



Helsinki 20.09.2011

Kumpulan Kiinteistöt Oy / Isonniitynkatu 5

Selvitys luonnossuunnitelman sisällöstä

kaupunki:	Helsinki
kaupunginosa :	24 Kumpula
kortteli / tontti:	kortteli 24968, tontti 1
osoite:	Isonniitynkatu 5

LÄHTÖKOHDAT

Kohde on valmistunut v. 1987. Kohteessa on 10 kpl 3-kerroksista asuinkerrostaloa. Pohjakerroksissa on asuntojen lisäksi asuntojen yhteistiloja sekä liike- ja toimistotiloja. Tontille on myös sijoitettu lasten päiväkoti. Autopaikat sijaitsevat avopaikkoina tontilla. Irtaimistovarastot ovat kylmissä piharakennuksissa.

- ◆ Tontilla on voimassaoleva asemakaava vuodelta 1985. Kaavamerkintä on AK, Yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue. Tontin pinta-ala on 10074 m² ja rakennusoikeus on 7350 kem² sekä 20% kerrosalasta (1470 m²) lämmittämättömiä porrashuoneita sekä asukkaiden käyttöön tarkoitettuja lämmittämättömiä varasto- ja huoltotiloja. Rakennusoikeutta on käytetty 7289 kem² (asuntoihin 6340, liiketiloihin 520, päiväkotiin 429) ja 1394 kem² kylmiin tiloihin, käyttämättä on 61 kem²+76 kem².
- ◆ Rakennukset on alun perin suunnitellut arkkitehtiprofessori Reijo Jallinoja.
- ◆ Hissittömissä asuinrakennuksissa on 2-3 asuinkerrosta, kellareita ei ole. Rakennuksissa on kylmät ulkoportait. Asuntoja on yhteensä 84.
- ◆ Asuinrakennusten ulkoseinät ovat betonirakenteisia sandwich-elementtejä, pääosin julkisivuissa on käytetty valkobetonia ja valkoista kiviainesta vesihiekkapuhallettuina, vähäisessä määrin rakennuslevyä ja tiiltä. Huoneistojen väliset seinät ovat betonia. Välipohjat ontelolaattoja.
- ◆ Parvekkeet ovat betoni-runkoisia, kaiteet ja suojaseinämät puurakenteisia.
- ◆ Sokkelit ovat betonia.
- ◆ Vesikatot ovat konesaumattuja galvanoituja peltikattoja.
- ◆ Ikkunat 3-kertaisia alkuperäisiä puuikkunoita. Parvekeovet puuvia.
- ◆ Kylpyhuoneet ovat peltiseinäisiä elementtikylpyhuoneita, kylpyhuoneen betonilattia on välipohjalaatan päällä, jolloin kylpyhuoneisiin on korkea kynnyks.
- ◆ Rakennuksissa on koneellinen poistoilmajärjestelmä.
- ◆ Kylmät irtaimistovarastot sijaitsevat yleensä rakennusten päädyissä, osa erillisissä kylmissä piharakennuksissa. Irtaimistovarastojen seinät ovat sekä betonielementtejä että puurakenteisia paneelipintaisia seiniä. Irtaimistovarastoja on 84 kpl.
- ◆ Lisäksi tontilla on seinämäisiä ja ritilämäisiä puisia aitarakenteita.
- ◆ Rakennuksien pohjakerroksissa on liiketiloja, joihin tehdään sisäpuolisia korjauksia lvis-töiden vaatimilla alueilla.
- ◆ Tulevaa peruskorjausta varten on haettava Helsingin rakennusvalvonnasta rakennuslupa, lupaluokka D.

HuonealatAsunnot:

1h+kk	36,5 m ²	3 kpl	109,5 h-m ²
2h+kk	45 m ²	22 kpl	1000 h-m ²
2h+k	57,5 m ²	19 kpl	1088,5 h-m ²
3h+k	75 m ²	24 kpl	1799 h-m ²
4h+k	85 m ²	16 kpl	1360 h-m ² (2 kpl soluasuntoa)
asuntoja		84 kpl	5357h-m²

Liiketilat:

Toimisto 1	242,5 h-m ²
Liikehuoneisto 1	92,5 h-m ²
Liikehuoneisto 2	37 h-m ²
Toimisto 2	90 h-m ²
liiketilat ja toimistot	462,0 h-m²

Päiväkoti**385 h-m²**Muut lämpimät tilat:

Saunat	106,5 h-m ²
Pesula ja kuivaushuoneet	62,0 h-m ²
Kerhuhuoneisto	57,5 h-m ²
Tekninen tila	22,5 h-m ²
Lämpimät tilat yhteensä	6450,5 h-m²

Kylmät varasto-, jäte ym. tilat 340,0 h-m²**Bruttoala**7274 br-m²**Tilavuus**Lämpimät tilat n. 22055 m³Kylmät portaat n. 2450 m³**PERUSKORJAUSRATKAISUT****Yleistä:**

- ◆ Tontti sijaitsee rinteessä, esteettömät kulkutiet tontin sisäosiin Isonniitynkadulta sijaitsevat tontin laidoilla kaupungin kävelyteillä. Tontin sisällä pysäköintialueelta osalle asuinrakennuksia kulkuväylillä on portaita, muttei kunnollisia luiskia. Tonttia ympäröivät korkeat, muurimaiset, puurakenteiset aidat.
- ◆ Tontti on vihreä, istutukset paikoin tiheitä, osa puista kasvaa hyvin lähellä rakennusten julkisivuja, joitakin huonokuntoisia puita. Leikkipaikan puinen tukimuuri, aitarakenteet ja oleskelukatos ovat lahoamassa.
- ◆ Sadevedet ovat syöneet keskipihan kulkuväyliä. Maanpinta on useissa kohdin painunut rakennusten sokkeleita kohti. Katto- ja katosvedet kulkeutuvat sokkelilinjoille.
- ◆ Rakennusten valkobetoniulkisivut ovat teknisesti kunnossa, hieman likaantuneita ja valmistustekniikan vuoksi osassa julkisivuja ilmenee pinnassa verkkomaista halkeilua. Konesaumatuilla vesikatoilla on ollut kauttaaltaan vuotoja koko elinkaaren ajan alusta asti. Ikkunat ovat paikoin huonossa kunnossa, koska osa ikkunoista on asennettu hyvin lähelle julkisivupintaa. Julkisivujen vaneriset levyosat ovat osittain ränsistyneet, julkisivuissa olevat puiset jakolistat ja koristesäleiköt ovat osittain lahoja. Julkisivuissa olevat tiilipielet ovat kohtuullisessa kunnossa, joitakin tiiliä on haljennut. Parvekkeiden puiset kaiteet ja suojaseinämät ovat paikoin lahoja.

- ◆ Asunnoissa ei ole tarvetta tilajärjestelyihin. Asuntojen kylpyhuoneet ovat elementtikylpyhuoneita, joissa on korkea kynnyks ja seinäkaivot. Kylpyhuoneissa on ollut vesivuotoja ja ne ovat rakenteellisesti heikossa kunnossa. Asuntojen pinnat ovat kuluneita. Väliovet ja keittiökalusteet ovat heikossa kunnossa. Asuntojen sisäänkäyntiovet ovat huoltamattomia, joten ne ovat vetoisia ja äänieristys ei toimi.
- ◆ Asuntojen korvausilma otetaan julkisivusta raitisilmaventtiileistä. Ilmamäärät ovat nykyisellään riittämättömät.
- ◆ Saunaosastot ovat alkuperäiset, pesula on uusittu.
- ◆ Päiväkodin tilat ja pinnat ovat suurimmaksi osaksi alkuperäisiä. Päiväkodin piha on uusittu äskettäin.
- ◆ Kerhotilat on kunnostettu.
- ◆ Liiketilat ovat alkuperäisessä kunnossa.

Asuntojen peruskorjaus:

- ◆ Elementtikylpyhuoneet puretaan lattialaattoineen. Uudet kylpyhuoneiden ja hormien seinät rakennetaan kivrakenteisina. Kylpyhuoneissa tehdään kalustejärjestelyjä, jolloin kylpyhuoneista saadaan nykynormien mukaan lähes esteettömiä.
- ◆ Tilojen kaikki pinnat ja keittiökalusteet uusitaan.
- ◆ Väliovet uusitaan. Sisäänkäyntiovet uusitaan huullettuina, äänieristettyinä ovina.
- ◆ 2h+kk-asunnoissa puretaan keittokomeron ja olohuoneen välistä seinää siten, että keittiötilasta saadaan esteetön.
- ◆ Asuntojen korvausilmaa varten pattereiden taakse asennetaan korvausilmaventtiilit, jotka sekoittavat kylmän ilman patterin tuottaman lämpimän ilman kanssa, jolloin vedon tunne vähenee nykyisestä ja sisäilman laatua saadaan parannettua.

Saunaosastojen peruskorjaus:

- ◆ Tilojen kaikki pinnat uusitaan.
- ◆ Yksi saunaosasto järjestetään inva-saunaksi.

Päiväkodin peruskorjaus:

- ◆ Tilojen kaikki pinnat uusitaan.
- ◆ Parissa wc-tilassa tehdään tilajärjestelyjä uusia wc-istuimia varten.
- ◆ Kuraateisissa tehdään kalustejärjestelyjä

Liiketilojen peruskorjaus:

- ◆ Tiloissa ei tehdä korjauksia.

Ulkopinnat:

- ◆ Vesikatot uusitaan konesaumattuina peltikattoina. Vesikourut ja syöksytorvet uusitaan.
- ◆ Julkisivupinnat puhdistetaan.
- ◆ Ikkunat uusitaan energiatehokkaiksi alumiini-puu-ikkunoiksi, parvekeovet uusitaan yksilehtisinä ulosaukeavina alumiini-ovina. Rakennusten energialuokka paranee E-luokasta D-luokkaan
- ◆ Julkisivujen levyosat ja puiset koristerimat uusitaan, tiilipieliien lohjenneet tiilet uusitaan, katokset kunnostetaan.

- ◆ Parvekkeiden kaiteet ja suojaseinämät uusitaan.
- ◆ Tontin aitarakennelmat uusitaan, osa poistetaan.
- ◆ Kylmien ulkovarastojen vesikatteet uusitaan, betoniset seinäpinnat puhdistetaan kuten julkisivupinnat, puuseinät uusitaan, ulko-ovet uusitaan.

Ulkoalueet:

- ◆ Esteetöntä liikkumista tontille parannetaan, keskelle tonttia järjestetään uusi esteetön kulkuyhteys kaupungin kävelytieltä sekä luiska pysäköintialueelta. Pesulan sisäänkäyntiportaisiin järjestetään luiska.
- ◆ Maanpinnan kallistuksia korjataan pintavesien poisjohtamiseksi sokkelilinjoilta. Sokkelien vierustat sorastetaan. Sadevesikaivoja lisätään sadevesien johtamiseksi hallitusti. Rakennusten kattovedet johdetaan vesikouruja pitkin kivipesiin ja imeytetään maastoon.
- ◆ Viheralueet ja leikki-oleskelualue uusitaan. Liian lähellä julkisivuja kasvavia vanhoja puita kaadetaan ja istutetaan uusia pensaita ja puita.
- ◆ Pysäköintialue asfaltoidaan, portaikkojen sisäänkäyntialueet laatoitetaan.

Sähkötyöt:

- ◆ Asuntojen ryhmäkeskukset uusitaan, asuntojen keskuksiin asennetaan vikavirtasuojat. Nousukaapelit uusitaan. Sähkö- ja telejärjestelmien kalusteet uusitaan. Lisätään sähköverkkoon liitettävät palovaroittimet.

LVI-työt:

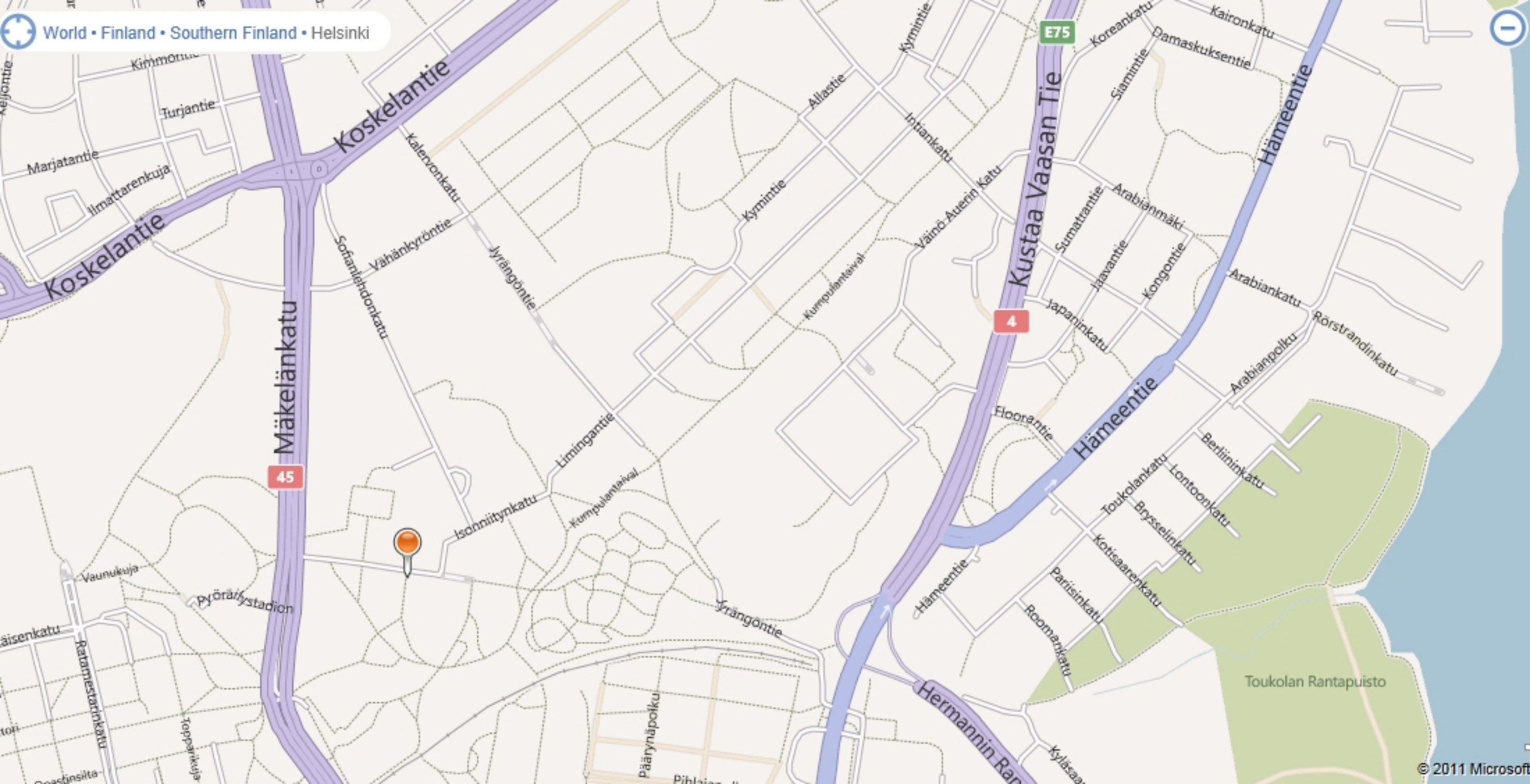
- ◆ Kaikki rakennusten sisäiset vesi- ja viemärijohdot ja kalusteet uusitaan. Sadevesijärjestelmään lisätään kaivoja.
- ◆ Rakennusten huippuimurit uusitaan
- ◆ Vanha patteriverkosto jää ennalleen.

Tehdyt tutkimukset:

Tehtyjä tutkimuksia:

- Kiinteistön kuntoarvio 16.07.2003 / Insinööritoimisto Raksystems Oy
- Julkisivujen ja parvekkeiden kuntotutkimus / 29.07.2005 Contesta Oy
- Vesikaton kuntotarkastusraportti 2.-3. 11 2005/ Kattotutka / Suomen Ki-Va Oy/
- Lämpökamerakuvaus Termolog Oy 20.03.2011
- Putkistojen kuvaus Inspecta Oy 28.6.2011
- Salaojien kuvaus Inspecta Oy 28.6.2011 + lisätutkimukset 8/2011
- Alapohjien ryömintätilojen tutkimus Inspecta Oy 8/2011

Erja Pesola, arkkitehti SAFA





Isonniitynkatu

Kumpulanportti

Kumpulan

Kumpulantaival

Kumpulantaival

50 feet

20 m







KOHDE:

Isonniitynkatu 5 J 47
00520 Helsinki

TYÖ NRO:

tarkastusraportti
s. 9/9
8.1

10347
8.9.2011

Suihkutila

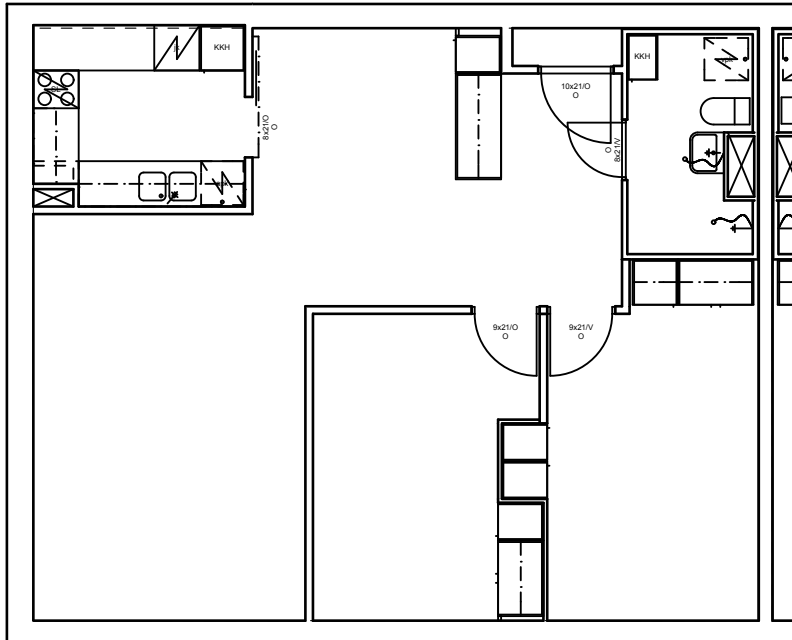


Lattiamatto noussut irti lattiakaivo liitoksesta

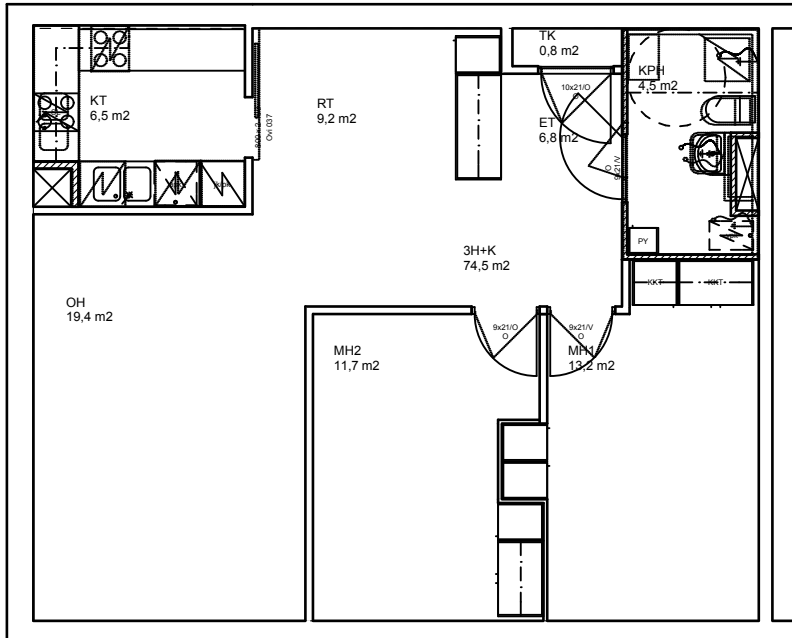
Lähikuva suihkutilan lattiakaivosta



Kiristysrennas noussut lattiamaton mukana



NYKYTILANNE



KORJATTU ASUNTO

KUNNOSTUSTYÖT:
 PURETAAN ELEMENTTI-KPH, RAKENNETAAN UUSI KIVIAINEINEN KPH
 PURETAAN KEITTIÖN LIUKUOVI
 UUSITAA KEITTIÖN HORMI
 UUSITAA KEITTIÖKALUSTEET JA KOMEROKALUSTEET
 UUSITAA LATTIAPINNAT JA JALKALISTAT
 MAALATAAN SEINÄT JA KATOT
 UUSITAA VÄLIOVET
 3H+K/74,5-75 M2 / 24 KPL

Tunnus	Lukumäärä	Muutos	Tekijä	Päiväys

Suunnittelijan nimi, päiväys ja allekirjoitus

Arkkitiedit Jurvainen ja Pesola Oy
 Laivanvarustajank. 2D 00140 Helsinki 0207 661 030 jurvain@sci.fi

20.09.2011

Työn nimi

**KUMPULAN KIINTEISTÖT OY /
 ISONNIITYNKATU 5**

Piirustuksen nimi

3H+K/74,5 M2

Piir. n:o

5

Mittakaava

1:100