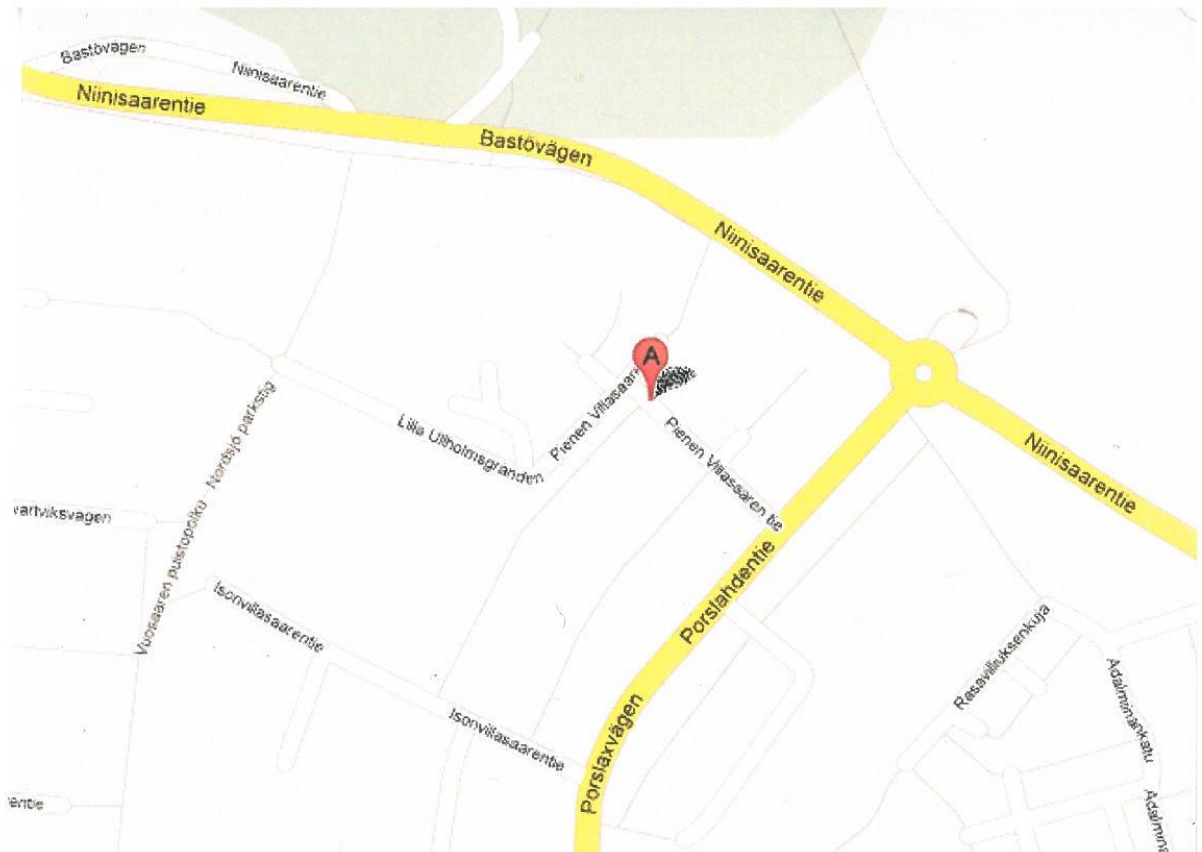


As-oy Pieni Villasaarentie 2, osoite: Pienen Villasaarentie 2 ja 6, 00960 HELSINKI

Kaupunginosa 54 Vuosaari, kortteli 54063, tontti 2

LAAJUUSTIEDOT

1H + KK	26,0-26,5 m ²	18 kpl	474,0 m ²	
1H + K	32,5 m ²	2 kpl	65,0 m ²	
2H + K	50,5-52,5 m ²	41 kpl	2.101,5 m ²	
3H + K	66,0 m ²	3 kpl	198,0 m ²	
4H + K	79,5-88,5 m ²	16 kpl	1.355,5 m ²	
Huoneistoala	asunnot	80 kpl	4.194,0 m ²	keskipinta-ala 52,4 m ²
Tilavuus			19.660 m ³	



LÄHTOTILANNE

Tontti on asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialuetta. Autopaikkavaatimus on 1 ap/asunto, paikkoja on vähemmän. Autopaikat sijaitsevat tontilla, osa kylmissä katoksissa. Tontin pinta-ala n. 10.400m². Tontti on Pienen Villasaarentien, kerrostalotontin, pienen liikerakennuksen tontin ja puistoalueen (luonnontilainen suojametsä) ympäröimä loivasti itään laskeva hiekkapohjainen alue. Rakennukset kuuluvat Kaupunkisuunnitteluviraston laatimien Keski-Vuosaaren korjaustapaohjeiden piiriin. Kaupunki on ostanut tontin keskellä sijaitsevan liikerakennuksen tontin mahdollista täydennysrakentamista varten, rakentaminen sijoittuisi todennäköisesti liikerakennuksen ja autokatosten alueelle.

Kohde käsittää vuonna 1965 valmistuneet kaksi asuinkerrostaloa. Rakennuksissa on 3 asuinkerrosta ja pääosin maanalainen kellarikerros, jossa sijaitsee teknisiä, varasto- ja yhteiskäytössä olevia tiloja. Rakennukset ovat osa arkkitehti Pentti Syväojan suunnittelemaa useamman tontin kokonaisuutta.

Rakennusten kantava runko on betonia, välipohjat paikalla valettuja betonilaattoja erillisellä pintalaatalla. Rakennusten ulkoseinät ovat rouhepintaisella Steni-levyllä ja lisäeristeellä pinnoitettuja rapattuja Siporex-elementtejä. Sokkelit betonia. Rakennuksissa on harjakatto, katteena konesaumapelti. Isoimpien asuntojen parvekkeet ovat levykaiteisia ulokeparvekkeita. Parvekelaatat ovat teräsbetonia. Betoniosat on pinnoitettu. Asuntojen väliseinät ovat pääosin kantavia betoniseiniä, kevyet väliseinät rapattua siporexia/tasoitettuja levyseiniä. Ilmanvaihto on painovoimainen.

Porrashuoneita on 8 kpl. Porras on kaksivartinen siten, että sisääntulotaso on puolessa kerroksessa, hissejä ei ole. Rakennuksessa aiemmin tehtyjä korjauksia ovat: ulkoseinät lisälämmöneristetty ja levytetty 1996, kellarissa muutettu varastotiloja askartelu- ja harrastetiloiksi 1999, asunnoittain uusittu keittiökäytös, kunnostettu kylpyhuoneita, ovia, seinä- ja kattopintoja sekä uusittu lattiapinnoitteita.

Kylpyhuoneet, keittiöt ja lvis-tekniikka ovat pääosin alkuperäiset ja uusimiskunnossa. Lämpöjohdot välipohjarakenteiden sisässä muodostavat vuotoriskin. Rakennusten ulko-ovet, ikkunat ja ikkunaovet ovat

alkuperäiset, puuta. Ikkunoissa ja ikkunaovissa on toiminnallisia puutteita. Asuntojen porrashuoneovet ovat huonokuntoiset. Kellarin palo-osastointi ja vss-tilojen varustus on puutteellinen.

PERUSKORJAUSRATKAISUT

Rakennukset säilyvät nykyisessä käytössä. Huoneistojako säilyy, asunnoissa väliseinämuutoksia, kellaritiloissa tilamuutoksia.

Uusimisissa ja muutoksissa pyritään valitsemaan rakennuksen energiatehokkuutta ja esteettömyyttä parantavat ratkaisut. Energialuokka paranee korjauksen johdosta luokasta E (ET-luku 216) luokkaan D (ET-luku 175).

Hissiä ei rakenneta. Esteettömän hissien rakentaminen edellyttää porrashuoneen laajentamista ja uusien portaiden rakentamista. Keski-Vuosaaren korjaustapaohjeet eivät puolla laajennuksia edellyttävää hissien rakentamista. Asuntojen tilojen niukka mitoitus ei mahdollista liikkumisapuvälineiden käyttöä.

Korjauksilla pyritään julkisivujen osalta 25 vuoden elinkaareen. Lvis-tekniikan käyttöikätaavoitteena putkistojen ja johdotusten osalta on 50 vuotta.

Lukitusjärjestelmä uusitaan lloq-avaimille.

Asunnot: Perusparannuksessa asuntojen koko säilytetään ennallaan, väliseinämuutoksia keittiö- ja kylpyhuoneitilojen osalla.

Keittiökaluusteet ja koneet uusitaan, kalustemäärää kasvatetaan. Komerot ja vaatehuoneiden kalusteet sekä varusteet uusitaan.

Kh- ja wc-tilojen seinä- ja lattiapinnoitteet sekä kalusteet ja varusteet uusitaan. Kylpyhuoneissa pintalaatta kaatoineen uusitaan, seinät ja lattiat vesieristetään ja laatoitetaan, wc-tiloissa lattiaan muovimatto, seinät pääosin maalataan, altaan taustalle laatoitus.

Eteisiin, vaatehuoneisiin sekä kh- ja wc-tiloihin rakennetaan lvis-muutosten edellyttämät alakatot (ääni- ja palovaatimus).

Pintakäsittelyt kuivissa asuintiloissa: lattioihin laminaatti muovimaton tilalle. Seinät ja katot tasoitetaan ja maalataan. Porrashuoneovet uusitaan. Sisäovet pääosin kunnostetaan, uusiin seiniin uudet ovet, kylpyhuoneisiin ovet uusitaan pääosin nykyistä leveämpinä.

Kellarit ja porrashuone:

Kellarin palo-osastointia täydennetään, ovia uusitaan palo-ovina(PO EI60/30).

Saunaosastot uusitaan ovineen, löylyhuoneita lisätään. Pienen Villasaarentie 6:n talo- ja mattopesulan pinnat uusitaan ja koneet säilytetään, toinen kuivaushuone jaetaan kahdeksi. Pienen Villasaarentie 2:een rakennetaan uusi talopesula kuivaushuoneineen. Purettavien taluskellaritilojen paikoille rakennetaan uusi löylyhuone, talopesula, kuivaushuone ja ulkoiluvälinevarasto Pienen Villasaarentie 2:ssa sekä vuokrattavia irtaimistovarastokoppeja Pienen Villasaarentie 6:ssa. Tekniset tilat säilyvät pääosin entisillä paikoillaan, teletilat uusitaan entisiin varastoihin. Lämpökeskuksesta puretaan vanhat lämpökattilat, ovi talonvarastoon suljetaan. Irtaimistokopit uusitaan teräsverkkorakenteisina. Vss-tilat kunnostetaan ja varusteet uusitaan määräykset täyttäväksi, tiloihin rakennetaan vuokrattavia varastokoppeja. Harraste- ja askartelutilojen pinnoitteet ja kalusteet uusitaan. Kellarin käytävä-, tekniset- ja varastotilat maalataan.

Porrashuoneet kunnostetaan. Palo-ovet uusitaan ja ulko-ovet kunnostetaan. Porrashuoneeseen rakennetaan sisäänkäyntitasolta avattavat sähkötoimiset savunpoistoikkunat ylimmän tason vanhan ikkunan kohdalle ja kulkuluukut (2kpl/talo) kiinteine teräsportaine ullakolle.

Vesikatto, julkisivut, parvekkeet ja piha:

Vesikate kattorakenteineen ja -varusteineen uusitaan kattoa korottaen ja yläpohja lisäeristäen. Rakennetaan uudet iv-konehuoneet. Ullakkotila palo-osastoidaan määräysten mukaan.

Julkisivulevytyksen kunnostus, levyt painepestään, rikkoutuneet levyt uusitaan, irronneet listapellit kiinnitetään. Levytystä täydennetään vesikattojen korotuksen osalta, rouhepintaist levyt maalataan yhteneväisiksi. Betoniset sokkelit kunnostetaan.

Asuntojen ikkunat ja parvekeovet uusitaan. Ikkunanauhan yhtenäinen vesipellititys uusitaan. Ikkunoiden puitejakoa muutetaan kaakkoissivuilla avattavuuden helpottamiseksi sekä parvekkeettomien asuntojen varapoistumisteiksi.

Porrashuoneiden ja kellaritilojen ulko-ovet ja ikkunat kunnostetaan (käyntikorjaukset, tiivisteiden, pintahelojen ja ovien lukkojen uusinta) ja maalaus/lakkaus. Ikkunoiden vesipellitit uusitaan.

Betoniset sisäänkäyntikatokset kunnostetaan, kate uusitaan.

Talon 2 päädyistä puretaan polttoaine- ja tuhkauiulut ja seinä rakennetaan umpeen.

Betoniset parvekelaatat kunnostetaan, etureunaan lisätään vesikouru. Parvekekaiteet ja -väliseinät kunnostetaan, levyt uusitaan, teräsosat maalataan. ylimmille parvekkeille rakennetaan teräsrunkoiset katot. Kate kermikate.

Pihalla maata vasten oleviin ulkoseiniin lisätään ulkopuolinen kermi- ja lämmöneristys. Seinänvierustojen maanpinta muotoillaan seinästä pois kallistavaksi, istutusalueilla seinän vierustan sepelikaista uusitaan.

Maanalaiset öljysäiliöt liitosputkineen puretaan.

Kellareihin johtavat betoniporaat tukimuureineen kunnostetaan, teräskaiteet uusitaan.

Autokatosten kevyt kunnostus. Puuosat maalataan, julkisivulevytykset pestään. Pienen Villasaarentie 2:n ja 6:n jätekatoksia laajennetaan täyttämään YTV jätelajittelu- ja astiamäärätarpeet.

Pihateiden ja paikoitusalueiden painumat korjataan. Asfalttipinnoitteet uusitaan. Pihavalaistusta lisätään. Tontin reunaan lisätään opastaulu.

Paikoitusalueen lämmityspistorasiat uusitaan täydentäen. Rajauspuomit uusitaan, autopaikkajako merkitään asfalttiin.

Leikkialue kunnostetaan ja leikkivälineet uusitaan (mallit Keski-Vuosaaren rakennustapaohjeen mukaan). Istutetaan uusia pensaita ja puita (lajit Keski-Vuosaaren rakennustapaohjeen mukaan).

LVI- ja sähkötyöt:

Uudet ja uusittavat asuntojen pystyhormit paikalla rakennettuja, märkätilan puolelta kivirakenteisina, avattava levyrakenteinen puoli kuiviin tiloihin.

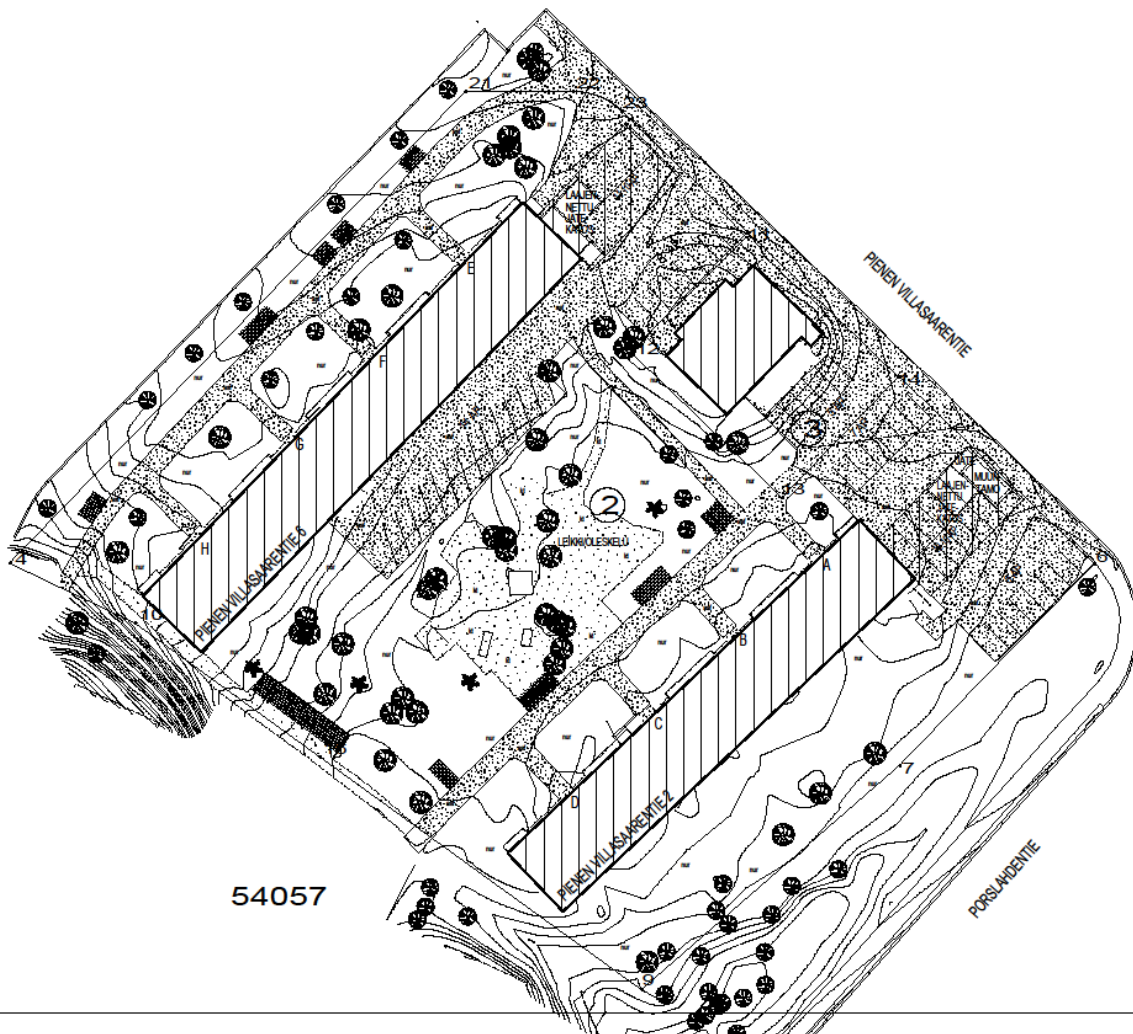
Rakennuksen painovoimainen poistoilmanvaihto uusitaan lämmön talteenotolla varustetuksi koneelliseksi tulo-poistoilmanvaihdoksi, ullakkotilassa 2 IV-konehuonetta/talo.

Vesijohdot ja jätevesiviemärit kalusteineen uusitaan kauttaaltaan. Lisätään huoneistokohtainen vedenmittaus. Piha-alueella uusitaan vesi- ja viemäri liittymät kadulta asti, sadevesiviemäröintiä ja -kaivoja lisätään, kattovedet johdetaan sadevesijärjestelmään. Salaojitus uusitaan.

Lämpöjohtoverkosto uusitaan, patterit pääosin säilytetään ja venttiilit uusitaan sekä lämmitykseen perussäätö. Lämpöpattereita uusitaan asuntojen ja kellaritilojen muutosten aiheuttamassa laajuudessa. Kylpyhuoneiden lämmitys uusitaan lämpöverkkoon liitetyillä räppipattereilla.

Sähkö-, tele- ja antennijärjestelmät ja -kalusteet uusitaan. Asuntoihin lisätään verkkovirtaan kytketyt akkuvarmennetut palovaroittimet 1 kpl/60 as-m². Porrashuoneiden ja kellaritilojen valaistus uusitaan liiketunnistimilla toimivaksi.

Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky
Vattuniemenkatu 15 A, 00210 Helsinki
puhelin 09-692 2549, telefax 09-692 4353





TALO 2 PARVEKEJULKISIVU



PARVEKKEITA



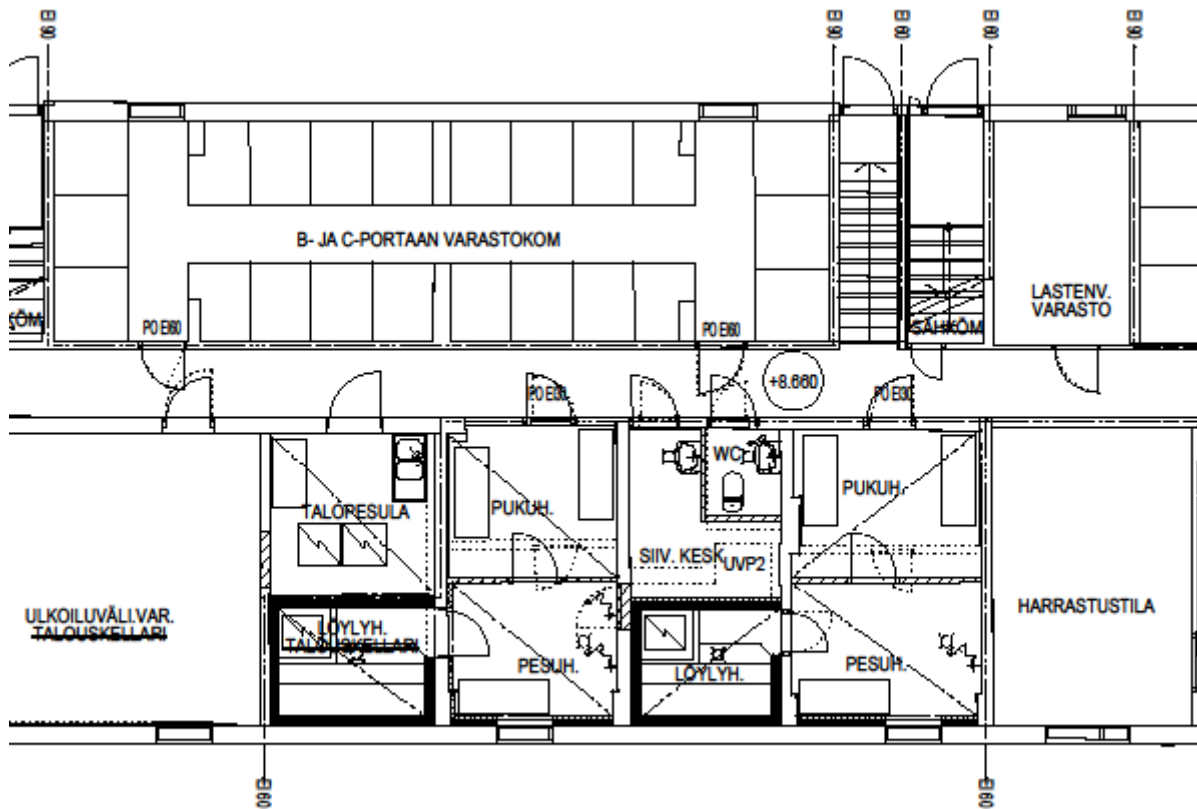
TALOPESULA



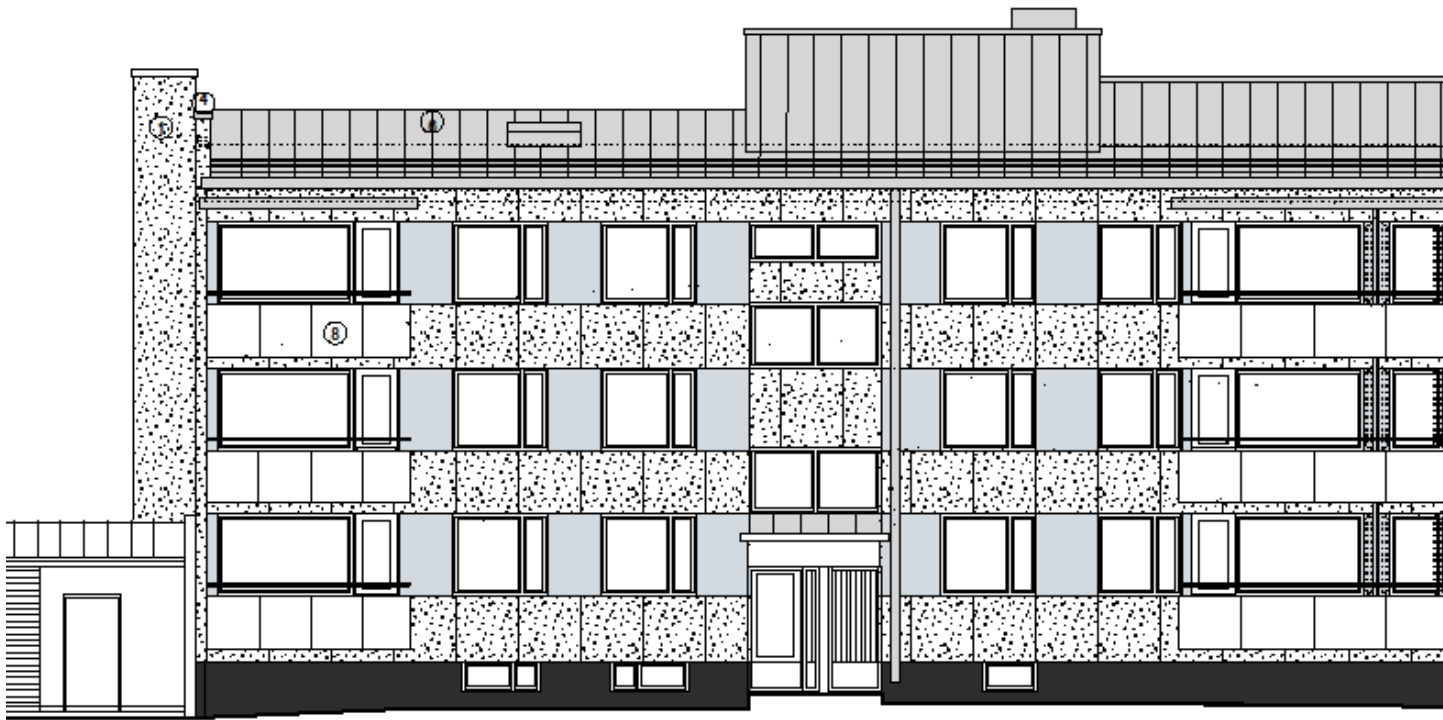
KEITTIÖ



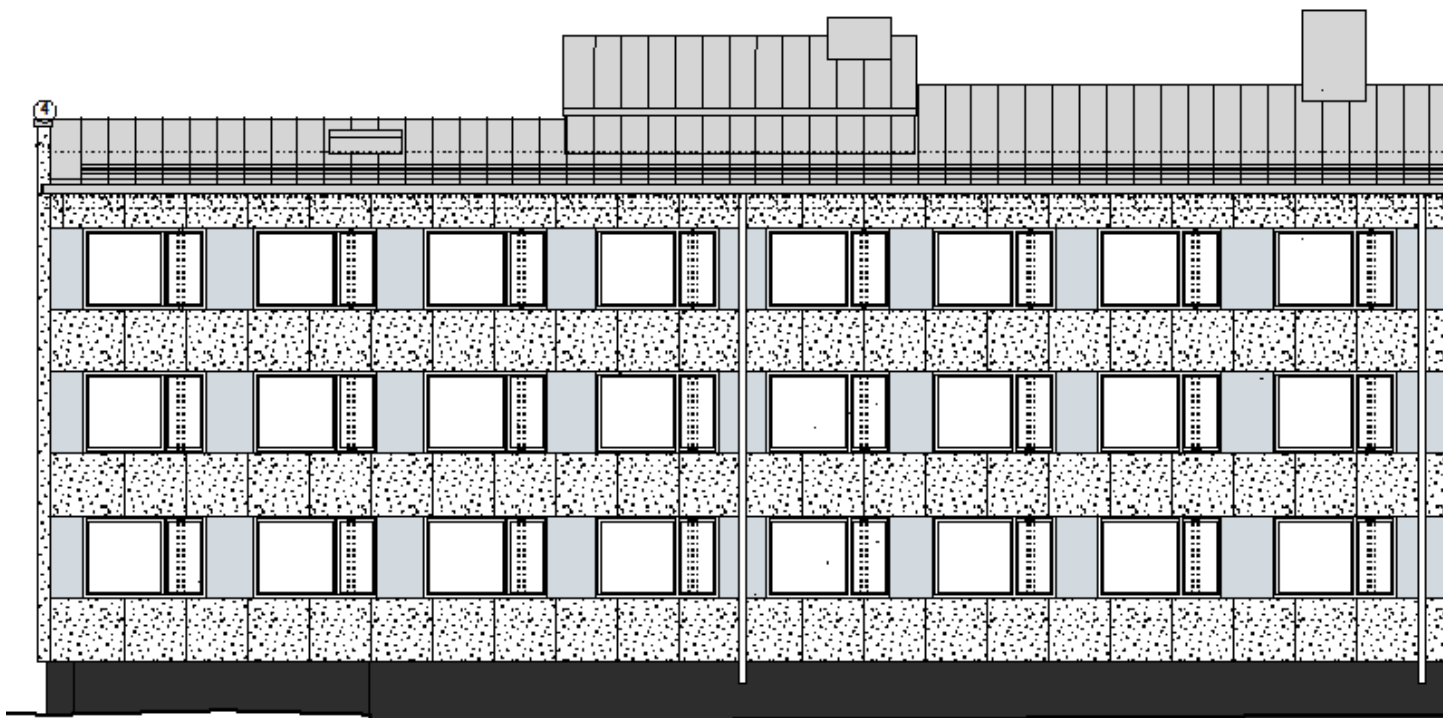
KYLPPYHUONE



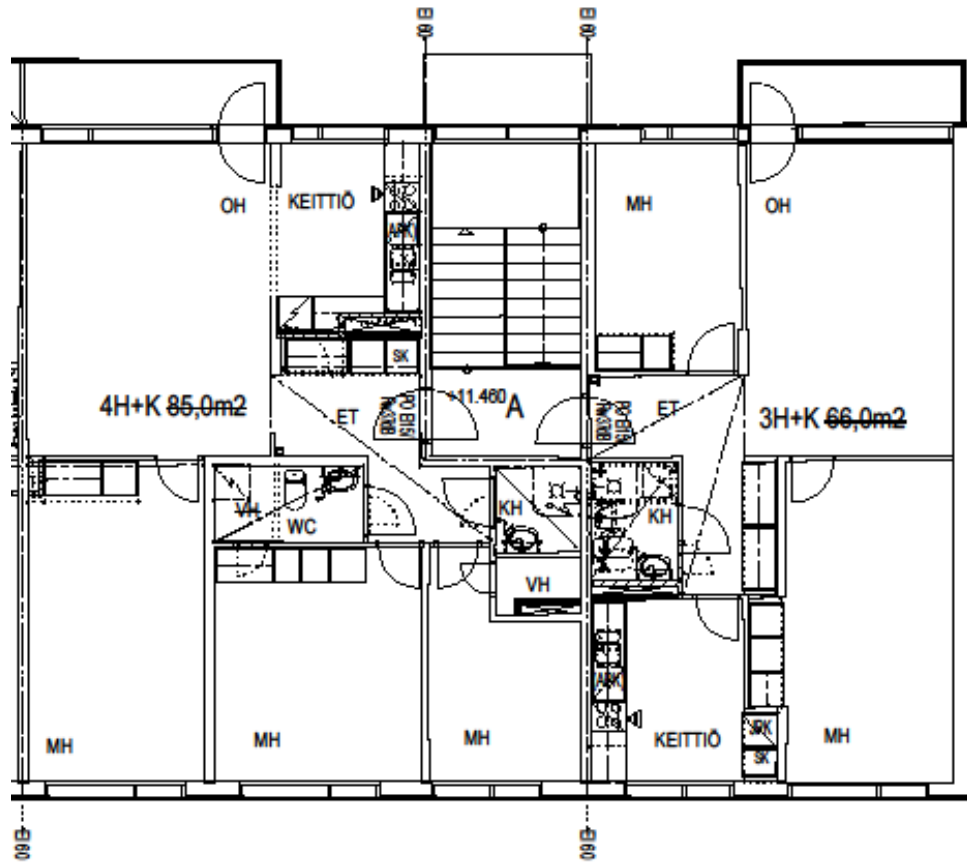
SAUNAJÄRJESTELYT TALOJEN KELLARIKERROKSESSA



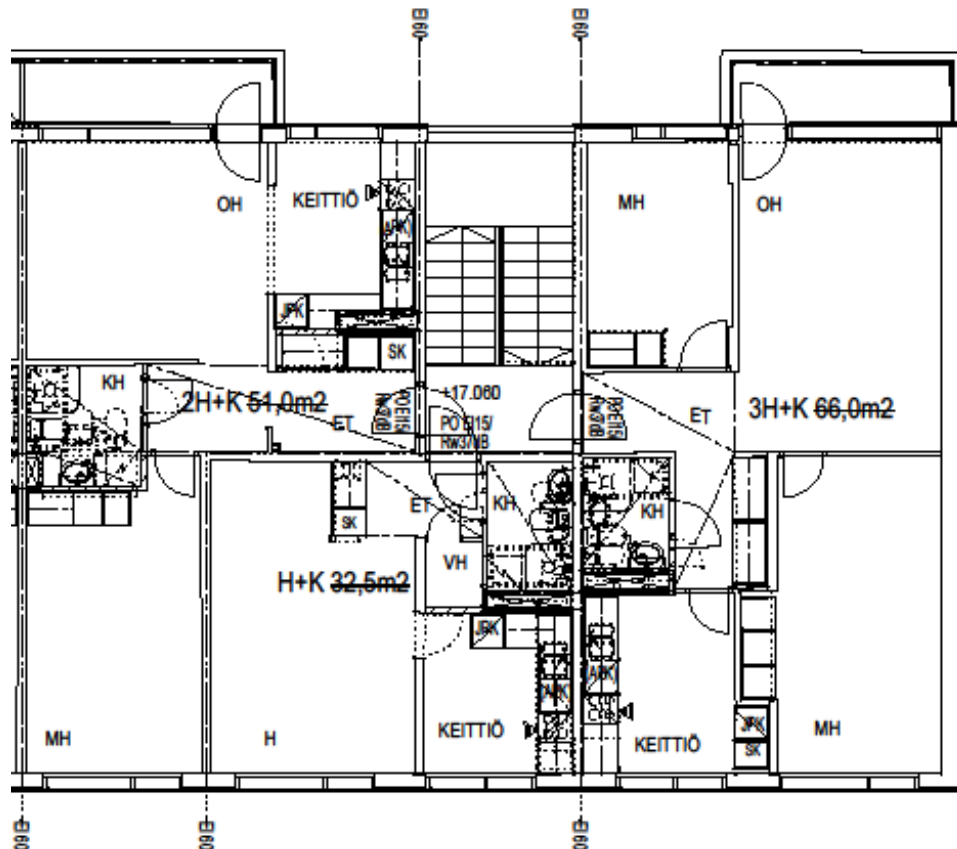
PÄÄTY JA PARVEKE/SISÄÄNKÄYNTIJULKISIVU (LUOTEeseen)



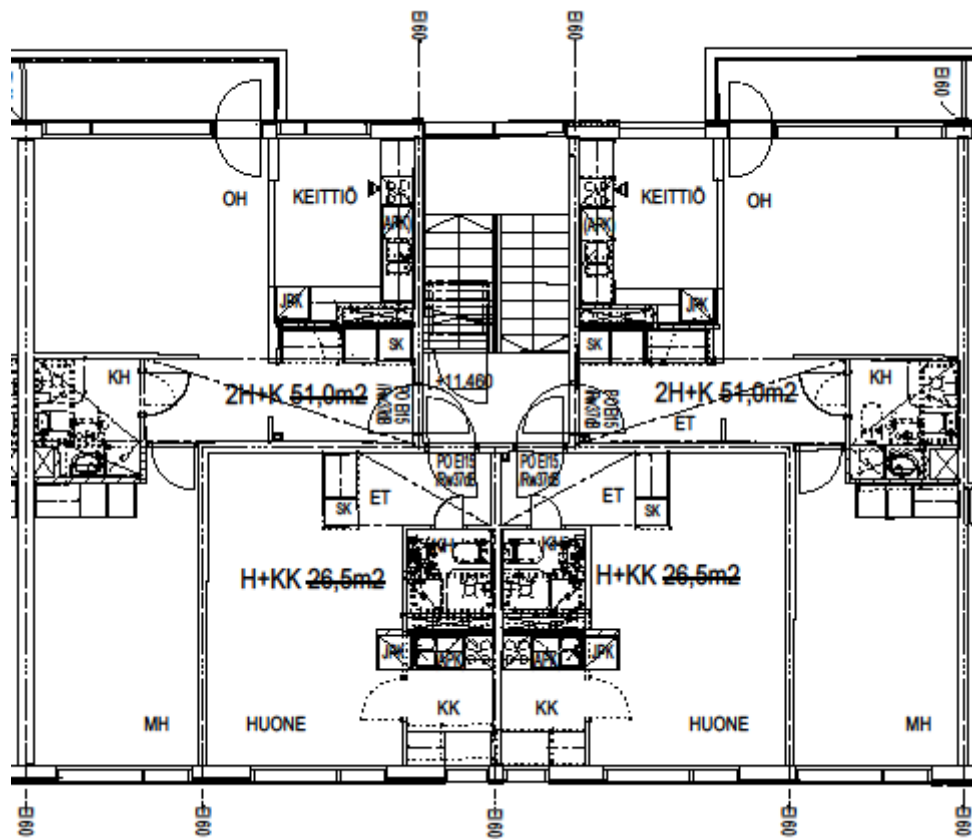
PÄÄTY JA JULKISIVU KAAKKOON



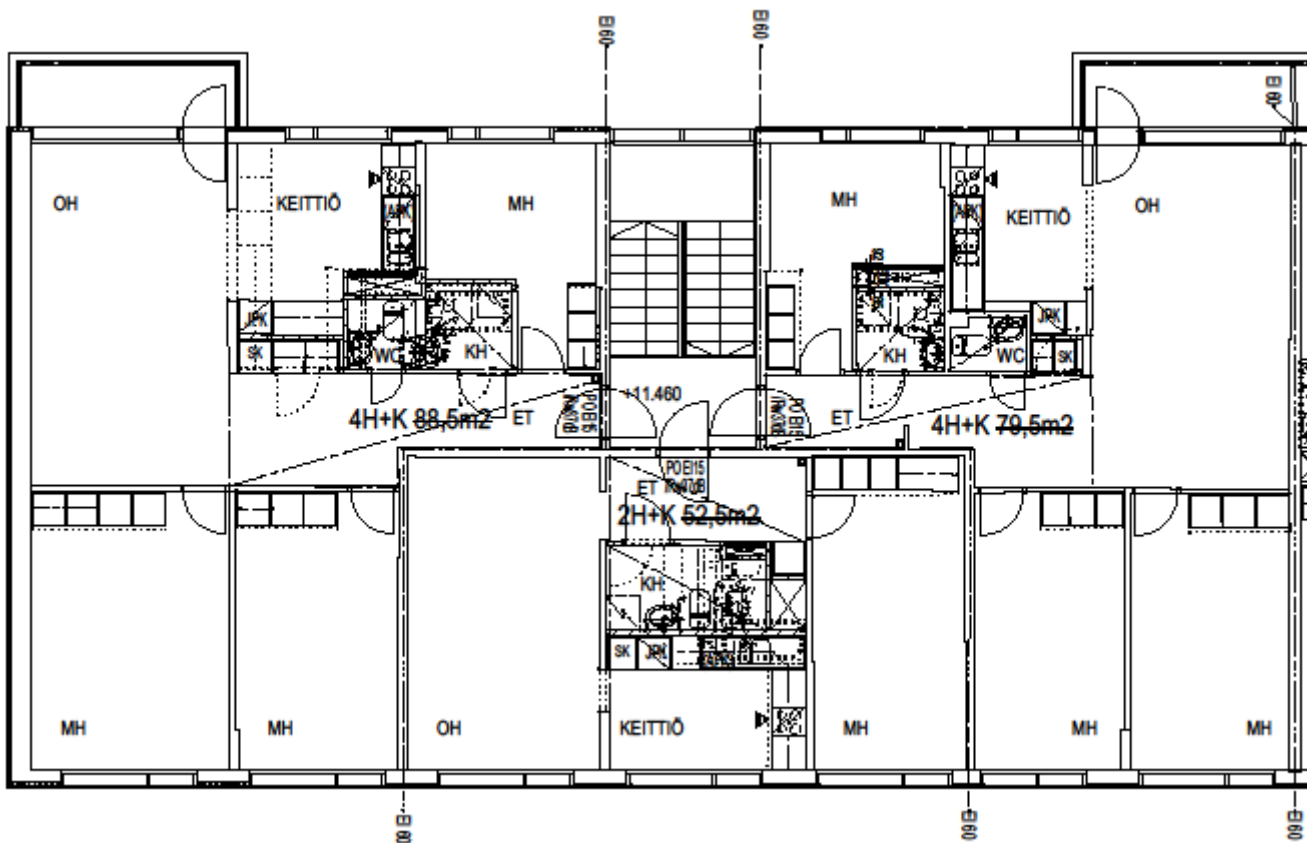
PIENEN VILLASAARENTIE 2, A-PORRAS 1. KERROS



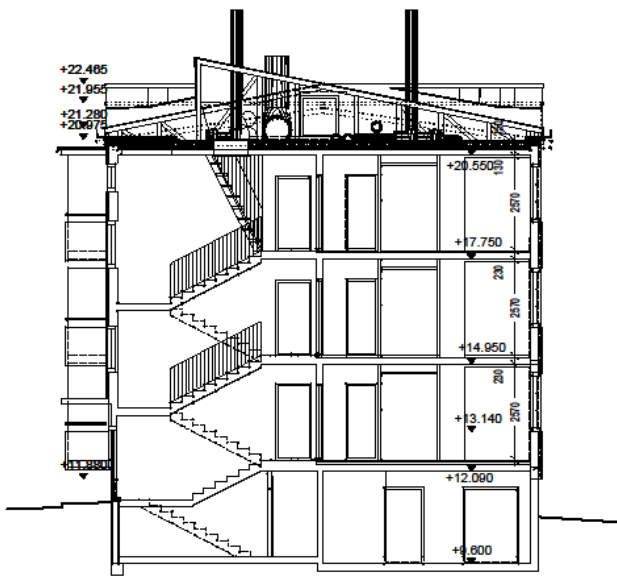
PIENEN VILLASAARENTIE 2, A-PORRAS 2. - 3. KERROS



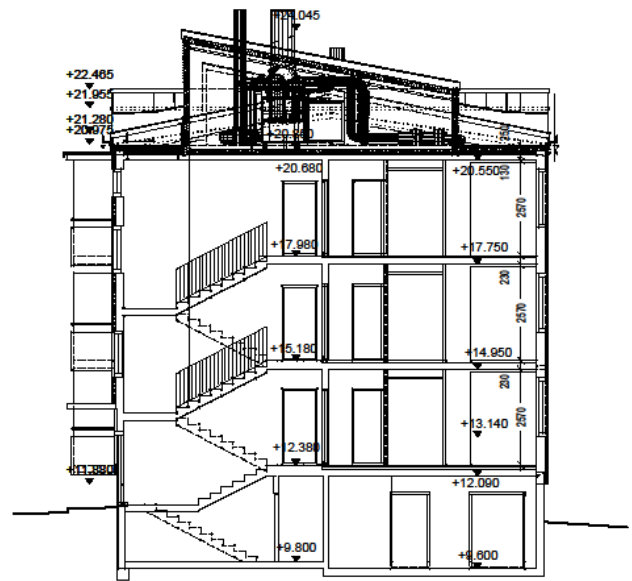
PORTAAT B, F JA G 1. – 3. KERROS



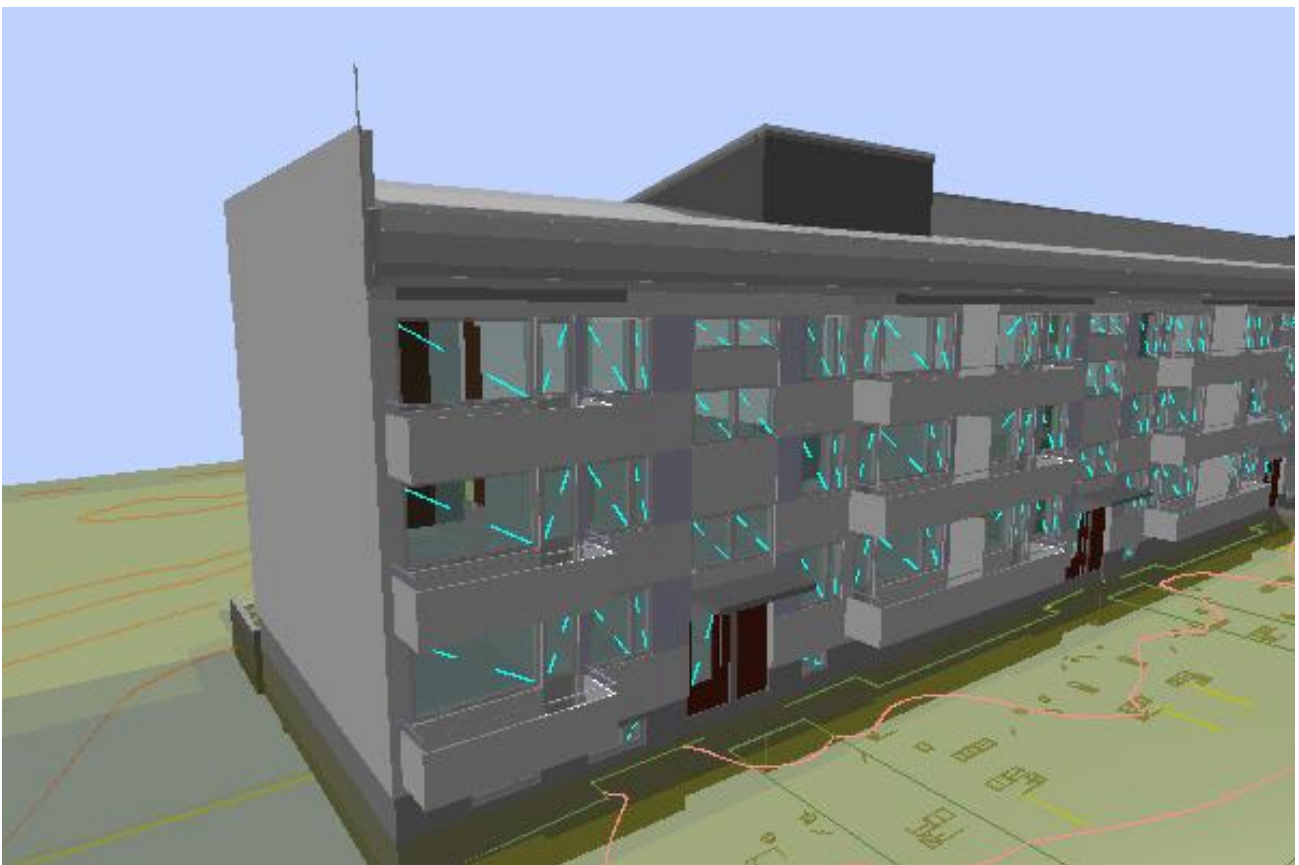
PORTAAT D, H JA E, 1. – 3. KERROS



LEIKKAUS IV-KONEHUONEIDEN VÄLISELTÄ OSALTA



LEIKKAUS PORRASHUONEEN JA IV-KONEHUONEEN KOHDALTA



HAVAINNEKUVA SISÄÄNKÄYNNIN PUOLELTA