi lukuun ottamatta kerhuhuonetta.
 - o talosaunaosaston käytävän muovimatto uusitaan

- kellarikäytävien, varasto-, huolto- ja teknisten tilojen lattioiden halkeamat ja kolot korjataan/paikataan, lattiat maalataan.

Sisäkattorakenteet ja -pinnat

- Nykytilanne:
 - asunnoissa tasoite + maalipinta, huonokuntoisia
 - porrashuoneissa rappaus + maalipinta, huonokuntoisia
 - asuntojen märkätiloissa pvc-pinnoitettu teräspeltilevy
 - koteloinnit asunnoissa kipsilevyä
 - talosaunaosastoissa ja pesuloissa puupaneelikatot
 - kellaritiloissa ja autotalleissa maalipinta
- Ehdotus:
 - asunnot: vanha tasoite poistetaan, uusi tasoite ja maalaus
 - märkätilojen alakatot puretaan, tilalle uusi paneelialakatto
 - asuntojen eteisiin rakennetaan kipsilevyypintaiset tasoitettut ja maalatut alakatot, mikäli rakennuksiin tulee koneellinen tulo-poistoilmanvaihto
 - porrashuoneiden katot huoltomaalataan, tarvittaessa tasoitetaan. Kattoihin lisätään kolhuja kestävä äänenvaimennuslevyt.
 - talosaunaosastojen ja pesuloiden vanhat puupaneelikatot poistetaan ja uusitaan
 - muiden yhteistilojen sekä autotallien katot huoltomaalataan, tarvittaessa tasoitetaan.
 - kerhotilan kattoon rakennetaan dB-alakatto sekä lisätään kolhuja kestävä äänenvaimennuslevyt.

Seinien pintarakenteet

- Nykytilanne:
 - asunnoissa tasoite + maalipinta, osin tapetti; huonokuntoisia
 - asuntojen märkätiloissa keraaminen laatta, keittiön kalusteväli laatoitettu.
 - makuuhuoneissa ja keittiöissä mosaiikkibetoniset ikkunapenkit, olohuoneissa puurakenteiset.
 - talosaunoissa ja pukuhuoneissa puupaneeli, talosaunaosaston pesutiloissa ja pesuloissa keraaminen laatta
 - yhteistilojen wc-tiloissa pesualtaan taustalaatoitus, muutoin maalattu
 - porrashuoneissa rappaus ja maalattu lasikuitukangas
 - rakennuksessa 5 betoniset ikkunapenkit, laatoitettu märkätiloissa
 - kellaritiloissa maalipinta
 - autotallit maalattu
- Ehdotus:
 - asuntojen seinäpinnoista poistetaan tapetit yms pinnoitteet. Seinäpinnat kunnostetaan, tasoitus+maalaus, sähköt roilotaan mm valokatkaisijat siirretään alaspäin, märkätilojen seinät vesieristetään ja päällystetään kaakelilaatoilla. Keittiöiden kalusteväleistä poistetaan vanha laatoitus, joka uusitaan.
 - makuuhuoneissa ja keittiöissä mosaiikkibetoniset ikkunapenkit säilytetään ja kunnostetaan kuten porrashuoneiden mosaiikkipinnat. Olohuoneiden puurakenteiset ikkunapenkit säilytetään ja kunnostetaan.
 - talosaunoissa ja pukuhuoneissa vanhat pintarakenteet puretaan. Löylyhuoneet paneloidaan, tehdään lämpöeristeet ja höyrysulut sekä puupaneeli. Pukuhuoneet paneloidaan. Talosaunaosaston pesutiloissa sekä pesuloissa keraaminen laatta. Kaikissa märkätiloissa vesieristys, myös löylyhuoneissa.
 - porrashuoneista poistetaan lasikuitukangas, seinät tasoitetaan ja maalataan. Sisääntulokerroksen sivuseinät varustetaan seinälaatoituksella tai vastaavalla kolhuja kestävällä pinnoitteella 1200 mm korkeuteen asti.
 - kuivaushuoneiden seinät maalataan
 - wc-tilojen pesualtaiden taustat laatoitetaan, muilta osin seinät maalataan.
 - rakennuksen 5 betoniset ikkunapenkit kunnostetaan ja maalataan
 - kellaritilojen ja autotallien seinät maalataan

Irtaimistovarastot

- Nykytilanne:
 - o huonokuntoiset, liian pienet
- Ehdotus:
 - o nykyiset irtaimisto- ja talouskellarikomerot puretaan. Tilalle suunnitellaan nyky määräysten kokoiset irtaimistokomerot. Uudet komerot tehdään vakiovalmisteisista verkkoseinäisistä teräselementtirakenteista esim mallia Troax. Komeroiden ovi- ja väliseinät kattoon asti.

Veden- ja kosteudeneristykset

- Nykytilanne:
 - o tyydyttävä
- Ehdotus:
 - o asuntojen märkätilojen, talosaunaosastojen ja pesuloiden veden- ja kosteudeneristykset uusitaan, ks rakennesuunnitteluosa
 - o Keittiöiden kalusteväleistä poistetaan vanha laatoitus, joka uusitaan. Laatoituksen alusta sekä seinä rst-tiskipöydän leveydeltä lattiaan asti vesieristetään. Wc-tilojen altaan taustalaatoituksen vesieristys vastaavasti.

Kiintokalusteet

- Nykytilanne:
 - o asunnoissa kiintokalusteet ovat yleensä alkuperäisiä, huonokuntoisia
- Ehdotus:
 - o kalusteet uusitaan
 - o makuuhuoneiden ja eteisten uudet kalusteet ovat melamiinipintaisia levyrakenteisia komeroita, ovet taivereunaista
 - o asuntojen märkätiloihin peltirakenteiset pyykkikaapit sekä pistorasialla ja valaisimella varustetut peilikaapit.
 - o rak 1:n maantasoasuntojen kalusteet uusitaan/kunnostetaan tarvittavilta osin.

Keittiökalusteet

- Nykytilanne:
 - o asunnoissa keittiön kalusteet ovat yleensä alkuperäisiä, huonokuntoisia
- Ehdotus:
 - o kalusteet uusitaan
 - o uudet keittiökalusteet ovat vakiovalmisteisia korkeapainelaminaattipintaisia levyrakenteisia komeroita ja kaappeja. Kaappien ovet taivereunaisia laminaattiovia. Työtasot reunapyöristettyjä laminaattilevyjä. Keittiöön suunnitellaan tilavarauksella astianpesukoneelle ja mikroaaltouunille.
 - o rak 1:n maantasoasuntojen kalusteet uusitaan/kunnostetaan tarvittavilta osin.

Varusteet

- Nykytilanne:
 - o asuntojen verholaudat ja -kiskot
 - o märkätilojen varusteet
 - o parvekkeella tuuletusteline
- Ehdotus:
 - o verholaudat kiskoineen uusitaan yhdistetyllä L-verhokiskolla
 - o asuntojen märkätiloihin uudet suihkuverhokiskot liukuineen, koukustot, wc-paperitelineet
 - o pesualtaan syvyiset suihkuseinät altaan ja suihkun väliin
 - o rak 1:n maantasoasuntojen varusteet uusitaan tarvittavilta osin.
 - o keittiöön koukustot

- o parvekkeelle säänkestävä teräksinen tuuletusteline, esim. Tuuletusteline 23, Pislä Oy, valkoinen.

Erityiset tilavarusteet ja -kalusteet

- Nykytilanne:
 - o yleisten tilojen varusteet ja kalusteet osin huonokuntoiset
- Ehdotus:
 - o talosaunojen, pesuloiden, kuivaushuoneiden, kerhotilan, yleisten tilojen wc:iden ja siivoustilojen varusteet ja kalusteet uusitaan. Saunoihin uudet lauteet sekä pesu- ja pukuhuoneisiin rst-runkoiset penkit.
 - o pesuloiden seiniin törmäyslistat
 - o osa talouskellareista suunnitellaan pyörävarastoiksi. Ensisijaisesti talouskellarit muutetaan kuitenkin irtaimistovarastoiksi. Nykyisiin urheiluvarastoihin suunnitellaan erikseen paikat lastenvaunuille ja ulkoiluvälineille: lisätään pyörätelineitä ja -kookustoja sekä hyllyt lastenvaunuille
 - o pesulan varausjärjestelmä uusitaan, malli Electrolux ELS Vison-porrasinfo
 - o porrashuoneisiin varaus sähköiselle infotaulujärjestelmälle, ks sähkötekniikkaosa
 - o porrashuoneen ulkokulmiin rst-kulmasuojat
 - o porrashuoneisiin lisätään porrastasonumerointi, esim jälkiheijastavat numerokyltit
 - o porrashuoneiden ja rak 5:n tuulikaappien mattosyvennyksiin uudet tuulikaappimatot
 - o lukitusjärjestelmä uusitaan, asuntoihin Abloy Sento ja yleistiloihin Abloy-Optima tai Iloq, joka liitetään pesulan varausjärjestelmään
 - o ulko-ovien edustojen jalkasäleiköt uusitaan kuumasinkityllä ritilällä, säleikköjen päähän kiinteä kolmen harjan jalkapyyhin
 - o porrashuoneiden nimi- ja ilmoitustaulut uusitaan
 - o rakennusten kadunpuoleisiin päätyihin lisätään osoitekilvet

Hoitotasot ja kulkurakenteet:

- Nykytilanne:
 - o ullakolla kulkusillat
 - o rakennuksen 1 B-porrashuoneessa sekä rakennuksen 2 G- ja M-porrashuoneessa huoltokuilu tikkaineen vesikatolle pääsyä varten
- Ehdotus:
 - o vanhat kulkusillat poistetaan, uusitaan tarvittaessa
 - o vanhat huoltokuilut tikkaineen kunnostetaan.

Tulisijat ja savuhormit

- Nykytilanne:
 - o käytöstä poistettu entisen kattilahuoneen piippu rakennuksen 3 ja 5 nivelissä
- Ehdotus:
 - o piippu puretaan, rakennuksen 3 ulkoseinä paikataan piipun kannakkeiden kohdalta

Talotekniikan elementit:

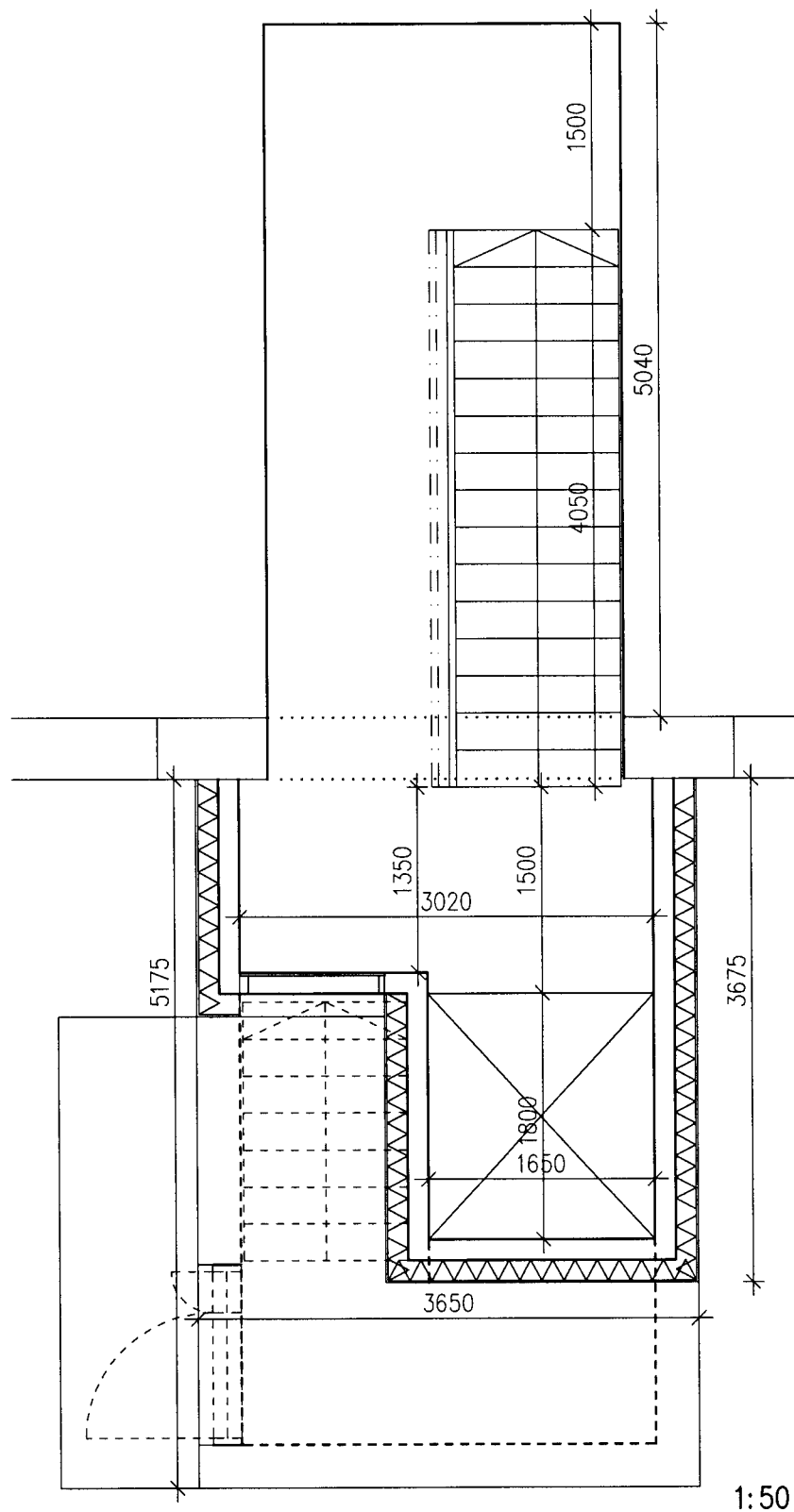
- ks. Ivias-tekniikkaosat
- asuntojen kaasuliedet korvataan sähköliesillä, uudet jääkaappi-pakastimet (kahdella kompressorilla), lattialiesi ja liesikupu. Lisäksi varaus astianpesukoneelle ja mikroaaltouunille.
- asuntojen märkätiloihin asennetaan sähköinen lattialämmitys

- hissien lisäys porrashuoneisiin rak 1 ja 2, 11 kpl uusia hissejä kuiluineen. Kerrostalon hissit ovat G-1 vaatimukset täyttäviä konehuoneettomia hissejä. Hissit esim mallia konehuoneeton KONE MonoSpace 500. Kuilun mitoitus 1650x1800, syvennyksen ja ylätilan mitat hissitoimittajan mukaan. Pysähdystasoja ja kerroksia 4. Ks. liitepiirustus 2.
- rak 3:n hissit koneistoinen uusitaan. Hissit konehuoneettomia hissejä. Pysähdystasoja ja kerroksia 8.
- talopesuloiden laitteet uusitaan lukuun ottamatta 2011 uusittuja laitteita
- merkki- ja turvavalistus lisätään huoltorakennuksen tiloihin
- lämpöpatterit uusitaan
- nykyiset teletilat liian pienet. Kellaritiloihin sijoitetaan uudet teletilat, ks sähkötekniikkaosa.
- uudet sähkönousukotelot sijoitetaan asuntojen naulakkokomeroryhmien yhteyteen:
 - o kotelon koko rakennuksessa 1: 250x100, rakennuksessa 2: 350x100 ja rakennuksessa 3: 550x100
- varaus aurinkopaneelijärjestelmälle, ks sähkötekniikkaosa.


Hormielementit, iv-konehuoneet:

- ks lvi-tekniikkaosa, rakennetekniikkaosa
 - o koneellinen poisto ja tuloilmaikkunat
 - o vanhat hormit rakennusaineisia hormoneja, kunnostetaan
 - o hyödynnetään vanhoja hormoneja, tarvittaessa kasvatetaan olemassa olevia hormiryhmiä

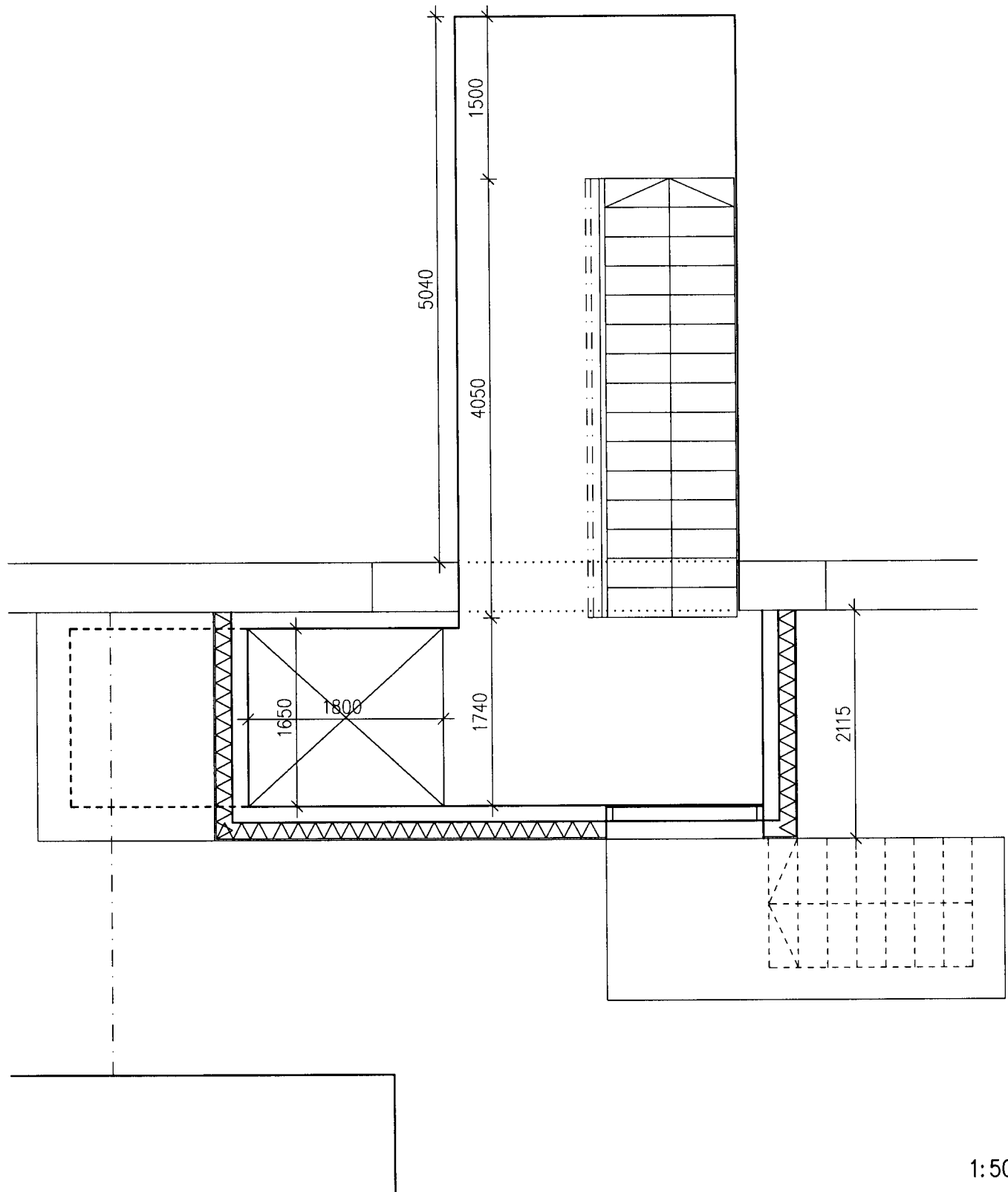
LIITEPIIRUSTUS 2



SILITIE 5, RAK 1 JA 2
HISSIN LISÄYS
04.09.2015


ARKMM  ARKKITEHTITOIMISTO ARI MÄKI-MARTTUNEN OY
Sentnerikuja 3, 00440 Helsinki
puh 09-452 0200
etunimi.sukunimi@arkmm.fi

LIITEPIIRUSTUS 2, PORRASHUONE C



1:50

SIILITE 5, RAK 1, PORRASHUONE C
HISSIN LISÄYS
04.09.2015

ARKMM  ARKKITEHTITOIMISTO ARI MÄKI-MARTTUNEN OY
Sentnerikuja 3, 00440 Helsinki
puh 09-452 0200
etunimi.sukunimi@arkmm.fi

Lainoitettava kohde	Kunta 91 Helsinki						ARAn antama diaarinumero					
	Lainoitettavan kohteen nimi Heka Länsi-Herttoniemi Siilitie 5						Kaupungin/kunnanosan nimi ja nro 43 Herttoniemi					
	Korttelin nro 43151	Tontin nro 1	Tilan nimi			Tilan RN:o						
	Asianhoitaja Hgin kgin Asuntotuotanto / projektipäällikkö Ilkka Arponen						Puhelin 09-310 32340					
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	
	3	Kerrostalo	8	1957	140	6874	91	43	43151	1	26256	
	5	Huolt.yht.tilarak.	2	1957	-	-	91	43	43151	1	26258	
Perusparannettavien rakennusten rakennusosat ja LVIS-järjestelmät	Rakennusosa Lvis-järjestelmä	Nykyinen rakenne tai järjestelmä				Kunto, todetut vauriot						
	Alueen maa- ja pohjarakennus (pintarak. ulkovarusteet)	Pysäköintialueet ja pihatiet asfaltti. Leikki- ja oleskelualueet pääosin kivituhkapintaiset. Suuri osa pihaa luonnontilassa.				Pääosin tyydyttävä, paikallisia vaurioita.						
	Pohjarakennus, perustukset ja alapohja	Perustukset betonirakenteiset, perustettu soratäytön varaan. Osaksi Rak 5 alapohja tuuletettu, muissa maanavarainen tb-laatta.				Kunto tyydyttävä, ei merkittäviä painumia tai vaurioita. Ryömintätilassa muottilaudat yms. kosteusvaurioituneet.						
	Kantavat väliseinät, laatat ja portaat	Paikalla valettuja teräsbetoniväliseiniä ja laattoja. Portaissa betonirunko ja mosaiikkibetonipinta.				Kunto pääosin tyydyttävä.						
	Ulkoseinät ja parvekkeet	Teräsbetoni tai tiili, Rak 5 rapattu, Rak 3 pääosin lisälämmöneristys+pelti, kellarin osalla rouherappaus.				Rappaus kopona, halkeillut ja lohjennut, teräksiä näkyvissä						
	Ullakon ja vesikaton rakenteet sekä vesikate	Teräsbetonilaatta+lecabetoni+puhallusvilla. Puiset paikalla rakennetut kattopukit, aluslaudoitus, teräspeltikate.				Vanha puhallusvilla painunut+pieneläinten tuhoja. Vesikate aluskatteineen huonossa kunnossa.						
	Ikkunat, ulko-ovet ja parvekeovet	Osin puu-ikkunat + ulkopuolinen lasi alumiinipuitteessa, osin puu-alumiini-ikkunat, teräs-ulko-ovet, puiset parvekeovet				ikkunat ja ikkunaovet vuotavat, maalipinnat hilseilevät						
	Lämpöjohdot ja lämmityslaitteet	Pääosin alkuperäisessä kunnossa				Putkistot lämpöpattereineen uusitaan						
	Vesi- ja viemärijohdot	Vesijohdot ja viemärit osittain alkuperäisiä				Pohjaviemärit kunnossa, vesijohdot ja linjaviemärit kalusteineen uusitaan						
	Ilmanvaihto-järjestelmä	Koneellinen poisto-iv. Osittain painovoimainen				Ei toimi, uusitaan koneelliseksi poistoilmajärjestelmäksi						
Sähköjärjestelmä	Alkuperäinen TN-C järjestelmän mukainen. Suurin osa asunnoista yksivaiheisella liittymällä				Käyttöikänsä ylittänyt ja paikoin vaurioitunut. Paikoittaisia muutoksia.							
Arvioidut perusparannushankkeen kustannukset	Asuinhuoneistoihin kohdistuvat korjauskustannukset				€	21 648 663				€/as.m ²	3 116	
	Palvelutilan korjauskustannukset				€					€/as.m ²		
	Hankkeen kustannukset yhteensä				€	21 648 663				€/as.m ²	3 116	

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 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 checked="" type="checkbox"/>	Perustusten huomattavaa uusimista <input type="checkbox"/>	Perustukset uusitaan <input type="checkbox"/>
3 Kantavat väliseinät, laatat ja portaat	Ei suunniteltuja toimenpiteitä <input type="checkbox"/>	LVIS-seurausvaikutuksia <input checked="" type="checkbox"/>	Kantavat seinät ja lattiat oikaistaan <input type="checkbox"/>	Portaat uusitaan <input type="checkbox"/>	Kantavat seinät uusitaan <input type="checkbox"/>	Laatat uusitaan <input type="checkbox"/>
3 Ulkoseinät, Parvekkeet	Ei suunniteltuja toimenpiteitä <input type="checkbox"/>	Julkisivun pintarak. ja parvekkeiden kevyt kunnostus <input checked="" type="checkbox"/>	Rapattun julkis. pintarak. kunnostaminen (50% rapp. uusim.) <input type="checkbox"/> Puurakenteisen julkisivun pintarak. uusiminen <input type="checkbox"/>	Parvekkeiden uusiminen <input type="checkbox"/> Uusien parvekkeiden rakentaminen <input type="checkbox"/>	Rapattun julkis. pintarak. kunnostaminen (100% rapp. uusim.) <input checked="" type="checkbox"/> 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	Ikkunoiden, ulko-ovien ja parvekeovien uusiminen <input checked="" type="checkbox"/>

LVIS-JÄRJESTELMÄ

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

SÄHKÖJÄRJESTELMÄ

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

3 ERITYISTOIMENPITEET JA -HANKINNAT

<input type="checkbox"/> Kaukolämpöön liittyminen	<input type="checkbox"/> Perustusten vahvistaminen ja pohjanvahvistustyöt
<input checked="" type="checkbox"/> Kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseen tähtäävät toimenpiteet	<input type="checkbox"/> Erillisten suurten rakennusten ja rakennusten osien purkaminen
<input checked="" type="checkbox"/> Hissien kunnostus	<input checked="" type="checkbox"/> Hissien hankinta
<input type="checkbox"/> Pesukoneiden hankinta	
Allekirjoitus	Paikka ja päiväys
	Helsingissä 7.5.2018
Allekirjoitus	Niemen selvennys
	Ilkka Arponen, 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-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 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 rastiittamalla (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 Länsi-Herttoniemi Siilitie 5 2-vaihe

Hankennumero 28250303043

7.5.2018

KORKOTUKILAINAN VARAUSVAIHEEN KUSTANNUKSET KORJATTAVILLE
RAKENNUKSILLE

Asunnot:	140
Asm2:	6 947,5
Kpa:	63,2

Kustannusarvio on **3 116 €/asm2**.

Kokonaiskustannukset ovat **21 648 663 euroa**.

ALUSTAVA RAHOITUS

Kokonaiskustannukset: 21 648 663 €.

Kohteeseen tullaan 4 hissiin lisäämään uusi pysäytystaso.

Korkotukilaina:	17 318 930 €	80,0%
Omarahoitusosuus:	<u>4 329 733 €</u>	20,0%
YHTEENSÄ	21 648 663	euroa.

Rakennushanke (nimi, apunimi)	Rakennushankkeen Y-tunnus	Dnro
Heka Länsi-Herttoniemi Siilitie 5 2-vaihe	2379058-6	
Erityisryhmä	Asuntoala yht., asm ² (sisältää avustetut palvelutilat)	Asuntojen lkm
Normaalit asunnot	6 947,0	140

ALUSTAVA TALOUSARVIO RAKENTAMISVAIHEEN JÄLKEISTÄ TÄYTTÄ TILIKAUTTA VARTEN
01.01.2022 - 31.12.2022

ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT	€/asm ² /kk	12 kk yhteensä, €
A. RAHOITUSKUSTANNUKSET		
1. Haettavan korkotukilainan korot	3,53	294 275
lyhennykset *	1,05	87 532
lainan määrä 17,318 M€		
2. Muun otettavan lainan korot		0
lyhennykset		0
lainan määrä		
3. Jo olemassa olevien lainojen korot (perusparannuskohteessa)	0,61	50 852
lyhennykset	0,42	35 013
lainan määrä 1-vaiheen laina 11,901M€		
4. Laskelmassa oletettu avustuksen määrä		
Rahoituskustannukset yhteensä	5,61	467 672
B. HOITOKUSTANNUKSET		
Tontin vuokra	1,06	88 366
Kiinteistövero	0,16	13 338
Hallintokulut (henkilöstö ja muut)	0,37	30 845
Isännöinnistä aiheutuneet kustannukset	0,55	45 850
Huollosta aiheutuneet kustannukset	1,30	108 373
Lämmityskustannukset	1,37	114 209
Sähkökustannukset	0,36	30 011
Vesi- ja jätevesimaksut	0,48	40 015
Muut hoitokulut	0,55	45 850
Hoitokustannukset yhteensä	6,20	516 857
C. RAHASTOINTI (korjauksiin varautuminen)	0,00	0
ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT YHTEENSÄ	11,81	984 529

ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT	yksikkö	määrä	€/yks./kk	12 kk yhteensä, €
Vuokratulot asuinhuoneistoista ja avustetuista palvelutiloista (ennen mahd. tasausta)	asm ²	6 947,0	12,35	1 029 545
Vesimaksutulot asukkailta	hlöä	0	0,00	0
Autopaikkatulot asukkailta				
Avopaikka	kpl	31	10,60	3 943
Katospaikka	kpl	29	5,30	1 844
Autotalli	kpl	18	46,00	9 936
Muut käyttömaksut asukkailta	xxx	0,0	0,00	0
Arvioidut muut tulot				
xxx	xxx	11 800,0	0,00	0
ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT		€/asm²/kk	12,54	1 045 269
	Vuokrausaste	100 %	0,00	0
ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT YHTEENSÄ		€/asm²/kk	12,54	1 045 269

ARVIO ASUKKAALTA PERITTÄVÄSTÄ VUOKRASTA

* Lisätietoja, miten lyhennys on laskettu Korkotukilainan lyhennysohjelma, korkokantana 1,7%. 1-vaiheen korkotukilaina suhteutettu koko vuokranmäärityyksikölle.

LUETTELO VELOISTA JA NIIDEN VAKUUKSISTA

Lainansaaja
Kohde nimi / osoite

Heisingin kaupungin asunnot Oy Heka Länsi-Herttoniemi Sillite 5 2-vaihe
91-43-151-1
Vuokratontti
91-43-151-1-L1

Kiinteistötunnus
Kiinteistön hallinta (omistustontti tai vuokratontti)
Kiinnityksen kohde (kiinteistötunnus tai laitos-tunnus)

Päivämäärä	Panttaus		Pantattu velka €	Jäljellä oleva pantattu velka		Pantattu velka €	Jäljellä oleva pantattu velka		Haltija
	Kiinnitysmäärä €	Päivämäärä		Jäljellä oleva pantattu velka €	Päivämäärä		Jäljellä oleva pantattu velka €		
5.7.2017	14 281 600 €			11 901 300 €					Kuntarahoitus Oyj Korkotukilaina (18828/17)
Yhteensä	14 281 600 €	66 %	- €	11 901 300 €	55,0 %	- €	- €	- €	

Hankinta-arvo	21 648 663 €	asunnot muut tilat
	21 648 663 €	

Aikaisemmat kiinnitykset	14 281 600 €
Uusi kiinnitys	- €
	14 281 600 €

66,0 %

Jäj. oleva velkapääoma	11 901 300 €
Uusi velkapääoma	- €
	11 901 300 €

55,0 %

