



Vantaa

RAKENNUSVALVONTA
BYGGNADSTILLSYNEN

OSTARISELVITYS 2014 – 2015



Selvityksen päiväys: 16.1.2015

Selvitystä täydennetty: 26.2.2015

Rakennusvalvonnan yhteyshenkilö: Ilkka Rekonen

Selvityksen tekijät: Ilkka Rekonen, Harri Aavaharju, Janne Korhonen, Jouko Lamminen, Pasi Timo ja Nina Viitanen



Rakennusvalvonnan tekemien ostariarvioiden tarkoitus oli selvittää rakennusten ominaisuusluokka

Rakennusten ominaisuusluokat

1. Huono, turvallisuus ja/tai terveellisyys ovat vaarantuneet
2. Heikko, tilanne huononee, ei taloudellis-teknisesti korjattavissa
3. Välttävä, edellyttää korjaavia muutoksia
4. Tyydyttävä, tilanne vakaa
5. Hyvä

Rakennukset arvioituna toiminnallisesti, teknisesti ja taloudellisesti parhaimmasta heikoimpaan

1. Länsimäki, Kuulapolun Liikekiinteistö Oy, Kuulakuja 5 (luokka 4)
2. Havukoski, Hakopolun Liikekiinteistöt Oy, Kytötie 12 / Hakopolku 2 (luokka 3)
3. Korson Myyntikeskus Oy, Korsontie 7 (luokka 3)
4. Myyrmäki, Kiinteistö Oy Myyrinpuhos, Jönsaksentie 6 (luokka 3)
5. Vapaala, Rajatorpan Ostoskeskus Oy, Nuijatie 12 (luokka 2)
6. Hiekkaharjun Liikekeskus Oy, Haarikkotie 1 (luokka 2)
7. Myyrmäki, Kiinteistö Oy Myyrinmäki, Kuohukuja 1 (luokka 2)
8. Kaivoksela, Kiinteistö Oy Kaivoskaupat ja Kaivospuhos Oy, Kaivosvoudintie 1a ja 1b (luokka 2)
9. Mikkola, Mikkolan Liikekiinteistö Oy, Venuksentie 4 (luokka 1)
10. Havukoski, Koivukylän Liikekiinteistöt Oy, Rautkallionkatu 3 (luokka 1)

Länsimäki, Kuulapolun Liikekiinteistö Oy, Kuulakuja 5

Rakennuksen ominaisuusluokka: 4 (tydyttävä, tilanne vakaa)

Toiminnallinen tilanne

- pääkäyttäjät: Alepa, R-kioski, ravintola
- käyttöaste: noin 100%
- vaihtuvuus: vähäinen

Tekninen tilanne

- yleiskunto:
 - o rakenteet: betonielementtijulkisivut, uudemmissa aputiloissa peltijulkisivut, teräskarmisia ikkunoita vaihdettu kaksinkertaisesti lasitetuiksi, ei sokkelia, liimapuupalkit suojattu päistään, havaittavia halkeamia liimapuupalkeissa ei kuitenkaan merkkejä vaikeuksista?
 - o talotekniikka: kaupan ja ravintolan iv uusittu, ei LTO, putkistot elinkaarensa päässä
- kuntokartoitus: kiinteistön kuntoarvio 25.4.2006
- PTS-suunnitelma: 25.4.2006, ehdotus korjaustarpeista 61 000 €
- korjaustarpeet:
- korjausvelka:

Energian kulutus

- lämmitysenergian ominaiskulutus: 55 kWh/m²

Taloudellinen tilanne

- vastike: noin 6 €/m²/kk
- kannattavuus:
- toiminnan kehittymissuunta:
- investointikyky:

Tulevaisuuden näkymät

Kohtuullisen siistit tilat, ei ahtautta. Pysäköintijärjestelyt? Riskitaso hallinnassa. Ylläpidettävissä ominaisuuksiltaan tyydyttävässä teknisessä kunnossa.

Muut asiat

Käynti kohteessa 26.11.2013, Pasanen, Aavaharju, Lamminen, Rekonen

Ostariselvitys

Havukoski, Hakopolun liikekiinteistöt Oy, Kytötie 12 / Hakopolku 2, 4.2.2015

Rakennuksen ominaisuusluokka

3 (välttävä, edellyttää korjaavia muutoksia)

Toiminnallinen tilanne

- pääkäyttäjät: kirjasto, päivittäistavarakauppa ja ravintolat.
- käyttöaste lähentelee 100 %.
- vaihtuvuus järkevällä tasolla.
- toiminnallinen sijainti erinomainen.
- kirjaston toiminta turvattu poikkeusjärjestelyin.

Tekninen tilanne

- yleiskunto: merkittäviä peruskorjauksia ei kohteessa olla tehty. Kiinteistössä on odotettu asemakaavamuutosta.
- rakenteet: havaintoja: Ulkoseinärakenteena on pääosin tiili-mineraalivilla-tiili -rakenne ilman tuuletusrakoa. Tuuletusraon puute on haaste rakenteen toimivuudelle. Vesikaton ja yläpohjarakenteen välinen tuuletus vähäinen alueilla, joissa vino yläpohjarakenne. Ulkoseinärakenteen ja vinojen yläpohjarakenteiden toimivuuden tarkempi analysointi edellyttää kuntotutkimusta. Päivittäistavarakaupan katto vuotaa yleisen jalankulun tai ravintolan terassin alueella, edellyttää korjaustoimenpiteitä. Julkisivujen yksityiskohdissa on pintakorjaustarpeita. Kolminkertaiset ikkunat. Käyttäjän mukaan kirjaston tiloissa on sisäilmaongelmia.
- talotekniikka: tulo- ja poistoilmanvaihto, osa ilmanvaihtokoneista varustettu glykoli-LTO:lla, kiinteistön ilmanvaihtokoneet ja vesi- ja viemärilaitteet ja putkistot ovat alkuperäisiä ja niiden tekninen elinkaari on lopussa. Nykyisellä käytöllä tilojen ilmanvaihto pitäisi saattaa tilojen käytön vaatimalle tasolle (esim. kirjasto). Lämmönjakokeskus on uusittu v. 2009
- kiinteistöllä ei ole ajantasaisia PTS-suunnitelmia eikä kuntokartoituksia tai -tutkimuksia.

Energian kulutus

- ET-luku 306 kWh/brm²/vuosi => E-luokka
- lämmitysenergiankulutus 260 kWh/brm²/vuosi

Taloudellinen tilanne

- talous on hallinnassa

Tulevaisuuden näkymät

- lähitulevaisuudessa peruskorjauksen tarpeessa.
- asialliset tilat.
- julkisivurakennetta lukuunottamatta riskitaso hallinnassa.

Muut asiat

Käynti kohteessa 4.2.2015 Aavaharju, Korhonen, Rekonen, Timo, Viitanen, Kuparinen

Korson Myyntikeskus Oy, Korsontie 7

Rakennuksen ominaisuusluokka: 3 (välttävä, edellyttää korjaavia muutoksia)

Toiminnallinen tilanne

- käyttäjät: 8-9 käyttäjää (mm. Lady consult, kuntosali, asianajotoimisto, pesula, kamppaamo, valokuvaamo, tilitoimisto), joista noin puolet on omistajia
- käyttöaste: 100 %
- vaihtuvuus: vähäistä

Tekninen tilanne

- yleiskunto:
 - o rakenteet: helposti korjattavat rakenteet, ei erityisiä järjestelmävikoja, ulkoportaat uusitaan, kylmät rakenteet ovat kärsineet, vesikatto korjattu 2006, 2013 pieni kattovuoto, kaksinkertainen salaojitus betoniputkin, noin puolet ikkunoista 1-kertaisella lasituksella ja noin puolet 2-kaksinkertaisella
 - o talotekniikka: tulo- ja poistoilmanvaihto, LTO puuttuu ja tilaratkaisujen vuoksi hankala toteuttaa, kaukolämpö, putkistoja uusittu/korjattu, osassa asbestieristeet, lvv pinta-asennuksin
- kuntokartoitus: ei ole
- PTS-suunnitelma: ei ole
- korjaustarpeet:
- korjausvelka:

Energian kulutus

- ominaiskulutus: lämmityskulut n. 30 000 €/a

Taloudellinen tilanne

- vastike, €/m²: hieman alle 10 €/m²/kk, korjauksiin noin 5000 €/a
- kannattavuus: järkevä, vasta ostettu oma tontti
- toiminnan kehittymissuunta: yrittäjät saavat toimeentulonsa
- investointikyky:

Tulevaisuuden näkymät

Varsin toimivat tilajärjestelyt, pääkerroksessa kunnollinen huonekorkeus. Kohtuullinen liikepaikka. Riskit hallinnassa. Ylläpidettävissä ominaisuuksiltaan tyydyttävässä teknisessä kunnossa.

Muut asiat

Käynti kohteessa 3.12.2013, Jämsen, Tattari, Aavaharju, Lamminen, Rekonen

Ostariselvitys

Myyrmäki, Kiinteistö Oy Myyrinpuhos, Jönsaksentie 6 31.12.2014

Rakennuksen ominaisuusluokka

3 (välttävä, edellyttää korjaavia muutoksia)

Toiminnallinen tilanne

- R-kioski, ravintola, lääkäriasemia, apteekki, kaupungin tiloja ym.
- käyttöaste noin 100 %
- ei juurikaan vaihtuvuutta
- toiminnallinen sijainti erinomainen

Tekninen tilanne

- yleiskunto:
- rakenteet: matalat sokkelit, kellarin tiiliseinissä halkeamia, joiden syy epäselvä, ei havaittuja paunumia, integroitu julkisivu-ikkunarakenne, joka on uusimisen tarpeessa, vesikate elinkaarensa päässä
 - talotekniikka: ilmanvaihtoa on pieneltä osin saneerattu 2000-luvulla, pääsääntöisesti kiinteistön ilmanvaihtokoneet ovat rakennusaikaisia ja niiden tekninen elinkaari on lopussa, putkiston kuntotutkimuksessa (Talokeskus 2009) on selvinnyt mm. että kiinteistön viemäreissä on ollut lukuisia tukoksia, jotka ovat aiheuttaneet viemäriverivahinkoja
 - ulkopuolisten tekemät selvitykset (v.2014): peruskorjauksen rakennustapaselostus, investointihankkeen tarveselvitys, energiakatselmusraportti ja haitta-ainekartoitus

Energian kulutus

- ei tietoja

Taloudellinen tilanne

- vastike kattaa jatkuvat korjaukset
- toiminnan kehittämissuunta: tehtävä radikaaleja ratkaisuja, jotta pitkäjänteinen toiminta on mahdollista
- tarpeellisten rakennustöiden korjausaste noin 80 %
- arvioitu korjauskustannus 1997 €/m²

Tulevaisuuden näkymät

Toiminta jatkuvien pienkorjausten ja teknisten puuteiden kanssa edellyttää sopeuttamista.
Rakenteet ja tekniset järjestelmät soveltuvat huonosti tämän päivän toimintoihin.
Taloudellisesti kannattamaton suojeltuna rakennuksena, ominaisuuksiltaan tyydyttävässä teknisessä kunnossa. 

Muut asiat

Paikalla käynti 20.11.2014 Aavaharju, Korhonen, Lamminen, Rekonen,

Ostariselvitys

Vapaala, Rajatorpan Ostoskeskus Oy, Nuijatie 12 31.12.2014

Rakennuksen ominaisuusluokka

2 (heikko, tilanne huononee, ei taloudellis-teknisesti korjattavissa)

Toiminnallinen tilanne

- Alepa, ravintoloita
- käyttöaste noin 60 % (Alepaan liittyy merkittävä käyttämätön tila)
- ei vaihtuvuutta
- toiminnallinen sijainti: keskeinen alueella, mutta ei laajemmin

Tekninen tilanne

Korjaussuunnitelma on laadittu vuosille 2009-2018, mutta vain pakolliset korjaukset tehdään

- yleiskunto:

- rakenteet: maanvastainen seinä havaittavien vaurioiden perusteella huonossa kunnossa, 1-kertaiset lasitukset, ulkopuoliset betonirakenteet osittain rapautuneet

- talotekniikka: vain osassa tiloista LTO -ilmanvaihto, koko ilmanvaihto elinkaarensa loppupäässä. Osassa tiloissa koneellinen tuloilma, poistopuhaltimet vesikatolla. Osassa tiloja on jouduttu lisäämään sähköpattereita

Energian kulutus

- ET-luku 274 kWh/brm²/vuosi => D-luokka
- lämmitysenergiankulutus 144 kWh/brm²/vuosi

Taloudellinen tilanne

- toiminnan kehittymissuunta: ei nykyisellään kehitysnäkymiä
- investointikyky: ei ole

Tulevaisuuden näkymät

Toiminta haastavaa, yleinen riskitaso hallittavissa, koska huonokuntoisin seinä rajoittuu käyttämättömään tilaan. Taloudellisesti kannattamaton suojeltuna rakennuksena, ominaisuuksiltaan osin tyydyttävässä teknisessä kunnossa.

**Muut asiat**

Paikalla käynti 16.12.2014, Rekonen, Aavaharju, Viitanen

Hiekkaharjun Liikekeskus Oy, Haarikkotie 1

Rakennuksen ominaisuusluokka: 2 (heikko, tilanne heikkenee)

Toiminnallinen tilanne

- käyttäjät: K-kauppa, ravintola
- käyttöaste: kampaamo ollut noin vuoden tyhjiällä
- vaihtuvuus: reissumiehiä vuokralla

Tekninen tilanne

- yleiskunto: jatkuvasti yllättäviä korjaustarpeita
 - o rakenteet: vesikatto korjattu, etelä julkisivu huonossa kunnossa, pääosin yksinkertainen lasitus, ravintolassa erilaisia laajennusvirityksiä
 - o talotekniikka: asbestieristeitä, lämmönsiirtimet uusittu, poistoilmanvaihto. LTO hankala toteuttaa kattorakenteiden vuoksi
- kuntokartoitus: 18.8.2011
- PTS-suunnitelma: 18.8.2011, ehdotus korjaustarpeista 578 000 €
- korjaustarpeet: katolla lammikoita, kellarissa vesivahinkoja
- korjausvelka: lämpö- ja vesiverkosto

Energian kulutus

- lämmitysenergian ominaiskulutus, 85 kWh/m²

Taloudellinen tilanne

- vastike: n. 10 €/m²/kk, lisäksi korjauskustannukset
- kannattavuus:
- toiminnan kehittymissuunta:
- investointikyky:

Tulevaisuuden näkymät

Toiminta haastavaa, yleinen riskitaso korkea.

Tilat soveltuvat huonosti tämän päivän toimintoihin.

Taloudellisesti kannattamaton, suojeltuna rakennuksena, ominaisuuksiltaan tyydyttävässä teknisessä kunnossa.

Muut asiat

Käynti kohteessa 11.11.2013, Aavaharju, Lamminen, Rekonen, Piispanen, Bonde-Jensen

Ostariselvitys

Myyrmäki, Kiinteistö Oy Myyrinmäki, Kuohukuja 1 31.12.2014

Rakennuksen ominaisuusluokka

2 (heikko, tilanne huononee, ei taloudellis-teknisesti korjattavissa)

Toiminnallinen tilanne

- antikvariaatti, ravintola, pienliikkeitä
- käyttöaste noin 80 %
- toistaiseksi vaihtuvuus pientä
- toiminnallinen sijainti syrjäinen

Tekninen tilanne

- yleiskunto:
 - rakenteet: ongelmia lumikuormien kanssa (liimapuorakenteet taipuvat), ulkotilassa olevien liimapuorakenteiden kunto epäilyttävä (mm. pinta osittain hiiltynyt), ulkovarastot kärsineitä (mm. kärsinyt vesivahingoista), lounaissivun sokkelissa ja julkisivussa korroosiovaurioita, ulkorakenteet huonossa kunnossa
 - talotekniikka: poistoilmanvaihto (osassa tulo- ja poistoilmanvaihto), LTO:n toteuttaminen haastavaa matalan kerroskorkeuden vuoksi, lämpö-johdot lattiasta (korjaaminen hankalaa)
 - ulkopuolisten tekemät selvitykset: Tiilijulkisivujen kuntotutkimus ja vesikaton kuntokartoitus (Talokeskus v.2013)

Energian kulutus

- ei tietoja

Taloudellinen tilanne

- kannattavuus: eletään kädestä suuhun

Tulevaisuuden näkymät

Selkeää kehittämiskuvaa ei hahmotettavissa.

Muut asiat

Paikalla käynti 11.11.2014 Aavaharju, Korhonen, Lamminen, 20.11.2014 Rekonen

Kaivoksela, Kiinteistö Oy Kaivoskaupat ja Kaivospuhos Oy, Kaivosvoudintie 1a ja 1b

Rakennuksen ominaisuusluokka: 2 (heikko, tilanne huononee)

Toiminnallinen tilanne

- käyttäjät: Kaivosvoudintie 1b, Kaivospuhos Oy tyhjä kukkakauppaa lukuun ottamatta. Kaivosvoudintie 1a, Kiinteistö Oy Kaivoskaupat lukuisia ravintoloita, moninaisia käyttäjiä.
- käyttöaste: 50-60 %
- vaihtuvuus: suuri, jatkuvaa

Tekninen tilanne

- yleiskunto:
 - o rakenteet: matalat sokkelit, sokkeleissa halkeamia, joiden syy epäselvä, ei havaittavia painumia, ulkotasot huonossa kunnossa, 1-kertainen lasitus
 - o talotekniikka: poistoilmanvaihto, LTO:n toteuttaminen haastavaa matalan kerroskorkeuden vuoksi, lämpöjohdot lattiasta, ilmanvaihdon lämmitys epäkunnossa
- kuntokartoitus: ei ole
- PTS-suunnitelma: ei ole
- korjaustarpeet: putket käyttöikänsä päässä
- korjausvelka: suuri

Energian kulutus

- lämmitysenergian ominaiskulutus: 75 kWh/m²

Taloudellinen tilanne

- vastike: noin 10 €/m²/kk
- kannattavuus: kädestä suuhun, yrittäminen vaikeaa, hiljaista
- toiminnan kehittymissuunta: ei nykyisellään kehitysnäkymiä
- investointikyky: ei ole

Tulevaisuuden näkymät

Toiminta haastavaa, yleinen riskitaso hyvin korkea.

Tilat soveltuvat huonosti tämän päivän toimintoihin.

Taloudellisesti kannattamaton, suojeltuna rakennuksena, ominaisuuksiltaan tyydyttävässä teknisessä kunnossa.

Muut asiat

Käynti kohteessa 13.11.2013, Äikää, Saarinen, Aavaharju, Lamminen, Rekonen

Ostariselvitys

Mikkola, Mikkolan Liikekiinteistö Oy, Venuksentie 4 31.12.2014

Rakennuksen ominaisuusluokka

1 (huono, turvallisuus ja/tai terveellisyys vaarantuneet)

Toiminnallinen tilanne

- käyttäjät: K- ja Siwa-kaupat, seurakunta
- käyttöaste noin 70 %
- ei vaihtuvuutta
- toiminnallinen sijainti: keskeinen alueella, mutta ei laajemmin

Tekninen tilanne

- yleiskunto:
 - rakenteet: viereiset kadut ovat korkeusasemaltaan ylempänä kuin ostoskeskus, Siwan lattiassa epätasaisuutta, ulkoseiniä korjattu, matalat sokkelit, liimapuupulkeissa halkeamia (pohjissa ja sivuissa)
 - talotekniikka: K-kaupan ja seurakuntakodin IV uusittu (tulo- ja poistoilmanvaihto, ei LTO), Siwassa vanha poistoilmanvaihto (kesällä kuuma, mm. suklaat sulaa hyllyyn), lämmönjakokeskus uusittu v.2013, seurakuntakodin tiloissa talvella kylmä (lisälämmittiminä sähköpattereita), lämpöjohdot lattiasta (korjaaminen hankalaa)
 - käytettävissä ei ollut kuntoarviota, energiankulutuslukemia eikä energiankulutuslaskelmia

Energian kulutus

- ei tietoja

Taloudellinen tilanne

- kannattavuus: eletään kädestä suuhun

Tulevaisuuden näkymät

Toiminta haastavaa, yleinen riskitaso hyvin korkea.
Tilat soveltuvat huonosti tämän päivän toimintoihin.
Riskialtis suojeltuna rakennuksena.

**Muut asiat**

Paikalla käynti 10.12.2014 Korhonen, Aavaharju, Lamminen, Viitanen, 16.12.2014 Rekonen

Ostariselvitys

Havukoski, Koivukylän Liikekiinteistöt Oy, Rautkallionkatu 3 31.12.2014

Rakennuksen ominaisuusluokka

1 (huono, turvallisuus ja/tai terveellisyys vaarantuneet)

Toiminnallinen tilanne

- käyttäjät: kaupungin nettikahvila, rukoustila, ravintoloita
- käyttöaste: noin 80 %
- vaihtuvuus toistaiseksi vähäistä
- toiminnallinen sijainti: alueellisesti keskeinen, hieman sivussa ytimestä
- käytöstä poistettu pysäköintitila

Tekninen tilanne

- yleiskunto:
 - rakenteet: kävelytien puolella katos matalalla (haittaa huoltoliikennettä), kellarissa voimakas homeen haju, 1-kertainen lasitus, julkisivut rapautumassa, vesikatolla säännöllisesti vesilammikoita
 - talotekniikka: kiinteistön ilmanvaihtokoneet ja vesi- ja viemärlaitteet ja putkistot ovat rakennusaikaisia ja niiden tekninen elinkaari on lopussa. Kiinteistön viemäreissä on ollut lukuisia tukoksia (tyhjennetään imuautolla 4-5 krt/v.), lämpöjohdot lattiasta (korjaaminen hankalaa)

Energian kulutus

- tasekirjan mukaan lämmitysenergiankulutus n. 330 kWh/brm²/vuosi

Taloudellinen tilanne

- kannattavuus: eletään kädestä suuhun

Tulevaisuuden näkymät

Toiminta haastavaa, yleinen riskitaso hyvin korkea.

Muut asiat

Käynti kohteessa 3.12.2014 Korhonen, Rekonen, Lamminen, Viitanen