

LUONNOSSUUNNITELMAN ESITTELYMATERIAALI

Kohteen yleiskuvaus

Käpylän kortteli 824 on rakennettu vuonna 1923. Korttelia rajaavat kadut ovat Pellervontie, Sampsantie, Väinölänkatu ja Metsolantie. Kohteessa on suojelumerkintä sekä korttelin että rakennusten osalta. Käytännössä piholla ja rakennuksissa tehdään vain kaupunginmuseon hyväksymiä toimenpiteitä

Puutarhamainen kortteli käsittää 16 puurakenteista 1-2-kerroksista asuinrakennusta sekä kivirakenteisen huoltorakennuksen. Korttelissa on 85 asuntoa, osaa toisen kerroksen asunnoista on laajennettu ullakolle. Lämmittämätöntä vajaakorkuista kellaritilaa ja kylmäullakkoa käytetään säilytystilana. Huoltorakennuksessa on pesutupa, saunaosasto, kerhohuone ja bänditila sekä koko korttelin lämmönjakohuone, sähköpääkeskus, mittarikeskukset ja talojakamo. Jätteenkeräys hoidetaan pihalle keskitetysti sijoitetuin syväkeräyssäiliöin.

Piha-alueita koskien tehdään pihasuunnitelma.

Pihoja on viimeksi kunnostettu lähes 40 vuotta sitten, niiden peruskorjaus kytketään rakennusten peruskorjaushankkeeseen. Perusparannussuunnitelmassa pyritään avartamaan pihojen luonnetta, palauttamaan keskeisimpiä maisema-aiheita ja pihahierarkiaa.

Kunnostuksessa asukaspihat sijoitetaan mahdollisimman selkeästi suhteessa asuntoon. Pysäköintipaikat keskitetään huoltorakennuksen yhteyteen

Yleistä rakennusten korjauksesta

Korjaus toteutetaan kolmessa osassa väistöasuntotarpeen keventämiseksi.

Huoneistojen märkätilat ja keittiöt uusitaan kokonaan. Talotekniikka uusitaan / korjataan.

Korjauksessa parannetaan rakennusten paloturvallisuutta, lämmöneristystä, ääneneristystä ja ilmanvaihtoa. Korjaus toteutetaan kortteleissa 810 ja 812 hyväksytyin tavan mukaan mutta korjausohjelmaa laajennetaan kortteleissa 817, 818 ja 819 tarpeellisiksi havaituilla toimenpiteillä.

Ulkoseinien pelkkahirsirungon lahovauriot korjataan. Rungon sisäpuolinen vanha eristys korvataan selluvillaeristeellä, ilmansulkupaperilla ja levytyksellä. Näillä toimenpiteillä otetaan hallintaan rakennuksia vaivanneet tiiveys- ja lämpövuoto-ongelmat.

Ala-, väli- ja yläpohjien nykyistä eristystä lisätään puhallettavalla selluvillaeristeellä. Korjausurakan yhteydessä lattiarakenteet avataan ja mahdolliset lahovauriot korjataan. Aiempien korjausten kokemuksella arvioidaan lahovaurioiden korjaustarpeen olevan n. 20%.

Tehdyn haitta-ainetutkimuksen mukaan kohteessa on käytetty kreosoottipitoisia rakennusaineita, jotka poistetaan siltä osin kuin ne tulevat rakenneavauksien vuoksi esille.

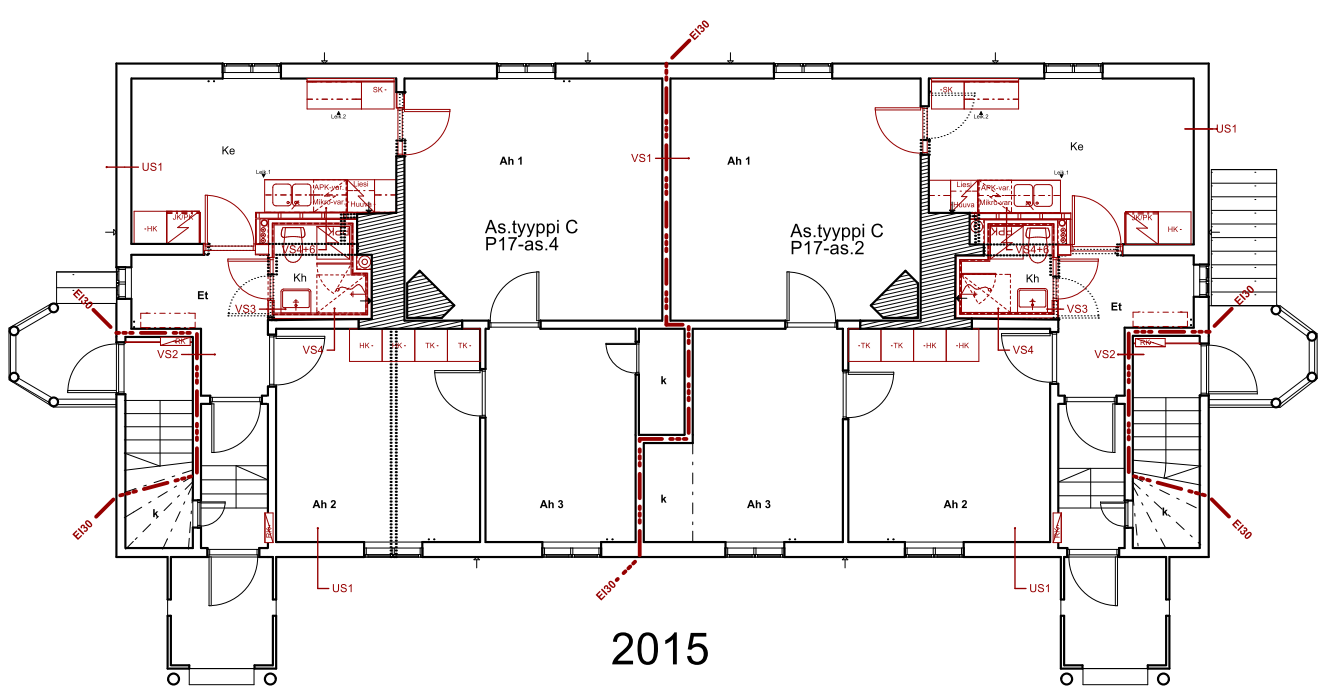
Huoneistojen välisten rakenteiden tiiveyttä, ääni- ja paloeristystä parannetaan. Kohteesta on tehty palokatkosuunnitelma. Se noudattelee kortteliin 819 hyväksyttävää palokatkosuunnitelmaa.

Ikkunat ovat kolmilasisia kolmella puitteella, joista kaksi sisintä on kytketty toisiinsa. Ikkunat on tarkoitus säilyttää ja korjauksia sekä uusimisia tehdään ikkunapuitekohtaisesti.

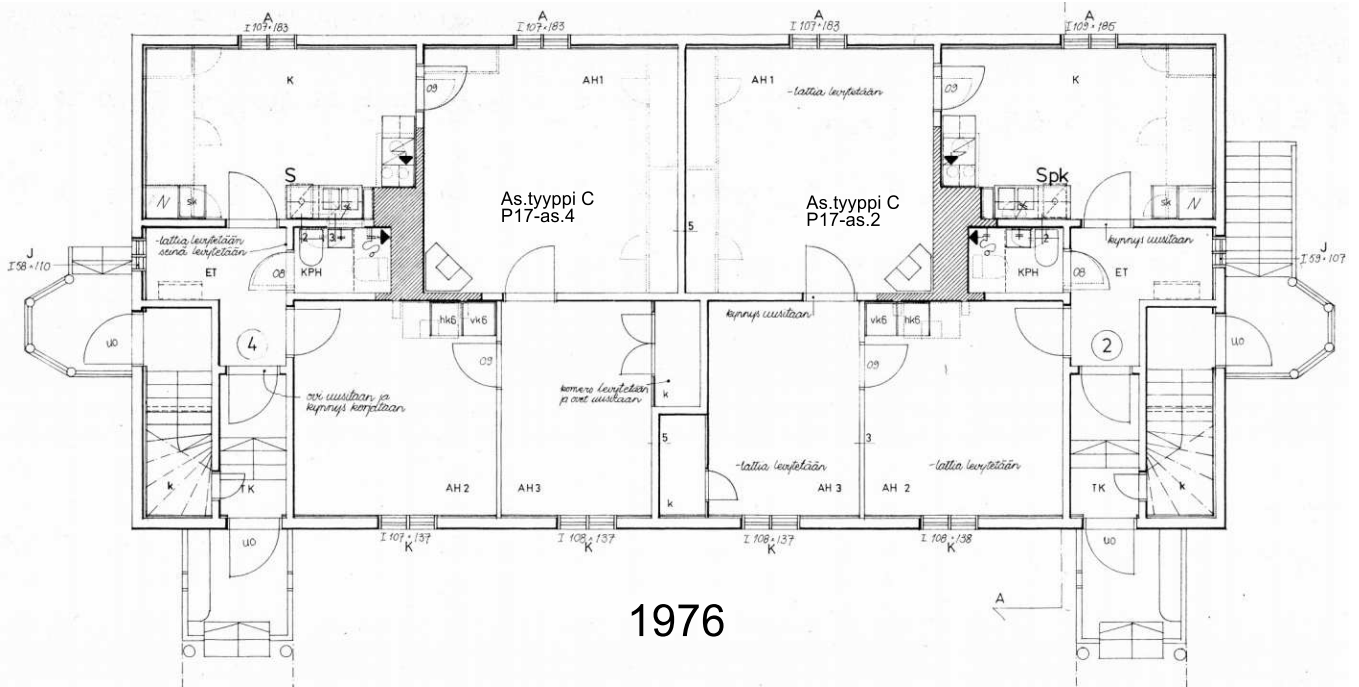
Julkisivuihin lisätään ainoastaan painovoimaisen ilmanvaihdon tehostamiseksi tarvittavia seinäventtiilejä alkuperäisen mallin mukaan. Rakennusten ulko-ovet uusitaan teknisesti toimivammiksi alkuperäistä ulkonäköä noudattaen.

Katoille tulevat uudet ilmanvaihtohormit kootaan ryhmiksi ja muotoillaan korttelissa 819 hyväksytyin mallin mukaisesti. Vanhojen tiilipiippujen päälle tehdään peltiset piippuhatut suojaamaan hormeja.

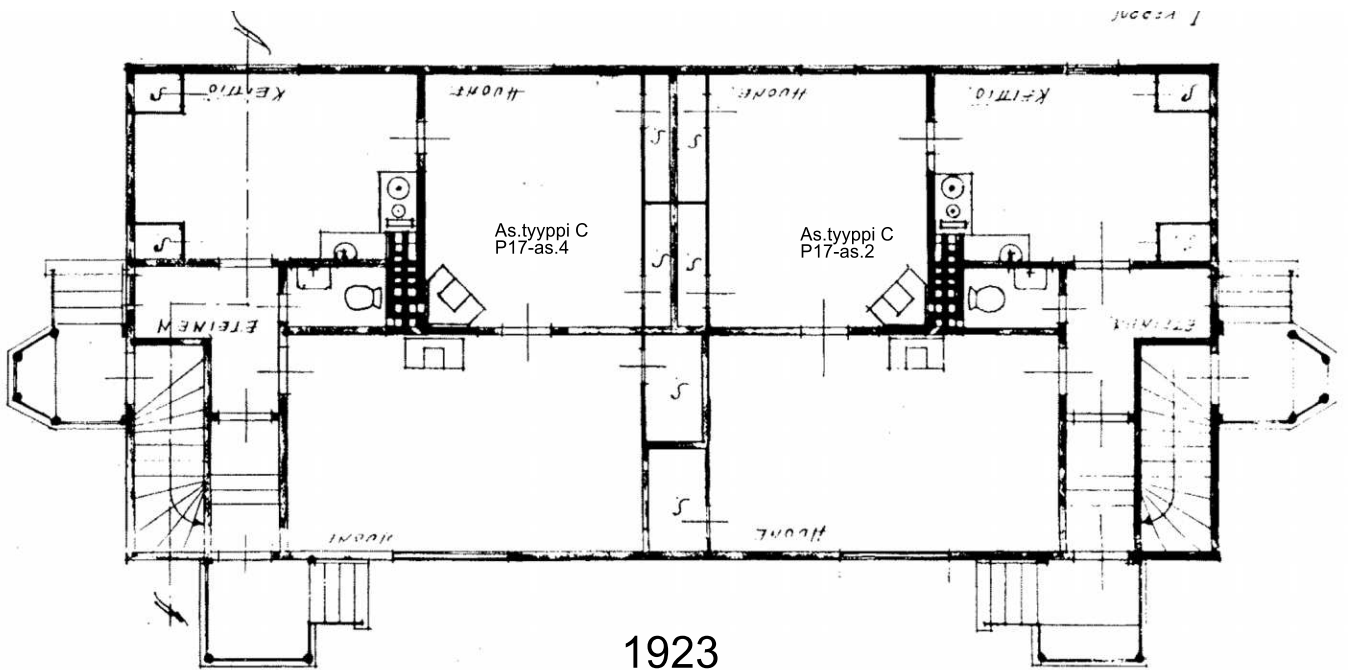




2015



1976



1923

Pellervontie 17, 1. kerros, 1:100 (A3)

Wc- ja kylpyhuonetilat

Käpylän muista puutalokortteleista poiketen korttelissa 824 talot on varustettu alun alkaen sisä-wc:llä. 1970-luvun laajassa remontissa wc-tilat muutettiin kylpyhuoneiksi ja varustettiin suihkutilalla.

Märkätilojen korjaaminen teknisesti toimiviksi ja nykyajan vaatimusten mukaisiksi kylpyhuoneiksi on tämän hankkeen haasteellisin osa. Käpylän puutalokortteleihin kehitetyssä korjausmenetelmässä märkätilat toteutetaan itsenäisenä ”tila tilassa”-tyyppisenä rakenteena vesivahinkojen minimoimiseksi. Kylpyhuoneille valetaan lattiarakenteen varaan betonilaatta jonka päälle märkätilan seinät pystytetään, irti ympäröivistä rakenteista. Näin puutalolle ominaiset pienet elämiset eivät vaurioita vesieristeitä.

Tilallinen toimivuus ja teknisesti hyvä mutta tilaa vievä uusi rakenne ovat tuoneet tarpeen laajentaa kapeita kylpyhuoneita. Tämä on toteutettu kaupunginmuseon ohjeen mukaisesti, pääsääntöisesti keittiön suuntaan. Väliseinien rankaseinärakenne on helpottanut ratkaisua.

Kellari

Kellareiden korjaustoimenpiteet on tarkoitus tehdä aiemmissa kortteleissa hyväksytyllä tavalla. Kellaritilojen lattioissa oleva humuspitoinen maa-aines vaihdetaan murskekerrokseksi, jonka päälle asennetaan kestopuiset ritilät. Kellarin kattopintaan asennetaan metalliverkotuksella pinnoitettu mineraalivillalevytys palosuojauksen ja lämmöneristyksen parantamiseksi.

Ullakko

Vesikaton ja yläpohjan väliin jäävä kylmäullakko on kellarin tapaan jaettu asuntokohtaisiin säilytystiloihin.

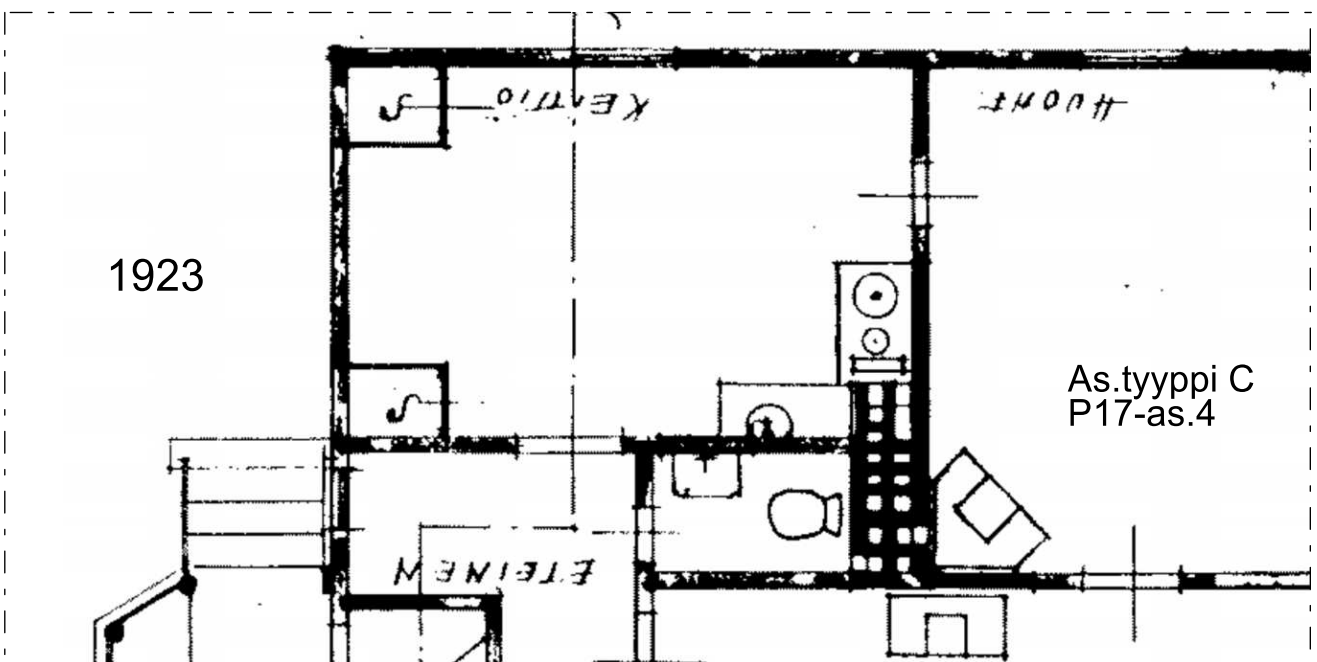
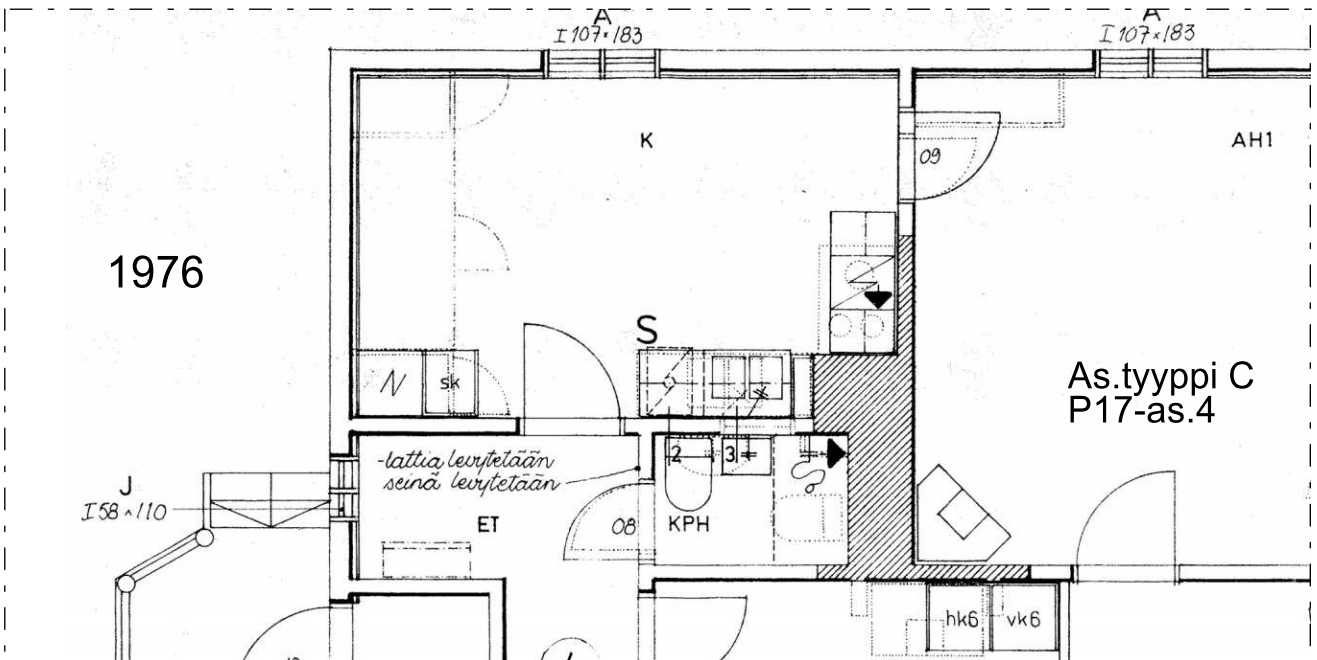
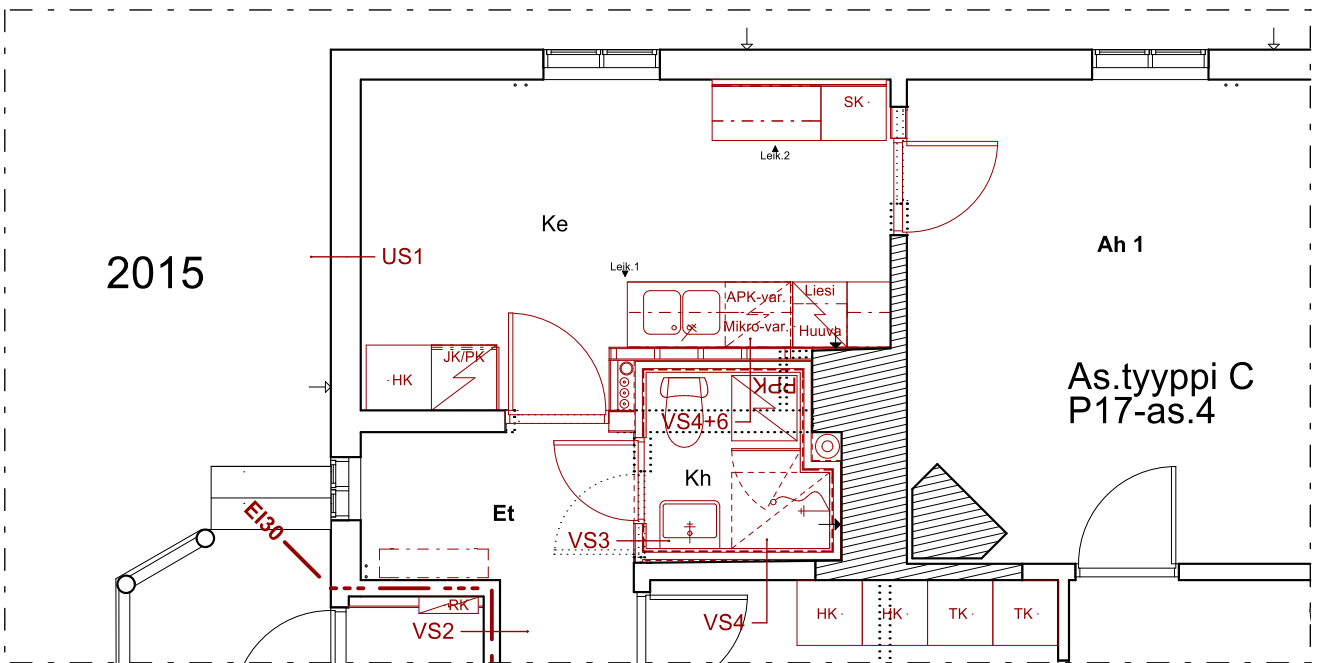
Ullakolle kuljetaan joko asuntokohtaisen portaan tai yhteisen porrashuoneen kautta. Muutama massa talossa ensimmäisen kerroksen asukkailla ei ole pääsyä ullakolle.

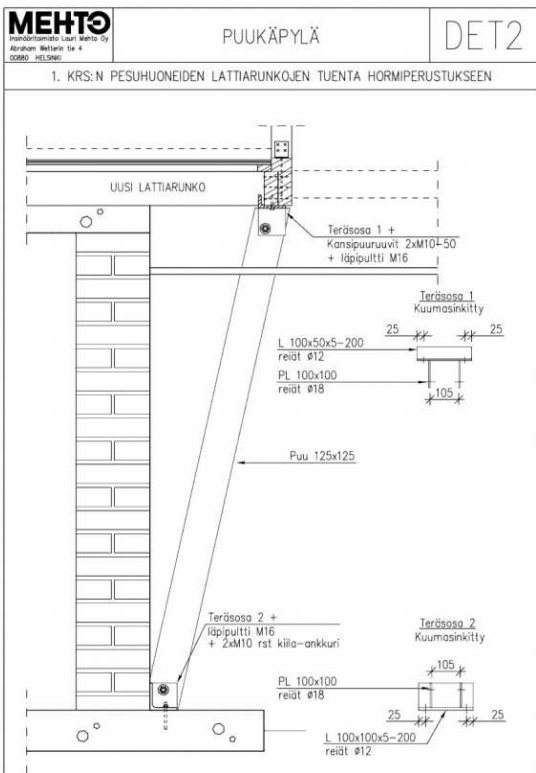
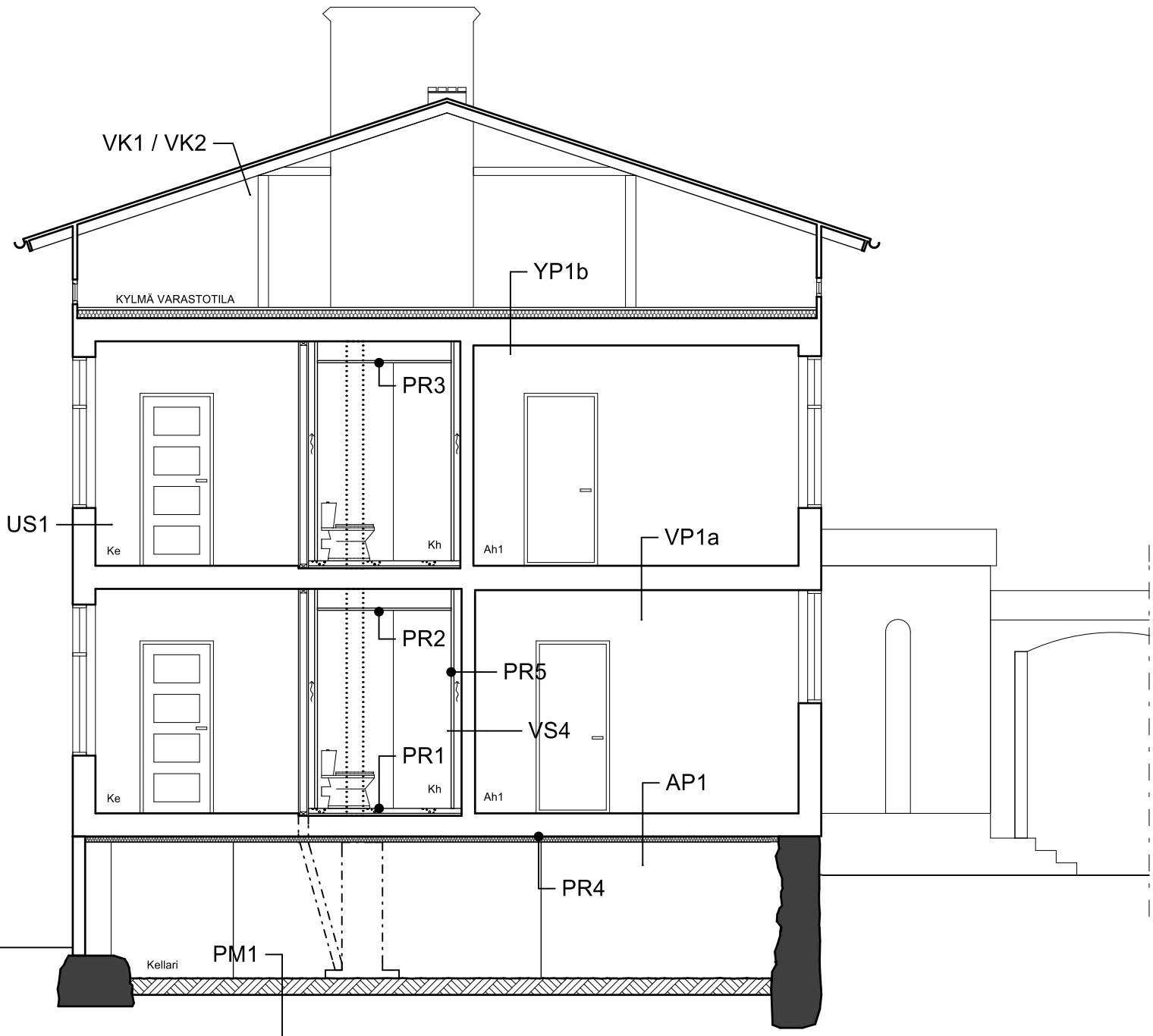
Osaa toisen kerroksen asunnoista on laajennettu ullakolle. Laajennuksista on rakennuslupa, yksi laajennus on tosin toteutettu luvasta poiketen viereiseen asuntoon.

Ullakkolaajennusten nykytilanne esitetään korjaukseen liittyvissä lupakuvissa. Laajennuksien toteutuneet rakenneratkaisut tarkistetaan rakennesuunnittelijan toimesta. Hankkeen yhteydessä ei rakenneta uusia ullakkolaajennuksia.

Huoltorakennus

Huoltorakennus on saneerattu vuonna 2006. Huoltorakennuksessa tehtävät toimenpiteet rajoittuvat asbestia sisältävien putkieristeiden poistamiseen, asuinrakennuksiin liittyvien teknisten tilojen laitteiden uusimiseen sekä minikeittiön lisäämiseen kerhotilaan. Bändihuoneesta varataan tila talojakamolle.

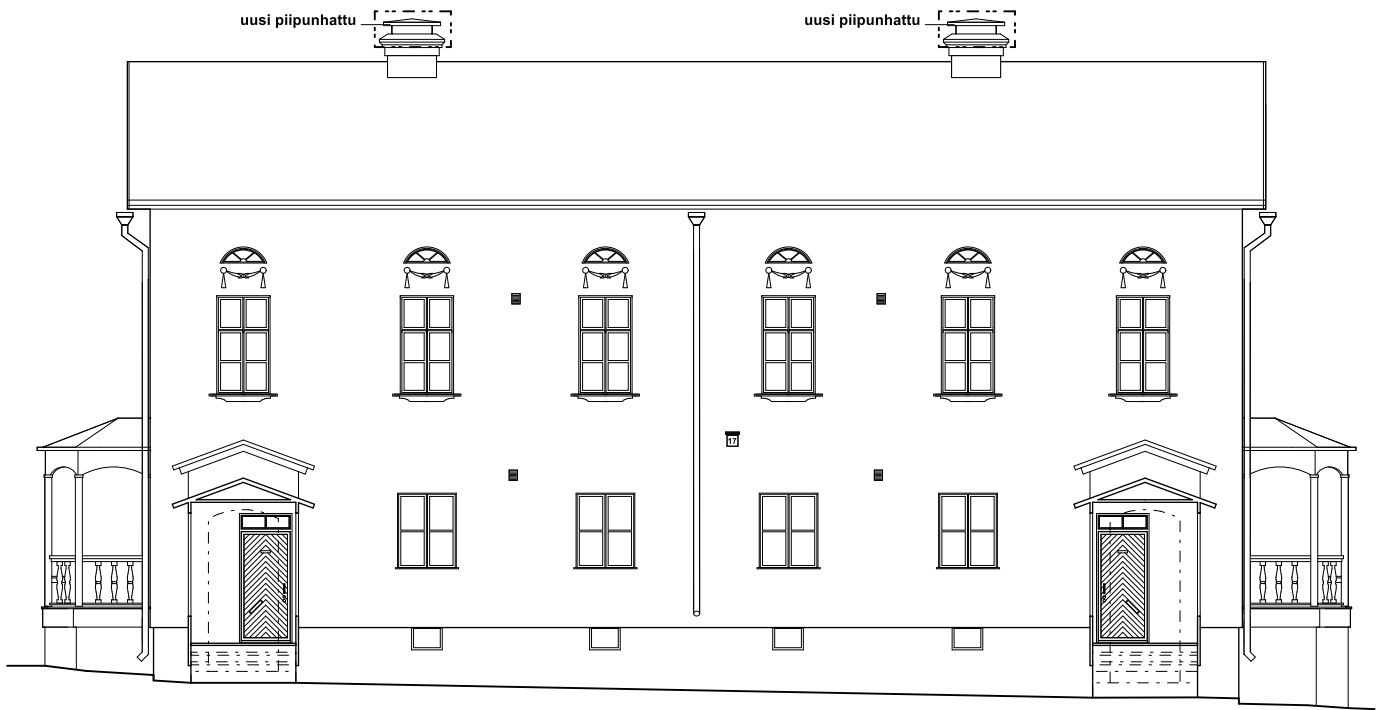




Kylpyhuone laajenee keittiön suuntaan.
Uusi seinälinja tuetaan kellarissa vinotuin.

Kylpyhuoneiden seinät toteutetaan itsenäisenä rakenteena
erillisen betonilaatan päälle.

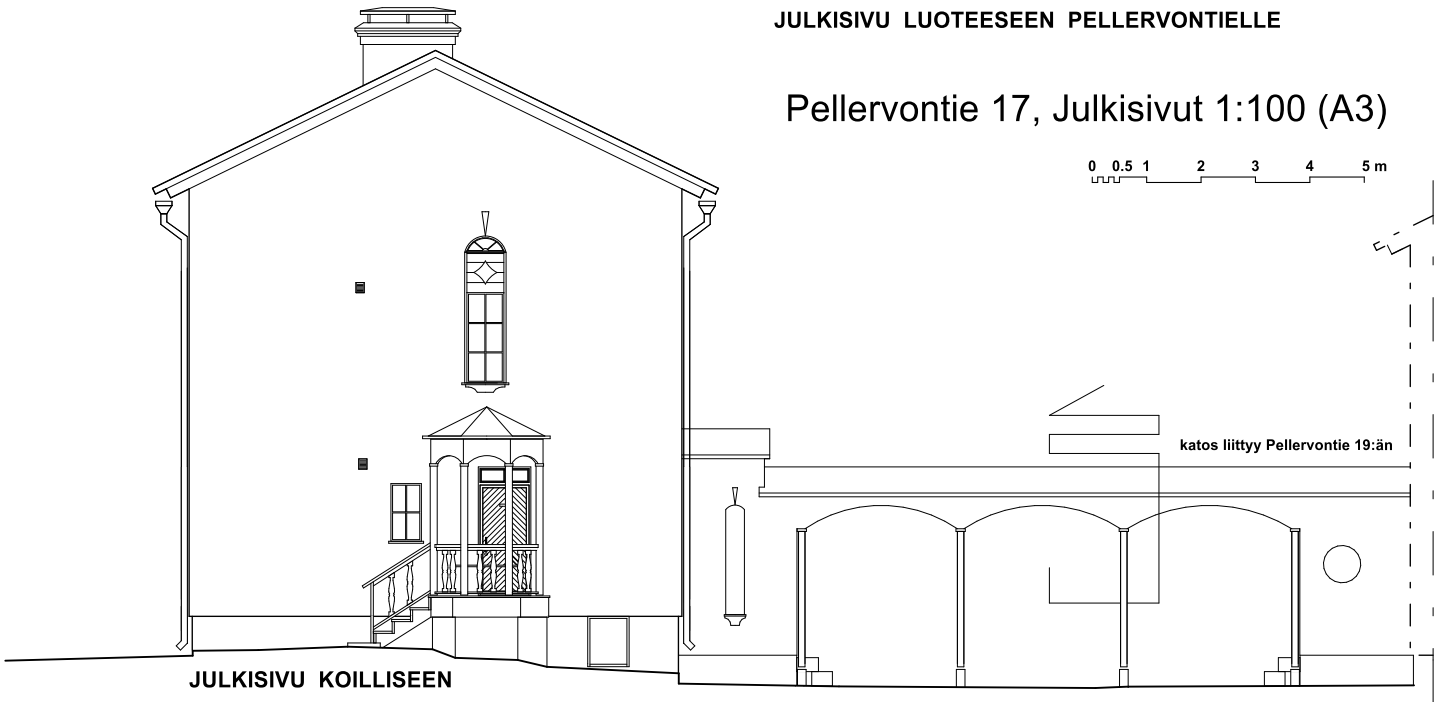
Pellervontie 17
Leikkaus, 1:50 (A3)
Rakennedetailji



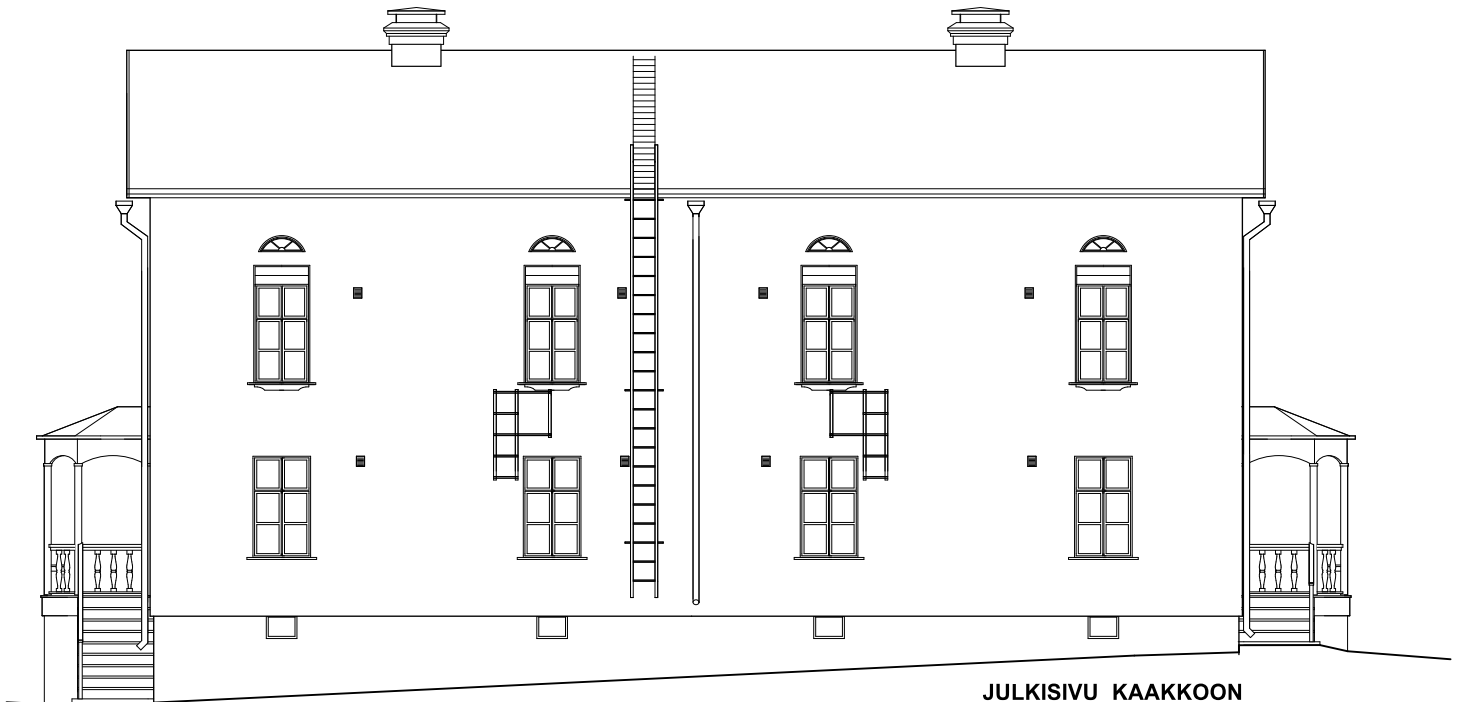
JULKISIVU LUOTEeseen PELLERVONTIELLE

Pellervontie 17, Julkisivut 1:100 (A3)

0 0.5 1 2 3 4 5 m



JULKISIVU KOILLISEEN



JULKISIVU KAAKKOON

LVI-tekniikka

Huoltorakennuksessa sijaitseva kaukolämmön alajakokeskus laitteineen uusitaan.

Lämmitysverkoston maastossa ja rakennusten kellareissa olevat runkoputkistot sekä sulku- ja säätöventtiilit uusitaan, muuten vanha verkosto jää käyttöön. Verkostot säädetään ja taspainotetaan. Asbestipitoiset eristeet korvataan mineraalivillalla.

Korttelin tonttijohto ja päävesimittari, vesijohtoverkosto maastossa ja rakennuksissa sekä rakennusten sisäpuoliset vesikalusteet uusitaan. Asunnot varustetaan ajanmukaisilla vesi- ja viemäripisteillä astian- ja pyykinpesukoneille.

Rakennusten sisäpuoliset viemärit uusitaan. Painaumien takia tontin jätevesiviemärit uusitaan lähes kauttaaltaan. Vanhat käyttöön jäävät viemärit sukitetaan. Sade- ja perusvesiviemärit ovat uusia. Hulevedet kootaan uusiin tarkastuskaivoihin, joista ne imeytetään maastoon / johdetaan kaupungin sekavesiviemäriin. Kattovesille tehdään rännikaivot ja salaojavesille peruskaivot talokohtaisesti.

Asuinrakennusten Ilmanvaihto kunnostetaan painovoimaisena kuten muissa korjatuissa kortteleissa. Keittiöiden liesien Huoltorakennuksen ilmanvaihtolaitteet on uusittu vuonna 2006.

Sähkötekniikka

Korttelin sähkönjakelujärjestelmät, tieto- ja viestintäjärjestelmät sekä asuntojen sähköasennukset uusitaan kokonaisuudessaan.

Korttelin huoltorakennuksessa uusitaan sähköpääkeskus, mittarikeskus, antennikaappi ja talojakamo. Uusi tekniikka tarvitse lisää tilaa. Osa mittarikeskuksesta sovitetaan lämmönjakohuoneeseen, talojakamo ja antennikeskus sijoitetaan erillisen komeroon bändihuoneeseen.

Piha-alueen valaisinpylväät valaisimineen säilytetään, valolähteet korvataan nykymääräysten mukaisilla valonlähteillä.

Frans Lybeck, pääsuunnittelija, arkkitehti

20.1.2014 ARRAK Arkkitehdit Oy