

As Oy Säästöpurjeen korjaustarveselvitys

kevät 2025 (8.4.2025) (sisältää korjaushistorian)

As oy Säästöpurje, yleiskuvaus

Asunto Oy Säästöpurjeen rakennuskanta muodostuu 16 pistetalosta, 5 lamellitalosta, huoltorakennuksesta ja nk. ”taiteilijatalosta”. Rakennukset valmistuivat 1965 osana Asuntosäästäjät Ry:n käynnistämää Vuosaaren kaupunginosan rakentamista.

Keski-Vuosaaren alue on varsin korkealle arvostettu 1960-luvun lähiö ja on huomioitu Helsingin yleiskaavassa 2002: *”kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävät alue”* sekä *”maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi”* (Uudenmaan kulttuuriympäristöselvitys 2002).

Asunto Oy Säästöpurjeen alueella rakennukset on sijoitettu erityisen kauniilla tavalla luonnonmaisemaan ja pihojen kunto ja hoito muodostavat tärkeän osan alueen viihtyisyyttä ja arvostusta. Luonto on myös vahvasti läsnä asunnoissa suurien parvekkeiden ja ikkunapintojen myötä.

Taloyhtiön asuntojakauma on monipuolinen (1h+k - 5h+k) mikä mahdollistaa monipuolisen asukaspohjan: taloyhtiössä on mahdollista asua eri elämäntilanteissa. Alueen viihtyisyyden ja asuntojen arvon kannalta on tärkeää pitää alue jatkossakin houkuttelevana eläke- ja keski-ikäisille, lapsiperheille sekä ensiasunnon ostajille.

Suunnittelun yleiset periaatteet

Hallituksen toiminnan periaatteena on toimia osakkaiden edun mukaisesti siten, että As Oy Säästöpurje on asuinympäristönä turvallinen ja viihtyisä. Pitkäjänteisellä suunnitelmallisella toiminnalla ja ennakoivalla kunnossapidolla varmistetaan parhaiten kohtuuhintaiset asumiskustannukset, rakennusten ja rakenteiden kunto sekä asuntojen arvon säilyminen. Hallitus seuraa rakennusten kuntoa ja kunnostustarvetta asiantuntijoiden selvityksin hankitulla tiedolla.

Kunnossapidon korjaustarveselvitys ja arviot tulevista korjaustarpeista esitellään yhtiökokouksessa. Varsinaisten korjausten toteutus tapahtuu kulloisenakin vuonna edellisen vuoden syyskokouksessa hyväksytyn vuosibudjetin ja yhtiökokouksen päätösten mukaisesti. Arvio suunnitelman mukaisten ylläpitävien korjausten sekä isojen korjausten suunnittelutyön rahoitustarve on noin 20–25% hoitovastikekertymästä ja ne tehdään erillisurakkoina. Vaihtelua on toki vuosittain.

Merkittävien isojen peruskorjaushankkeiden toteutuksen rahoitus edellyttää lainarahoitusta. Tällaisia ovat esimerkiksi rakennusten ulkovaipan korjaushanke (seinät, katot, sokkelit, parvekkeet).

Kunnossapitosuunnitelman rahoitustarvearvio perustuu budjetoitajankohdan käsitykseen hintatasosta ja tulevasta kehityksestä. Suunnitelmaa tarkennetaan vuosittain ja muutokset sekä tarkennukset ovat mahdollisia.

As Oy Säästöpurjeen korjausten ja kunnossapidon tilanne

Rakennusten ja autokatosten kuntotutkimukset ja korjaustoimenpiteet

Vuonna 2017 toteutettiin selvitykset autokatosten kunnosta ja niiden kunnossapidon tarpeesta sekä selvitykset rakennusten ulkovaipan kunnosta ja korjaustarpeesta (seinät, katot, sokkelit, parvekkeet). Selvitysten mukaan autokatosten peruskorjaus/uusiminen tulisi toteuttaa lähivuosina. Rakennusten ulkovaippojen korjausten osalta suositeltiin tarkempia rakenteiden kuntoselvityksiä ja -tutkimuksia.

Kuntotutkimukset ja korjaustyöt suositeltiin toteutettavaksi vaiheittain noin 1–10 vuoden ajalla. Korjaustöiden oikea laajuus ja aikataulu on taloudellisesti järkevää määritellä betonirakenteiden tarkemman kuntotutkimuksen perusteella. Tehdyssä selvityksessä todettiin yleisesti, että rakennusten noin 50-vuotisen käyttöiän aikana rakenteita on huollettu ja ylläpidetty tarkoituksenmukaisesti.

Vuonna 2018 toteutettiin ensimmäisen autokatoksen uusintatyö. Vuonna 2019 jatkettiin kolmen pistetalojen välissä olevien autokatosten uusimista. Jäljelle jääneiden autokatosten (Purjetie 1 pääty ja Merikorttatie 8) työt edellyttävät tarkempaa suunnittelua ja niiden tarkoituksenmukainen toteutus on rakennusten ulkovaippakorjausten yhteydessä.

Keväällä 2019 valmistui vuonna 2018 toteutetun Purjetie 1A ja 1B talojen betonirakenteiden kuntotutkimus. Lisäksi vuonna 2019 valmistui kuntoarviot ”taiteilijatalosta” ja lämpökeskusrakennuksesta. Samoin keväällä 2022 valmistui valittujen pistetalojen betonirakenteiden kuntotutkimus. Näiden kuntotutkimusten ja -arvioiden perusteella voidaan jatkossa laatia tarkemmat ehdotukset ja toteutussuunnitelmat aikatauluineen rakennuskannan ulkovaipan korjaus- ja kunnossapitotöistä. Mahdollisten tarkentavien kuntotutkimusten tarve selvinnee 2023/2024.

Piha-alueet ja jätepiisteet

Jätepiisteet uusittiin vuosina 2021 ja 2022, poislukien Merikorttatie 5:n ja 7:n jäteasema. Samalla jätepiisteiden kokoa ja osin myös sijaintia muutettiin tarkoituksenmukaisemmaksi. Jätepiisteiden kokonaismäärää myös vähennettiin.

Piha-alueiden viihtyvyys ja kunnossapitoon on syytä jatkossakin kiinnittää erityistä huomiota. Viihtyvyyteen ja piha-alueiden ylläpitoon vaikuttavat merkittävästi jätehuollon ja jätepiisteiden ratkaisu, autopaikkojen sijainti ja määrä, huoltorakennus ja sen ympäristö, leikkipaikkojen kunto ja valaistus, oleskelualueet, kulkuväylät sekä asfaltoinnit. Syytä onkin ylläpitää ja kehittää puistomaista piha-alueitamme aluekokonaisuuksina, jolloin pyritään saamaan myös kustannushyötyjä. Selvitys piha-alueen ylläpidon ja pitemmän aikavälin kehittämiseksi valmistui 2022.

Muut selvitykset ja toimenpiteet

Sähkö- ja televerkon hankeselvitys toteutettiin 2016. Pistetalojen porrashuoneet on maalattu vuosina 2019 ja 2020.

Lainojen maksut päättyvät 2025.

Liitteenä on luettelo As oy Säästöpurjeessa suoritetuista merkittävimmistä kunnostus- ja perusparannustoista eli korjaushistoria.

Lähivuosien korjaustarpeet

Oheisessa taulukossa on esitetty arvio keskipitkän ajan korjaustarpeesta. Tällä aikajaksolla kunnossapidonkohteet ovat rakennusten rakenteiden korjaukset sekä tarkoituksenmukaiset piharakenteet (mukaan lukien autokatokset, huoltorakennusalue, jäteasemat, kulkureitit, oleskelualueet).

Edellä mainitun vuonna 2017 toteutetun rakenteiden yleisen kuntoselvityksen perusteella osataan nyt kohdistaa huomio täsmällisemmin todellisiin korjaustarpeisiin keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Rakenteiden tarkemmilla kuntotutkimuksilla (vuosina 2019 ja 2022 valmistuneet) selvitetty rakenteiden korjaustarpeet ja arvio toteutusten ajoittumiselle. Nyt esitettyä korjaustarveselvitystä ylläpidetään ja päivitetään vuosittain.

Kuntoarviot ja -tutkimukset ovat perustana arvioitaessa korjaustarpeita ja korjausten ajoittumista, eritoten vuoden 2024 jälkeiseen aikaan. Merkittävimpiä korjauskohteita ovat mm. lamellitalojen seinien, parvekkeiden ja parvekeseinien sekä pistetalojen parvekkeiden ja ikkunaseinien korjaukset sekä pistetalojen kattojen korjaustyöt.

Hankesuunnitteluvaihetta edeltävä selvitys- ja määrittelyvaihe päättyi 2024. Syksyn 2024 yhtiökokouksessa päätettiin siirtyä varsinaiseen hankesuunnitteluvaiheeseen vuonna 2025. Hankesuunnittelu käynnistyi vuoden 2025 alussa ja päättyy kesällä 2025. Hallitus tuo hankesuunnitelman yhtiökokoukseen.

Määrittely- ja hankesuunnitteluvaiheiden aikana selvitetään myös vaihtoehdot sille, miten voidaan parantaa yhtiön rakennusten energiatehokkuutta ja siten vaikuttaa energiakustannuksiin.

Edelleen hankesuunnitteluvaihetta seuraa korjausten suunnittelu- ja toteutusvaiheet, joihin siirtymisestä yhtiökokous tekee aikanaan päätökset. Korjausten toteutuksen rahoitus päätetään yhtiökokouksessa. Suunnitellusti ulkovaippakorjausten toteutus ajoittuu vuosiin 2026-2029. Samassa yhteydessä selvitetään mahdollisuudet energiatehokkuuden parantamiseen.

Säästöpurjeen syysyhtiökokous 2022 päätti valtuuttaa hallituksen hankkimaan projektipäällikköpalvelut taloyhtiön ulkovaippakorjauksen valmistelua varten. Projektipäällikköpalvelu on kilpailutettu ja sopimus on laadittu 2023.

Perusajatuksena on suunnitelmallinen ja tarkoituksenmukainen rakenteiden ja alueiden kunnossapito. Lisäksi sähkö- ja televerkon saneeraus on tulevaisuudessa mahdollinen. Vesijohtojen ja viemäreiden kuntoa seurataan.

Asunto Oy Säästöpurje. Kunnossapitotarveselvitys, arvio 8.4.2025

Korjattava kohde	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Ulkovaipan/vesikaton korjaukset						
- rakennusten kuntotutkimukset ja -selvitykset						
- ulkovaipan/vesikaton korjausten hanke- ja tekninen suunnittelu						
Autokatokset, peruskorjaus/uusiminen						
- korjaus/uusinta (ulkovaippakorjausten yhteydessä)						
Piha-alueet yhteensä (mahdollisia kohteita alla) (toteutus liittyy ulkovaippakorjauksiin)						
- piha-alueen kasvit						
- Mkt 5 leikkipaikan siirto						
- valaistuksen parantaminen/asfaltointi						
- asfaltit ja autopaikat						
- kulkureittien ja ulkorappusten korjaus						
Päätökset taiteilijatalosta ja huoltorakennuksesta						
Väestösuojien ylläpito/kunnostus (vaiheittainen kunnostus ja varustuksen uusiminen)						

Vuosittain ylläpidettävä kehysuunnitelma

Keskeiset suunnitellut vuosittaiset kunnossapidon kohteet on kuvattu yllä.

Piha-alueen toteutus on sidoksissa, rakennusten ylläpidon aikataulutukseen sekä huoltorakennuksen ympäristön kehittämiseen. Suunnittelukaudella on lisäksi tehtävä päätökset huoltorakennuksesta ja taiteilijatalosta.

Rakennusten ulkovaipan korjaukset edellyttävät lainarahoitusta. Rahoitustarve tarkentuu suunnittelun edetessä.

Liite

Suoritetut merkittävimmät kunnostus- ja perusparannustyöt eli korjaushistoria - Säästöpurje

1992-2000

Julkisivukorjaukset

2003

Merikorttikuja 1 ja Purjetie 3b päätyjen eristerappaus

2004

Purjetie 2,4 ja 3B löylyhuoneiden kunnostus

2005

Purjetie 1b päädyn lämpörappaus

Merikorttitie 8 alapohjan kosteusvaurioiden korjaus

Purjetie 3a, Purjetie 7a, Purjetie 7b, Merikorttitie 11 ja Merikorttitie 13 kattojen pinnoitus

Purjetie 1A ja 1B ikkunoiden kunnostusmaalaus

2006

Purjetie 1b ja 1a lännen puoleisten ikkunoiden uusinta

Purjetie 3b,6 ja Merikorttitie 4a,5,6 ja 7 sekä Merikorttikuja 1 ja 2 vesikattojen pinnoitukset

Merikorttitie 5,7,8 ja 13 ja Purjetie 3a,3b ja 7b ikkunoiden ja parvekeovien ulkopuolinen huoltomaalaus ja sisäpuolinen käyntisovitus

Purjetie 1a ja 1b sekä Merikorttitie 1 päätyjen lämpörappaus

Purjetie 2,3b ja 4 patteriventtiilien vaihto ja lämmitysverkoston tasapainotus, vaihe 1

2007

Merikorttikuja 1:n julkisivusaneeraus ja lämmönvaihtaminen uusinta Merikorttitie 2

2007-2008

LVIS-saneerauksen ensimmäinen vaihe, (viemärit sukitettiin ja käyttövesiputket pinnoitettiin).

2008-2010

LVIS-saneerauksen vaiheet 2-5, (viemärit sukitettiin ja käyttövesiputket pinnoitettiin).

Patteriventtiilien vaihto ja lämmitysverkoston tasapainotus, vaihe 2

2009-2010

Talotekniikan kaukovalvontajärjestelmän rakentaminen/uusiminen

2010

Merikorttitie 2 ja Purjetie 2 päätyjen lämpörappaus

2011

Purjetie 2 ja Merikorttie 2 julkisivupinnassa olevien ikkunoiden vaihto

2012

Merikorttitie 4a,4b,7,8 ja Merikorttikuja 1 ja 2 Pistetalojen eteläpäätyjen ikkunoiden uusinta

Purjetie 4,7b ja 6 Pistetalon puisten päätyritilöitä uusiminen talojen eteläpäädyssä

Merikorttitie 4a,4b,6,11 ja Merikorttikuja 2 sekä Purjetie 4,6 ja 7a parvekeovien ja ikkunoiden ulkopuolinen huoltomaalaus

Purjetie 1a,1b ja 3a tonttivesijohdon uusinta

Purjetie 2 ja Merikorttitie 1 piha-asfaltin uusinta (länsipuoli)

2013

Purjetie 2, 4, 6, 3b, 7a ja huoltorakennus, tonttivesijohtojen uusinta

Eteläpäätyjen ikkunoiden uusinta, Purjetie 4,3b,6,7b, Merikorttitie 13,11,6

Lämmönvaihtimen uusinta Purjetie 1a ja 6

Purjetie 4 ja 6 välisen pihan asfaltoinnin uusinta

2014

Pohjoispäätyjen ikkunoiden uusinta Merikorttitie 4a,4b,5,6,7 ja 8, Merikorttikuja 1 ja 2

Parvekkeiden puisten päätyritilöiden uusinta (pohjoispuoli) Purjetie 3a, 7b, Merikorttitie 5 ja 4a.

Lamellitalojen puisten ulko-ovien uusinta Purjetie 1a,1b ja 2, Merikorttitie 1 ja 2

2015

Tonttivesijohtojen uusinta Merikorttitie 1 ja 2, 4 a, 4 b ja Merikorttikuja 2

Lamellitalojen (Purjetie 1a,1b,2, Merikorttitie 1 ja 2) porrashuoneiden maalaus

2016

Lukoston uudistus iLoq-järjestelmään

2016-2017

Hissisaneeraus

2018

Talojen Purjetie 11 ja 13 välinen autokatos

2018-2019

Pistetalojen (16 kpl) porraskäytävien huoltomaalaus. Autokatoksien Merikorttitie 5-7, Purjetie 7a -7b ja Merikorttitie 4-6 välisten autokatosten uusiminen

2020

Pistetalojen (16 kpl) ilmanvaihtokanavien nuohous ja säätö

2021

Jätekatosten uusiminen Merikorttitie 11-13, Purjetie 1a ja 1b ja Purjetie 4, 6 ja 7 a ja b (katoksia 3 kpl)

2022

Jätekatosten uusiminen Merikorttitie 1 roskakatos, Merikorttikuja 1 roskakatos, Merikorttikuja 2 roskakatos, Purjetie 2 roskakatos, Merikorttitie 4 B sekä Merikorttitie 2 ja Merikorttitie 4 välinen roskakatos. Yhteensä 6 kpl roskakatoksia