

Kunta

Helsinki

Kuntanumero

091

Maakunta

Uusimaa

Haetaan lainavarausta

Haetaan varsinaista lainapäätöstä

ARAn antama diaarinumero

<b>Toimenpide</b>	<input type="checkbox"/> Rakentaminen <input type="checkbox"/> Hankinta <input checked="" type="checkbox"/> Perusparantaminen						
<b>Kohdetyyppi</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Vuokratalo <input type="checkbox"/> Asumisoikeustalo <input type="checkbox"/> Osaomistustalo						
<b>Käyttö</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Tavanomainen asuminen <input type="checkbox"/> Erityisasuminen, erityisryhmä(t) <sup>1)</sup> Seniori-kohde						
<b>Hakijatiedot</b>	Lainanhakija	Helsingin kaupungin asunnot Oy			Lainanhakijan sähköpostiosoite	Y-tunnus	
	Kohteen nimi	Heka Kulosaari Tupavuori				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						
<b>Rakennuttaminen</b>	Rakennuttaja, yritys ja yhdyshenkilö	Hgin kgin asunt.tuot/Heidi Tuuli-Lääkkö			Rakennuttajan sähköpostiosoite	Y-tunnus	
	Osoite	PL 58226, 00099 Helsingin kaupunki				Puhelin	
	Laina-asianhoitaja ja yhteisö jota edustaa (jos muu kuin rakennuttajayritys ja sen asiamies)	Päätös tiedoksi: mikko.kontumaki@hel.fi				Y-tunnus	
	Osoite					Puhelin	
<b>Rakennuspaikka</b>	Kaupungin/Kunnanosan nimi ja nro	42. Kulosaari		Kortteli nro	054		
	Tilan nimi				Tontti nro	1	
	Määräala, m <sup>2</sup>				Tontti	<input type="checkbox"/> oma <input checked="" type="checkbox"/> vuokralla	
	Kiinteistötunnus, määräalan tunnus tai vuokraoikeuden laitos-tunnus	91-42-054-1-L1					
	Katuosoite, postinumero ja postitoimipaikka	Tupavuori 4, 00570 Helsinki					
	Tontin saanto	<input type="checkbox"/> ostettu yksityiseltä <input type="checkbox"/> ostettu kunnalta <input checked="" type="checkbox"/> vuokrattu kunnalta					
		<input type="checkbox"/> varausopimus kunnalta <input type="checkbox"/> muu, mikä					
	Kaavan vahvistamisen tai poikkeusluvan myöntämisen päivämäärä	<input type="checkbox"/> kaavamuutos vireillä					
<b>Perusparannus-hankkeen perustiedot</b>	Talotyyppi	Kpl	Kerroksia	Valmistumisvuosi	Huoneistojen lkm	Asuntoala yhteensä	
	Kerrostalo	1	4	1965	59	1716.0	
				Kuntoarvion pvm			
<input type="checkbox"/> Kohteessa on tehty kuntoarvio ja PTS-ehdotus							

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

<b>Laajuustiedot</b>	Asuntojen lukumäärä <sup>1)</sup> 59 kpl, joista erityisryhmille		Asuntoala yhteensä 1716,0 as.m <sup>2</sup>	
	Pienasuntojen (asuinkoko < 50 as.m <sup>2</sup> ) osuus kokonaismäärästä		% (tavanomainen asuminen)	
	Asuntojen apu- ja yhteistilat	hum <sup>2</sup>	Palvelutilaa	hum <sup>2</sup>
	Muut (ei tuettavat) tilat	hum <sup>2</sup>	Bruttoala	br.m <sup>2</sup> Asuntoala/bruttoala
<b>Hintatiedot</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Sisältää ALV <input type="checkbox"/> Ei sisällä ALV			
	Asunto-osa	- uudisrakentamisen / perusparantamisen hinta <sup>2)</sup>	6 670 862 €	3 887 €/ as.m <sup>2</sup>
		- tonttikustannukset	€	€/ as.m <sup>2</sup>
		- Yhteensä / Hankinta-arvo	6 670 862 €	3 887 €/ as.m <sup>2</sup>
	Muut ei tuettavat tilat (esim. liiketilat), kustannukset yhteensä		€	€/ hum <sup>2</sup>
	Hankittavan kiinteistön / hankittavien osakkeiden hankintahinta		€	€/ as.m <sup>2</sup>
	Arvio perittäväksi tulevasta asuntojen vuokrasta (tavanomainen asuminen)			€/ as.m <sup>2</sup> /kk
<b>Toteutusmuoto</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Urakkakilpailu <input type="checkbox"/> Neuvottelu-urakka <input type="checkbox"/> Oma työ <input type="checkbox"/> Muu, mikä SR-urakkapilottina			
<b>Muita tietoja</b>	Energiatehokkuus	Toteutusaikataulu (kk/v – kk/v) 9/2020 - 4/2022		
<b>Rahoitus</b>	<b>Korkotukilaina</b>	Lainanantaja, laina-aika Kilpailutettu korkotukilaina, laina-aika 30-v.	5 336 689 €	80,0 %
	<b>Avustus</b>	Mistä haettu	€	%
	<b>Omat varat</b>	Yhtiön omarahoitusosuus (korjausrah.)	1 334 173 €	20,0 %
	<b>Muu rahoitus</b>	Muu rahoitus, mikä	€	%
	<b>Rahoitus yhteensä</b>		6 670 862 €	100 %
<b>Lisätietoja</b>	Hanke toteutetaan SR-urakan pilottina.			
<b>Allekirjoitus</b>	Paikka ja päiväys Helsinki, 13.6.2019			
	Allekirjoitus	Tulevan omistajan allekirjoitus <sup>3)</sup>		
	Nimen selvennys Anne Pietilä	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 osapäätökseen 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 Roihuvuori Tupavuori	

**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)

Rakennushanke (nimi, apunimi)	Rakennushankkeen Y-tunnus	Dnro
Heka Kulosaari Tupavuori 4	2379058-6	
Erityisryhmä	Asuntoala yht., asm <sup>2</sup> (sisältää avustetut palvelutilat)	Asuntojen lkm
Normaalit asunnot	1 716,0	59

**ALUSTAVA TALOUSARVIO RAKENTAMISVAIHEEN JÄLKEISTÄ TÄYTTÄ TILIKAUTTA VARTEN**  
**01.01.2023 - 31.12.2023**

ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT	€/asm <sup>2</sup> /kk	12 kk yhteensä, €
<b>A. RAHOITUSKUSTANNUKSET</b>		
1. Haettavan korkotukilainan korot	5,18	106 667
lyhennykset *	3,37	69 395
lainan määrä <u>5,336 M€</u>		
2. Muun otettavan lainan korot		0
lyhennykset		0
lainan määrä _____		
3. Jo olemassa olevien lainojen korot (perusparannuskohteessa)	0,00	0
lyhennykset	0,00	0
lainan määrä <u>Kohde on velaton</u>		
4. Laskelmassa oletettu avustuksen määrä _____	0	
<b>Rahoituskustannukset yhteensä</b>	<b>8,55</b>	<b>176 062</b>
<b>B. HOITOKUSTANNUKSET</b>		
Tontin vuokra	0,96	19 768
Kiinteistövero	0,23	4 736
Hallintokulut (henkilöstö ja muut)	0,24	4 942
Isännöinnistä aiheutuneet kustannukset	0,59	12 149
Huollosta aiheutuneet kustannukset	1,00	20 592
Lämmityskustannukset	0,99	20 386
Sähkökustannukset	0,23	4 736
Vesi- ja jätevesimaksut	0,57	11 737
Muut hoitokulut	0,58	11 943
<b>Hoitokustannukset yhteensä</b>	<b>5,39</b>	<b>110 991</b>
C. RAHASTOINTI (korjauksiin varautuminen)	0,00	0
<b>ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT YHTEENSÄ</b>	<b>13,94</b>	<b>287 052</b>

ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT	yksikkö	määrä	€/yks./kk	12 kk yhteensä, €
Vuokratulot asuinhuoneistoista ja avustetuista palvelutiloista (ennen mahd. tasausta)	asm <sup>2</sup>	1 716,0	12,75	262 548
Vesimaksutulot asukkailta	hlöä	75	20,00	18 000
Autopaikkatulot asukkailta				
Avopaikka	kpl	0	0,00	0
Katospaikka	kpl	0	0,00	0
Autotalli	kpl	0	0,00	0
Muut käyttömaksut asukkailta	xxx	0,0	0,00	0
Arvioidut muut tulot				
9500	xxx	0,0	0,00	0
<b>ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT</b>		€/asm <sup>2</sup> /kk	<b>13,62</b>	<b>280 548</b>
	Vuokrausaste	100 %	0,00	0
<b>ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT YHTEENSÄ</b>		€/asm <sup>2</sup> /kk	<b>13,62</b>	<b>280 548</b>

**ARVIO ASUKKAALTA PERITTÄVÄSTÄ VUOKRASTA**

\* Lisätietoja, miten lyhennys on laskettu Uuden lainsäädännön mukainen lyhennysohjelma, käyttäen korkokantana 2,0%.

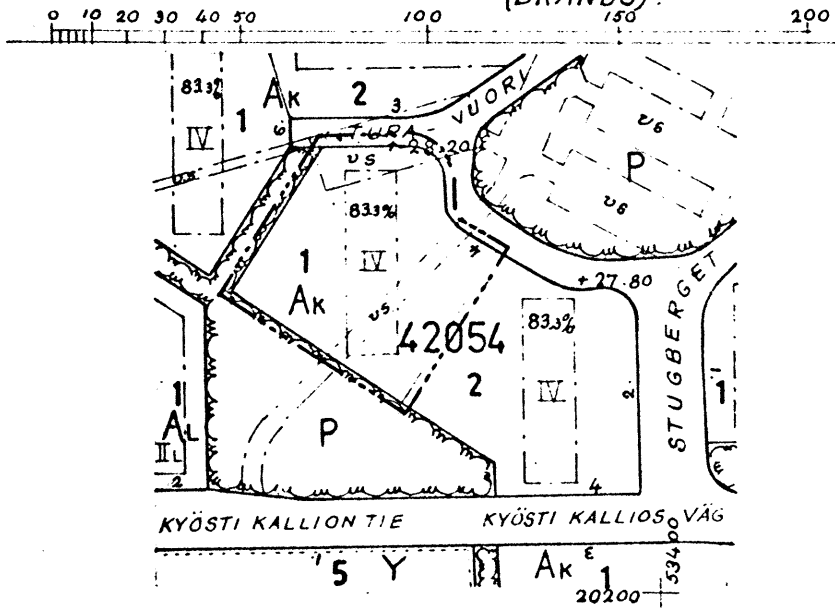


# HELSINGIN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSEN MUUTOS, JOKA KOSKEE TONTTIA N<sup>o</sup>1 KORTTELISSA N<sup>o</sup> 42054 42. KAUPUNGINOSASSA (KULOSAARI).

# HELSINGFORS STAD.

ÄNDRING AV STADSPLANEBESTÄMMEELSE, SOM BERÖR TOMTEN N<sup>o</sup>1 I KVARTERET N<sup>o</sup> 42054 I 42. STADSDELEN (BRÄNDÖ).



## SELITYKSIÄ:

- 3 M SEN ASEMAKAAVA -ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JOTA VAHVISTAMINEN KOSKEE.
- KORTTELIN RAJA.
- TONTIN RAJA.
- ERI ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSEN ALAISTEN ALUEEN OSIEN VÄLINEN RAJA.
- AK** ASUNTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE
- P** PUISTOALUE.

## FÖRKLARINGAR:

- LINJE 3 M UTANFÖR DET STADSPLANEOMRÅDE FASTSTÄLLESEN AVSER.
- GRÄNS FÖR KVARTER.
- GRÄNS FÖR TOMT.
- GRÄNS MELLAN DELAR AV OMRÅDE, FÖR VILKA OLIKA STADSPLANEBESTÄMMELESE ÄRO GÄLLANDE.
- AK** KVARTERSOMRÅDE FÖR BOSTADSVÄNINGSHUS.
- P** PARKOMRÅDE.

## AIKAISEMMIN VAHVISTETTUJA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ:

- IV** RAKENNUSALA, JOSSA ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSSEN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
- 83.3% LUKU, JOKA OSOITTAA KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUSALASTA SAA KÄYTTÄÄ RAKENTAMISEEN.
- RAKENNUSSEN KORKEUS SAA OLLA ENINTÄÄN 13 M.
- RAKENNUSSEN TULEE PALOKESTÄVYYDELTAÄN TÄYTTÄÄ SISÄASIAINMINISTERIÖN ANTAMAAN RAKENNUSTEN JA RAKENNUSOSIEN PALOLUOKITTELUA KOSKEVAAN PÄÄTÖKSEEN SISÄLTYYVÄT VAATIMUKSET.
- MAISTRAATTI VOI SALLIA, ETTÄ PALOAPIDÄTTÄVÄÄN LUOKKAAN KUULUVAN RAKENNUSSEN KATTOLISTA SAA OLLA PUUSTA.
- RAKENTAMATTOMAT TONTINOSAT, JOITA EI KÄYTETÄ AJOTEINÄ EIKÄ PAIKOITUKSEEN, ON ISTUTETTAVAT.

## TIDIGARE FASTSTÄLLDA STADSPLANEBESTÄMMELESE:

- IV** BYGGNADOMRÅDE, DÄR ROMERSKA SIFFRAN ANGER BYGGNADENS STÖRSTA TILLÄTNA ANTAL VÄNINGAR.
- TAL, SOM ANGER HURU STOR DEL AV BYGGNADOMRÅDET FÄR UTHYTTJAS FÖR BYGGNADSÄNDAMÄL.
- BYGGNADENS HÖJD FÄR VARA HÖGST 13 M.
- BYGGNADEN BÖR BETRÄFFANDE BRANDSÄKERHETEN Fylla de krav, som ingå i inrikesministeriets beslut angående brandklassificering av byggnader och byggnadsdelar.
- MAGISTRATEN KAN TILLÄTA, ATT TILL BRANDSKYDDAD KLASS HÖRANDE BYGGNAD FÄR HA TAKLIST AV TRÄ.
- OBEBYGGDA TOHTDELAR, SOM EJ ANVÄNDAS SOM KÖRVÄG ELLER FÖR PARKERING, BÖR FÖRSES MED PLANTERINGAR.

## UUSI ASEMAKAAVAMÄÄRÄYS:

- us** MAANALAINEN YHTEISVÄESTÖNSUOJA, JONKA SUURIN LAKIKORKEUS TONTIN KOHDALLA ON +21.00

## POISTETTAVA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYS:

- us** MAANALAINEN YHTEISVÄESTÖNSUOJA, JONKA SUURIN LAKIKORKEUS TONTIN KOHDALLA ON +16.00

## NY STADSPLANEBESTÄMMELESE:

- UNDERJORDISKT GEMENSAMT SKYDDSRUM, VARS STÖRSTA HJÄSSHÖJD PÅ TOMTEN ÄR +21.00

## STADSPLANEBESTÄMMELESE, SOM SLOPAS:

- UNDERJORDISKT GEMENSAMT SKYDDSRUM, VARS STÖRSTA HJÄSSHÖJD PÅ TOMTEN ÄR +16.00

HELSINGIN KAUPUNGIN  
KIINTEISTÖVIRASTO  
ASEMAKAAVAOSASTO

HELSINGFORS STADS  
FASTIGHETSKONTOR  
STADSPLANFÖRDELNINGEN

Vahv. 14.4.60

21/12-1959  
PIRUSTUS  
RITNING N<sup>o</sup> 4676

LAATINUT: SSA  
UPPSÄRD AV: SSA  
PIRUSTUS: AA  
RITAD AV: AA

Lainoitettava kohde	Kunta Helsinki						ARAn antama diaarinumero				
	Lainoitettavan kohteen nimi Heka Kulosaari Tupavuori 4						Kaupungin/kunnanosan nimi ja nro Kulosaari 42				
	Korttelin nro 054	Tontin nro 1	Tilan nimi				Tilan RN:o				
	Asianhoitaja Hgin kgin asuntotuotanto/ Heidi Tuuli-Lääkkö						Puhelin 09 - 310 21228				
Perusparannettavat rakennukset korjauksen jälkeen eriteltynä taloittain 1)	Talo	Talotyyppi	Kerrok- sia	Valmis- tumis- vuosi	Huo- neisto- jen lkm	Asuin- huoneis- toala	Rakennustunnus				
							Kuntan:o	Kaupun- ginosa	Kortteli/ talo	Tontti/tila	Rakennus n:o
	1	Kerrostalo	4	1965	59	1716	91	42	054	1	25769
Perusparannettavien rakennusten rakennusosat ja LVIS-järjestelmät	Rakennusosa Lvis-järjestelmä	Nykyinen rakenne tai järjestelmä				Kunto, todetut vauriot					
	Alueen maa- ja pohjarakennus (pintarak. ulkovarusteet)	Bet.laattainen pihakansi. Asfaltoitu ap-alue. Rakennuksen ympärillä sepeli, salaojia. Nurmi ja luonnontila. Olesk.alueen varusteita.				Salaojat heikossa kunnossa. Pihan varusteet uusitt. tai huollett. Pihakannen vedeneristys on paikoin vaurioitunut, vesivuotoja.					
	Pohjarakennus, perustukset ja alapohja	Perustukset teräsbetonia, ulotettu kalliioon anturoilla. maanvarainen teräsbetoni-alapohja.				Hyvässä kunnossa.					
	Kantavat väliseinät, laatat ja portaat	Teräsbetonia.				Ei rakenteellisia vaurioita.					
	Ulkoseinät ja parvekkeet	Teräsbetoni, lämmöneristys. Ulkokuori tiilimuuraus, betonisokkeli. Tuul.parvekkeet, laatta ja kaide teräsbetonia				Hyvässä kunnossa.					
	Ullakon ja vesikaton rakenteet sekä vesikate	Yläpohja paikallavalulaatta. Tuulettuva ilmatila, puiset kattokann. Raakaponttilaud. päällä bitumikermi ja suojakiveys.				Puutteita tiiveydessä ja ylösnostoissa. Epätasaisuutta singelikerroksessa.					
	Ikkunat, ulko-ovet ja parvekeovet	Asuntojen ikkunat puu-alumiini-ikkunoita. Kellarin ikkunat ja tuuletusparvekkeiden ikkunat ja ovet alkuperäisiä.				Asuntojen ikkunat hyvässä kunnossa. Yhteistilojen ikkunat ja parvekeovet huonossa kunnossa.					
	Lämpöjohdot ja lämmityslaitteet	Lämpöjohdot alkuperäisiä. Lämpöpatterit alkuperäisiä. Kiinteistö on liitetty kaukolämpöverkkoon.				Heikossa kunnossa. Patteriventtiilit saavuttaneet käyttöikänsä.					
	Vesi- ja viemärijohdot	Alkuperäiset vesijohdot ja viemärit.				Saavuttaneet teknisen käyttöikänsä.					
	Ilmanvaihto-järjestelmä	Koneellinen poistoilmanvaihto. Alkuperäiset betonirakenteiset hormit ja peltiset kanavat. Ikkunoissa ja ulkoseinissä korv.ilmaventtiilit.				Huippumurit todennäköisesti alkuperäisiä. Osittainen uusimistarve.					
Sähköjärjestelmä	Pääkeskus 200A, nousujohdot 1-vaiheisia. Puhelin- ja antennijärjestelmä pääosin alkuperäinen. Märkätilasuojakosketinpistorasi				Järjestelmät uusitaan.						
Arvioidut perusparannushankkeen kustannukset	Asuinhuoneistoihin kohdistuvat korjauskustannukset				€	6 670 862	€/as.m <sup>2</sup>				3 887
	Palvelutilan korjauskustannukset				€		€/as.m <sup>2</sup>				
	Hankkeen kustannukset yhteensä				€	6 670 862	€/as.m <sup>2</sup>				3 887

## 1 HANKEOHJELMA - tilat

Asuinhuoneistot eriteltynä taloittain Huoneistotyyppi		Huoneistotyyppin lukumäärä ja koko						Toimenpide- luokka
		ennen korjausta			korjauksen jälkeen			
Talo	Asunnot	kpl	m <sup>2</sup>	Yhteensä	kpl	m <sup>2</sup>	Yhteensä	TL (I-V)
1	1h+kk	47	25,00	1175,00	48	25,00	1200,00	IV
1	2h+kk	11	43,00	473,00	12	43,00	516,00	IV
1	3h+kk+kk	1	68,00	68,00	-	-	-	
	<b>Yhteensä</b>	59		1716,00	60		1716,00	

		Tilojen lukumäärä ja kokonaisala				Toimenpideluokka	
		ennen korjausta		korjauksen jälkeen		TL (I-V)	
		kpl	Kokonaisala m <sup>2</sup>	kpl	Kokonaisala m <sup>2</sup>	Huomautukset	
Talo	Asuntojen yhteiset aputilat ja tekniset tilat						
1	Mankelihuone	1	22,00	1	22,00	III	
1	Kuivaushuone	1	11,00	1	11,00	III	
1	Pesutupa	1	11,50	1	11,50	IV	
1	Tekninen tila	11	149,00	8	110,00	V	jälkeen: arvio
1	Irtainvarasto	7	133,00	7	133,00	III	
1	Ulkoiluvälinevarasto	1	30,00	1	10,00	III	tilavaihto jätehuon.kanss
1	Jätehuone	1	10,00	1	30,00	III	tilavaihto uvv kanssa
1	Kiinteistöhuollon tilat	3	26,00	3	26,00	III	
1	Kerhotila	2	44,00	1	44,50	III	
1	Löylyhuone	1	11,50	2	18,00	V	
1	Pesuhuone	4	23,00	2	13,00	V	
1	Pukuhuone	2	14,00	2	8,00	V	
1	WC	2	3,00	2	3,00	V	
1	Askartelutila	-	-	1	46,50	V	
Yhteensä			<b>488,00</b>		<b>486,50</b>		
	Ei tuettavat tilat (esim. liiketila)						
Yhteensä							
<b>YHTEENSÄ</b>							

Lisätietoja



**2 HANKEOHJELMA**  
- rakennusosat, LVIS-järjestelmät ja ulkoalue

**RAKENNUSTEKNISET TYÖT**

<b>1</b> 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"/>
<b>1.2</b> 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"/>
<b>3</b> 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"/>
<b>3</b> Ulkoseinät, Parvekkeet	Ei suunniteltuja toimenpiteitä <input type="checkbox"/>	Julkisivun pintarak. ja parvekkeiden kevyt kunnostus <input checked="" type="checkbox"/>	Rapatun 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"/>	Rapatun julkis. pintarak. kunnostaminen (100% rapp. uusim.) <input type="checkbox"/> Ulkoseinän lisälämmöneristys <input type="checkbox"/>	Ulkoseinän uusiminen <input type="checkbox"/>
<b>3</b> 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"/>
<b>4</b> Ikkunat, ulko-ovet ja parvekeovet	Ei suunniteltuja toimenpiteitä <input type="checkbox"/>	Ikkunoiden, ulko-ovien ja parvekeovien kevyt kunnostus <input checked="" 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 type="checkbox"/>

**LVIS-JÄRJESTELMÄ**

<b>71</b> Lämpöjohtotyöt, ja lämmityslaitteet	Ei suunniteltuja toimenpiteitä <input type="checkbox"/>	Termostaattiset patteriventtiilit <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"/>
<b>71</b> Vesi- ja Viemärijohtot	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"/>
<b>72</b> Ilmanvaihto-Järjestelmä	Ei suunniteltuja toimenpiteitä <input type="checkbox"/>	Osaan rakennuksesta koneellinen poisto <input type="checkbox"/>	Poistoilmakoneiden uusiminen <input type="checkbox"/>	IV-kanavien rakentaminen <input type="checkbox"/>	VSS:n IV-laitteiden uusiminen <input type="checkbox"/>	Uusiminen täysin <input checked="" type="checkbox"/>

**SÄHKÖJÄRJESTELMÄ**

<b>73</b> 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 type="checkbox"/> Kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseen tähtäävät toimenpiteet	<input type="checkbox"/> Erillisten suurten rakennusten ja rakennusten osien purkaminen
<input checked="" type="checkbox"/> Hissien kunnostus	<input type="checkbox"/> Hissien hankinta
<input checked="" type="checkbox"/> Pesukoneiden hankinta	
<b>Allekirjoitus</b>	Paikka ja päiväys
	Helsingissä 13.6.2019
<b>Allekirjoitus</b>	Nimen selvennys
	Heidi Tuuli-Lääkkö



# 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 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 Kulosaari Tupavuori 4

Hankenumero 2825003046

13.6.2019

KORKOTUKILAINAN VARAUSVAIHEEN KUSTANNUKSET KORJATTAVILLE  
RAKENNUKSILLE

Asunnot: 59  
Asm2: 1 716,0  
Kpa: 28,7

Kustannusarvio on **3 887 €/asm2**.

Kokonaiskustannukset ovat **6 670 862 euroa**.

ALUSTAVA RAHOITUS

Kokonaiskustannukset: 6 670 862 €.

Korkotukilaina:	5 336 689 €	80,0%
Omarahoitusosuus:	<u>1 334 173 €</u>	20,0%
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>6 670 862</b>	<b>euroa.</b>

# LUETTELO VELOISTA JA NIIDEN VAKUUKSISTA

Lainansaaja  
Kohde nimi / osoite

Helsingin kaupungin asunnot Oy
Heka Roihuvuori Tupavuori
91-42-054-1
Vuokratontti
91-42-054-1-L1

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

		Panttaus			Jälkipanttaus			Haltija	Lainatyyppi	Lainanumero
Päivämäärä	Kiinnitysmäärä €	Päivämäärä	Pantattu velka €	Jäljellä oleva pantattu velka €	Päivämäärä	Pantattu velka €	Jäljellä oleva pantattu velka €			
KOHTEELLA EI OLE VELOJA EIKÄ KIINNITYKSIÄ 11.4.2019										
<b>Yhteensä</b>	- €	<b>0 %</b>	- €	- €	<b>0,0 %</b>	- €	- €			

<b>Hankinta-arvo</b>	6 670 862 €	asunnot
	6 670 862 €	muut tilat

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

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

**Kiinteistö** Helsingin kaupungin asunnot Oy

**Rakennus** Heka Kulosaari Tupavuori 4

**Pvm** 13.6.2019

Toimenpiteet	Kunto- luokka 1)	Kustannusarvio 1 000 € ja ehdotettu toteutusvuosi										Huomautus	Kuntoarv. viitesivu		
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025				
Tuleva peruskorjaus	3 ja 4					1 334	4 001	1 334							
Vuosihuolto/ylläpito		25	20	20	20				10	15	15				
<b>Yhteensä</b>		<b>25</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>1 334</b>	<b>4 001</b>	<b>1 334</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>15</b>				

1) Kuntoluokka

- 1 Ei korjaustarvetta 10 vuoden kuluessa
- 2 Korjaustarve 4...10 vuoden sisällä
- 3 Korjaustarve 1...4 vuoden sisällä
- 4 Korjaustarve 0...1 vuoden sisällä

Asumisen rahoitus- ja  
kehittämiskeskus  
PL 30  
15140 Lahti

Puhelin  
029 525 0800  
Faksi  
(03) 5899 613

E-mail  
kirjaamo.ara@ara.fi  
etunimi.sukunimi@ara.fi  
[www.ara.fi](http://www.ara.fi)

# **HEKA KULOSAARI TUPAVUORI 4 TUPAVUORI 4**

HELSINKI

PERUSKORJJAUKSEN HANKESUUNNITTELU  
08.05.2019





**HEKA KULOSAARI TUPAVUORI 4**  
TUPAVUORI 4  
00570 Helsinki

**Peruskorjauksen hankesuunnitelma**

Espoossa 08.05.2019

Ulla-Riitta Mankki  
arkkitehti

## 1 HANKESUUNNITELMAN SISÄLLYSLUETTELO

---

1	HANKESUUNNITELMAN SISÄLLYSLUETTELO .....	3
2	TIIVISTELMÄ .....	5
3	KAAVALLISET TARKASTELUT.....	6
	3.1 Käydyt viranomaisneuvottelut.....	6
4	KOHTIEN MÄÄRITTELY .....	6
	4.1 Tehtyjä korjauksia ja kunnostustoimenpiteitä .....	8
	4.2 Tehdyt tutkimukset ja kartoitukset.....	8
	4.3 Peruskorjauksen tarve ja tavoitteet .....	9
	4.4 Yhteystiedot .....	10
5	EHDOTUS KORJAUSTOIMENPITEIKSI .....	11
	5.1 Alueosat .....	11
	5.1.1 Perustukset .....	11
	5.1.2 Alustila .....	11
	5.1.3 Salaojat .....	12
	5.1.4 Liikennealueet .....	12
	5.1.5 Paikoitusalueet.....	12
	5.1.6 Oleskelu- ja leikkialueet.....	13
	5.1.7 Viheralueet ja kasvillisuus .....	13
	5.1.8 Talovarusteet.....	13
	5.1.9 Pihavarastot ja -katokset.....	14
	5.1.10 Aidat ja tukimuurit.....	14
	5.1.11 Portaat, luiskat ja terassit.....	14
	5.1.12 Hulevedet.....	15
	5.1.13 Jätehuolto ja – varusteet .....	15
	5.1.14 Öljysäiliöt / muut vanhat rakennusosat .....	15
	5.2 Talo-osat.....	16
	5.2.1 Anturat .....	16
	5.2.2 Alapohjalaatat ja -kanaalit .....	16
	5.2.3 Runko .....	16
	5.2.4 VSS-tila ja laitteet.....	16
	5.2.5 Kantavat seinät .....	17
	5.2.6 Pilarit ja palkit.....	17
	5.2.7 Välipohja .....	17
	5.2.8 Yläpohja.....	17

5.2.9	Runkoportaat.....	18
5.2.10	Julkisivut, pinnoitus, saumaukset.....	18
5.2.11	Ulko-ovet.....	19
5.2.12	Ikkunat- ja ikkunaovet.....	19
5.2.13	Julkisivuvarusteet.....	20
5.2.14	Parvekkeet .....	20
5.2.15	Katokset.....	20
5.2.16	Ulkotasot.....	20
5.2.17	Vesikatto, rakenteet ja vesikate .....	21
5.2.18	Räystäsrakenteet .....	21
5.2.19	Vesikattovarusteet .....	21
5.2.20	Vesikaton luukut ja ikkunat.....	22
<b>6</b>	<b>TILAOSAT .....</b>	<b>22</b>
6.1.1	Väliseinät .....	22
6.1.2	Väliovet .....	23
6.1.3	Lattiapinnat.....	23
6.1.4	Sisäkattorakenteet- ja pinnat .....	24
6.1.5	Seinien pintarakenteet.....	25
6.1.6	Irtaimistovarastot .....	25
6.1.7	Veden- ja kosteudeneristykset .....	25
6.1.8	Kiintokalusteet .....	26
6.1.9	Keittiökaluusteet .....	26
6.1.10	Varusteet.....	27
6.1.11	Erytyiset tilavarusteet.....	28
6.1.12	Hoitotasot ja kulkurakenteet .....	28
6.1.13	Tulisijat ja savuhormit .....	29
6.1.14	Kylpyhuone-elementit.....	29
6.1.15	Kylmähuone-elementit.....	29
6.1.16	Talotekniikan elementit .....	29
6.1.17	Hormielementit .....	29
6.1.18	Jätekuilut .....	30
<b>7</b>	<b>SIIRTOLAITTEET .....</b>	<b>31</b>
<b>8</b>	<b>LVIA-TEKNIikka.....</b>	<b>31</b>
<b>9</b>	<b>SÄHKÖTEKNIikka .....</b>	<b>31</b>

## HEKA KULOSAARI TUPAVUORI 4 TUPAVUORI 4 00570 Helsinki

### Peruskorjauksen hankesuunnitelma

Tässä hankesuunnitelmassa esitetään asuinkerrostalon peruskorjauksen sisältö, laatutaso ja vaaditut varusteet.

## 2 TIIVISTELMÄ

---

Peruskorjauksen kohteena on neljäkerroksinen asuinkerrostalo, joka sijaitsee Helsingin kaupungin 42. kaupunginosassa Kulosaari, korttelissa 42054, tontilla 1.

Peruskorjaus käsittää LVI- ja sähköjärjestelmien sekä rakennusautomaation uusimisen. Salaojat ja putkiliittymät uusitaan. Pihan kulku- ja oleskelualueiden rakenteet ja pinnat uusitaan. Julkisivupinnoissa saumat uusitaan ja pinnat huoltomaalataan.

Asuntojen keittokomerot ja kylpyhuoneet uusitaan pintoineen, vedeneristyksiineen, kalusteineen ja varusteineen.

Asuin- ja eteistilojen lattiapinnat uusitaan. Seinä- ja kattopinnat huoltomaalataan. Asuntoihin rakennetaan rakenneaineisia koteloita ja alaslaskuja LVISA-tekniikan vaatimassa laajuudessa.

Porrashuoneiden tilapinnat uusitaan ja hissit uusitaan.

Kellarin yhteistilojen tilajärjestelyt uusitaan saunaosaston osalta. Nykyinen kaksisyöttöinen sauna puretaan ja sen tilalle suunnitellaan kaksi yksisyöttöistä saunaa. Tarpeettomiksi käyneitä teknisiä tiloja muutetaan askartelutilaksi. Irtaivarastojen komerot uusitaan oleville paikoilleen.

Kellarin yhteistilojen pinnat uusitaan.

Ullakolla laajennetaan teknisiä tiloja LVI-tekniikan tarpeen mukaisesti.

Yläpohja varustetaan puhallusvillalla ja vesikatton kermirakenteet liittyvine rakenteineen uusitaan.

Vesikatolle asennetaan aurinkopaneeleja.

Piha-alueelle rakennetaan erillinen tupakkakatos.

Korjaustoimenpiteet on tarkoitus suunnitella rakennuksen ominaispiirteitä kunnioittaen. Rakennus on tyypillinen 1960 -luvun lamellitalo vaakasuuntaa

korostavine ikkunanauhoineen. Kaarevat betonikaiteet rakennuksen sisäänkäyntijulkisivuilla, ullakkokerrokset porrashuonetilat ja sisäänkäyntien klinkkeripinnat antavat viitteitä Alvar Aallolta peritystä muotokielestä.

Hanketta ei ole tarkoitus vaiheistaa, vaan koko rakennus tyhjennetään kerralla asukkaista korjaustöiden ajaksi.

Suunnittelu ja rakentaminen kilpailutetaan yhtenä hankkeena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää energiankulutuksen pienentämiseen ja esteettömyyden parantamiseen.

Kohde on tarkoitus muuttaa savuttomaksi. Paloturvallisuutta parannetaan. GSM-kuuluvuutta parannetaan asuinhuoneistoissa.

Rakennuksen elinkaaren loppua ei ole tarkoituksenmukaista määritellä. Rakennuksen käyttöikäarviota tarkastellaan rakennusosittain, jolloin osien käyttökien perusteella voidaan pitkällä tähtäimellä arvioida korjaus- ja uusimistömenpiteiden tarpeellisuutta.

LVI-tekniikan osalta pyritään pääosin 40-50 vuoden käyttöikään.

### 3 KAAVALLISET TARKASTELUT

---

Rakennuksen asemakaava on vuodelta 1960. Rakennus on inventoitu talvella 2016 (Kulosaaren kerrostaloalue, rakennushistoriaselvitys, KSV 2016) rakennustaiteellisesti laadukkaaksi aikakautensa edustajaksi.

Yleiskaavassa 2016 Tupavuori 4 on merkinnällä Asuntovaltainen alue A2.

Tontilla ei ole täydennysrakennusmahdollisuutta.

Tontilla ei ole voimassa olevia rasitteita.

#### 3.1 Käytyt viranomaisneuvottelut

Hankkeesta on pidetty rakennusvalvonnan ennakkoneuvottelu arkkitehti Johanna Backaksen kanssa 6.2.2019, pöytäkirja liitteenä.

### 4 KOHTEEN MÄÄRITTELY

---

hanke: Heka Kulosaari Tupavuori 4,  
Helsingin kaupungin asuntotuotanto  
osoite: Tupavuori 4, 00570 Helsinki  
hankenumero: 2825003046  
kiinteistötunnus: 091 042 0054 0001  
kaupunki: 91 Helsinki  
kaupunginosa: 42  
kortteli: 54  
tontti: 1  
tontin pinta-ala: 2867 m<sup>2</sup>  
kaavamerkintä: ar



käytetty kerrosala: 2471 m<sup>2</sup>  
käytetty bruttoala: 3253 m<sup>2</sup>  
tilavuus: 9026 m<sup>3</sup>  
huoneistoala: 1715 m<sup>2</sup>  
asuntoala: 1715 m<sup>2</sup>  
liiketilat: ei ole  
rakennuksia (kpl): 1  
asuntoja: 60  
kerroksia: 4  
porrashuoneita: 3  
hissejä: 3  
valmistunut: 1965

## Kohteen esittely:

Tupavuori 4 on Helsingin kaupungin 400-vuotiskotisäätiön rakennuttama vanhusten asuinkerrostalo. Kohteen suunnittelija on arkkitehti Kaarlo Leppänen, joka oli 1955-1976 keskeinen henkilö Alvar Aallon toimistossa. Tupavuoren asuntosuunnittelun tavoitteena oli aikakauden toiminnalliset vaatimukset täyttävät, edulliset vuokra-asunnot vähävaraisille vanhuksille.

Rakennus on kolmiportainen, suorakaiteen muotoinen lamellitalo. Rakennuksessa on kellarikerroksen lisäksi neljä asuinkerrosta. Rakennuksen ominaispiirteitä on 1960-luvulle tyypillinen vaakasuuntaa korostava tumma ikkunauhu ja vaaleasta tiilestä muuratut umpipäädyt.

Betonirakenteinen, osittain vapaamuotoinen pihakansi länsisivun sisäänkäyntien edessä sekä pyöreäkulmaiset hissikonehuoneet vesikatolla antavat kohteelle omaleimaisen, Alvar Aallon muotokieltä muistuttavan ilmeen.

Rakennuksen ympäristö on vehreää, luonnonmukaista ja kallioiden täplittämää. Ympäriällä kasvaa pääasiassa täysi-ikäistä lehtipuustoa. Piha-alueella on istutettua lehtipuu- ja pensaskasvillisuutta. Piha on varustettu oleskelualueella rakennuksen eteläpuolella. Tontin itäosassa on viisi lämmitystolpilla varustettua autopaikkaa.

Rakennus siirtyi Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuoden 2016 alussa.

Rakennuksessa on tällä hetkellä 59 asuntoa. Korjauksen tavoitteena on palauttaa yhdistetty asunto A3, A4 kahdeksi erilliseksi asunnoksi. Peruskorjauksen jälkeen rakennuksessa on 12 kpl tyyppiä 2h+kk, huoneistoala 43 m<sup>2</sup> sekä 48 kpl tyyppiä 1h+kk, huoneistoala 25 m<sup>2</sup>.

Kellarissa on irtainvarastot, asukkaiden kerhotiloja, saunatilat, pesutupa, mankeli- ja kuivaushuone sekä teknisiä tiloja.

Ullakolla on teknisiä tiloja.

#### 4.1 Tehtyjä korjauksia ja kunnostustoimenpiteitä

Rakennuksen julkisivuihin on tehty seuraavia korjauksia:

- Ikkunoiden uusiminen puu-alumiini-ikkunoina 1993
- Ulkoverhouksen uusiminen, lisälämmöneristys, räystäään uusiminen, ikkunoiden uudelleen asemointi, tuuletusparvekkeiden lasitus ja jako kahteen osaan, jätekatoksen ja UVV/talovaraston rakentaminen pihakannen alle 1998
- Pihan teräskaiteiden uusiminen, tukimuurin yläpään pellitys 1999
- Matkapuhelinmastojen sijoitus katolla.

#### 4.2 Tehdyt tutkimukset ja kartoitukset

- Tarveselvitys, 25.9.2018, HEKA
- Rakennushistoriallinen selvitys, Sitowise Oy, 12.9.2018
- Asukaskysely, Sitowise Oy, 12.3.2019

Tehdyt kuntotutkimukset:

- Asbestikartoitus, Raksystems, 12.7.2018
- Kosteuskartoitus, Raksystems, 5.7.2018
- LVV-kuntotutkimusraportti, Raksystems, 2.8.2018
- Julkisivujen, ikkunoiden, vesikaton ja parvekkeiden kuntotutkimus, Tähtiranta Oy, 21.6.2017
- Julkisivujen kuntotutkimus, Raksystems, 6.7.2018
- Vesikaton kuntoarvio, Raksystems, 18.9.2018
- Kiinteistön kuntoarvio, Wisegroup Oy, 1.9.2015
- Kuntoarvio RS15 Rakennustekniikka, LVI- ja sähköjärjestelmät, Raksystems, 3.8.2018
- Pihatason työselitys, kermin haitta-aineet ja piirustukset, Sitowise Oy, 9.2.2018
- Hissien hankeselvitys, HN Hissikonsultointi Oy, 16.10.2018
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, rakenneselvitykset, Sitowise Oy, 17.4.2019
- Salaojakuvausraportti, Sitowise Oy, 11.4.2019
- Pihan korkomittaus Sitowise Oy, 8.4.2019
- Koekuoppatutkimus, Ramboll Oy, 2.-3.4.2019
- Maaperän pilantuneisuuden tutkimusraportti, Sitowise Oy, 30.4.2019
- Tiiviysmittausraportti, Raksystems 17.12.2018
- Lämpökuvausraportti, Raksystems 18.12.2018
- Hormikuvaus, Cervi Oy 25.2.2019

### 4.3 Peruskorjauksen tarve ja tavoitteet

Ikääntymisestä aiheutuvat korjaustarpeet, jäljellä oleva käyttöikä:

- Julkisivun elastisten saumausten uusiminen, rapautuneiden tiilien vaihtaminen, maalattujen betonipintojen laastipaikkaukset ja huoltomaalaus.
- Vesikatteen uusiminen varusteineen, räystäineen ja ylösnostopellityksineen (katteen alla olevat mineriittilevyt sis. asbestia).
- Yläpohjan lämmöneristyksen uusiminen.
- Maanvastaisten seinien vedeneristyksen uusiminen.
- Salaojien uusiminen.
- Lämmitys-, vesi ja viemärijärjestelmien uusiminen.
- Sähköjärjestelmien uusiminen.
- Taloautomaation uusiminen.
- Porrashuoneiden pintojen uusiminen (vanhat lattiapinnat sis. asbestia).
- Porrashuoneiden ja asuntojen ovien uusiminen.
- Hissien uusiminen.
- Yhteistilojen sisäpintojen ja vedeneristysten uusiminen.
- Yhteistilojen irtainvarastokomeroitten, sauna- ja pesulaosaston kalusteiden, varusteiden ja laitteiden sekä keittiökalusteiden uusiminen.
- Palo-ovien uusiminen (vanhat palo-ovet sis. asbestia).
- Asuntojen sisäpintojen ja vedeneristysten uusiminen.
- Asuntojen kiintokalusteiden uusiminen.
- Asuntojen märkätilojen ovien uusiminen.

Perusparantamistarpeet:

- Saunaosastojen esteettömyyttä parannetaan ja saunat muutetaan yksisyöttöiseksi.

Viranomaisvaatimuksista aiheutuvat toimenpiteet

- Ei ole

Käyttöikätaavoitteet, korjauksen jälkeinen elinkaari:

- Rakennusosittain

Energiatehokkuuden parantamistavoitteet, toimenpiteiden vaikutus E-lukuun:

- Ilmanvaihdossa poistokoneiden sähkönkulutuksen väheneminen ja lämmöntalteenotto. Vaihtoehtona koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto.
- Yläpohjan lämmöneristyksen uusiminen.
- Ikkunoiden tiivistyskorjaus.

Esteettömyyden parantamistavoitteet:

- Sisäänkäyntien ovet varustetaan oviautomaatiikalla ja hissit uusitaan.

Riskianalyysit:

- Ei ole

Korjaamatta jättämisen riskit:

- Asumismukavuus heikentyy, kun jo käyttöikänsä ylittäneet kiintokalusteet ja pinnat vanhenevat ja kuluvat entisestään.
- Yhteistilat jäävät käyttämättä, jos ei esteettömyyteen tehdä parannuksia.
- Märkätilojen vedeneristeiden tekninen käyttöikä on loppunut, ja kosteusvahingon riski kasvaa merkittävästi.

- Vesikatteen tekninen käyttöikä on loppuillaan, ja kosteusvahingon riski kasvaa merkittävästi.
- Salaojien kunto on todettu heikoksi ja niiden uusimatta jättäminen lisää kosteusvaurioiden riskiä alapohja- ja sokkelirakenteissa.

Korjaustoimenpiteiden riskit:

- Päätettäessä korjaustoimenpiteistä on otettava huomioon, että kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi inventoidun rakennuksen arkkitehtonisia ominaispiirteitä ei heikennetä. Näitä ovat julkisivuun vaikuttavat toimenpiteet, kuten ikkunajaon muutos ja iv-konehuoneiden laajentaminen vesikatolla, jotka tulee suunnitella huolella, mikäli ne päätetään ottaa mukaan korjaustoimenpiteisiin.
- Talotekniikan vaatimia pysty- ja vaakakoteloita suunniteltaessa tulee ottaa huomioon, että porrashuoneen alkuperäisenä säilynyttä ilmettä ei muuteta. Myöskään ei tule heikentää kiintokalusteiden sijoitusmahdollisuutta eikä muutakaan asuntojen toimivuutta saa olennaisesti heikentää.

## 4.4 Yhteystiedot

Rakennuttaja  
Helsingin kaupungin asuntotuotanto  
Heidi Tuuli-Lääkkö, projekti-insinööri  
09 310 21228 [heidi.tuuli-laakko@hel.fi](mailto:heidi.tuuli-laakko@hel.fi)

Alueyhtiö  
Heka-Kaakko Oy  
Kai Juurtela, kiinteistöpäällikkö  
09 231 43518 [kai.juurtela@hekaoy.fi](mailto:kai.juurtela@hekaoy.fi)  
Anna Seppä, tekninen isännöitsijä  
09 576 73612 [anna.seppa@hekaoy.fi](mailto:anna.seppa@hekaoy.fi)

Arkkitehtisuunnittelu  
Sitowise Oy  
Ulla-Riitta Mankki, arkkitehtisuunnittelija  
044 427 9461 [ulla-riitta.mankki@sitowise.com](mailto:ulla-riitta.mankki@sitowise.com)

Rakennesuunnittelu  
Sitowise Oy  
Timo Raiski, rakennesuunnittelija  
0500 724 754 [timo.raiski@sitowise.com](mailto:timo.raiski@sitowise.com)  
Johan Pellikka, rakennesuunnittelija  
029 170 5244 [johan.pellikka@sitowise.com](mailto:johan.pellikka@sitowise.com)

LVIA-suunnittelu  
Sitowise Oy  
Juho Mäkelä, LVIA-suunnittelija  
044 724 9288 [juho.makela@sitowise.com](mailto:juho.makela@sitowise.com)

Sähkösuunnittelu  
Yhtyneet Insinöörit Oy  
Tomi Peltoranta, sähkösuunnittelija  
050 444 2387 [tomi.peltoranta@yhtyneetinsinoorit.fi](mailto:tomi.peltoranta@yhtyneetinsinoorit.fi)

Hissikonsultti  
HT Hissikonsultointi Oy  
Harri Nieminen  
040 153 1171 [harri.nieminen@hnhissikonsultointi.fi](mailto:harri.nieminen@hnhissikonsultointi.fi)

Palokonsultti  
Paloässät Oy  
Satu Stenfors, paloturvallisuussuunnittelija  
050 573 2776 [satu.stenroos@paloassat.fi](mailto:satu.stenroos@paloassat.fi)

Kaupunginmuseo  
Anne Salminen, tutkija  
040 334 7012 [anne.salminen@hel.fi](mailto:anne.salminen@hel.fi)

## 5 EHDOTUS KORJAUSTOIMENPITEIKSI

---

### 5.1 Alueosat

#### 5.1.1 Perustukset

##### Nykytilanne

- Teräsbetonia, ulotettu kallioon anturoilla.
- Ei omille perustuksille rakennettuja piharakennuksia tai katoksia.

##### Ehdotus

- Uudelle tupakkakatokselle rakennetaan paikallavaletut betoniperustukset.

#### 5.1.2 Alustila

##### Nykytilanne

- Rakennuksella ei ole varsinaista alustilaa; alapohjat ovat maanvaraisia.



## **Ehdotus**

- Alapohjalaatan alle kaivuita LVI-asennusten vaatimassa laajuudessa.
- Saunaosaston maanvarainen laatta uusitaan.

### **5.1.3 Salaojat**

#### **Nykytilanne**

- Rakennuksen pohjois- ja itä-sivuilla on alkuperäiset tiilirakenteiset salaojat.
- Salaojia myös länsisivulla ja alapohjan alla.
- Salaojaviemärit ovat pääosin kuivia tai tukkeessa. Suurimmassa osassa on paljon liitoksien siirtymiä ja vajoamia, jotka haittaavat viemäreiden toimintaa. Salaojaputket ovat arvioidun teknisen käyttöiän päässä.

## **Ehdotus**

- Salaojat uusitaan tai rakennetaan rakennuksen ympärille rakennetekniikan hankesuunnitelman mukaisesti.

### **5.1.4 Liikennealueet**

#### **Nykytilanne**

Ajoneuvoyhteys paikoitusalueelle. Eteläpuolella yhteys viereisen puistoalueen kautta kellarikerroksen sisäänkäynnille ja jätetilaan.

## **Ehdotus**

- Uusitaan eteläpäädyn kivituhkainen kulkuväylä asfalttipintaisena nykyisessä laajuudessaan tontin rajaan asti.
- Rakennetaan betonilaattapintainen kulkuväylä tupakkakatokselle.

### **5.1.5 Paikoitusalueet**

#### **Nykytilanne**

Paikoitusalueella 5 kpl autopaikkoja. Vuodelta 1960 oleva asemakaava ei aseta vaatimuksia tätä suuremmalle paikkamäärälle.

## **Ehdotus**

- Puretaan paikoitusalueen asfalttialue ja uusitaan nykyisessä laajuudessaan reikäkivialueena tontin rajaan asti rakennesuunnitelmien mukaan.
- Uusitaan lämmitystolpat.
- Varustetaan autopaikat sähköauton pikalatauspisteillä.

## 5.1.6 Oleskelu- ja leikkialueet

### Nykytilanne

- Oleskelualue rakennuksen eteläpäädyssä.

### Ehdotus

- Uusitaan eteläpäädyn sisäänkäynnin laatoitus nykyisessä laajuudessaan. Käytetään olevan kokoista betonilaattaa, harmaa sileä.
- Uusitaan eteläpäädyn kivituhka-alue nykyisessä laajuudessaan asfalttipintaisena.

## 5.1.7 Viheralueet ja kasvillisuus

### Nykytilanne

- Tontilla lehtipuu- ja pensasistutuksia. Ympärillä pääasiassa täysi-ikäistä lehtipuustoa, luonnontilassa.

### Ehdotus

- Raivataan itäjulkisivun vierustalta pensasistutukset salaojakorjauksen vaatimalta leveydeltä.
- Raivataan istutukset pihan LVI-töiden vaatimilta kaivuualueilta.
- Uusitaan istutukset pihakannen maalattavien pystyrakenteiden vierestä töiden vaatimalta leveydeltä olevilla lajeilla.
- Toimenpidealueiden läheisyydessä olevat puut ja pensaat suojataan mekaanisilta vaurioilta.
- Rakennus ympäröidään vähintään 300 mm levyisellä ja 100 mm vahvuisella sepelikaistalla, jonka alla on suodatinkangas.
- Rakennuksen itäsiivu varustetaan kestopuisella vetotikasalustalla.
- LVIS -töistä johtuvien kaivuualueiden kasvillisuus uusitaan olevilla lajeilla.
- LVIS -töistä johtuvien kaivuualueiden nurmikko uusitaan.

## 5.1.8 Talovarusteet

### Nykytilanne

- Oleskelualueella kestopuiset rallit, pihakeinu. Pihalla myös teräsrakenteinen tuuletus- ja tomutusteline. Sisäänkäyntien yhteydessä ulkotiloihin soveltuvia roska- ja tuhka-astioita sekä penkkejä.
- Kadun vieressä olevassa päädyssä numerovalaisin. Sisäänkäyntien yhteydessä metalliset, rakennuksen tyyliin sopivat porraskirjaimet.

### Ehdotus

- Tuhka-astiat poistetaan.
- Metalliset tuuletus- ja tomutustelineet huoltomaalataan.

- Kestopuiset rallit uusitaan olevassa laajuudessaan. Pihakeinu uusitaan kahdella puolella istuttavana, 4 hengen katoksellisena valmisosatuotteena.
- Betoniset penkit sisäänkäyntien yhteydessä säilytetään, puuosat huoltomaalataan. Raaperitilät uusitaan harjoilla varustettuna.
- Piha-alueella olevat kaksi penkkiä puu- ja metalliosineen huoltomaalataan.
- Lipputanko uusitaan olevan korkuisena alumiinilipputankona.
- Olevat hiekka-astiat säilytetään.
- Porraskirjaimet säilytetään ja huolletaan.
- Päädyn numerovalaisin uusitaan ajan henkeen sopivaksi
- Pihan pylväsvalaisimet uusitaan ajan hengen mukaisesti.

### 5.1.9 Pihavarastot ja -katokset

#### Nykytilanne

- Pihakannen alapuolelle rakennettu 1990 -luvulla talovarasto sekä varasto polkupyörien säilytykseen.

#### Ehdotus

- Varasto otetaan talovaraston lisäksi jätetiläkäyttöön ja polkupyörät siirretään nykyiseen jätetilaan.
- Varustetaan polkupyörätila 2x6 polkupyörätelineelle, lattiamalli, metallia.
- Rakennetaan 1 kpl tupakkakatos varusteineen Asuntotuotantotoimiston ”Ohje tupakointipaikasta uusissa Heka-kohteissa” mukaan.

### 5.1.10 Aidat ja tukimuurit

#### Nykytilanne

- Betoninen tukimuuuri länsisivulla kadulta sisäänkäynneille johtavan luiskan ja pihan välillä. Ei piha-aitoja.

#### Ehdotus

- Perusteellinen pinnoitus- ja paikkakorjaus. Valaisimet uusitaan ajan henkeä noudattaen.
- Metallinen kaide huoltomaalataan.

### 5.1.11 Portaat, luiskat ja terassit

#### Nykytilanne

- Kadulta sisäänkäynnin kansitasolle johtavat betoniportaat ja -luiska, päällystetty betonilaatoilla. Kansitaso päällystetty betonikivillä.
- Kansitasolta teräsriläportaat eteläpäädyn alemmalle pihatasolle. Alemmalla pihatasolla jäte- ja talo- / polkupyörävaraston sekä kellarikerroksen sisäänkäynnin edusta päällystetty pihalaatoilla.

- Betonisen pihakannen yläpinnan vedeneristys on puutteellinen ja vettä kulkeutuu betonilaatan lävitse. Tämä aiheuttaa sisäänkäyntien kohdalla alapuolisiin lämpimiin tiloihin kosteusvaurioita ja lisäksi nopeuttaa huomattavasti betonilaatan raudoitteiden korroosiota, mikä heikentää laatan kantavuutta.

### **Ehdotus**

- Pihakannen raskas betonikorjaus. Vedeneristys ja betonilaatat uusitaan käyttämällä nykyisen kokoista betonilaattaa, harmaa sileä. Varustetaan saattolämmityksellä kaivojen kohdalla.
- Kanteen tehdään avaus, josta Maaperän pilantuneisuuden tutkimusraportin mukaiset pilaantuneet maat poistetaan imemällä, kts. kohta 5.1.15.
- Kaiteille, tukirakenteille, pilareille, muureille ja palkeille perusteellinen pinnoitus- ja paikkauskorjaus.

### **5.1.12 Hulevedet**

#### **Nykytilanne**

- Ei viivytystä eikä imeytystä tontilla.

#### **Ehdotus**

- Viemäriverkkoon johtuvien / johdettavien hulevesien määrään ei tule muutoksia eli tilannetta ei pahenneta nykyisestä. Tontti kallion laella, eikä viivytyksen tai imeytyksen toteutus ole käytännössä mahdollista, joten näillä perusteilla hulevesien ohjaus uusitaan pääasiassa nykyisen kaltaisena.
- Hulevesien uusittavaan tonttivilmiin rakennetaan viivytyspotki ennen liittotosta HSY:n viemäriin. Viivytyspotki asennetaan nykyisen louhitun putkikanalin mittojen ehdoilla
- Hulevedet imeytetään paikoitusalueella reikäkivipinnan läpi.

### **5.1.13 Jätehuolto ja – varusteet**

#### **Nykytilanne**

- Pihakannen alapuolelle rakennettu 1990 -luvulla jätetila. Tilassa on 3 kpl 660 litran ja 2 kpl 360 litran jäteastiaa.

#### **Ehdotus**

- Jätetila siirretään nykyisen talovarasto- ja polkupyörätilan käyttöön. Olevat astiat säilytetään ja lisätään 3 kpl 660 litran ja 2 kpl 360 litran astiaa.

### **5.1.14 Öljysäiliöt / muut vanhat rakennusosat**

#### **Nykytilanne**

- Ei havaintoa öljysäiliöstä. Ympäröivästä maaperästä on havaintoja öljystä. Öljysäiliöiden alkuperäiset paikat on merkitty asemapiirustukseen.

## Ehdotus

- Pilaantuneen maan poisto kohdan 5.1.11 mukaan.

## 5.2 Talo-osat

### 5.2.1 Anturat

#### Nykytilanne

- Paikallavaletut kalliolle tai murskearinnan välityksellä kallion varaan perustetut teräsbetonianturat.

#### Ehdotus

- Kts rakennetekninen hankesuunnitelma.

### 5.2.2 Alapohjalaatat ja -kanaalit

#### Nykytilanne

- Rakennuksen alapohjarakenteena on maanvarainen teräsbetonilaatta. Pohjakerroksen käytävän alapuolella kulkee teräsbetonirakenteinen tekniikkakanaali.

#### Ehdotus

- Alapohjan tekniikkakanaalin puhdistus orgaanisesta jätteestä ja tarkastusluokkujen muutos kaasutiiviiksi luukuiksi.
- Alapohjalaatan kunnostus tehdään rakenneteknisen hankesuunnitelman mukaan.

### 5.2.3 Runko

#### Nykytilanne

- Rakennuksen kantava runko muodostuu paikallavaletuista kantavista seinistä, porrashuoneiden betonipalkeista ja paikallavaletuista teräsbetonilaatoista. Kantavia seiniä ovat poikkisuuntaiset ulkoseinät, huoneistojen väliset seinät sekä porrashuoneen ja huoneiston väliset seinät.

#### Ehdotus

- Runkoon ei kantavuuteen vaikuttavia toimenpiteitä.

### 5.2.4 VSS-tila ja laitteet

#### Nykytilanne

- Ei ole rakennuksessa. Helsingin kaupungin vss sijaitsee rakennuksen alla, lämmönvaihdin sijaitsee rakennuksessa, ei ole käytössä.
- Katolla oleva väestöhälytín on käytössä.

## **Ehdotus**

- Väestöhälyttimen toiminta on turvattava peruskorjauksen ajan.

### **5.2.5 Kantavat seinät**

#### **Nykytilanne**

- Teräsbetonia

#### **Ehdotus**

- Kolojen ja muiden vaurioiden paikkaus, seinien huoltomaalaus.
- Poistetun oviaukot muurataan umpeen.

### **5.2.6 Pilarit ja palkit**

#### **Nykytilanne**

- Teräsbetonia

#### **Ehdotus**

- Kolojen ja muiden vaurioiden paikkaus, seinien huoltomaalaus

### **5.2.7 Välipohja**

#### **Nykytilanne**

- Paikalla valettua teräsbetonia.
- Kellarin ja 1. kerroksen välillä kaksoislaattarakenne:
  - betoni 50 mm
  - toja-levy 50 mm
  - betoni 150 mm
- Muualla 230 mm betoni

#### **Ehdotus**

- Talotekniikan vaatimat aukot.
- Huoltomaalaus näkyviltä osilta.

### **5.2.8 Yläpohja**

#### **Nykytilanne**

- Yläpohjan rakennetyyppi ulkoa sisään päin:
  - bitumikermivesikate
  - raakaponttilaudoitus 22x100
  - kattokannattajat 50x100 k900

- tuulettuva ilmatila + puutolpat
  - mineriittilevy
  - mineraalivilla 150 mm
  - kantava yläpohjan teräsbetoni-laatta 150 mm
- Vesikaton kermieristys on uusittu 1990-luvulla alkuperäisen kermin päälle. Rakenteiden liitokset eivät ole tiiviitä, ylösnostoissa on puutteita, suojapeltityksissä on reikiä. Katoilla ja kaivoissa on kasvustoa ja roskaa.

### **Ehdotus**

- Olevat kermikatteet puretaan asbestityönä. Mineriittilevyt puretaan asbestityönä. Aluslaudoitus, ja mineraalivillalevyt puretaan. Kattokannattajat ja tolpat säilytetään.
- Yläpohjaan asennetaan uusi puhallusvillalämmöneristys rakennesuunnitelmien mukaan. Kattokannattajien päälle asennetaan levytys ja uudet vedeneristyskermit.
- Vesikatteeseen välittömästi liittyvät ylösnostot, tarkastus- ja käyntiluukut sekä läpiviennit uusitaan.
- LVI-tekninen vaihtoehto 2: Rakennetaan uutta julkisivupintaa ullakkokerroksen keskimmäisen porras-/konehuonetilan laajentamiseksi uuden IV-konehuoneen vaatiman tilan verran. Olevaa yläpohjarakennetta ja vesikattoa puretaan tilan vaatimassa laajuudessa.

## **5.2.9 Runkoportaat**

### **Nykytilanne**

- Porrashuoneen portaat ovat alkuperäisiä betoniportaita. Porrasaskelmat tummaa mosaiikkibetonia. Alkuperäinen teräsbetonikaide, puinen käsijohde.

### **Ehdotus**

- Betonipinnat huoltomaalataan. Kolot ja vauriot paikataan ennen maalausta. Levyrakenteinen kaide huoltomaalataan. Käsijohde huoltolakataan.

## **5.2.10 Julkisivut, pinnoitus, saumaukset**

### **Nykytilanne**

- Paikallamuurattu tiiliverhous, uusittu 1998. Kannatin-, ikkuna-aukkojen ylityspalkit ja sokkelit betonipintaisia.
- Sisäänkäynnit klinkkeripintaisia. Sisäänkäyntien ja eteläpäädyn alakatot lautaverhottuja.



## Ehdotus

- Betonipintojen korkeapainepesu ja huoltomaalaus. Elastisten saumojen uusiminen.
- LVI-tekninen vaihtoehto 2: Rakennetaan uutta julkisivupintaa ullakkokerroksen keskimmäisen porras-/konehuonetilan laajentamiseksi uuden IV-konehuoneen vaatiman tilan verran. Olevaa ulkoseinää puretaan tarvittavin osin kulkuyhteyden järjestämiseksi. Uudet seinät rakennetaan entisen kaltaisina, osittain kaarevapintaisina siten, että laajennus ei tyyllillisesti poikkea muista ullakkokerroksen porras-/konehuoneista.
- Alakattojen lautaverhoukset huoltomaalataan, huonokuntoiset laudat uusitaan. Valaisimet uusitaan.
- Sisäänkäyntisyvennyksen klinkkerit huolletaan ja rikkoutuneet vaihdetaan entisen kaltaisiin laattoihin.

## 5.2.11 Ulko-ovet

### Nykytilanne

- Sisäänkäyntien ovet teräs-lasiovia.

### Ehdotus

- Teräs-lasiovien huoltotoimenpiteet. Varustetaan automaattisulkijalla ohjauslaitteineen.

## 5.2.12 Ikkunat- ja ikkunaovet

### Nykytilanne

- Asuntojen ikkunat uusittu puu-alumiini-ikkunoina 1998. Tuuletusparvekkeen ikkunat alkuperäisiä.
- Tuuletusparvekkeiden ovet siviikkunoineen puu-lasiovia.
- Kellaritiloissa on alkuperäisiä puuikkunoita.

### Ehdotus

- Asuntojen ikkunoiden huolto, heloituksen tarkistus, jokaisen asuinhuoneen yhden ikkunan varustaminen varatieheloituksella: kiintopainikkeilla ja viiranomaisen hyväksymällä aukipitolaitteella.
- Tiivistöiden uusiminen ja tilkerakojen kunnostus sisäpuolelta. Sisäpuolisten ikkunalistojen uusiminen.
- Kellarin ikkunat uusitaan puu-alumiinisina.
- Puu-lasiovet siviikkunoineen uusitaan puu-lasisina
- Laatoitetuille ikkunapenkeille huolto ja rikkoontuneiden laattojen uusiminen entisen kaltaisina.

## 5.2.13 Julkisivuvarusteet

### Nykytilanne

- Talotikkaat puuttuvat.

### Ehdotus

- Varustetaan talotikkailla, joissa turvavaljaiden kiinnityskisko ja lukittava kiipeämiseste.
- Porrashuoneiden seinät varustetaan ullakkokerroksen osalta sähköisesti laukaistavalla savunpoistoluukulla. Laukaisupiste porrashuoneiden sisäänkäyntitasolla, pääoven lähellä.

## 5.2.14 Parvekkeet

### Nykytilanne

- Ei asuntoparvekkeita. Tuuletusparvekkeet jaettu tuuletus- ja oleskelutilaksi väliseinällä, ei palo-osastoitu. Tuuletusparvekkeilla on tuuletustelineet.

### Ehdotus

- Pinnat huoltomaalataan.
- Parvekkeisiin liittyvät elastisen massasaumat uusitaan.
- Parvekelasitukset säilytetään ja huolletaan ja kuluneet muoviosat uusitaan.
- Tuuletustelineet uusitaan.
- 

## 5.2.15 Katokset

### Nykytilanne

- Ei erillisiä katoslippoja.

### Ehdotus

- Ei toimenpiteitä.

## 5.2.16 Ulkotasot

### Nykytilanne

- Käsitelty kohdassa 5.1.12, koska liittyvät kohdan rakennusosiin.

### Ehdotus

Kohdan 5.1.12 mukaan.

### 5.2.17 Vesikatto, rakenteet ja vesikate

#### Nykytilanne

- Vesikaton kermieristys on uusittu 1990-luvulla alkuperäisen kermin päälle. Rakenteiden liitokset eivät ole tiiviitä, ylösnostoissa on puutteita, suojaпель-lityksissä on reikiä. Katoilla ja kaivoissa on kasvustoa ja roskia.

#### Ehdotus

- Olevat kermikatteet puretaan. Mineriittilevyt puretaan asbestityönä. Aluslaudoitus, ja mineraalivillalevyt puretaan. Kattokannattajat ja tolpat säilytetään.
- Kattokannattajien päälle asennetaan levytys ja uudet vedeneristyskermit.
- Vesikatteeseen välittömästi liittyvät ylösnostot, tarkastus- ja käyntiluukut sekä läpiviennit uusitaan.
- LVI-tekninen vaihtoehto 2: Rakennetaan uutta julkisivupintaa ullakkokerroksen keskimmäisen porras-/konehuonetilan laajentamiseksi uuden IV-konehuoneen vaatiman tilan verran. Olevaa yläpohjarakennetta ja vesikattoa puretaan tilan vaatimassa laajuudessa. Uusi vesikate rakennetaan uusien ulkoseinälinjojen päälle entisen kaltaisina, osittain kaarevapintaisina, tyyllisesti muiden ullakon porras-, konehuonetilan vesikatteisiin sopivana.

### 5.2.18 Räystäsrakenteet

#### Nykytilanne

- Räystäs on muurattu julkisivuverhouksen kanssa yhtenevällä tiilellä vesikattotasoon saakka. Räystäällä katon bitumikermit on nostettu reunakorokkeen päälle ja räystäs on suojattu pellityksellä.

#### Ehdotus

- Räystään puurakenteet ja pellitykset uusitaan vesikatteen uusimisen yhteydessä.

### 5.2.19 Vesikattovarusteet

#### Nykytilanne

- Tasakatto, ei turvavarusteita eikä tikkaita iv-konehuoneiden katoille.

#### Ehdotus

- Kiinteät tikkaat iv-konehuoneiden katolle. Turvaköyden kiinnityspisteet.
- Katolle toteutetaan aurinkosähköjärjestelmä sähköteknisen hankesuunnitelman mukaan. Kulku yhdeltä porrashuoneelta aurinkopaneeleille varustetaan metallisella kattosillalla.

### 5.2.20 Vesikaton luukut ja ikkunat

#### Nykytilanne

- Huoltoluukut, nykyisellään huonokuntoisia.

#### Ehdotus

- Uusitaan ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen käyttö- ja huolto-turvallisuudelle asetettujen vaatimusten mukaisesti.

## 6 Tilaosat

---

### Yleistä

Kohteesta on tehty asbesti- ja haitta-ainekartoituksia kohdan 4.2. mukaan. Purkutyössä on huomioitava asbesti ja vaaralliset aineet. Asbestia sisältävät varusteet on esitetty kohdassa ”nykytilanne” rakennusosittain.

Purettaessa asbestia ja muita vaarallisia aineita sisältäviä rakennusosia, purku tulee suorittaa kartoitusraportin toimenpideohjeiden mukaan, katso liitteenä olevat Asbesti- ja haitta-ainekartoituksen raportit.

Kohteista löytyi asbestia seuraavasti:

- kaksioiden keittiötilojen yläsokkelin IV-hormi
- yksiöiden kylpyhuoneiden katossa kulkeva IV-hormi
- asunnon A3 keittiökaapistojen välitilan laatoitus
- yläpohjan mineraalivillojen päällä sijaitseva kivilevy
- talosaunan kiukaan yläpuolinen kivilevy
- porrashuoneiden vinyylilaatta
- yhteistilojen palo-ovet
- kellarikäytävästä lämmönjakohuoneeseen kulkevat putket
- pystyhormeissa kulkevat käyttövesiputket

Tilamuutosten vaihtoehtoja on esitetty liitteenä olevissa kaaviopiirustuksissa.

### 6.1.1 Väliseinät

#### Nykytilanne

- Kantavat väliseinät teräsbetoniseiniä. Ei-kantavat osin betonirakenteisia tasoitepintaisia, osin levyverhottuja puurankaseiniä. Talosaunassa ja -pesuhuoneissa tiilimuurattuja väliseiniä.

#### Ehdotus

- Kellaritilojen ei-kantavia seiniä puretaan ja rakennetaan uudelleen, maalataan, vedeneristetään ja laatoitetaan muutosten vaatimassa laajuudessa.
- Kellarin varastotilan ja kattilahuoneen välinen aukko muurataan umpeen.
- Asuntojen yksiöiden keittokomeron ja eteisen välisiä seiniä puretaan ja rakennetaan uudelleen LVI-tekniikan ja kiintokalusteiden tilantarpeiden mukaisesti.

- Asuntojen yksiöiden pesuhuoneiden välisiä hormiseiniä puretaan osittain LVI -vaihtoehto 2:n asettamien pystykanavaelementtien tilavaatimusten mukaisesti.
- Säilytettävät ja uusittavat väliseinät pintakäsittellään.

### 6.1.2 Väliovet

#### Nykytilanne

- Alkuperäisiä. Yhteistilojen palo-ovet, 16 kpl sisältävät asbestia rakenteessa.

#### Ehdotus

- Palo-ovet uusitaan nykyisen lainsäädännön täyttäväksi osastoiviksi palo-oviksi.
- Muut kellarin ovet uusitaan tilamuutosten vaatimassa laajuudessa.
- Saunaosastojen puku- ja pesuhuoneen ja wc-tilan väliovet uusitaan kosteudenkestävinä paneelipintaisina ovina.
- Saunan ovet uusitaan karkaistuina lasiovina.
- Saunaosastojen ja pesulaosaston ovet varustetaan sähkömekaanisella lukituksella.
- Muut kellarin yhteistilojen ja käytävän väliset ovet varustetaan elektromekaanisella lukituksella.
- Asuntojen pesuhuoneiden ovet uusitaan kosteudenkestävinä maalattuina laakaovina.
- Asuntojen kuivien tilojen väliovet säilytetään lukuun ottamatta porrashuoneen sisäpuolisia ovia.
- Asuntojen ja yhteistilojen säilyvät väliovet huoltomaalataan. Helojen kunto tarkistetaan ja huolletaan.
- Porrashuoneen ovet uusitaan nykyisen lainsäädännön täyttäväksi, yksilehtiseksi puuoviksi ja varustetaan osastointivaatimukset täyttävällä kirjelukulla. Luukkuihin asunnon numero ja asukkaan nimi irtokirjaimilla. Varustetaan elektromekaanisella lukituksella. Ovia ei varusteta sulkimilla. Olevien ovien purkutyö käsittää sisäpuolisen oven purkamisen.

### 6.1.3 Lattiapinnat

#### Nykytilanne

- Kellarin pesuhuoneissa ja saunassa ja wc-tiloissa laatoitus, tilat ovat lattea-kaivollisia.
- Mankelihuoneessa ja saunaosaston pukuhuoneissa muovimatto.
- Muut kellarin lattiapinnat, käytävät ja varastot ja muut kuivat tilat ovat maalattua betonia. Nykyinen pinta sisältää Pcb- tai raskasmetallipitoista materiaalia.
- Porrashuoneiden lattia on Finnflex -laattaa, muoviset jalkalistat. Laatat ja kiinnitysliima sisältävät asbestia.

- Asuntojen kuivien tilojen lattiat: muovimatto tai muu lattiamateriaali, vaihtelee asunnoittain, asennettu asukkaiden toimesta.
- Lattiapinnoitteiden alla voi olla yksi tai useampi kerros vanhoja lattiamateriaaleja kiinnitysliimoineen.
- Asuntojen pesuhuoneiden lattiat laatoitettuja ja lattiakaivollisia.

### Ehdotus

- Kellarin käytävien ja niihin liittyvien portaiden lattia uusitaan epoksimassalattiana. Kellarin kuivien tilojen lattiat huoltomaalataan.
- Luiskan kumimatto uusitaan.
- Kellarin märkätilojen vanha laatoitus ja vedeneristys puretaan ja uusitaan uudelleen suunniteltavien tilojen laajuudelta, kts. myös kohta 6.1.7. Pesuhuone varustetaan lattiakaivolla. Wc- tila varustetaan lattiakaivolla. Pukuhuone varustetaan lattiakaivolla.
- Porrashuoneiden lattiat uusitaan enomer-laattoina, muoviset jalkalistat.
- Porrashuoneiden tuulikaappisyvennykset metallilistoineen kunnostetaan.
- Asuntojen kuivien tilojen lattiat: Uusitaan, vinyylilankkulattiana. Jalkalistat uusitaan puisina.
- Asuntojen pesuhuoneen lattioiden vanha laatoitus ja vedeneristys puretaan ja uusitaan uudelleen suunniteltavien tilojen laajuudelta, kts. myös kohta 6.1.7. Tila varustetaan kahdella lattiakaivolla.

### 6.1.4 Sisäkattorakenteet- ja pinnat

#### Nykytilanne

- Betonipintoja asunnoissa ja yhteistiloissa.
- Levyrakenteisia alaslaskuja asunnoissa.
- Kellarin saunaosaston märkätiloissa paneelialakatto.
- Saunan kiukaan yläpuolinen kivilevy sisältää asbestia.

#### Ehdotus

- Huoltomaalataan. Kolot paikataan. Roilotettavat katot tasoitetaan ja maalataan.
- Asunnoissa uusitaan alakattoja kuivissa tiloissa kipsilevykattona ja pesuhuoneessa paneelikattona lvi-kanavien vaatimassa laajuudessa. Vanhat alakatot puretaan.
- Tupakka-asunnoissa uudelleen maalatuille kattopinnoille eristemaalaus pohjakäsittelynä.
- Kellarin saunaosastojen katot uusitaan paneelikattoina. Vanhat alakatot puretaan.
- Asuntojen pesuhuoneiden vaakakanavat puretaan asbestityönä.
- Kellarin asbestia sisältävät vaakakanavat puretaan asbestityönä ja uusitaan.

## 6.1.5 Seinien pintarakenteet

### Nykytilanne

- Pinnoissa iän mukanaan tuomaa kulumista yleissä tiloissa.
- Pinnoissa iän mukanaan tuomaa kulumista sekä osittain tapetoituja seinäpintoja asunnoissa

### Ehdotus

- Kellaritilan paikoillaan säilyvät, kuivien tilojen väliseinät huoltomaalataan. Kolojen ja muiden vaurioiden paikkaus ennen huoltomaalauksia.
- Kellaritilan saunaosaston pesu- ja wc-tilojen seinät vedeneristetään ja laatoitetaan kauttaaltaan.
- Saunaosastojen pukutilojen ja saunojen seinät paneloidaan.
- Asuntojen väliseinät tasoitetaan 2,5-kertaisesti ja huoltomaalataan. Uudet seinät ensimaalataan. Tapetit poistetaan ennen tasoitusta.
- Tupakka-asuntojen (3 kpl) kaikkien maalattavien pintojen pohjakäsittelynä eristemaalaus, mukaan lukien myös muut rakennusosat mm. ikkunoiden sisäpuoliset ja ikkunavälin puuosat, lämpöpatterit ja putket.
- Asuntojen kylpyhuoneiden seinät vedeneristetään ja laatoitetaan kauttaaltaan.
- Keittiöiden kalusteväli vedeneristetään ja laatoitetaan. Asunnon A3 keittiökaapistojen välitilan laatoitus sisältää asbestia.
- Keittiöiden väliseinä astianpesupöydän ja apk-tilavarauksen kohdalla vedeneristetään.
- Vedeneristettävät tilat kohdan 6.1.7 mukaisesti.

## 6.1.6 Irtaimistovarastot

### Nykytilanne

Puu- kanaverkkorakenteisia komeroita asukkaiden kellarivarastoissa.

### Ehdotus

Troax-verkkokomerot asukkaiden kellarivarastoihin olevalla komerojaolla.

## 6.1.7 Veden- ja kosteudeneristykset

### Nykytilanne

- Märkätiloja asunnoissa ja kellarissa, saunan pesutiloissa sekä kellarikerroksen wc-tiloissa. Ikä ja kunto vaihtelevat tehtyjen remonttien mukaan.

### Ehdotus

- Lattia- ja seinäpinnat vedeneristetään sertifioidulla vedeneristysjärjestelmällä. Pinnat on lueteltu kohdissa 6.1.3 ja 6.1.5.

### 6.1.8 Kiintokalusteet

#### Nykytilanne

- Osin alkuperäisiä, käyttöikä ylittynyt.

#### Ehdotus

##### Kerhotila:

- Uusitaan keittiön kalusteet tehdasvalmisteisina vakiomittaisina kiintokalusteina. Runko kosteudenkestävää lastulevyä. Ovet ja etusarjat korkeapainelaminaattipintaisia sisälistaovia. Työtasot korkeapainelaminaattipintaisia. Rst-tiskipöytä.

##### Saunaosastojen WC-tilat:

- Pesuallas saniteettiposliinia.
- Peili ja pistorasialla varustettu valaisin.
- WC-istuin saniteettiposliinia, vesikalusteet uusitaan.

##### Saunan pesuhuoneet:

- Uudet suihkukalusteet ja vesipiste.
- Vanhat kylpyammeet puretaan.

##### Löylyhuone:

- Lauteet uusitaan ylöspäin käännettävinä. Tukikaide puurakenteinen seinän puolella.
- Sähkökiuas, lattiamallinen. Suojakaide puurakenteinen.

##### Asunnon eteistilat:

- Vakiokorkuiset komerokalusteet yläsokkeleilla. Runko lastulevyä. Ovet ja etusarjat korkeapainelaminaattipintaisia sisälistaovia. Yläkaapilla tiloihin, joissa ei ole alaslaskua, yläkaapiton tiloihin, jossa alaslasku. Siivouskomo, hylly ja tankokomero.

##### Asunnon pesuhuoneet:

- Pesuallas saniteettiposliinia, alakaappiin upotettava malli, metallinen alakaappi seinään kiinnitettävä tai metallijaloilla, metallinen peilikaappi valaisimella ja pistorasialla. Suihkuseinä metallirunkoinen, turvalasiseinä, kattoon asti ulottuva.
- WC-istuin saniteettiposliinia, vesikalusteet uusitaan.
- Pesukoneen vesi- ja viemäriiitääntä asuntotyypeissä 1h+kk.
- Vesikiertoinen pyyhekuivain.

### 6.1.9 Keittiökaluusteet

#### Nykytilanne

- Osin alkuperäisiä, käyttöikä ylittynyt.



## Ehdotus

- Uusitaan tehdasvalmisteisina vakiomittaisina kiintokalusteina. Runko kosteudenkestävää lastulevyä. Ovet ja etusarjat korkeapainelaminaattipintaisia sisälistaovia. Työtasot korkeapainelaminaattipintaisia. Rst-tiskipöydät. Nurkkakaapeissa ei karusellimekanismeja. Pöytäkaapeista yksi hyllykaappi laatikolla, tiskipöydän alla allaskaappi. Yhdessä seinäkaapeista tila mikroaaltouunille
- Koneet uusitaan: jk/pk, lattialiesi täyskorkea, valurautaliesi, jossa neljä valurautalevyä, kaksi pikalevyä, 500 mm, apk -varaus, 600 mm. Astianpesupöydän ja mahdollisen apk:n/varauksen alle vesieristys, kylmäkalusteen alle muovikaukalo. Kts. kohta veden- ja kosteudeneristykset.
- Liesikupu, huippuimuriin liitettävä.

## 6.1.10 Varusteet

### Nykytilanne

Sekalaisia ja huonokuntoisia.

### Ehdotus

Kerhotila:

- Koneet uusitaan: jk/pk täyskorkea, lattialiesi, valurautaliesi, jossa neljä valurautalevyä, kaksi pikalevyä, 500 mm, apk-varaus, 600 mm. Astianpesupöydän ja mahdollisen apk:n/varauksen alle vedeneristys, kts. kohta veden- ja kosteudeneristykset, kylmäkalusteen alle muovikaukalo.
- 2-osainen pyyhekoukku

WC-tilat:

- wc-paperiteline ja harjateline, rst
- 2-osaiset metallikoukustot
- rst-tukikahva wc-istuimen viereen

Saunan pesuhuone:

- saippuatelineet suihkujen viereen, 4-osaiset metallikoukustot, rst-tukikahva

Saunan pukuhuone:

- irtopenkkejä, metallirunkoinen, istuinosa puuta 2 kpl, 4-osaiset metallikoukustot, rst-tukikahva, roska-astia, metallia polkimellinen

Sauna:

- lämpömittari

Asunnon keittiö:

- 2-osainen metallipyyhekoukku

Asunnon pesuhuone:

- 4-osainen metallipyyhekoukku, wc-paperiteline, rst, saippuateline suihkun yhteyteen, rst, rst-tukikahva wc-istuimen viereen

Asuinhuoneet:

- verhokiskot uusitaan kaksikiskoisena, liu'uilla varustettuina
- verhokotelo uusitaan levyrakenteisena

- ikkunapenkki uusitaan levyrakenteisena, puureunalistoin, kiinnitys seinään metallikonsolein

Asunon eteinen:

- Palovaroitin, sähköverkkoon liitetty, akkuvarmennus

Porrashuoneet:

- Nimitaulu kpl/ porrashuone irtokirjaimin, 2 kpl, ilmoitustauluja, alumiinikehys ja ovi läpinäkyvää akryyliä.
- Kerrostasolle kerrosta osoittavat numero-opasteet.
- Tuulikaappimatot uusitaan.
- Valaisimet kunnostetaan.

## 6.1.11 Erityiset tilavarusteet

### Nykytilanne

- Mankelihuoneen varusteet. Mankeli, lakanavedin. Loput varusteet irtopöytä.
- Kuivaushuoneen varusteet. Pyykinkuivauskone. Pyykkinarut ja koukut.
- Pesutuvan varusteet.
- Tuulikaappisyvennyksissä muovimatot.

### Ehdotus

- Mankelihuoneen varusteet uusitaan:
  - kiinteistöpesulaan soveltuva, sähkökäyttöinen mankeli.
  - lakanavedin
  - työpöytä, rst
- Kuivaushuoneen varusteet uusitaan:
  - puhallin
  - ripustussarja
  - mattotanko
- Pesutuvan varusteet uusitaan:
  - 7 kg korkeateholinkoava pesukone + rst-koroke
  - 11 kg korkeateholinkoava pesukone + rst-koroke
  - 2 kpl kuivausrumpua

## 6.1.12 Hoitotasot ja kulkurakenteet

### Nykytilanne

Teräsritilätasoja ja -portaita polttoainevarastossa ja kattilahuoneessa.

### Ehdotus

- Huolletaan.

## 6.1.13 Tulisijat ja savuhormit

### Nykytilanne

Ei ole.

### Ehdotus

Ei toimenpiteitä.

## 6.1.14 Kylpyhuone-elementit

### Nykytilanne

Ei ole.

### Ehdotus

Ei toimenpiteitä.

## 6.1.15 Kylmähuone-elementit

### Nykytilanne

Ei ole.

### Ehdotus

Ei toimenpiteitä.

## 6.1.16 Talotekniikan elementit

### Nykytilanne

Ei ole.

### Ehdotus

Ei toimenpiteitä.

## 6.1.17 Hormielementit

### Nykytilanne

Ei ole.

### Ehdotus

Ei toimenpiteitä.

## 6.1.18 Jätekuilut

### Nykytilanne

Tuuletusparvekkeiden yhteydessä

### Ehdotus

- Jätekuilun luukut parvekkeilla ummistetaan pysyvästi muuraamalla tai hit-saamalla luukut umpeen. Jätekuilun ovet sisältävät asbestia.

## 7 Siirtolaitteet

---

### Nykytilanne

- Rakennuksessa on kolme alkuperäistä hissiä.

### Ehdotus

- Uusitaan hissien hankeselostuksen mukaisesti.

## 8 LVIA-TEKNIikka

---

Ilmanvaihto, lämmitysjärjestelmä, vesijohdot ja viemärit sekä rakennusautomaatio uusitaan LVIA-hankesuunnitelman mukaisesti.

## 9 SÄHKÖTEKNIikka

---

Kaikki sähköt uusitaan liittymiskaapeleita myöten, tarkempi järjestelmien laajuus tulee katsoa sähkötekniikan järjestelmien hankeselostuksesta.

### Liitteet:

- Helsingin kaupunki, Asuntotuotantotoimisto:  
Ohje tupakointipaikasta uusissa Heka-kohteissa
- Rakennusvalvonnan ennakkoneuvottelun pöytäkirja

### Piirustusliitteet:

- Pohjapiirustukset, nykytilanne: asemapiirustus, kellari, 1. kerros, asuinkerros, ullakko
- Kaavio: asemapiirustus
- Kaavio: kellarikerroksen tilamuutokset
- Kaavio: asuntojen muutokset, vaihtoehto 1 (koneellinen poistoilmavaihto saneerataan ja varustetaan rakennuksen lämmön talteenotolla)
- Kaavio: asuntojen muutokset, vaihtoehto 2 (rakennukseen asennetaan koneellinen tulo- ja poistoilmavaihtojärjestelmä)
- Kaavio: vesikatko



## OHJE TUPAKOINTIPAIKASTA UUSISSA HEKA-KOhteissa

Tupakkapaikka tulee olla jokaisessa valmistuvassa Hekan uudiskohteessa ja peruskorjauskohteessa.

Tupakointi on kielletty Hekan uusissa ja peruskorjatuissa taloissa asunnoissa, parvekkeilla, huoneistopihoilla ja huoneistojen terasseilla. Tupakointi on kielletty myös yhteistiloissa ja niihin liittyvissä ulkotiloissa. Tupakointi on sallittu ainoastaan erikseen osoitetussa tupakointipaikassa.

Tupakointipaikka tulee ensisijaisesti toteuttaa tupakointikatoksella. Hankkeissa katokseen varaudutaan seuraavasti:

- suunnittelun aikana arkkitehti ja pihasuunnittelija tutkivat sijoituspaikan katokselle
- katos sisällytetään urakkaan (tai urakassa huomioidaan pihalle alusta mihin katoksen voi suoraan sijoittaa)
- katoksen hankinta ja asennus paikoilleen urakassa (tai vastaanoton jälkeen Hekan toimesta)

Katoksen sijoituspaikka tulee valita siten, että se ei ole rakennuksen, sisäänkäynnin, naapurin, leikki- tai tomutuspaikan välittömässä läheisyydessä. Savun häiritsemätön kulkeutuminen tulee ottaa huomioon.

Katos: JM-Katos Oy viistokatto malli koko 3 m x 1,8 m säätöjaloin. Asennusalustan korkeusvaihtelu max +/- 50 mm.

Katoksen rungon vakiovärit ovat tumma harmaa ja valkoinen. Seinäpellin vakiovärit ovat: RR20 valkoinen, RR21 vaalea harmaa, RR23 tumma harmaa, RR40 metalli hopea myös matta, RR41 metalli tumma hopea myös matta, RR45 metalli grafiitti myös matta. Ritilän väri ruskea. Varusteet puuritiäpenkki ja 2 kpl tumppiastiaa.



Ensisijaisesti katos sisällytetään suunnitelmiin ja urakkaan.

Toissijaisesti katokselle suunnitellaan ja varataan ainoastaan paikka ja Heka hankkii katoksen jälkikäteen.

Joihinkin kohteisiin ei ole mahdollista sijoittaa Hekan vakiokatosta ehkä ollenkaan. Tällaisia kohteita voivat olla esimerkiksi ahtaat yhteispihat, kohteet joissa on korkeat kaupunkikuvalliset vaatimukset, suojelukohteet tai palveluyhtiöiden hallitsemat pihat. Silloin tupakointipaikan järjestäminen tulee ratkaista tapauskohtaisesti.

**Postiosoite**

PL 2000  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

**Käyntiosoite**

Junailijankuja 3  
HELSINKI 52

**Puhelin**

+358 9 310 32335

**Telefax**

+358 9 310 32337



Hanke ja aihe HEKA Kulosaari Tupavuori, peruskorjauksen hankesuunnittelu, rakennusvalvonnan ennakkoneuvottelu

Ajankohta 6.2.2019 klo 10.00- 11.00

Paikka Helsingin Kaupunki, Rakennusvalvonta, Sörnäistentie 1

Johanna Backas, arkkitehti

Rakennusvalvontapalvelut

Juho Mäkelä, LVI-suunnittelija

Sitowise Oy

Ulla-Riitta Mankki, arkkitehti

Sitowise Oy

## 1 Kohde ja tilaaja

Kohde: HEKA Kulosaari Tupavuori  
Hanke: peruskorjauksen hankesuunnittelu  
Osoite: Tupavuori 4, 00570 Helsinki

Tiedot rakennuksesta:

Kunta: 091 Helsinki  
Kaupunginosa: 42 Kulosaari  
Kortteli: 42054  
Tontti: 1  
Kiinteistötunnus: 091-042-0054-0001  
Rakennusvuosi: 1965  
Rakennuksia: 1  
Kerroksia: 4  
Tilavuus: 9026 m<sup>3</sup>  
Kerrosala: 2471 m<sup>2</sup>  
Suunnittelija: Arkkitehti Kaarlo Leppänen

## 2 Korjaushistoria:

Rakennus on valmistunut vuonna 1965.

Rakennuksen julkisivuihin on tehty seuraavia korjauksia:

- Pihan teräskaiteiden uusiminen, tukimuurin yläpään pellitys 1999
- Ulkoverhous uusittu ja lisälämmöneristys, räystäään uusiminen, ikkunoiden uudelleen ase-  
mointi, tuuletusparvekkeiden lasitus ja jako kahteen osaan, jätekatoksen ja UVV/talovaraston  
rakentaminen pihakannen alle 1998
- Ikkunoiden uusiminen puu-alumiini-ikkunoina 1993
- Matkapuhelinmastojen sijoitus katolla 2001

Korjaustoimenpiteiden arkkitehtisuunnittelija on ollut Arkkitehdit Jurvainen ja Pesola Oy

## 3 Kohteen ja hankkeen taustatiedot

Rakennuksen asemakaava on vuodelta 1960. Rakennus on inventoitu talvella 2016 (Kulosaaren kerrostaloalue, rakennushistoriaselvitys, KSV 2016) rakennustaiteellisesti laadukkaaksi aikakautensa edustajaksi. Rakennuksen ja pihan erityispiirre on geometrisesti, mm. puolikaariaiheinen, muotoiltaan betoniterassi, josta veteläpäädyistä on kapeat betoniportaat pihalle.

6.2.2019

Kohteesta on tehty RHS, Sitowise Oy, 31.8.2018.

Rakennuksesta on tehty seuraavat kuntotutkimukset:

- Asbestikartoitus 2018
- Kosteuskartoitus 2018
- LVV-kuntotutkimusraportti 2018
- Julkisivujen kuntotutkimus 2018
- Vesikaton kuntoarvio 2018
- Kiinteistön kuntoarvio 2015
- Kuntoarvio RS15 Rakennustekniikka, LVI- ja sähköjärjestelmät 2018
- Pihatason työselitys, kermin haitta-aineet ja piirustukset, 2018
- Hissien hankeselvitys, 2018

Kuntoarvioiden ja -tutkimusten perusteella piha-alueet ja julkisivut ovat yleensä tyydyttävässä tai hyvässä kunnossa, eikä niille suositella huoltoa suurempia toimenpiteitä, vesikaton uusimista lukuun ottamatta. Saunaosaston ja asunnon märkätilojen kunto on sen sijaan todettu välttäväksi, ja niille on suositeltu peruskorjausluontoisia toimenpiteitä.

Hissien uusimista suositellaan teknillisistä ja toiminnallisista syistä sekä esteettömyyden parantamiseksi. Hissit ovat alkuperäisiä vuodelta 1965.

Vesi- ja viemärijärjestelmät saneerataan kokonaisuudessaan.

Ilmanvaihtojärjestelmä kunnostetaan tai uusitaan. Tällä hetkellä rakennuksessa on koneellinen poisto.

## 4 Hankkeen tarkoitus ja tavoite

Hankkeen tavoitteena on määrittää kohteen peruskorjaustoimenpiteiden laajuus. Erityistä huomiota tulee kiinnittää energiankulutuksen pienentämiseen ja esteettömyyden parantamiseen.

Korjaustoimenpiteet tulee suunnitella rakennusta kunnioittaen. Esteettömyyttä parannetaan rakennuksen ehdoilla, senioreille suunnattu vuokrakohde, ei varsinaista erityisasumista.

## 5 Rakennusvalvonnan kommentit:

Käytiin läpi yksilöityjä tavoitteita:

- Pelastustien ja paloturvallisuuden parantaminen mahdollisuuksien mukaan
- Pelastussuunnitelmassa on osoitettu asuntojen ikkunat varateiksi. Sen tarkempaa suunnitelmaa ei ole. Aiheutuuko hankkeesta toteutusvaiheessa vaatimus pelastusturvallisuuden parantamiseksi?
- Saako tuuletusparvekkeen varustaa poistumislukuilla, mikäli sen katsotaan parantavan poistumisturvallisuutta?

**RV (rakennusvalvonnan vastaus):** Pelastuslaitoksen kanssa on syytä keskustella keinot kiinteistön paloturvallisuuden parantamiseksi. Rakennusvalvonta ei näe estettä poistumislukuille, mikäli ne parantavat turvallisuutta.

6.2.2019

Hankesuunnitelmaan on syytä kirjata väestönsuoja, johon asukkaat suojautuvat mahdollisessa kriisitilanteessa.

- Tupakkakatot pihalle
- Isompi jätehuone tai syväkeräysastiat
- Öljysäiliöiden poistaminen

Esiteltiin edellä olevat tilaajan tavoitteet ja syväkeräysastioiden ja tupakkakatoksen paikat.

**RV:** Ei estettä tavoitteiden toteuttamiselle. Öljysäiliöiden tilanne on syytä selvittää.

- Sähköautojen latauspaikat, vaaditaanko niitä, autopaikkoja on muutenkin niukalti.

**RV:** Latauspaikkojen järjestäminen on taloyhtiökohtainen asia.

Käytiin läpi julkisivua muuttavia toimenpiteitä:

- Ilmanvaihtokonehuoneen mahdollinen sijoitus vesikatolle. Tarvitaan uutta konehuonetta, mikäli päädytään muuttamaan tuloilma koneelliseksi.
- Aurinkokerääjien sijoittaminen vesikatolle
- Ikkunoiden puutejaon muuttaminen. Asukkaiden toive tuli ilmi joulukuussa tehdyllä kiinteistökierroksella.
- Käyttövesinousujen mahdollinen sijoitus porrashuoneeseen. Esiteltiin alkuperäisessä kunnossa olevaa porrashuonetta valokuvin.
- Korvausilmaventtiileiden mahdollinen lisäys julkisivuun, mikäli tuloilma säilytetään painovoimaisena.

Lisäksi keskusteltiin ulkoseinien lisälämmöneristämisen vaihtoehdosta. Toimenpide on jo tehty 1998, mutta tulee mahdolliseksi vaihtoehdoksi, mikäli se laskelmin osoittautuu kannattavaksi.

**RV:** Kaikista julkisivua ja arvokasta sisätilaa muuttavista toimenpiteistä tulee pyytää Kaupunginmuseon kanta. Rakennusta ei ole suojeltu, mutta se on inventoitu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi. Kaupunginmuseon yhteyshenkilö Roihuvuoren alueella on Anne Salminen.

Esitettiin lopuksi esteettömyyttä ja viihtyisyyttä parantavia toimenpiteitä. Rakennusvalvonnalla ei ollut näihin erityistä huomautettavaa.

- Isompi asukastila kellariin, vaihdetaan tilojen käyttötarkoitusta tarvittaessa
- Saunaosaston muuttaminen kahdeksi erilliseksi osastoksi
- Erillinen wc-tila, yhteys käytävältä
- Lisää kellarikomeroita tarpeettomiksi käyneisiin tiloihin
- Hissien uusiminen
- Väliseinän poistaminen tuuletusparvekkeilta
- Tuuletusparvekkeiden roskakuilujen poistaminen

6.2.2019

## 6 Jatkoimenpiteet

Otetaan huomioon edellä kirjatut asiat hankesuunnitelmassa.

Pöytäkirjan vakuudeksi

Sitowise Oy

---

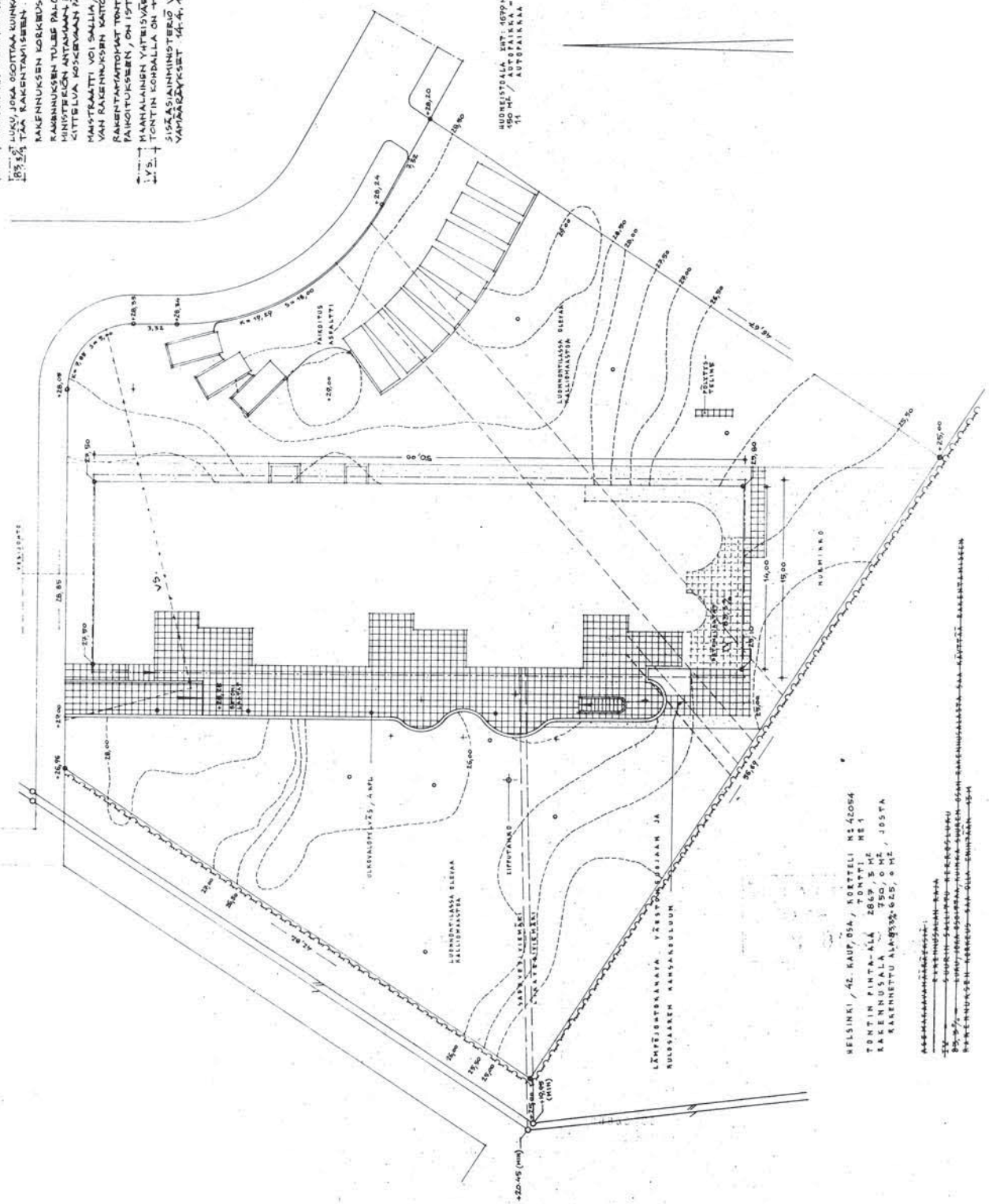
Ulla-Riitta Mankki

Jakelu: Sähköpostitse osallistujat ja hankkeeseen ryhtyvä

AUEKAAVAÄÄRÄKÄYKSET:  
 I. T. RAKENNUKSEEN, JOLLA ROKKALAINEN NUMERO OSAITTA RAKENNUKSEN  
 SUURIMMAN SALLITUN KOKOOLUVUN.  
 II. T. LUKU, JOKA OSAITTA KUNNAN SUUREN OSAAN RAKENNUKSESTA SA KÄYTT-  
 ÖSÄ TAA RAKENTAMISEEN.

RAKENNUKSEN KOKOEUUS SAA OLLA ENINTÄÄN 12 M.  
 RAKENNUKSEN TUULIE PALOKKEISTAVYDEL-TÄÄN TRITITÄÄ SISÄÄSIÄÄN-  
 HUUTTESEN ANTAMUUN RAKENNUKSEN JA RAKENNUKSEEN SALLI-  
 TITTELUVA KOKOEUUN KÄYTTÖÖN SIBÄITÄVÄT VÄÄRTÖKUKSET:  
 MAÄSTÄMÄITTI VOI SALLIA, ETTE PALOKKEISTAVYDEL-TÄÄN LUOKKAAN KUU-  
 VAN RAKENNUKSEN KÄYTTÖÖN SAA OLLA PUUOITA.  
 RAKENTAMÄÄRÄT TONTINOSAT, JOITA EI KÄYTTÄÄ AJUTENA EIÄÄ.  
 PÄIKÖITÄISEEN, ON ISTUTETTAVA.  
 MAHALLAINEN YHTEISVÄESTÖNSUOJA, JONKA SUUREN LAUKUKKELUS  
 SISIÄÄSIÄÄMINISTEERIO VÄÄRTÄSTÄNUT YLLÄOLEVAT ASEMAKAA-  
 VÄMÄÄRÄKUKSET 14.4.1966.

TURVAVUORI



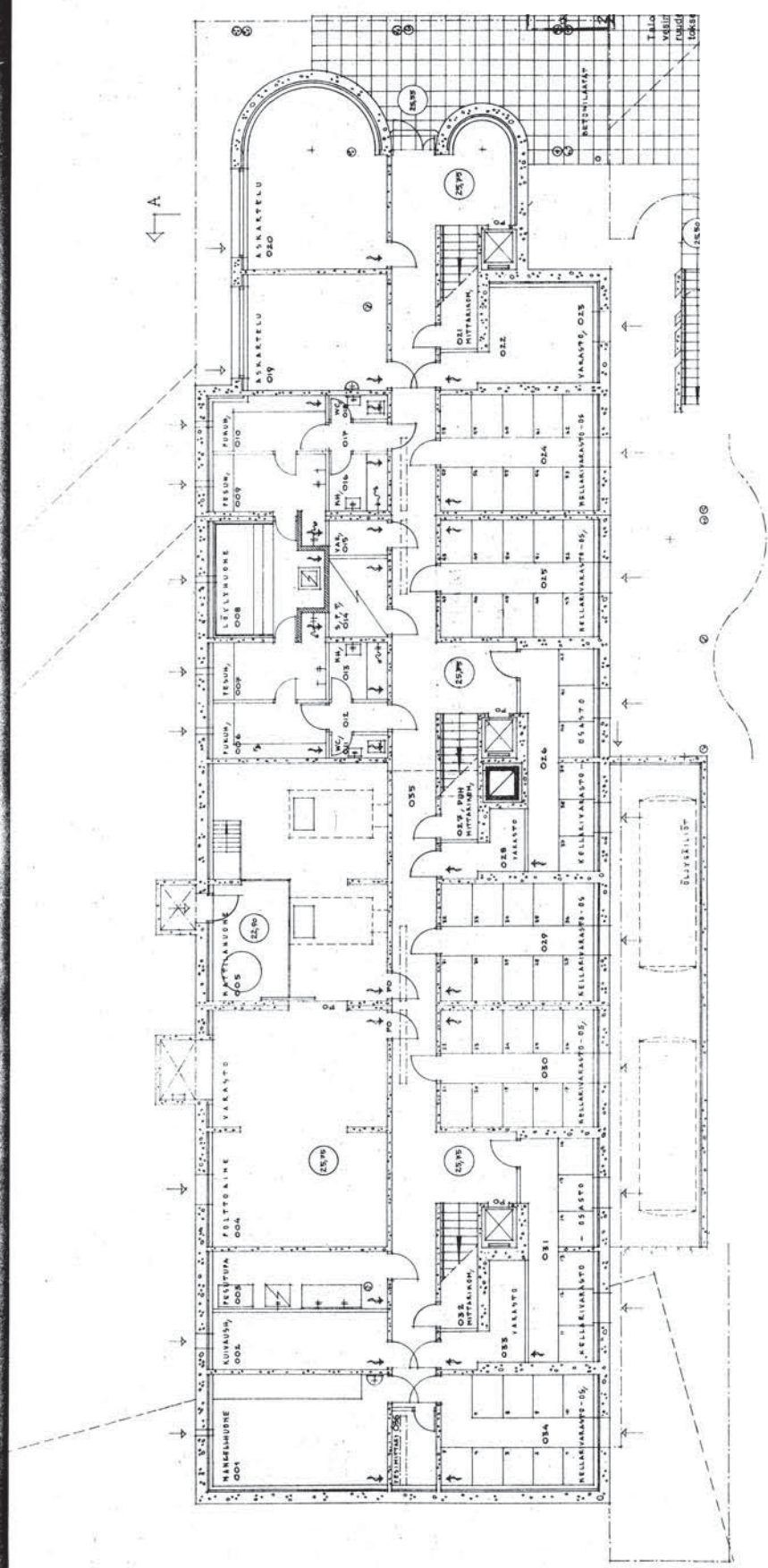
HUUTTESELA, 1000 M<sup>2</sup>  
 150 M<sup>2</sup> / AUTOPAIKKA  
 11 AUTOPAIKKA

HELSINKI, 42. KAUP. OSA, KORTTELI N:24054  
 TONTIN PINTA-ALA 2869,5 M<sup>2</sup>  
 RAKENNUSALA 750,0 M<sup>2</sup>, 105 PA  
 RAKENNETTU ALUE 750,0 M<sup>2</sup>

AUEKAAVAÄÄRÄKÄYKSET:  
 I. T. RAKENNUKSEEN, JOLLA ROKKALAINEN NUMERO OSAITTA RAKENNUKSEN  
 SUURIMMAN SALLITUN KOKOOLUVUN.  
 II. T. LUKU, JOKA OSAITTA KUNNAN SUUREN OSAAN RAKENNUKSESTA SA KÄYTT-  
 ÖSÄ TAA RAKENTAMISEEN.

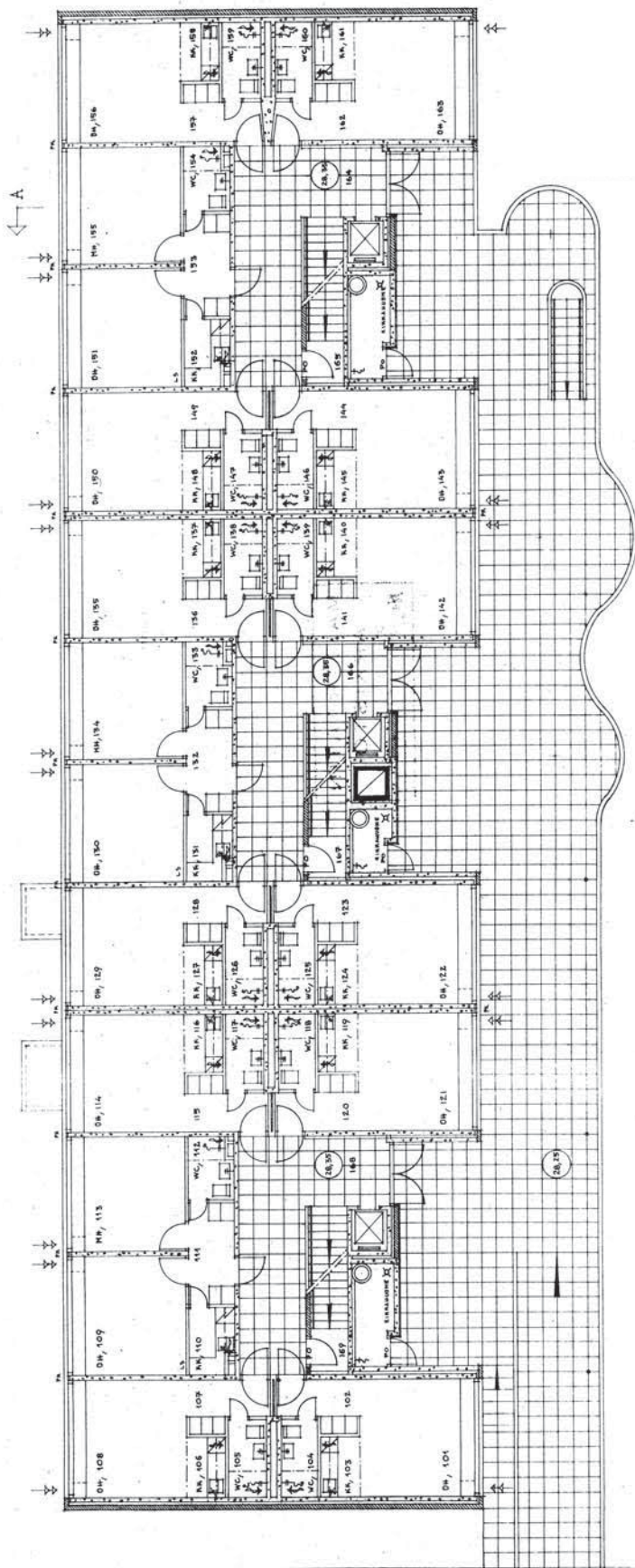






ELEKHINUS VAKUUTETTAVAN KONBRIEHELLE ILMAN-  
VAKUOLLA RAKENNUSTARKEUTUSTOMISTON KOVEL-  
LISEN KÄYTTÖÖN OIKOJEN KÄYTTÖÖN  
PAJOTUKVALIUSLUSUJOJITA, INOUDATTAIN



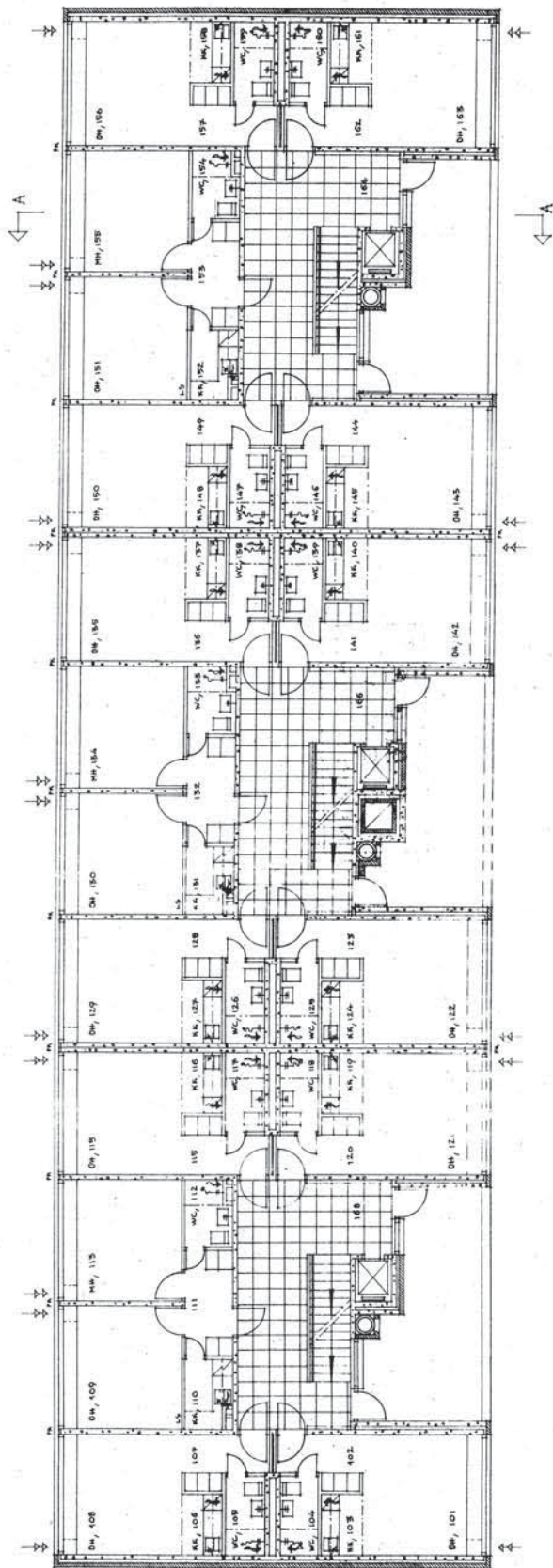


RAKENNUS VALUSTETUN KORJELLELLE LOKAL-  
 YHDIÖLLÄ RAKENNUSVALUSTETUN KORJELLELLE  
 YHDIÖLLÄ RAKENNUSVALUSTETUN KORJELLELLE  
 PALOTURVALLISUUSOHJELTA HOUDATTAIN

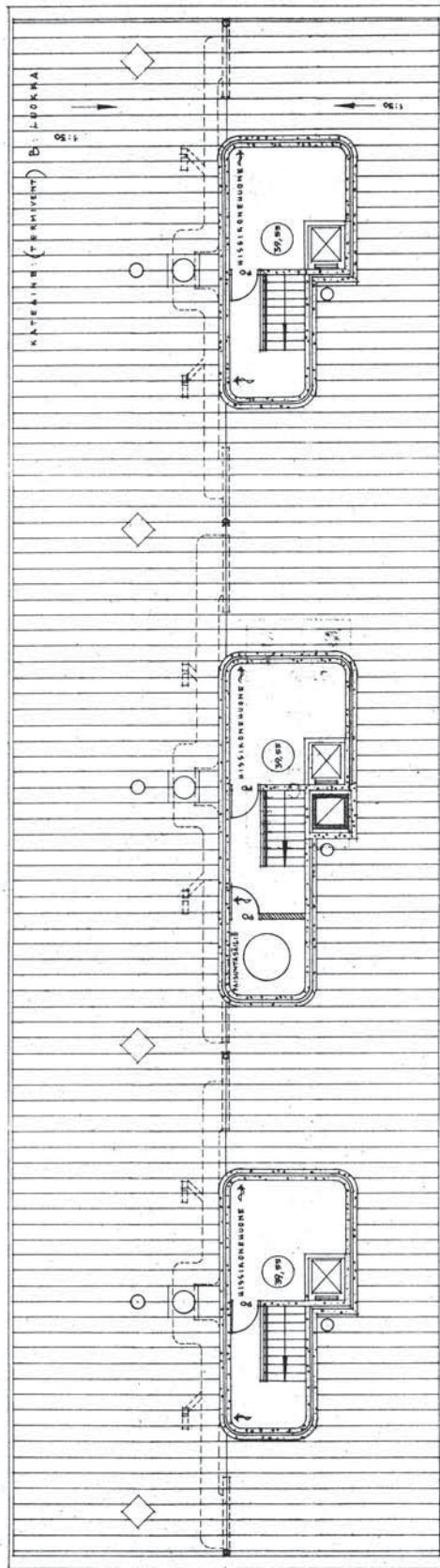
N  
 1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22  
 23  
 24  
 25  
 26  
 27  
 28  
 29  
 30  
 31  
 32  
 33  
 34  
 35  
 36  
 37  
 38  
 39  
 40  
 41  
 42  
 43  
 44  
 45  
 46  
 47  
 48  
 49  
 50  
 51  
 52  
 53  
 54  
 55  
 56  
 57  
 58  
 59  
 60  
 61  
 62  
 63  
 64  
 65  
 66  
 67  
 68  
 69  
 70  
 71  
 72  
 73  
 74  
 75  
 76  
 77  
 78  
 79  
 80  
 81  
 82  
 83  
 84  
 85  
 86  
 87  
 88  
 89  
 90  
 91  
 92  
 93  
 94  
 95  
 96  
 97  
 98  
 99  
 100

LEPPÄNEN KKKKUTTI SAVA

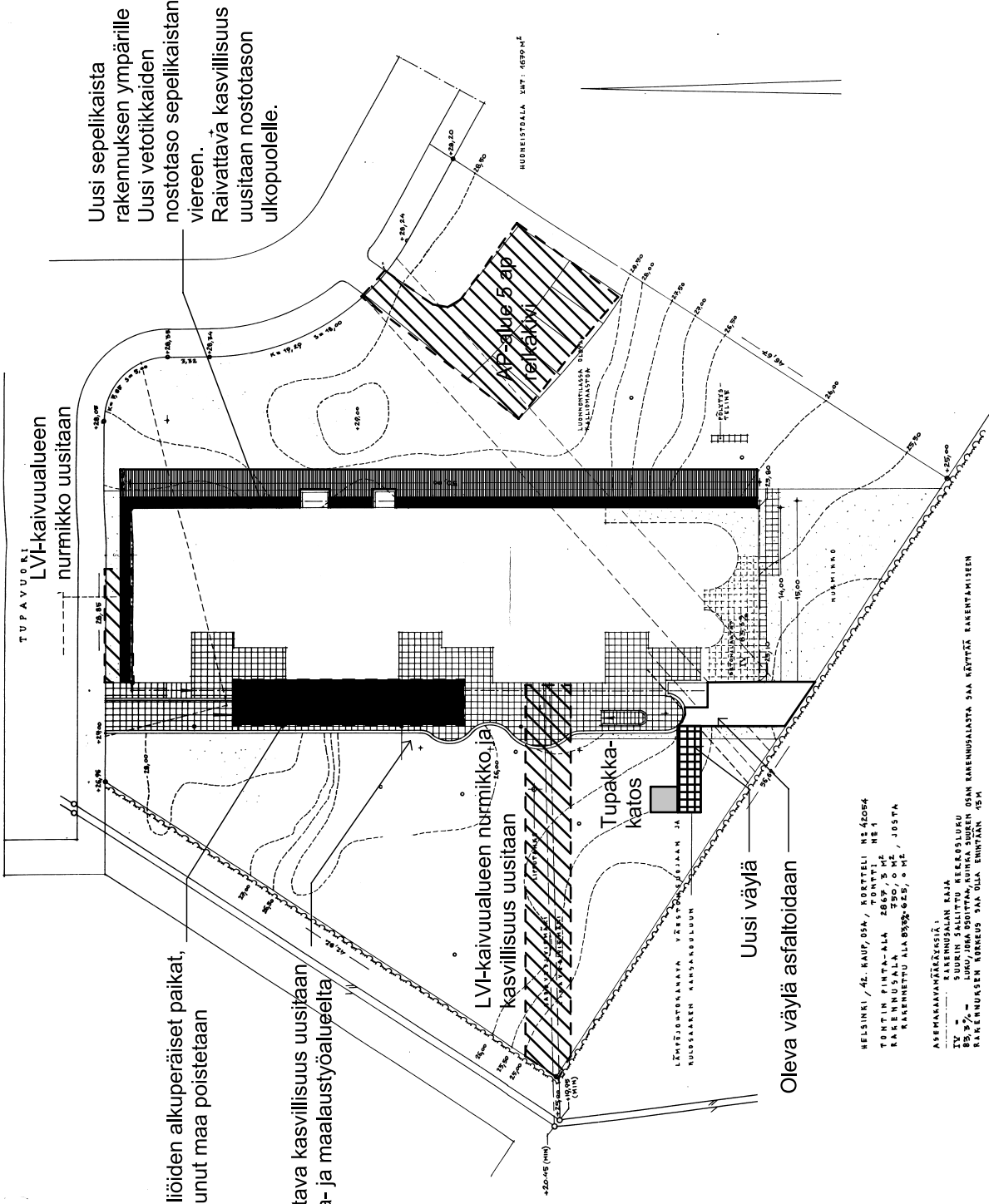




BAKENNUS VARUSTETAIIN KONNELLISELLA TILAM.  
 VAIKOILLA BAKENNUSVARUSTUSTOMISTON SOVEL-  
 LUKSIA KOKOONPANOON KOKOONPANOON  
 PALOTURVALLISUUSOHJELTA, KOUKODATTEN



KÄYNNIN VÄRISTÄÄN KORKEUSLIIKELÄ LUUKAN  
 TÄMÄ KÄYNNIN VÄRISTÄÄN KORKEUSLIIKELÄ LUUKAN  
 TÄMÄ KÄYNNIN VÄRISTÄÄN KORKEUSLIIKELÄ LUUKAN  
 PALOTURVALLUUSOHJEITA NOUDATTAIN



Uusi sepelikaista rakennuksen ympärille  
 Uusi vetotikkaiden nostotaso sepelikaistan viereen.  
 Raivattava kasvillisuus uusitaan nostotason ulkopuolelle.

Öljysäiliöiden alkuperäiset paikat, pilaantunut maa poistetaan

Raivattava kasvillisuus uusitaan salaoja- ja maalaustyöalueelta

LVI-kaivualueen nurmikko ja kasvillisuus uusitaan

Tupakka-katos

Uusi väylä

Oleva väylä asfaltoidaan

HELSINKI / 42. KAUP. OSA, KORTTELI N:o 42054, TONTIN PINTA-ALA 2865, / 3 HE, RAKENNUSALA 250, / 0 HE, / JOS TA. RAKENNITTU ALA 6332, / 6 HE, / 0 HE.

ASEMAKAVANÄÄRÄSTÄ:  
 KÄYTTÖKÄSIKIRJA  
 KÄYTTÖKÄSIKIRJA  
 83,3% - LUOJA OSOITTAMIN, NUIKKA SUUREN OSMAN RAKENNUSALASTA SAA KÄYTTÄÄ RAKENTAMISEEN  
 RAKENNUSKUNNAN OSUUS SAA OLLA ENINTÄÄN 15,4

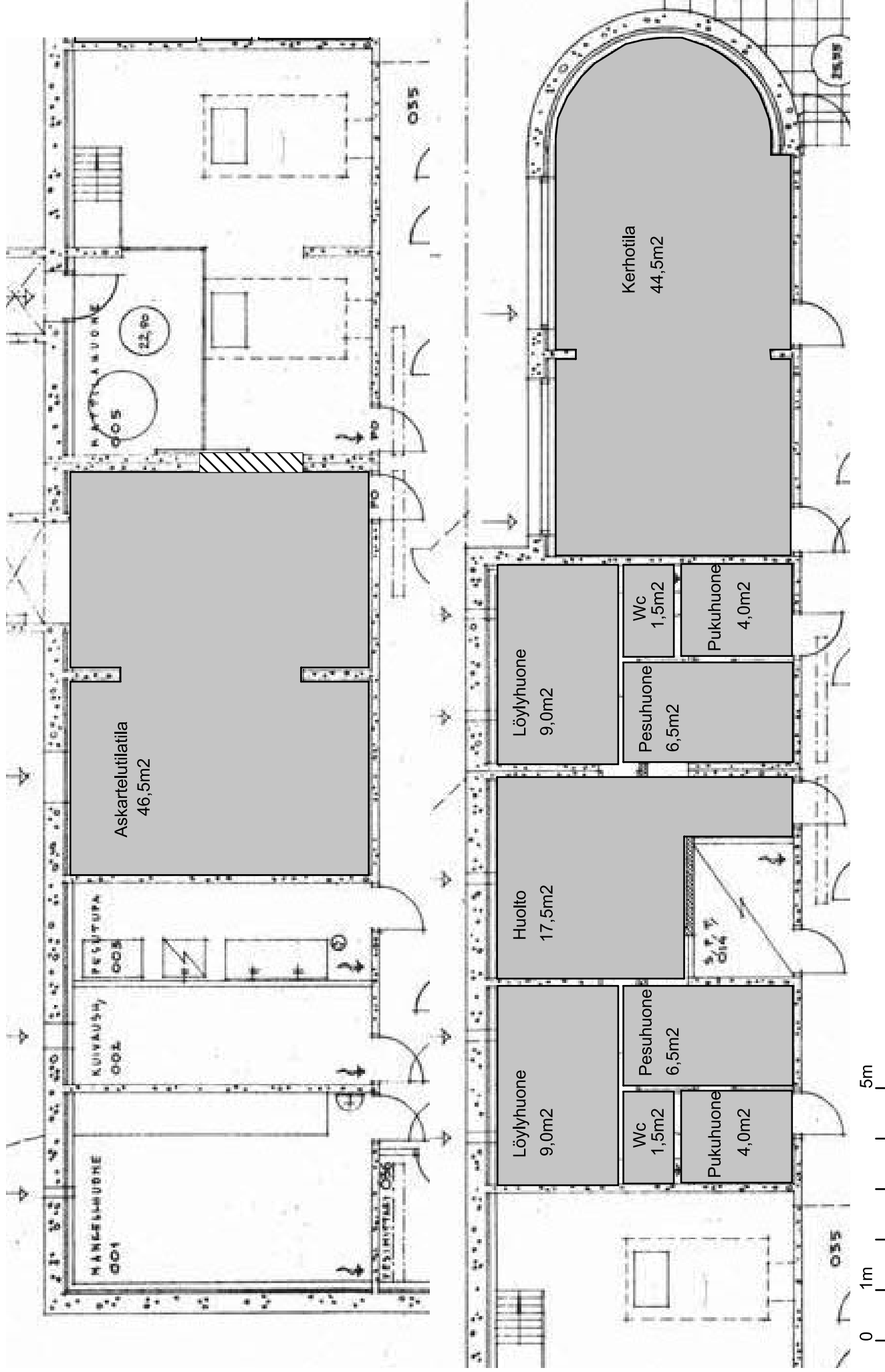
Sitowise Oy  
 Limnoitustie 6A  
 02600 Espoo  
 www.sitowise.com

**SITOWISE**

HEKA Kuloaari, Tupavuori  
 Tupavuori 4, 00570 Helsinki

08.05.2019 Asemapiirustus  
 1:500 (A4)



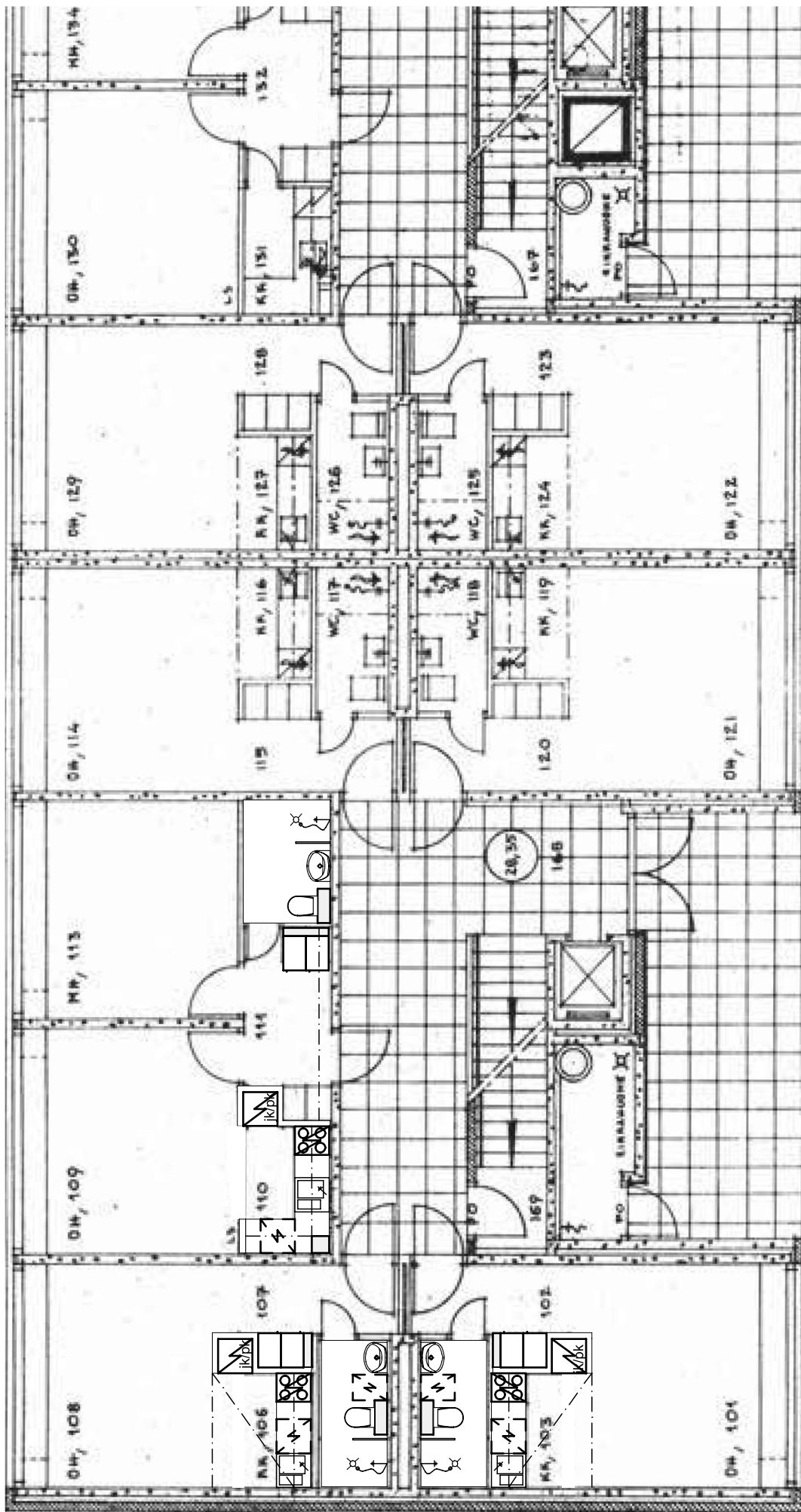


Sitowise Oy  
 Limnituiste 6A  
 02600 Espoo  
 www.sitowise.com

**SITOWISE**

HEKA Kulosaari, Tupavuori  
 Tupavuori 4, 00570 Helsinki

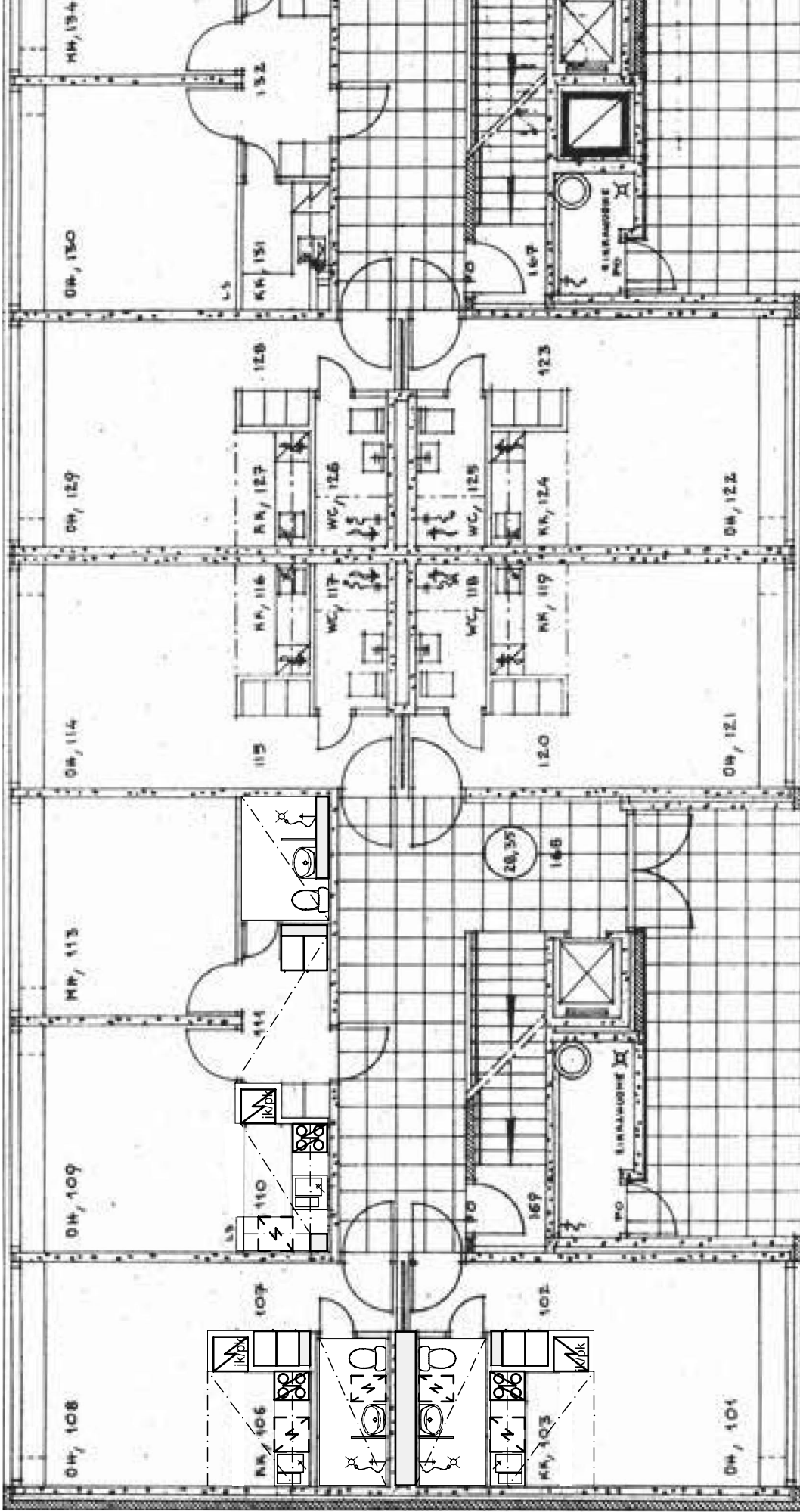
08.05.2019 Kellarikerroksen tilamuutokset  
 1:100 (A4)



uusi talotekniikan pystykuilulelementti



Piirustuksessa esitetty vain tyypiasunnot.  
 Muutokset koskevat kaikkia asuntoja.

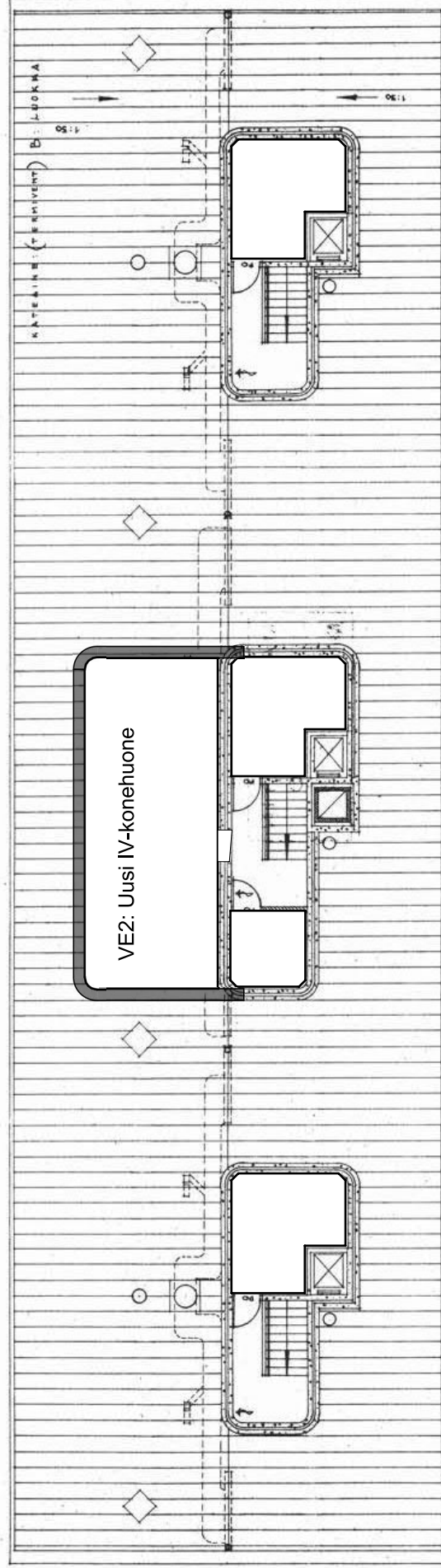


uusi talotekniikan pystykuiluelementti



Piirustuksessa esitetty vain tyyppiasunnot.  
 Muutokset koskevat kaikkia asuntoja.





VE2: Uusi IV-konehuone

KATEEINEN (TERMINENT) B: LUOKKA

Sitowise Oy  
 Limnointustie 6A  
 02600 Espoo  
 www.sitowise.com

**SITOWISE**

HEKA Kulosaari, Tupavuori  
 Tupavuori 4, 00570 Helsinki

08.05.2019 Vesikatto, VE 2  
 1:200 (A4)

## KORKOTUKILAINAN VARAUSHAKEMUKSEN ALKUPERÄISET ASIAKIRJAT

Ohessa ovat Helsingin kaupungin asunnot Oy:n PK-hankkeen Heka Kulosaari Tupavuori 4 korkotukilainavarauksen hakemusasiakirjat.

Pyydämme teitä käsittelemään hankkeen (kunnan puolto) ja toimittamaan asiakirjat ARAan jatkokäsittelyyn.

Pyydämme huomioimaan, että hanke toteutetaan SR-urakkapilottina.

Ystävällisin terveisin.

Mikko Kontumäki  
rakenn.-asiam.  
[mikko.kontumaki@hel.fi](mailto:mikko.kontumaki@hel.fi)  
09-310 32303  
KYMP  
Hatu  
Proj.tal.  
(sijoitus Asuntotuotanto)