



18.11.2013

---

## Heka Vartioharju, Rekitie 4

Luonnokset 21.10.2013

### Sijainti

Rekitie 4, 00950 Helsinki  
Vartiokylä, kortteli 45330, tontti 8

### Kohde

Kohde on peruskorjauskohde, Arkkitehtitoimisto Björkstam-Heino-Kostiainen Oy:n suunnittelema, vuonna 1987 rakennettu ja se käsittää 5kpl rivitaloja

### Asemakaava

Tontti on asemakaavassa AOR-korttelialuetta, sen pinta-ala on 10783 m<sup>2</sup> ja tontin rakennusuoikeus on käytetty.

Asemakaava on vahvistettu 31.07.1981.

### Rakennukset

Kantavat rakenteet ovat pääosin betonirakenteita, välipohjat yleensä ontelolaattoja ja portaat teräsbetonelementtejä.

Rakennusten pitkien sivujen seinät ovat yleensä puuelementtejä, julkisivut lautaverhottuja.

Vesikatot ovat puurakenteisia, katteena konesaumattu pelti.

Sisäpinnat ovat pääasiassa maalattuja betoni- ja kipsilevyypintoja, lattioissa muovimatot, pinnat ovat kuluneita.

Kylpyhuoneet ovat elementtirakenteisia, peltipintaisia, lattioiden muovimattojen vauriot ovat aiheuttaneet vesivahinkoja.

Kalusteet sekä ovet ja ikkunat ovat alkuperäisiä; ne ovat kuluneita, heloituksissa on puutteita.

Rakennuksiin on vuosien varrella tehty yksittäisiä korjauksia ja kunnostuksia, nyt suunnitellussa peruskorjauksessa lautaverhotut julkisivut ja peltikatto huoltomaalataan sekä ikkunat ja ovet pääosin uusitaan.

### Piha-alueet

Liikennealueet ovat pääosin asfalttipintaisia, pinnoissa on vaurioita, pinnat ovat paikoin painuneita, asfaltoinnit uusitaan.

Kasvillisuus on pääosin alkuperäistä ja rehevöitynyttä ulottuen paikoin rakennuksiin kiinni.

Julkisivutöiden yhteydessä seinustoilta poistetaan kasvillisuus ja säilytettävät pensaat hoitoleikataan.

Alueen pihavarusteita huoltomaalataan, osa uusitaan, kaikki ulkovalaisimet uusitaan nykyisille paikoille.



18.11.2013

---

## Asunnot

Asunnot peruskorjataan kaikilta osin. Sisäseinät ja –katot huoltomaalataan, lattioihin linoleum-matot.

Kalusteet ja väliovet uusitaan, samoin liedet ja jääkaappi-pakastin.

Elementtikylpyhuoneet peruskorjataan, tehdään vesieristykset, lattiat ja seinät laatoitetaan, vesikalusteet, lattiakaivot, pesuallasviemärit sekä pesukoneiden viemärit uusitaan, samoin sähköasennukset uusitaan.

Ryhmäkeskukset uusitaan, lisäksi huoneistojakamo, jossa liitännät data- ja antennikaapeille.

Puhelin- ja antennipisteet uusitaan, kaksi antenni- ja datapistettä, jotka asennetaan olohuoneeseen ja makuuhuoneeseen

Keittiöissä uusitaan lieden liitännät, käyttöpistorasiat ja työpistevalaisimet.

Maadoittamattomat pistorasiat uusitaan maadoitettuihin

Esteettömyys ei kylpyhuoneissa toteudu, koska lattian betonirakennetta ei voi rakenteellisista syistä poistaa.

Sisäänkäynnin esteettömyys toteutetaan erillisillä luiskilla tarpeen mukaan.

## Yhteistilat

Saunaosasto peruskorjataan, märkätiloihin tehdään vesieristykset ja laatoitukset, muiden tilojen pinnat uusitaan ja/tai huoltomaalataan, kalusteet ja varusteet uusitaan.

Saunaosaston toiset puku- ja pesuhuoneet muutetaan asukkaiden kerho- ja harrastetilaksi.

## LVI ja taloautomaatio

Kohde on kaukolämpöverkostossa.

Rakennusten patteriventtiilit ja linjasäätöventtiilit uusitaan, lämpölinjaverkosto säädetään.

Kiertovesijohtojen linjasäätöventtiilit ja -sulut uusitaan sekä johtojen ja kalusteiden vesivirrat säädetään.

Vesimittareita ei asenneta, koska se aiheuttaisi huomattavia, muutoin tässä vaiheessa tarpeettomia putkitöitä.

Kuntotutkimuksessa havaitut pihaviemäreiden painumat korjataan.

Ilmanvaihtohormit nuohotaan ja päätelaitteet uusitaan. Katon huippumurit uusitaan taajuusmuuttaja käyttöisinä. Korvausilmaventtiilit tehdään ikkunoiden uusimisen yhteydessä.

Lämmönjakolaitteiden säädin ja sähköpääkeskuksen monikanavakello uusitaan DDC-alakeskuksena, joka liitetään Internettiin kiinteän laajakaistaverkon (TCP/IP) välityksellä.



18.11.2013

## Suunnitelman käsittelyt

Esitelty rakennuslupakäsittelijälle	04.11.2013
ATTn esittely	25.11.2013
Asuntotuotantotoimikunta	04.12.2013
Rakennuslupahakemus	10.01.2014
Urakkalaskentaan	14.02.2014

## Laajuustietoja

talo	kerroksia	huoneistoala	tilavuus	asuntoja
2	1	308 m <sup>2</sup>	1010 m <sup>3</sup>	4 kpl
3	2	428 m <sup>2</sup>	1830 m <sup>3</sup>	6 kpl
4	2	360 m <sup>2</sup>	1220 m <sup>3</sup>	4 kpl
5	2	360 m <sup>2</sup>	1220 m <sup>3</sup>	4 kpl
6	2	462 m <sup>2</sup>	1510 m <sup>3</sup>	6 kpl
yhteensä		1918 m <sup>2</sup>	6790 m <sup>3</sup>	24 kpl
kellarit		115 m <sup>2</sup>		
talovarasto	1 kpl	12 m <sup>2</sup>		
kylmät varastot	20 kpl	102,5 m <sup>2</sup>		
kokonaisala				
	lämmintä	2135 m <sup>2</sup>		
	kylmää	114,5 m <sup>2</sup>		
		2249,5 m <sup>2</sup>		

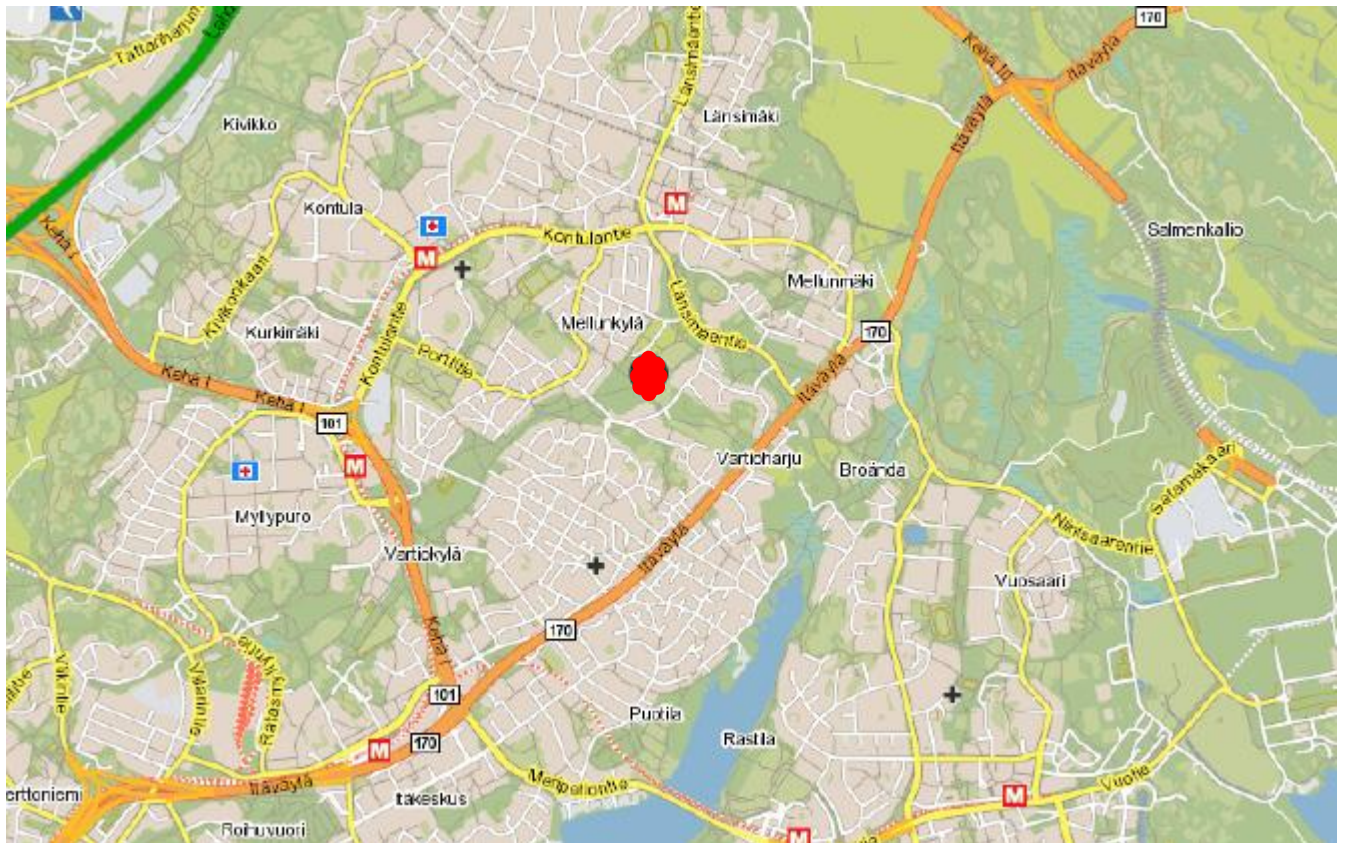
### huoneistotyytit

	2h + k	60 m <sup>2</sup>	2 kpl	
	3h + k	77 m <sup>2</sup>	14 kpl	
	4h + k	90 m <sup>2</sup>	8 kpl	
yhteensä		1918 m <sup>2</sup>	24 kpl	



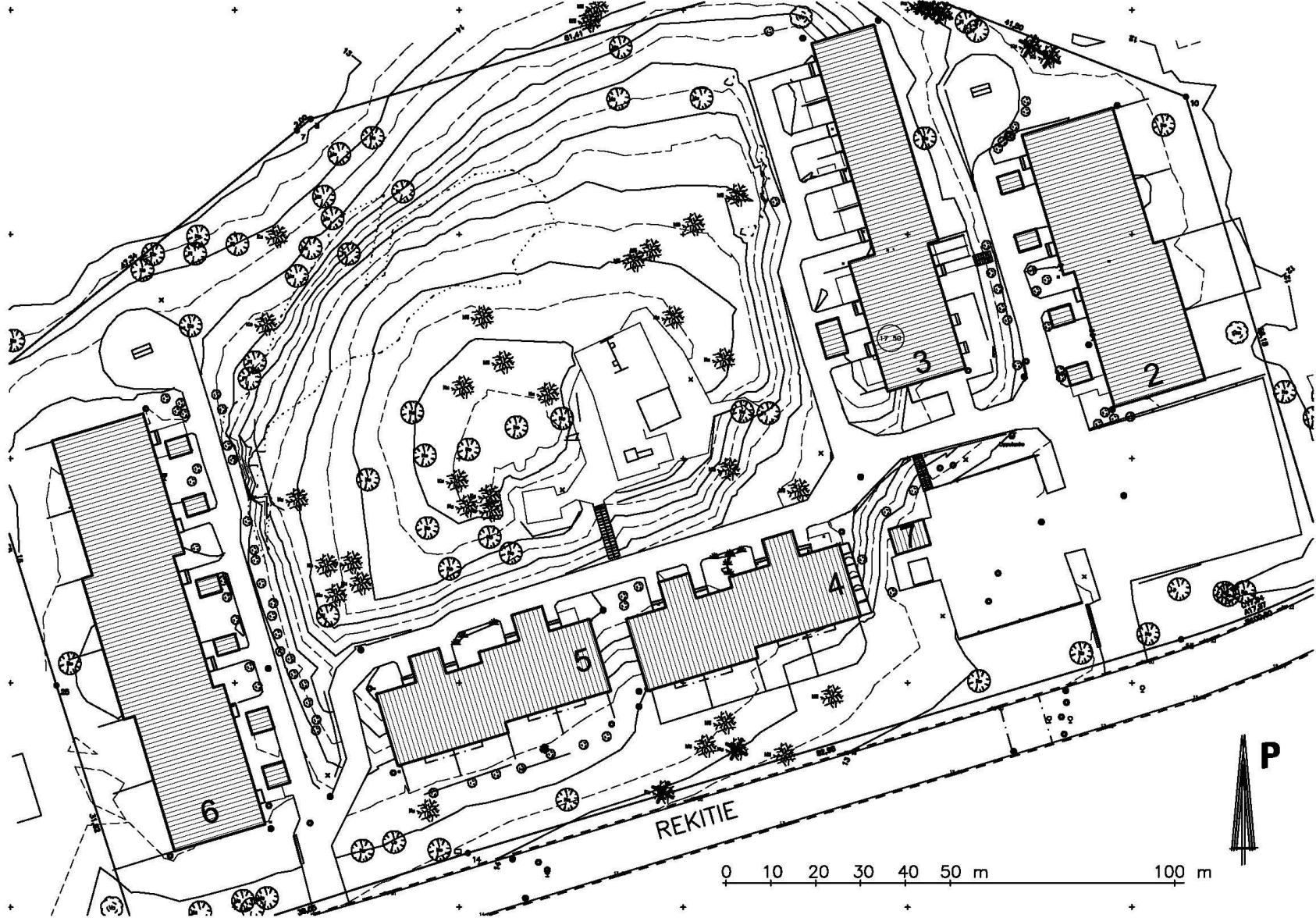
18.11.2013

Sijaintikartta



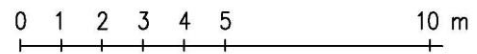
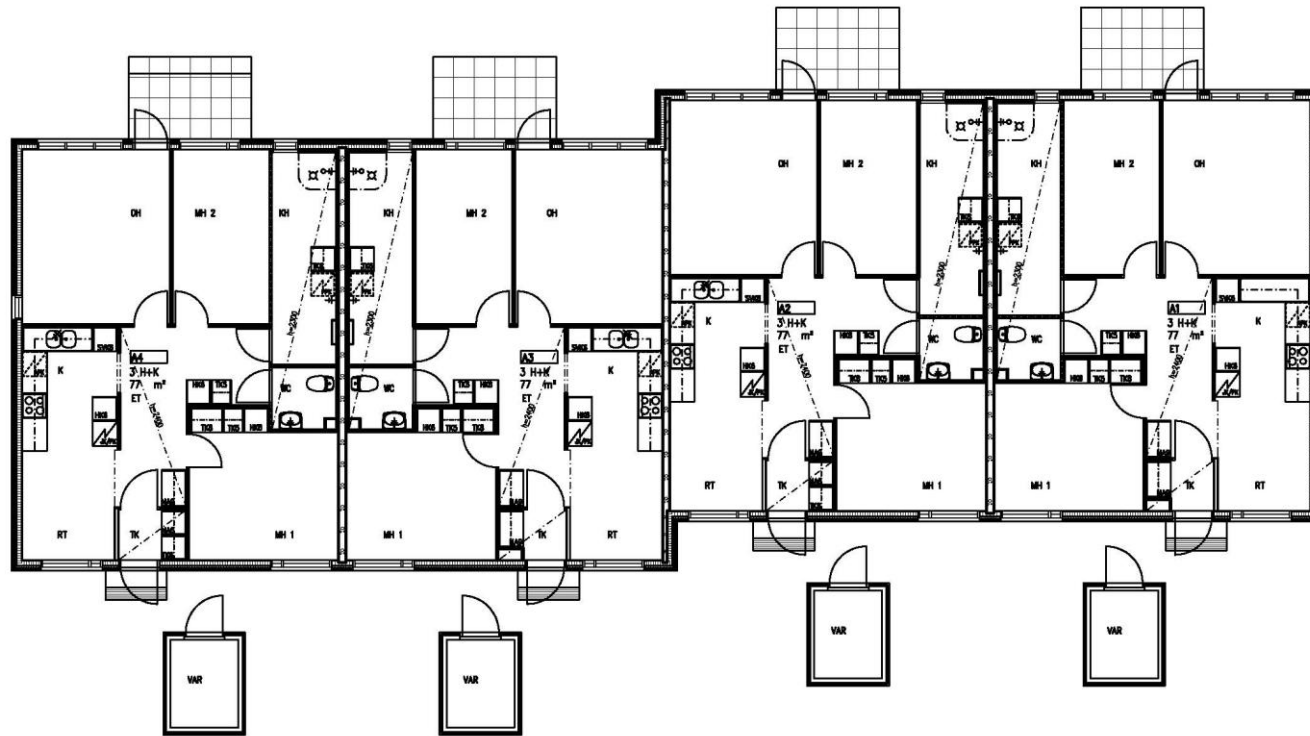
ASEMAPIIRROS

Heka Vartioharju, Rekitie 4



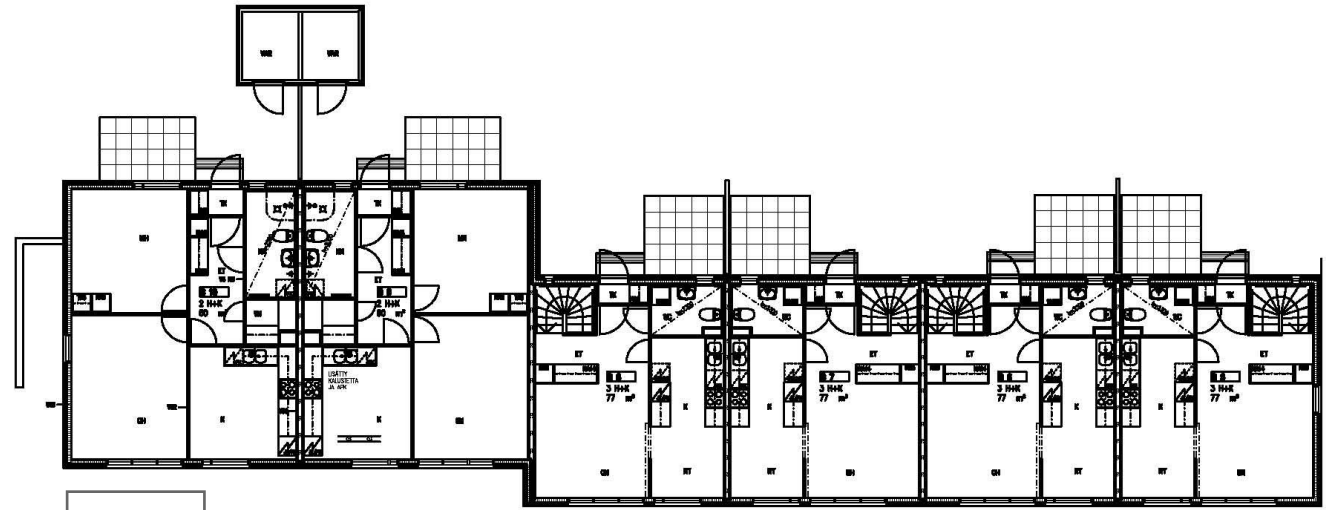
TALO 2

Heka Vartioharju, Rekitie 4

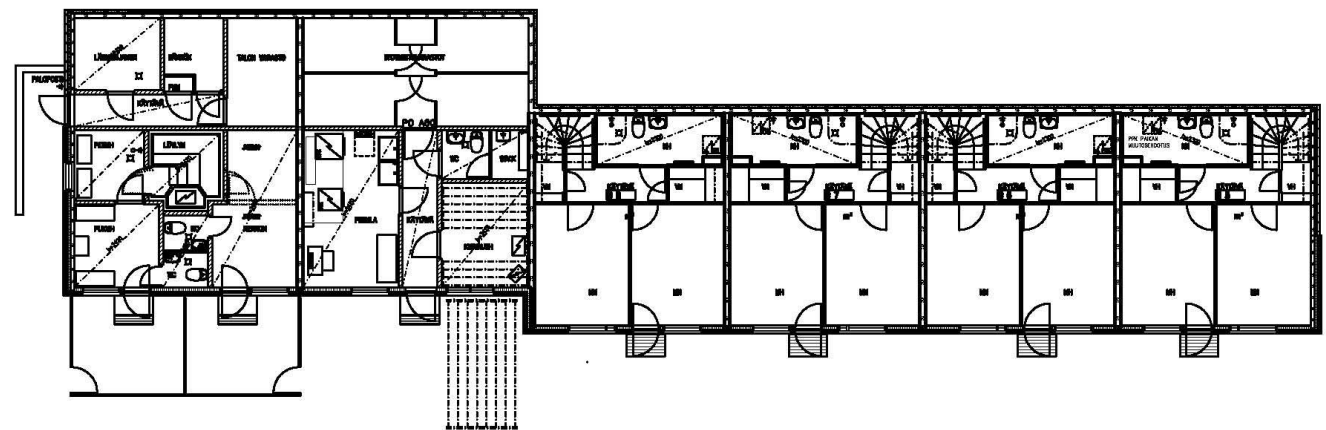


TALO 3

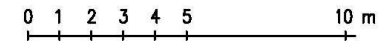
Heka Vartioharju, Rekitie 4



2. KERROS



1. KERROS



JULKISIVUJA

Heka Vartioharju, Rekitie 4



JULKISIVUJA



**KUVIA KOHTEESTA**

**Heka Vartioharju, Rekitie 4**



KUVIA KOHTEESTA

Heka Vartioharju, Rekitie 4

