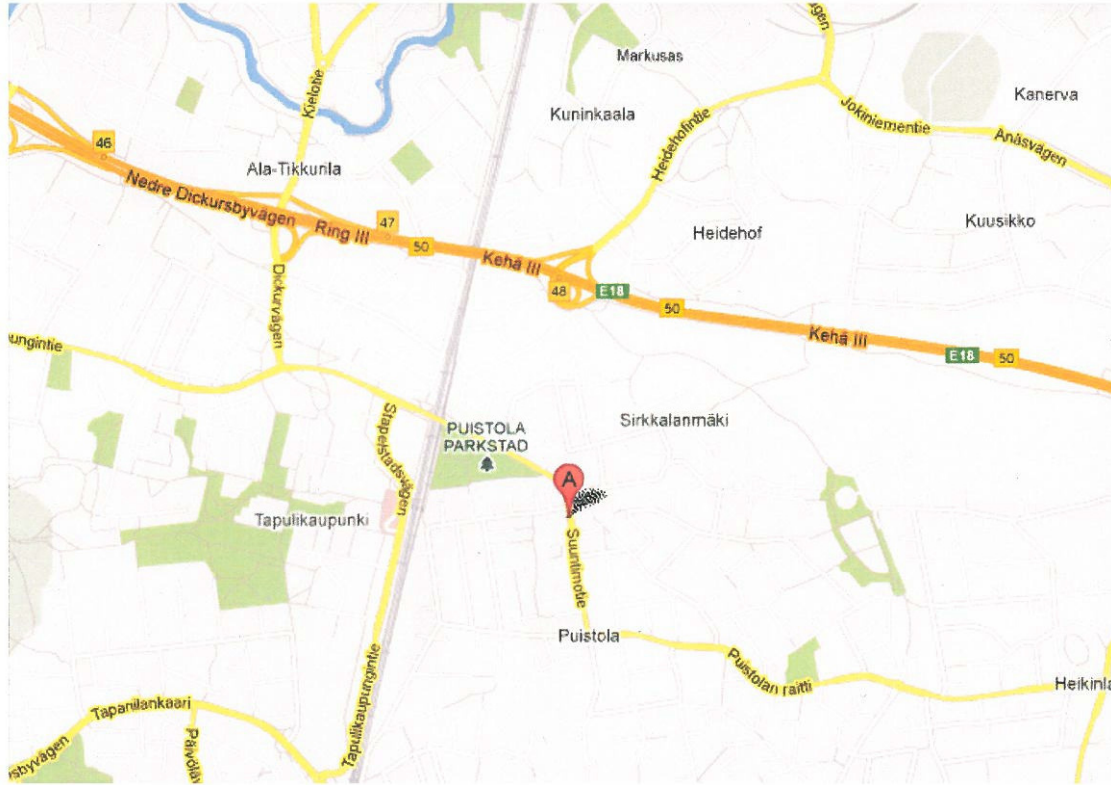


Helsingin kaupungin asunnot Oy c/o Heka-Suutarila Oy / Suuntimotie 16, osoite: Suuntimotie 16, 00750
HELSINKI

Kaupunginosa 41 Suurmetsä, kortteli 41259, tontti 1

LAAJUUSTIEDOT

			Huoneistoala	Tilavuus
2H + K	59,0 m ²	20 kpl	1180,0 m ²	
3H + K	74,0 m ²	10 kpl	740,0 m ²	
asunnot	keskipinta-ala 64,0 m ²	30 kpl	1.920,0 m ²	7720 m ³



LÄHTOTILANNE

Luoteeseen laskevassa rinteessä sijaitseva tontti on puistoalueen (luonnontilainen metsäpuisto) ja katujen ympäröimä, pinta-ala on 5.655 m².

Tontti on asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialuetta. Asemakaavan mukainen asuinkerrosala on 2.380 k-m², lisäksi sauna-, huolto- ja asukkaiden vapaa-ajantoimintaan varatuille tiloille on 95 k-m². Autopaikkainormi 1 ap/80 k-m². Kaavassa on dB-vaatimukset asuinhuoneiden ikkunaseinille liikennemelun torjumiseksi, Suuntimotien suuntaan 30 dB(A), Puistolantanhuan suunnassa 27 dB(A).

Kohde käsittää vuonna 1985 valmistuneet 4 asuinkerrostaloa sekä 3 kylmää talousrakennusta, joissa sijaitsee jäte- ja varastotiloja. Asuinrakennuksissa on 2-3 asuinkerrosta ja maanpäällinen kellarikerros, jossa sijaitsee teknisiä, varasto- ja yhteiskäytössä olevia tiloja. Autopaikat sijaitsevat tontilla. Rakennukset on suunnitellut arkkitehtitoimisto Kaisa ja Jussi Vepsäläinen.

Paikoitusalueet ja pihatiet ovat asfalttipintaisia, leikkialueella kivituhkapinta, sisäänkäyntitasoissa ja asuntoterrasseilla betonilaatoitus. Maa-aines savea.

Rakennusten kantava runko on betonia, välipohjat ontelolaattoja. Rakennukset on perustettu pääosin betonipaalujen varaan ja osittain maanvaraisesti. Kantavat alapohjat ontelolaattoja, kantavien lattioiden alla on ylemmän tason alla ryömintätila, alempien tasojen alla ryömintätilaa ei ole. B-rakennuksessa alemman tason lattia on maanvarainen paikalla valettu, ei kantava laatta. Rakennusten ulkoseinät ovat pääosin tiililaatoilla päällystettyjä sandwich-elementtejä, osin betonipintaisia, harjapinta. Sokkelit betonielementtejä. Betoniosat on maalattu. Piharakennukset puurakenteisia. Rakennuksissa on harjakatot, katteena konesaumapelti. Parvekkeet ovat rakennusrungon ulkopuolisia, kantavat rakenteet terästä. Maantasoasunnoissa terassit, joiden yhteydessä on asuntojen kylmiä puurakenteisia varastokoppeja. Porrashuoneita on 4 kpl, hissejä ei ole.

Lämmitysmuotona on suora sähkölämmitys, asunnoissa ja yhteistiloissa sähkötoimiset huoneistokohtaiset lämminvesivaraajat. Vesi- ja viemärinousut sekä koneellisen poistoilmanvaihdon pystyhormit sijaitsevat pääosin kh-peltielementeissä. Asunnoissa ei ole korvausilmaventtiilejä. Taloissa B, C ja D sähkökeskukset sijaitsevat porrashuoneissa paloeristämättöminä.

Ikkunat ja ikkunaovet ovat alkuperäiset, puuta. Porrashuoneiden ulko-ovet ovat teräslasioivia, kellarin ulko-ovet teräsrunkoisia umpioivia. Asuntojen porrashuoneovet ovat 2-lehtisiä, väliovet puukarmisia laakaovia.

Kylpyhuoneet ovat välipohjalaatan päälle asennettuja peltielementtejä, seinät ja katto muovipinnoitettua peltiä, lattiassa alun perin muovimatto, pääosa lattiapinnoitteista uusittu. Talopesulassa lattia on laatoitettu, seinissä muovitapetti seinän alaosassa. Kuivaushuoneessa ei ole lattiakaivoa. Kellarin lattioissa on pääosin muovimatto.

Rakennuksessa aiemmin tehtyjä korjauksia ovat: saunaosaston peruskorjaus ja porrashuoneiden maalaus 2002, kattovesien johtaminen sadevesiviemäriin 2003, keittiötilojen kalusteet ja matot uusittu, seinät ja katot maalattu 2007, lämmينvesivaraajat uusittu 2007, julkisivujen, parvekkeiden ja kattojen kunnostus ja maalaus 2010, porrashuoneiden seiniin luukut ryömintätalallisiin alapohjatiloihin 2012.



PERUSKORJAUSRATKAISUT

Rakennukset säilyvät nykyisessä käytössä. Huoneisto- ja huonejako säilyy.

Lämmönjakohuoneen rakentaminen, lämmitysjärjestelmän muutos ja vesijohtojen uusiminen edellyttävät muutoslupan hakemista.

Korjauksilla pyritään lämmitysjärjestelmän ja vesijohtojen osalta 50 vuoden elinkaareen.

Rakennusten energiatehokkuus on muutoksen jälkeen luokkaa D (E-luku 161 kWh/bm²/a).

Ulkopuoliset korjaustyöt

Julkisivut:

Lämmitysjärjestelmän muutoksen, vesijohtojen uusimisen sekä kuivaus- ja lämmönjakohuoneiden uusien lattiakaivojen viemäroinnin aiheuttamat avaukset ja paikkaukset. Uudet liitokset rakennuksiin sokkelin läpi/alta talon alle.

Lisätään asuntoihin korvausilmaventtiilit olo- ja makuuhuoneiden ulkoseiniin.

Piharakennukset:

Ilmanvaihdon tehostaminen, katoille alipainetuulettimet.

Pihatytöt:

Lvis-muutosten edellyttämät kaivut ja täytöt. Uusi lämpöliittymä kadulta lämmönjakohuoneeseen sekä uudet talojen väliset lämpö- ja vesijohtojen reitit. Kaukolämpölinjat talojen välillä salaojitetaan, salaojat liitetään olemassa oleviin perusvesikaivoihin.

Salaojille perusvesikaivojen korjaukset, sade- ja jätevesiviemäriä uusitaan vaurioituneilta osin.

Seinänvierustojen maanpinta muotoillaan seinästä pois kallistavaksi. Kaivualueiden pintarakenteet korjataan.

Nurmi- ja istutusalueiden kohdilla uusitaan 400 mm leveä sepelys sokkelin vierille kaivettavilta osin.

Sisäpuoliset korjaustyöt**Yleistä:**

Lämmitys uusitaan vesikiertoiseksi patterilämmitykseksi. Rakennetaan uusi lämpöliittymä, lämmönjakohuone sekä uudet lämpöjohtoputkistot ja –patterit.

Sähköpatterit ja lämminvesivaraajat puretaan liitoksineen.

Kylmävesijohto uusitaan pääosin ja uusi lämminvesijohto rakennetaan uudelta lämmönjakohuoneelta asuntoihin saakka. Asuntojen sisäiset vesijohdot ja -laitteet uusitaan pääosin, lisätään huoneistokohtainen vedenmittaus.

Pohjaviemäreiden kannatus uusitaan. Ryömintätalallisten alapohjien tuletusta tehostetaan. Vanhat rakennusjätteet poistetaan ryömintätiloista.

Uudet tuotteet CE-merkittyinä. Uusien läpivientien ja pystyhormien ala-, ylä- ja välipohjien palokatkot tehdään määräysten mukaan.

Porrashuoneet:

Lämmitysmuutosten lisäksi pinnat uusitaan/kunnostetaan: muovimattojen uusiminen, seinien tasoitus ja maalaus, katon maalaus ja akustointilevyjen uusiminen.

Muita kuin porrashuoneita palvelevat sähköasennukset verhotaan EI30 levyrakentein, taloissa B, C ja D peltirakenteisten sähkökeskusten ympärille rakennetaan seinät ja palo-ovet.

Ylimmän kerroksen ikkuna uusitaan sisäänkäyntitasolta avattavana sähkötoimisena savunpoistoikkunana. Lisätään verkkovirtaan kytketyt akkuvarmennetut palovaroittimet 2kpl/porrashuone.

D-talon alimman tason lattian aukkoon asennetaan uusi kaasutiivis, lämmineristetty lattialuukku EI30.

Pinnakaiteiden maalaus ja tuennan lisääminen.

Asunnot:

Lämmitys- ja vesijohtomuutoksiin liittyen maantasokerroksessa uusitaan/lisätään putkikotelointeja ja alakattoja. Vesijohdojen pystynousut sekä alapohjan tuuletusputket rakennetaan lämminvesivaraajien kohdille.

Kylpyhuonepeltielementit kunnostetaan. Suihkualueen seinäpeltien alaosa 300 mm korkeudelta uusitaan 5 asunnossa kuumasinkityllä pellillä. Lattiakaivot uusitaan. Lattiamateriaali uusitaan epoksinnoitteena, seinät vesieristetään ja laatoitetaan, katto maalataan. Uusitaan ovet, kalustus ja varustus. Lämmitys seinälämpöpattereilla, oma putkisto lämmönjakohuoneesta. Vesijohdot uusitaan kromattuina pintajohdoina.

Keittiöissä kalusteet, vesikalusteet ja kalusteohdot säilytetään. Kalusteita irrotetaan ja asennetaan takaisin putkitusmuutosten edellyttämiltä osin. Alimpien asuntojen yläsokkeleita uusitaan putkitusmuutosten edellyttämiltä osin. Purettavan lämminvesivaraajan kohdalle lisätään komero, jonka taakse putkinousut koteloidaan. Yhden 3h+k –asunnon keittiökaluusteet uusitaan.

Lattiapinnoitteet uusitaan jalkalistoineen lukuun ottamatta keittiötiloja, kuiviin tiloihin ääneneristysluokiteltu muovimatto.

Seinät maalataan lukuun ottamatta keittiötiloja. Tasoitukset pääosin osatasoituksena.

Katot (ruiskutasoitettuja) maalataan lukuun ottamatta keittiötiloja. Uudet kattokotelot ja alimpien kerrosten vaatehuoneiden uudet alakatot kipsilevyrakenteisia, tasoitus ja maalaus.

3h+k –asuntojen keittiön ovi eteisestä poistetaan. Puuttuvia/rikinäisiä ovia karmeineen ja listoineen uusitaan.

Ikkunat ja ikkunaovet karmeineen kunnostetaan ja maalataan lukuun ottamatta karmin ja uloimman puitteen ulkopintoja. Tiivistetä uusitaan, tuuletuspuitteiden toiminta ja käynti korjataan. Heloitusta uusitaan. Sisäpuolen karmilistoituksen uusinta ja tilkerakojen tiivistys elastisella kitillä. Saunaosaston ikkunoiden jääkukkalakkaus korvataan opaalikavalla.

Alimpien kerrosten asunnoissa, joissa kattoihin tulee patteriputkia, verhokiskot liukuineen uusitaan.

Palovaroittimet uusitaan verkkovirtaan kytkettyinä, akkuvarmennettuina, 1 kpl/60 m2.

Lisätään uudet iv-venttiilit makuu- ja olohuoneisiin patterien taakse.

Kellaritilat:

Lämmitys- ja vesijohtomuutoksiin liittyen A-talon työhuoneen etuseinä puretaan. Tilalle rakennetaan lämmönjakohuone ja talon varasto muuratuilla seinillä ja uusilla laakaovilla. Lämmönjakohuoneen lattiaan lisätään lattiakaivo ja epoksinnoite, seinät maalataan, kattoon akustovilla. Tilaan lisätään ilmanvaihto ja uusitaan valaistus. Talon varastoon muovimatto, seinät ja katto maalataan. Lämmönjakohuoneen edustan kellarikäytävän matto uusitaan. Seinissä ja katossa purkujäljet korjataan, pinnat tasoitetaan ja maalataan.

Löylyhuoneen paneloinnit, alusrimoitus, al-paperi ja lauteiden puuosat ja valaisimet uusitaan.

Pesutuvan pinnat uusitaan, seinät ja lattia vedeneristetään ja laatoitetaan, katto maalataan ja akustolevyt uusitaan, koneet ja varustus säilytetään, valaisimet ja sähkön pinta-asennukset uusitaan.

Kuivaushuoneeseen lisätään lattiakaivo, muovataan paikalliskaadot lattiakaivoille, muovimatto uusitaan epoksina. Seiniin vedeneristysmaalaus Luja-menetelmällä. Kattoon akustolevyt.

Aiemmin maalatut pinnat maalataan.



SISÄÄNKÄYNTIJULKISIVU



PARVEKEJULKISIVU

OLOHUONE





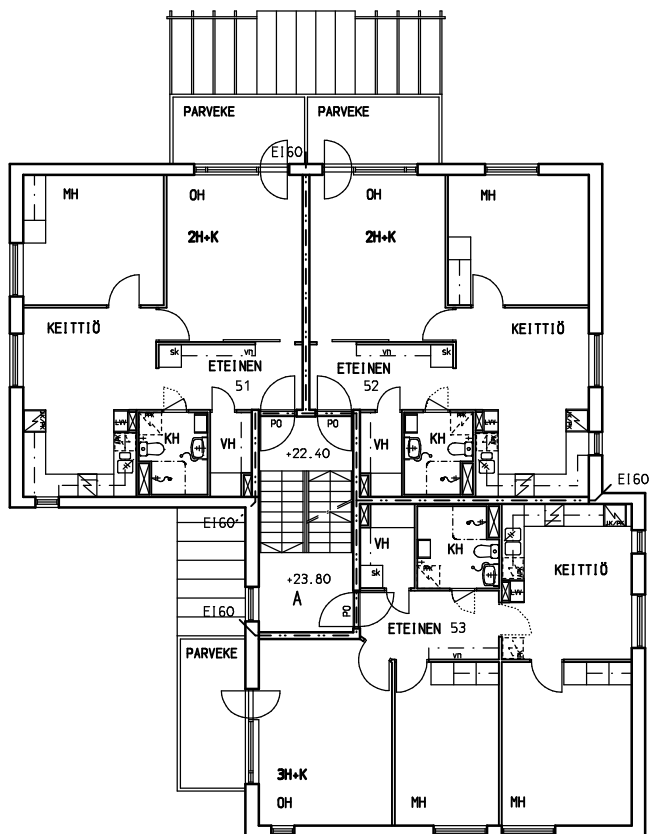
TYYPILLINEN KEITTIÖ



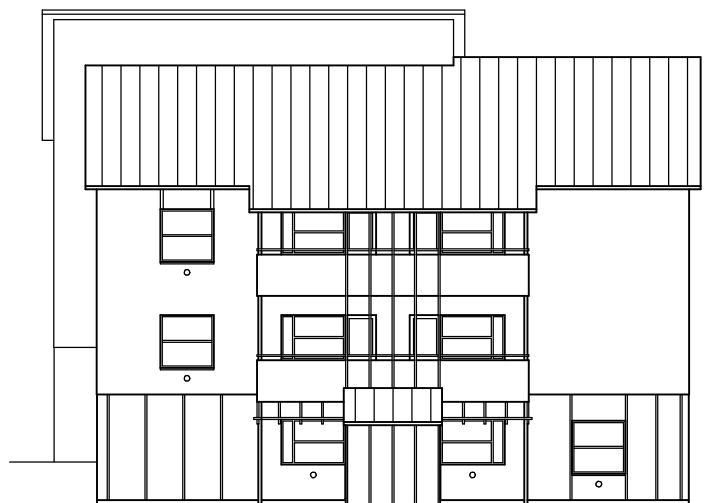
TUULETUSPUITTEIDEN HELOISSA ONGELMIA



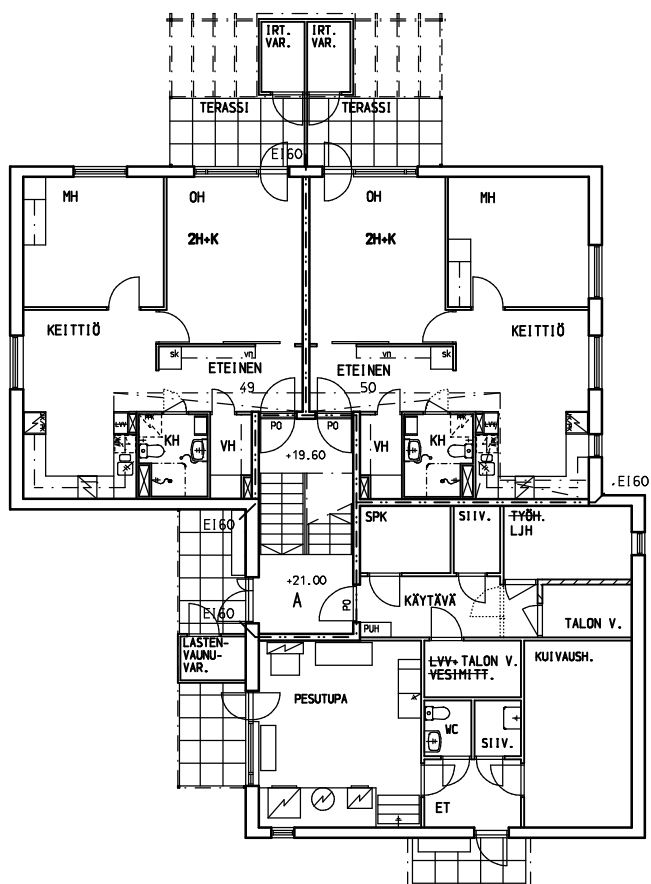
PORRASHUONEEN OSASTOIMATON SÄHKÖKESKUS



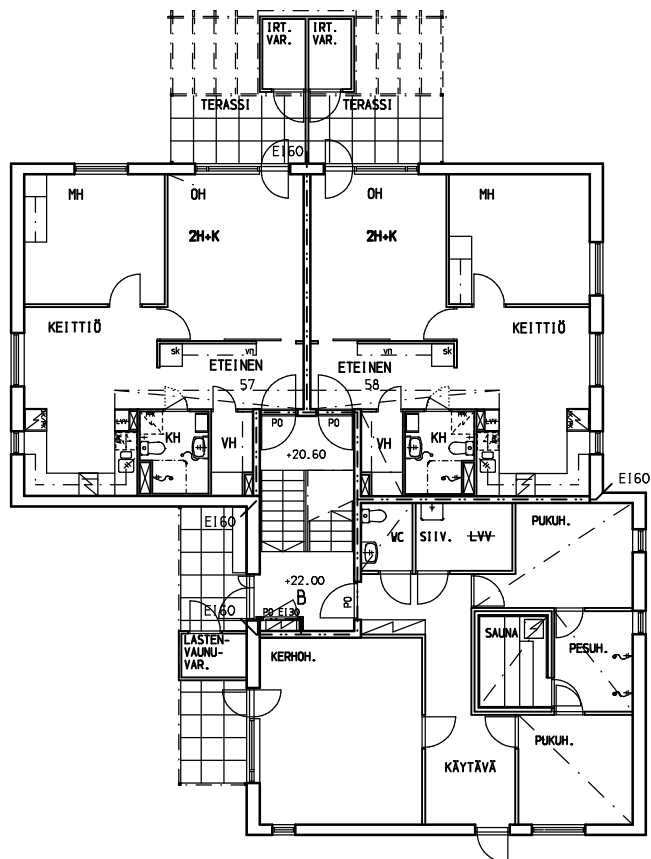
TALO A
POHJAPIIRROS 2.KRS



TALO A
JULKISIVU LÄNTEEN



TALO A
POHJAPIIRROS
1. KRS / KELLARIKERROS



TALO B
POHJAPIIRROS
1. KRS / KELLARIKERROS