

8.3.2022



Oranssi Asunnot Oy - Kaasutehtaankatu 1 / 20 - 00540 Helsinki

## Hankesuunnitelma

### Bengalinpolun talojen kattojen peruskorjaus

Viiden puisen pienkerrostalon savitiilikattojen kunnostaminen vuosina 2021-2023



## Sisällys

1	Johdanto .....	1
2	Tiedot kiinteistöstä .....	2
2.1	Kohteen historia .....	4
2.2	Nykytilanteen kuvaus .....	4
3	Peruskorjaustarpeen perustelu .....	4
3.1	Korjaushistoria.....	4
3.2	Selvitys vaurioista .....	5
4	Selvitys peruskorjauksen toteutuksesta.....	6
4.1	Korjaustoimenpide .....	6
4.2	Suunnittelu .....	6
4.3	Hankkeen toteutusmuoto .....	7
4.4	Työn kesto .....	7
4.5	Vaikutus asukkaalle .....	7
4.6	Aikataulu.....	7
5	Kustannusarvio .....	7
6	Rahoitussuunnitelma.....	8

## 1 Johdanto

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

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

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

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

Vanhoissa puutaloissa on runsaasti peruskorjaustarpeita. Tämän vuoksi lähivuosille on suunnitteilla useampia mittavia peruskorjauksia yhtiön eri kohteissa. Yksi suurimmista kokonaisuuksista on Oranssin Kumpulassa sijaitsevan asuinyhteisön viiden talon savitiilikattojen kunnostaminen. Katot ovat huonokuntoisia ja niissä on useampia hankalasti korjattavia vuotokohtia.

## 2 Tiedot kiinteistöstä

- Osoite: Bengalinpolku 1 ja 4
- Postinumero 00560
- Valmistumisvuosi 1952
- Rakennuksia 5
- Suojelumerkintä sr-2
- Rakennustilavuus 1600 m<sup>3</sup> / talo
- Kerrosala 650 m<sup>2</sup> / talo
- Kerroksia 2
- Porraskäytäviä 10
- Asuinhuoneistoja 40
- Ilmanvaihto Painovoimainen
- Lämmitysmuoto Sähkö- ja puulämmitys
- Julkisivumateriaali Puu
- Katemateriaali Savitiili
- Rakennustunnus 103317898D  
103317899E  
103317895A  
103317896B  
103317897C



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



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



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



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



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

## 2.1 Kohteen historia

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

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

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

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

## 2.2 Nykytilanteen kuvaus

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

Pihapiirin tekee omaleimaiseksi asumismuodon yhteisöllisyys, joka on myös tarjonnut asukkaille mahdollisuuden itse ylläpitää omaa asuinympäristöään.

## 3 Peruskorjaustarpeen perustelu

### 3.1 Korjaushistoria

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

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

Aiemmat peruskorjaukset on tehty pienellä budjetilla ja pääosin talkoovoimin. Vuonna 2005 tehty kattoremontti on tästä esimerkki: Kunnostus on tehty hyvin edullisesti, mutta tekijät eivät ole olleet kokeneita katontekijöitä. Tästä syystä nyt ollaan tässä valitettavassa tilanteessa, että katot on tehtävä uudestaan. Tällä kertaa kattojen kunnostus tehdään lainarahalla ja ulkopuoliselta urakoitsijalta tilattavana työnä. Tavoitteena on tehdä katot uudestaan niin hyvin, että se kestää seuraavat 60 vuotta ilman isoja korjauksia.

### 3.2 Selvitys vaurioista

Talojen Bengali polku 1 E-F ja J-K, eli niin kutsuttujen Akkalan ja punaisen talon katot vuotavat useammasta kohdasta. Läpivientien juuret, lahonneiden tiiliruoteiden ja tuuletuslautojen kiinnitysnaulaukset ja puhkeilleet bitumihuovat ovat vuotokohtia, joiden tarkka sijainti selviää purettaessa vanha tiilikate pois. Erityisesti savuhormien ja kattoluukkujen helmapellitykset ovat pahimpia vuotojen aiheuttajia. Talon savupiippujen juuripellitykset on uusittu vuonna 2013, mutta muiden läpivientien pellitykset ovat vanhempaa tekoa. Vuoto-ongelmat liittyvät näihin vanhempiin pellityksiin, jotka ovat kuluneet, reikiintyneet ja vääntyneet todennäköisesti sään ja jään yhteisvaikutuksesta, eivätkä enää estä veden kulkeutumista rakenteisiin.

Lisäksi toinen merkittävä ongelma katossa on, että savitiilirivit eivät ole suorat ja tiiviit. Tämä johtaa siihen, että tiilien alle kertyy eloperäistä materiaalia, mm. lehtiä ja risuja, jotka pitävät tiilien ja huovan välisen tilan kosteana. Tämä puolestaan kuluttaa huopaa ja lahottaa ruoteita ennenaikaisesti. Ainoa tapa suoristaa ja tiivistää tiilirivit on asentaa alla olevat ruoteet uudestaan ja vaihtaa haljenneet tiilet uusiin. Tällöin alla oleva bitumihuopa on myös välttämätöntä uusida tai paikata.

Talojen savupiippujen muurien kahi-tiilet ovat nykyään paljaina. Täten ne altistuvat säälle ja rapautuvat nopeasti. Tämän vuoksi tiilimuurit on syytä suojata pellityksellä.

Vinteiltä käsin tutkittaessa vaikuttaa, että huovan alla oleva ponttilaudoitus ei ole ehtinyt vielä kärsimään pahoja vaurioita. Tämä kuitenkin saadaan varmistettua vasta, kun tiilet ja ruoteet on purettu pois. Purkutöiden yhteydessä avataan huopaa läpivientien ympäriltä paikallisesti, jotta päästään tutkimaan laudoituksen kuntoa.

Räystäslaudoitukset talojen päätyräystäissä ovat 3-lautaiset ja alaräystäissä 2-lautaiset. Sadevesirännit ovat puolipyöreät ja syöksyt pyöreät metalliset. Räystäslaudat ovat lahonneet ja rännit ruostuneet jo paikoin puhki ja korjauskelvottomiksi.

Myös talojen katoilla olevat kulkusillat ovat puutteelliset ja lahot ja edellyttävät välitöntä uusimista. Uudet kulkusillat tulee rakentaa vastaamaan nykyisäädöksiä.



Kuvat 2 ja 3: Pellitysten vaurioita vihreän talon katolla.



Kuvat 4 ja 5: Savitiilien vaurioita vihreän talon katolla.

## 4 Selvitys peruskorjauksen toteutuksesta

### 4.1 Korjaustoimenpide

Savitiilikatteen uusiminen, sisältää uuden bitumihuovan ja ruoteiden asentamisen sekä läpivientien pellityksen. Rännien ja kulkusiltojen uusiminen.

### 4.2 Suunnittelu

Peruskorjauksen suunnittelutyössä on osallistettu pihapiirin asukkaita alusta lähtien. Asukkaita kuultiin mm siinä, tulisiko katemateriaalina säilyttää jatkossakin savitiili, vai voisiko materiaaliksi vaihtaa pellin. Savitiili

päätettiin pitää materiaalina jatkossakin. Perusteena tähän oli yhteinen halu vaalia talojen suojeluarvoja ja arkkitehtonista ilmettä.

Suunnittelutyössä on ollut mukana Oranssi Asuntojen työntekijöiden lisäksi arkkitehti, rakennesuunnittelija, sekä katontekijöiden näkökulmaa tuomassa erään kattourakkafirman työnjohtaja. Suunnittelutyössä on panostettu detaljikuviin erityisesti pellitysten ja läpivientien kohdalla. Detaljikuvat on liitetty mukaan urakkatarjouspyyntöihin.

Suunnittelutyötä on tehty ja tehdään jatkossakin yhteistyössä Kaupunginmuseon kanssa. Kaikki julkisivussa näkyvät elementit tullaan hyväksyttämään Kaupunginmuseolla.

### 4.3 Hankkeen toteutusmuoto

Tarjouspyyntöjen avulla valitaan työlle sopivin urakoitsija. Asukkaiden talkootyönä voidaan tehdä työmaata valmistelevia töitä, osa purkutöistä sekä vanhojen tiilien lajittelu. Talkootyötä ohjaa Oranssi Asuntojen työntekijä.

### 4.4 Työn kesto

Yhden talon vesikatteen kunnostustyön arvioitu kesto on kuusi viikkoa

### 4.5 Vaikutus asukkaalle

Asunnoissa asutaan koko korjaustyön ajan normaaliin tapaan. Asukkaille järjestetään turvalliset kulkureitit porraskäytäviin ja asuntoihin.

### 4.6 Aikataulu

Bengalinpolku 4 A-B (vihreä talo) katto uusittiin vuonna 2021. Vuonna 2022 ovat vuorossa talojen Bengalinpolku 1 E-F (Akkala) sekä Bengalinpolku 1 J-K (punainen talo) katot. Vuonna 2023 uusitaan viimeisten, eli talojen Bengalinpolku 1 G-H (valkoinen talo) sekä Bengalinpolku 4 C-D (keltainen talo) katot. Kattoremontit tehdään kiireellisyysjärjestyksessä siten, että huonokuntoisemmat katot kunnostetaan ensin.

## 5 Kustannusarvio

Vuonna 2021 toteutetun vihreän talon savitiilikaton kunnostamisen kulut olivat kaikkina 85 000 €. Ensimmäisessä talossa päästiin ilman merkittäviä ennakkoimattomia lisäkorjauksia ja -kuluja. Katoissa



olevien vuotojen johdosta on kustannusarviossa kuitenkin varauduttava mahdollisiin lisätöihin ja niiden aiheuttamiin kuluihin. Tämä kustannusarvio kattaa kaikki neljä pihapiirin vielä tulossa olevaa kattoremonttia.

**Bengalinpolku 1 ja 4 – neljän savitiilikaton kunnostaminen**

Suunnittelukulut	2 000
Urakoiden hinta yhteensä	328 000
Lisätyöt	40 000
<b>Yhteensä</b>	<b>370 000</b>

## 6 Rahoitussuunnitelma

Korjaushankkeen pääasiallinen rahoitustapa on lainarahoitus. Peruskorjausta varten Oranssi Asunnot hakee Helsingin kaupungilta yhteisöille suunnattua sosiaalista luottoa koko hankkeen kustannuksia vastaavaa summaa. Oranssi Asunnot Oy:llä on kiinteistöomaisuutta, jota voidaan käyttää lainojen vakuutena.

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

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