



18.11.2013

Heka Vartioharju, Linnanherrantie 11-13

Luonnokset 21.10.2013

Sijainti

Linnanherrantie 11, 00950 Helsinki
Vartiokylä, kortteli 45332, tontti 3

Linnanherrantie 13, 00950 Helsinki
Vartiokylä, kortteli 45331, tontti 8
Rekitie 9, 00950 Helsinki
Vartiokylä, kortteli 45331, tontti 7

Kohde

Kohde on peruskorjauskohde, Arkkitehtitoimisto Kaisa & Jussi Vepsäläisen suunnittelema, vuonna 1988 rakennettu ja se käsittää 7 kpl pienkerrostaloja talusrakennuksen sekä kaksi varastorakennusta. Kohde muodostuu kolmesta tontista, yhteispinta-ala 16 736 m².

Asemakaava

Tontit ovat asemakaavassa AP- ja A-korttelialueita. Tonttien kokonaiskerrosala on käytetty.

Asemakaava on vahvistettu 23.05.1986.

Rakennukset

Kantavat rakenteet ovat pääosin betonirakenteita, väli- ja yläpohjat yleensä ontelolaattoja ja portaat teräsbetonielementtejä. Parvekkeet ja luhtikäytävät ovat teräsbetonilaattoja.

Rakennusten pitkien sivujen seinät ovat yleensä ei-kantavia sandwich-elementtejä. Julkisivut ovat vesihiekkapuhallettuja betonielementtipintoja, osa lautaverhottuja. Vesikatot ovat puurakenteisia, katteena konesaumattu pelti. Luhtikäytävien, portaiden ja parvekkeiden kaiteet ovat puurakenteisia, maalattuja.

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. Julkisivujen puurakenteet ja verhoukset ovat huonokuntoiset, osin lahonneet. Vesikatteessa on paikkauksia, maali hilseilee, lisäksi alusrakenne on virheellinen.



18.11.2013

Ratkaisut ulkopinnoissa

Lautaverhotut julkisivut uusitaan, elementtipinnat pestään ja saumaukset uusitaan.

Peltikatto aluslaudoituksineen ja varusteineen uusitaan, samalla lisätään lämmöneristystä ja kaikille sivuille rakennetaan räystäät.

Ikkunat ja ovet pääosin uusitaan, teknisissä- ja varastotiloissa kunnostetaan.

Parvekkeiden ja luhtikäytävien kaiteet uusitaan, käytetään valmispinnoitettua julkisivulevyä, runko teräsrakenteinen, kuumasinkitty ja maalattu. Terrassien puurunkoiset valokatteet uusitaan, teräsrunkosina ja lasikatolla.

Piha-alueet

Liikennealueet ovat pääosin asfalttipintaisia, rakennusten edustoilla on sidekiveyksiä. Asfalttipinnoissa on vaurioita, pinnat ovat paikoin painuneita. Asfalttoinnit uusitaan ja sidekiveykset ladotaan uudelleen. Sisäänkäyntien edustoilla painumat korjataan ylikorkeiden askelmien poistamiseksi.

Kasvillisuus on pääosin alkuperäistä ja rehevöitynyttä ulottuen rakennuksiin kiinni. Julkisivutöiden yhteydessä seinustoilta poistetaan kasvillisuus ja säilytettävät pensaat hoitoleikataan. Osa vanhaa pensasistutusta uusitaan.

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

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. Luhtikäytävälöiden toiseen kerrokseen ei ole esteetöntä pääsyä hissin puuttuessa.

Maantasokerrosten 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. Pesulaan tehdään sähköinen varausjärjestelmä internettiyyhteydellä. Varastotilojen valaistusta uusitaan.



18.11.2013

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 ja rakennusten jätevesiviemäreiden kannakkeet uusitaan kantavan laatan alapuolella.

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.

Suunnitelman käsittelyt

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

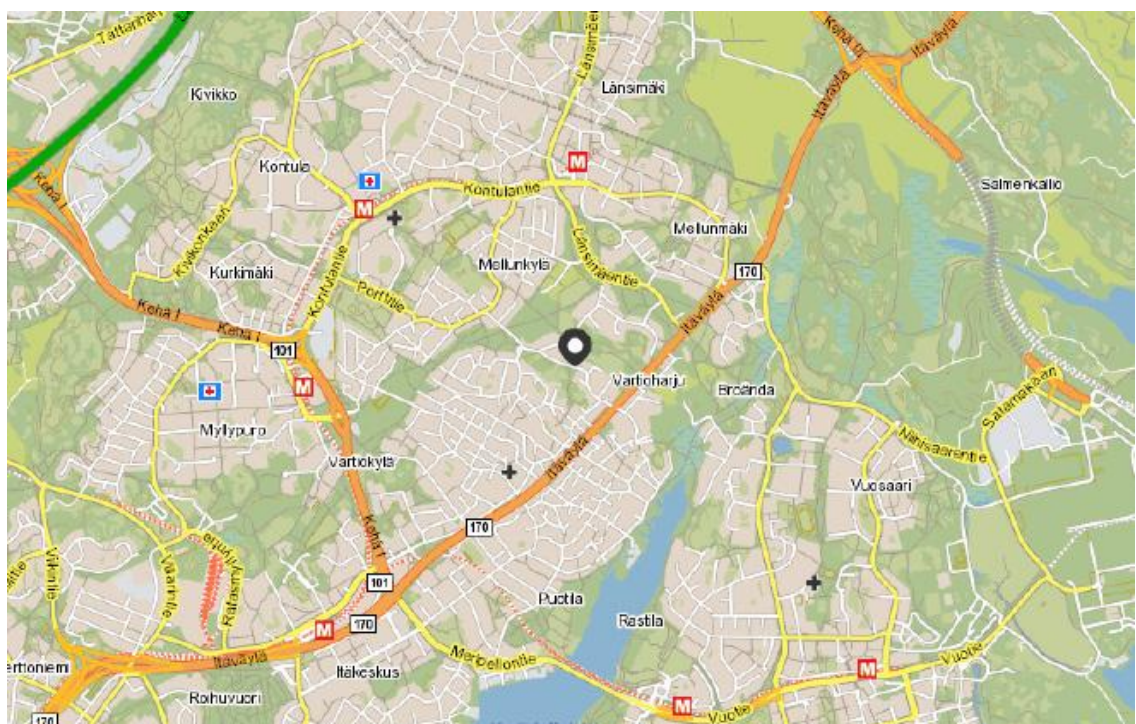


18.11.2013

Laajuustietoja

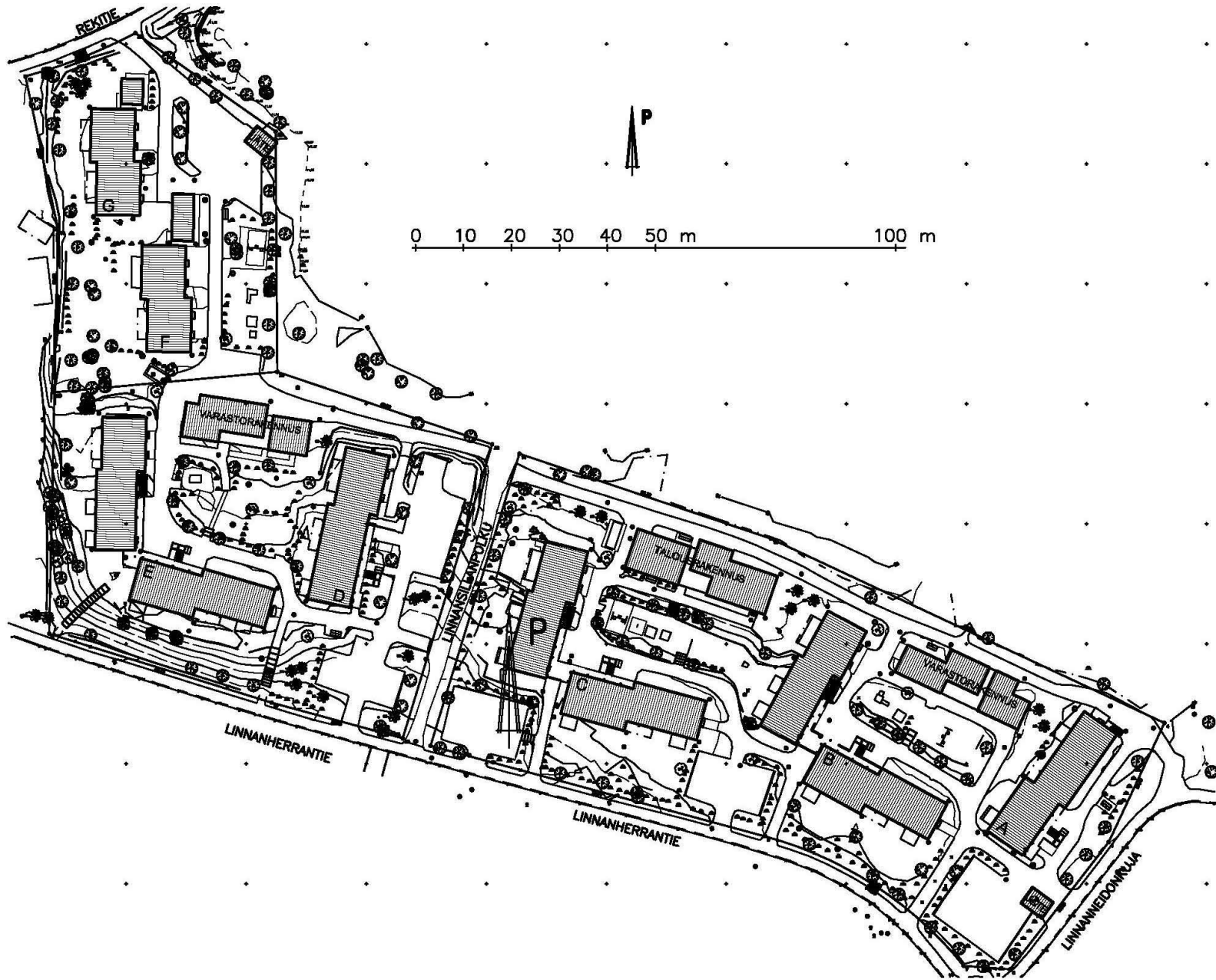
talo	kerroksia	huoneistoala	tilavuus	asuntoja
A	2	481,5 m ²	1674 m ³	8 kpl
B	2	841,5 m ²	2950 m ³	13 kpl
C	2	841,5 m ²	2950 m ³	13 kpl
D	2	507,5 m ²	1802 m ³	8 kpl
E	2	841,5 m ²	2950 m ³	13 kpl
F	2	340 m ²	1192 m ³	4 kpl
G	2	340 m ²	1192 m ³	4 kpl
yhteensä		4193,5 m ²	14710 m ³	63 kpl
kerrosala		4817 m ²		
talousrakennus	239,5 m ²	766 m ³		
varastorakennukset	369,5 m ²			
	hstotyytit			
	2h + k	48,5 m ²	6 kpl	
	2h + k	52,0 m ²	5 kpl	
	2h + k	52,5 m ²	17 kpl	
	3h + k	63,5 m ²	2 kpl	
	3h + k	72,5 m ²	14 kpl	
	3h + k	75,0 m ²	3 kpl	
	4h + k	85,0 m ²	14 kpl	
	4h + k	96,5 m ²	2 kpl	
yhteensä		4193,5 m ²	63 kpl	

Sijaintikartta

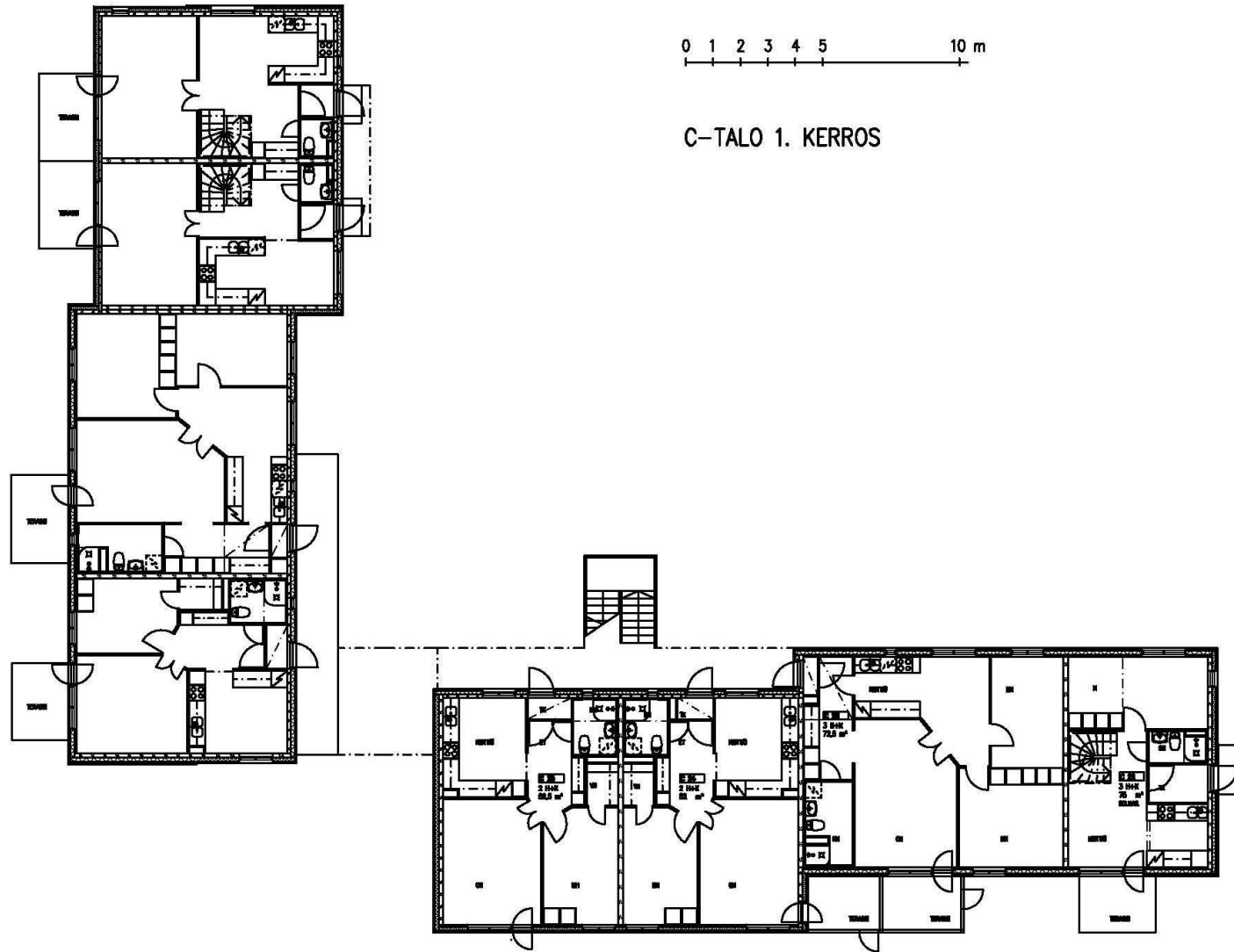


ASEMAPIIRROS

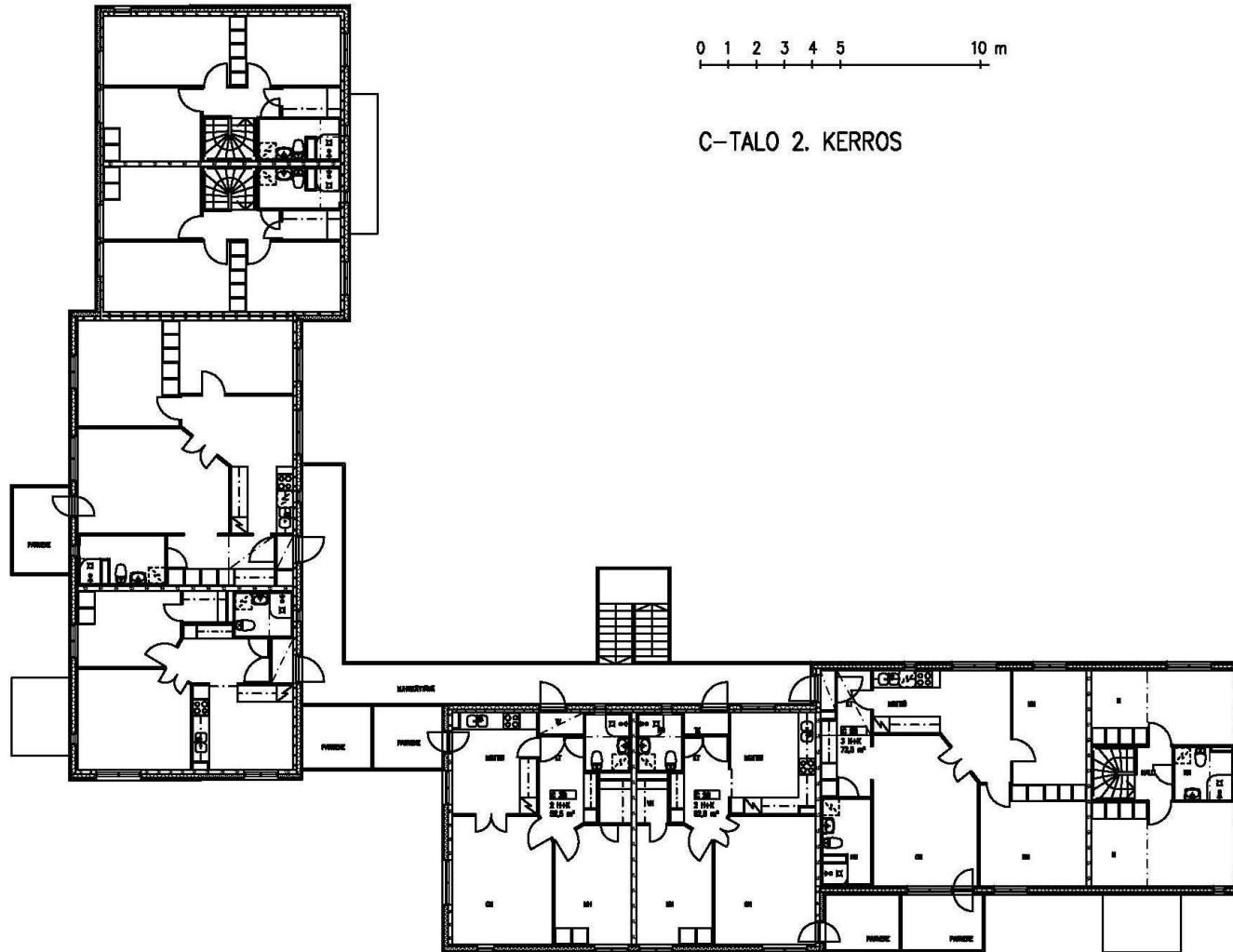
Heka Vartioharju, Linnanherrantie 11-13



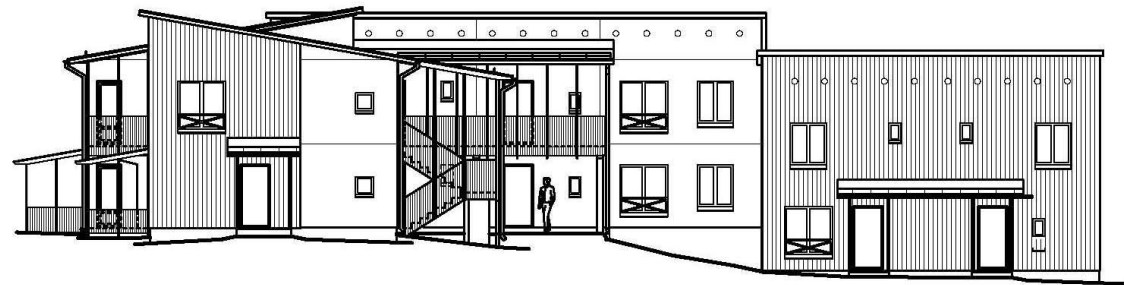
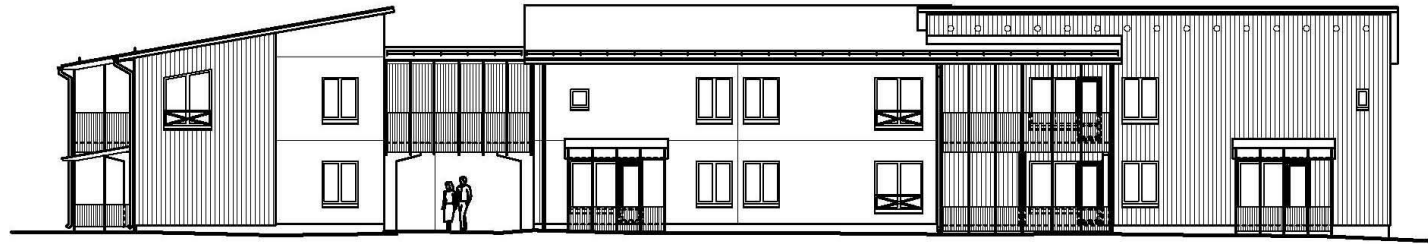
Heka Vartioharju, Linnanherrantie 11-13



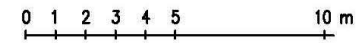
Heka Vartioharju, Linnanherrantie 11-13



Heka Vartioharju, Linnanherrantie 11-13



C-TALO JULKISIVUJA



KUVIA KOHTEESTA

Heka Vartioharju, Linnanherrantie 11-13



KUVIA KOHTEESTA

Heka Vartioharju, Linnanherrantie 11-13

