

HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNNOT OY HEKA ALPPIHARJU ALEKSIS KIVEN KATU 40

ALEKSIS KIVEN KATU 40
00510 HELSINKI

HANKENUMERO 7303133

PERUSKORJAUSHANKE / TIIVISTELMÄ



HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNNOT OY / HEKA-VALLILA OY
HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNTOTUOTANTOTOIMISTO



HANKKEEN NIMI

ALEKSIS KIVEN KATU 40, peruskorjaus

OSOITE	Aleksis Kiven katu 40, 00510 Helsinki
SIJAINTI	Kaupunginosa 12, Alppiharju, kortteli 362, tontti 40
KÄYTTÄJÄT	HEKA Alppiharju, Tilakeskus

Laajuudet Nykyinen: bruttoala 2 976 brm² / kerrosala 3 000 kem² / hyötyala 2 011 hym² / tilavuus 12 740 m³
Tulevat: bruttoala 2 976 brm² / kerrosala 2 980 kem² / hyötyala 2 097 hym² / tilavuus 12 740 m³

Aikataulu. Alustavan aikataulun mukaan: Rakennuslupaa haetaan maaliskuun 2015, rakentaminen aloitetaan maaliskuussa 2016 ja rakennus otetaan käyttöön kesäkuussa 2017

HANKKEEN LÄHTÖKOHDAT

Kohde. Aleksis Kiven katu 40 on vuonna 1909 valmistunut asuinrakennus, suunnittelijana arkkitehti Vilho Penttilä. Edellinen peruskorjaus on tehty vuonna 1978, suunnittelijana Arkkitehtitoimisto Kari Järvinen & Co. Rakennus on säilynyt pääosin alkuperäisessä asussaan ja on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-2. Rakennusoikeus on 2930 m² ja kaikki rakennusoikeus on käytetty.

Suunnittelukohde on 3-kerroksinen, 5-portainen puupaaluille rakennettu asuinrakennus, jossa on kellari ja kylmä ullakko. Pienellä, pääosin kivetyllä piha-alueella on jätekatos ja yksi suuri puu, sekä vähäinen määrä pensaita. Kulku porrashuoneisiin on sekä kadulta että sisäpihalta. Tontilla ei ole autopaikkoja. Tontti rajautuu katualueisiin, Aleksis Kiven ja Itäiseen Brahen katuun. Rakennuksen päädyt rajautuvat Aleksis Kiven katu 28:n ja Itäisen Brahenkatu 13:n päätyihin. Kohdetontin piha-aita rajautuu em. tonttien rajaan.

Rakennuksen 1-3 kerroksissa on asuntoja 46 kpl, keskipinta-alaltaan 37,8 m². Kaksioita on 20 kpl, yksiöitä on 25 kpl ja kolmiota 1 kpl; asunnoissa on eteinen, huonetilat, keittiö/keittokomero ja pesu-wc-huone. Katutasossa on kolme liiketilaa, joihin kulku suoraan kadulta; kaksi toimistotilaa ja yksi ravintola. Sisäpihan puolella on pieni kerhotila omalla sisäänkäynnillään. Kellarissa on rakennuksen kaikki tekniset tilat, talopesula sekä saunatilat, kellarikerros on osin käyttämätöntä tilaa. Kulku kellaritiloihin, kuten myös ullakolle, on kaikista viidestä porrashuoneesta. Kylmällä avoullakolla on asukkaiden huoneistokohtaiset varastot.

Porrashuoneissa on kaksisyöksyinen porraskäytävä välitasanteella. Toisen ja kolmannen kerroksen välisiltä välitasanteilta on kulku tuuletus parvekkeilla, joita on yhteensä 4 kpl; C- ja B-portaalla yhteinen. Rakennuksessa ei ole hissejä.

Asunnot on vuokrattu HEKA-Vallila Oy:n toimesta. Ravintola ja toimistotilat ovat vuokrattu Tilakeskuksen toimesta.

Suunnitteluryhmä: tilaaja: Helsingin kaupungin asunnot Oy; rakennuttaja: Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto; arkkitehti- ja pääsuunnittelu: Arkkitehtitoimisto Koskinen & Schalin Oy; rakennesuunnittelu: Huura Oy; LVI-suunnittelu Insinööritoimisto Leo Maaskola Oy; sähkösuunnittelu: Karawatski Oy; geo-suunnittelu: Kiinteistövirasto, Geotekninen osasto.

Suunnittelun lähtötiedot: Peruskorjauksen suunnitelma perustuu Arkkitehdit Jurvainen ja Pesola Oy:n vuonna 2014 valmistuneeseen hankesuunnitelmaan. Hankkeesta on käyty neuvotteluja suunnittelun kuluessa 18.12.2014 rakennusvalvontaviraston, 29.1.2015 pelastuslaitoksen ja 19.2.2015 Tilakeskuksen edustajan kanssa.

Tutkimukset: 1998, *Perustusten kuntotutkimus*; 2004, *Lämpö vesi- ja viemärijohtojen kuntotutkimus*; 2005, *Perustusten vahvistussuunnitelma*; 2006, *Energiaselvitys*; 2009, *Asbestikartoitus, Ikkunoiden ja ulko-ovien kuntokartoitus, Välipohjarakenteen selvitys lattiarakennetta avaamalla, Julkisivujen kuntokartoitus, ja Perustusten lisälävistyksen selvitys*. Suunnittelutyön kuluessa tehdään akustiikkaselvitys; väri- ja materiaaliselvitys julkisivuista ja porrashuoneiden sisäpinnoista. Rakennuksesta tehdään lyhyt rakennushistoriallinen selvitys rakennuslupaa varten.

LAAJUUS JA TILAOHJELMA

Toiminta ja tilat hankkeen toteuttamisen jälkeen: Vuokraustoiminta ei muutu, mutta toimintaolosuhteet parantuvat perusrakennuksen ansiosta. Liiketilat säilytetään ja muutetaan vuokrattaviksi toimistotiloiksi.

Rakennuksen bruttoala pysyy samana. Rakennukseen tulee asuntoja 45 kpl, keskipinta-alaltaan 38 m². Asunnoista ovat kaksioita 17 kpl, yksiöitä on 26 kpl ja kolmiota 2 kpl (Yksi kaksio muuttuu yksiöksi jätehuoneen lohkaistua siitä osan; yksiö ja kaksi kaksiota muuttuu kolmioksi ja kaksiksi kolmannessa kerroksessa). Asunnot tehdään esteettö-

miksi, mikä muuttaa tilajakoa hieman; asunnoissa on eteis- ja huonetilat, keittokomero/keittotila ja pesu-wc-huone sekä osassa pääosassa asuntoja vaatehuone.

Rakennuksen 1. kerroksessa katutasossa on kolme liiketilaa, joihin kulku suoraan kadulta; kaksi keskikokoista ja yksi pienempi toimistotila. Kerhotila säilyy ennallaan pieniä tilajoon muutoksin. Pihalle kadulta johtavalta porttikäytävältä avataan uusi oviaukko uuteen jätahuoneeseen, joka lohkaistaan asunnosta.

Kellarin tilat ovat pääasiassa käyttämätöntä tilaa. Kunkin porrashuoneen yhteydessä on siivouskomero ja teknisiä tiloja. C-portaan yhteydessä on urheiluvälinevarasto sekä sähköpääkeskus ja tele-keskus. D-portaan kellaritilat tulevat kokonaan käyttöön: teknisten tilojen ja lämmönjakohuoneen lisäksi talopesula, entisistä kylmähuoneista muutetut kuivaushuoneet, saunatilat ja urheiluvälinevarasto jonne johtaa uusi sisäänkäynti.

Kylmällä avoullakolla säilyy asukkaiden huoneistokohtaiset varastot. Porrashuoneet ja parvekkeet säilyvät alkuperäisessä muodossaan. Rakennukseen ei tule hissejä. Piha-alueelle tulee avorakenteinen pyörä- ja jätekatos.

Tilaohjelma:	(nykytilanne)	uusi
Asunnot	(1 722 htm ²)	1 702 htm ²
Liiketilat	(156,5 htm ²)	156,5 htm ²
Kerhohuone	(24 htm ²)	24 htm ²
Kellarin yhteistilat	(81,5 m ²)	165,5 m ²
Tekniset tilat	(26,5 m ²)	37,5 m ²
Jätahuone	(0 m ²)	11 m ²
yht.	(2010,5 hym ²)	2096,5 hym ²

RAKENNUSPAIKKA

Kohteen tontti, 12 Alppiharju, 362/40, sijaitsee Aleksis Kiven kadun ja Itäisen Brahenkadun kulmassa ja Sturenkadun välittömässä läheisyydessä.

Asemakaava: Asemakaava numero 8901, ympäristöministeriön hyväksyntä 1.8.1985; korttelin merkintä AK, asuinrakennusten korttelialue. Rakennusalalla on merkintä e: sille saa sijoittaa liike-, toimisto-, julkisia palvelu- tai niihin verrattavia tiloja rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen, mikäli kuhunkin tällaiseen huoneistoon järjestetään kulku suoraan kadulta. Rakennus on suojeltu merkinnällä sr-2: sitä ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka turmelevat katujulkisivujen tyyliä tai vesikaton muotoa. Huoneistoille on keskikokomääräys, 50 m². Katujulkisivujen ääneneristysvaatimus on 35dB. Pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja.

Alueella on rakennuskielto 12259, §38.1 yleiskaavan tarkistusta varten, joka koskee rakennusten 1. krs:n kadunvarsimuunnos-, liike- ja toimistotilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Poikkeamat määräyksistä nykytilanteessa: Esteettömyys ei täyty: hissejä ei ole, ulkotiloista kaikkiin sisätiloihin on portaat. Liiketilojen ulko-ovien leveys poikkeaa määräyksistä. Rakennuksen runkoääni- ja askeläänieristykset eivät vastaa määräyksiä. Katupuolen ulkoseinien ilmanäänieristysten vaatimukset (asemakaava) eivät täyty. Pihan sisäkulman viisi (5 kpl) asunnon ikkunaa ja porttikäytävän kaksi (2 kpl) ikkunaa eivät etäisyyksien, (alle 8 m) vuoksi täytä palomääräyksiä.

KORJAUSUUNNITELMA

Kohderakennus ja sen piha-alue peruskorjataan; käyttötarkoitus säilyy asuinrakennuksena. Myös kellarin ja ullakon osilta rakennuksen käyttötarkoitus säilyy pääosin entisellään. Rakennukseen ei tehdä hissejä.

Kunnallistekniikka: Kunnallistekniikkaan ei aiheudu muutoksia.

Piha: Piha-alueen pinnoitteet ja pihan puoleiset portaat uusitaan nykytilanteen mukaisesti luonnon- ja betonikiveyksin. Tonttia rajaava piha-aita uusitaan ja siihen kiinteästi liittyvänä rakennetaan uusi teräsrakenteinen pyörä- ja jätekatos. Pihalta rakennetaan kellariin uusi porraskäytävä ns. sammutustieportaaksi. Vanhaa hevostastanjaa lukuun ottamatta kasvillisuus uusitaan; pihaan istutetaan ruusupensaita, köynnöskasveja sekä perennoja.

Runko: Runkoon tehtävät muutokset ovat vähäiset. Katutasolle ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan uusi jätehuone, joka vaatii uuden oviaukon sekä uuden välipohjan tuentoineen. Kellarin uutta pihalta tulevaa sisäänkäyntiä varten avataan perusmuuriin uusi oviaukko. Alapohjaa uusitaan kellarin märkätilojen osalta.

Julkisivut: Rakennuksen rappaukset ja maalaus uusitaan kokonaan. Julkisivujen tiiliprofiloinnit ja kipsikoristeet säilytetään kunnostettuina tai uusittuina. Painovoimaisen ilmanvaihdon tehostamiseksi IV-venttiileitä lisätään huomattavasti. Hormit varustetaan mekaanisilla IV:n tehostimilla. Kaikki pellitykset uusitaan. Katon peltipinnat ja varusteet maalataan. Parvekelaatat kaiteineen uusitaan. Porttikäytävään johtava metalliportti kunnostetaan.

Ikkunat ja parvekkeiden ovet: Huoneistojen ikkunoista on kaksi vaihtoehtoa: **vaihtoehto 1:** karmit ja ulkopuitteet kunnostetaan ja sisäpuitteet uusitaan eristyslasi-ikkunaksi; **vaihtoehto 2:** ikkunat uusitaan eristyslasi-ikkunoiksi, heloitukset ja tiivistykset uusitaan. Porrashuoneiden ikkunat: karmit ja sisä- ja ulkopuitteet kunnostetaan; porrashuoneiden ikkunoihin liittyvät parvekkeiden sisäovet kunnostetaan ja ulko-ovet uusitaan. Porrashuoneiden yläikkunat kunnostetaan sähkötoimiseksi savunpoistoikkunoiksi. Pihan sisäkulman 5 ikkunaa (etäisyys toisistaan alle 8 m) ja porttikäytävän kaksi ikkunaa uusitaan EI30 ikkunoiksi. Kattoikkunat kunnostetaan.

Ulko-ovet: säilytetään ja kunnostetaan, heloitukset säilytetään, lukitukset uusitaan. Uusia ovia heloituksineen tulee kaksi: uuden jätehuoneen ovi ja kellarin uuden sisäänkäynnin ovi; molemmat metalliovia.

Väliseinät: Asuntojen ja liiketilojen sisäpuoliset väliseinät puretaan kh-wc-tilojen sekä keittiöiden ja keittokomeroitten osalta. Seiniä rakennetaan uusiin paikkoihin harkko- tai levyväliseininä. Uudet osastoivat tai lisäeristettävät seinät ulotetaan välipohjalaattaan saakka.

Sisäovet: Porrashuoneiden kaikki vanhat kerrostaso-ovet ovat puukehyspeiliovia, ne säilytetään ja kunnostetaan, sekä varustetaan uusilla vastaavilla, lukitukset uusitaan. Asuntojen vanhat puupeiliovet kunnostetaan ja asennetaan uusiin paikkoihin; kylpyhuoneiden, liike- ja yhteistilojen väliovet uusitaan laakaovina. Ullakolle asennetaan uudet verkkoiseinäiset huoneistovarastot.

Tilapinnat: Asuntojen kaikki sisäpinnat uusitaan: seinien rappaukset uusitaan, pinnat maalataan; nykyiset lautalattiat uusitaan lakattuina lautalattioina; kattoihin tehdään akustoivat ja askelääntä eristävät jousiranka-alakatot. Liiketiloihin seinät ja katto kuten asunnoissa, lattiapinnat tehdään laminaattipintaisina. Tuulikaappien pinnat, seinäpanelointi ja porraskäytävät säilytetään ja kunnostetaan.

Kellarin yhteistilojen pintarakenteet uusitaan. Porrashuoneiden pinnat kunnostetaan, seinät ja katto maalataan, ja portaat sekä tasanteet hiotaan, paikataan ja vahataan.

Kalusteet ja varusteet: Kaikki kiintokalusteet, laitteet ja varusteet uusitaan: asunnoissa, liiketiloihin ja yhteistiloissa. Poikkeuksena talopesulalaitteet, jotka säilytetään, kunnostetaan ja asennetaan uudelleen.

Ilmanvaihtojärjestelmät: Asuinkerroksissa ja osassa kellarin säilytetään painovoimainen ilmanvaihto; ulkoseinäventtiileitä lisätään, vanhat tiilihormit kunnostetaan pinnoittamalla ja varustetaan kokoojakammioilla ja hormituuletuksen tehostimilla. Kellarin pesula, saunaosasto ja 1 krs:n jätehuone varustetaan tilakohtaisella tulo-, poisto- ja lämmön talteenottoilmanvaihdolla. Liiketiloihin tehdään tulo-, poisto- ja lämmön talteenottoilmanvaihto.

Lämmitysjärjestelmät: Rakennus on liitetty kaukolämpöön; lämmityslinjat eristetään uudelleen, lämpöpatteri uusitaan osittain.

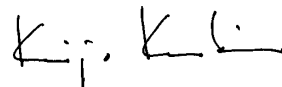
Vesi- ja viemäriverkostot: Nykyiset vesi- ja viemärijärjestelmät puretaan ja uusitaan tontin talon sisällä olevaan liitosjohtoon saakka; uudet käyttövesi- ja viemäriasennukset huonetiloihin. Ravintolakeittiön rasvaviemäri ja erotuskaivo puretaan.

Sähkötekniinen suunnittelu: Rakennuksen sähkö- ja teletekniset järjestelmät uusitaan kokonaisuudessaan.

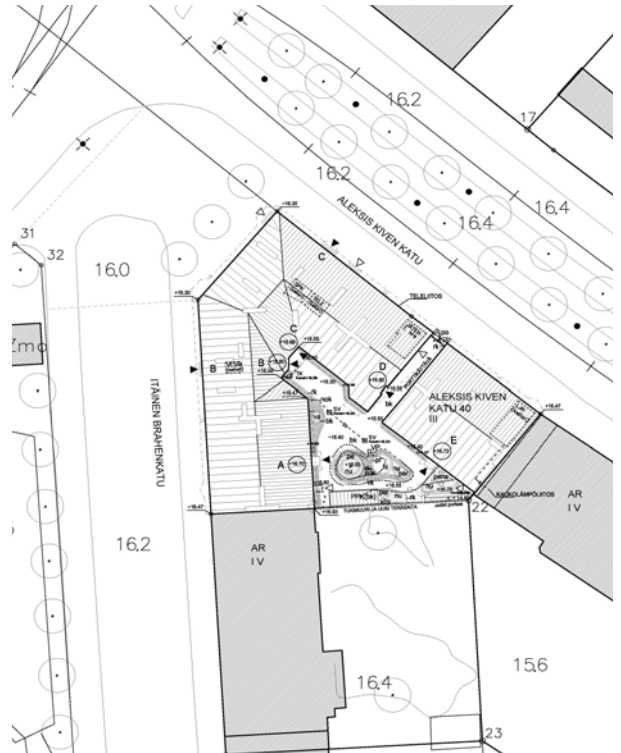
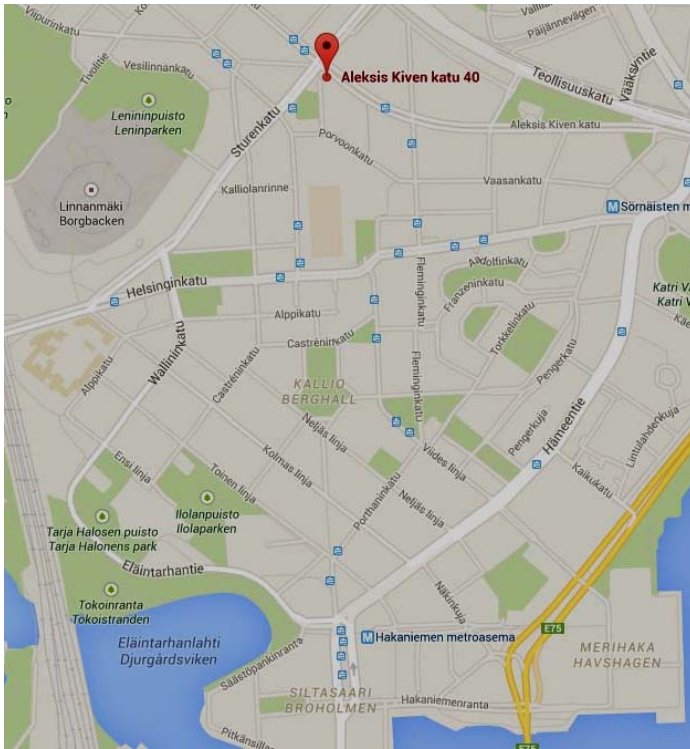
Energianratkaisut: Ulkoseiniin ja perusmuuriin ei tehdä parannuksia, (seiniin tehdään lisää IV-tuloilmaventtiileitä), alapohjaa parannetaan märkätilojen, porttikäytävän katon ja porrashuoneiden yläpohjan osalta. Ikkunoita parannetaan varustamalla ne eristyslasi-elementeillä huoneistojen osalta. Kellarin märkätilojen, liiketilojen ja jätehuoneen ilmanvaihtokoneet varustetaan nykyaikaisin lämmöntalteenottojärjestelmin. Kellarista poistetaan jäähdytetyt komerot koneistoinen.

Akustinen suunnittelu: Askeläänieristystä parannetaan uuden lattialaudan alle asennettavalla vaimennusmatolla ja huonetilojen alakattoihin asennettavin jousiranka-alakattoihin.

Pesulan ja lämmönjakohuoneiden katot verhotaan äänenvaimennuslevyin. Ikkunoiden ilmaääneneristystä parannetaan asentamalla sisäpuutteeseen eristyslasi sekä parantamalla tiiviyyttä.

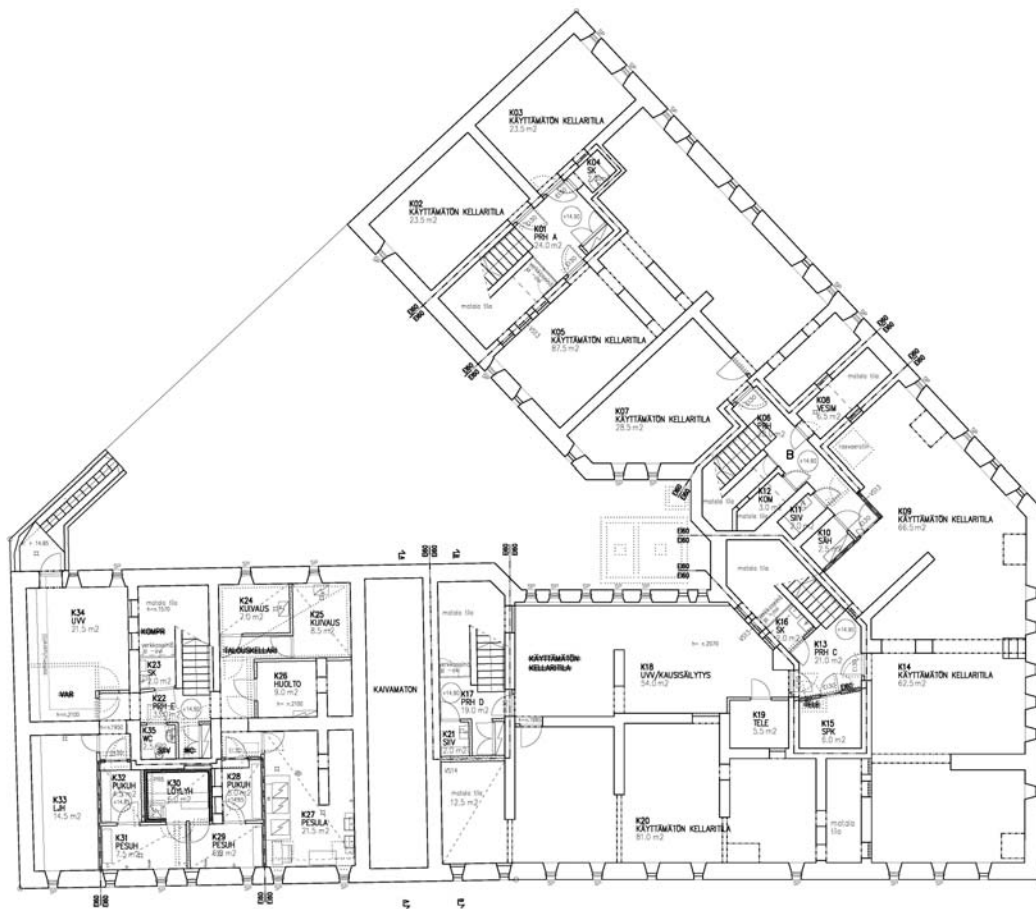


Keijo Koskinen, arkkitehti SAFA

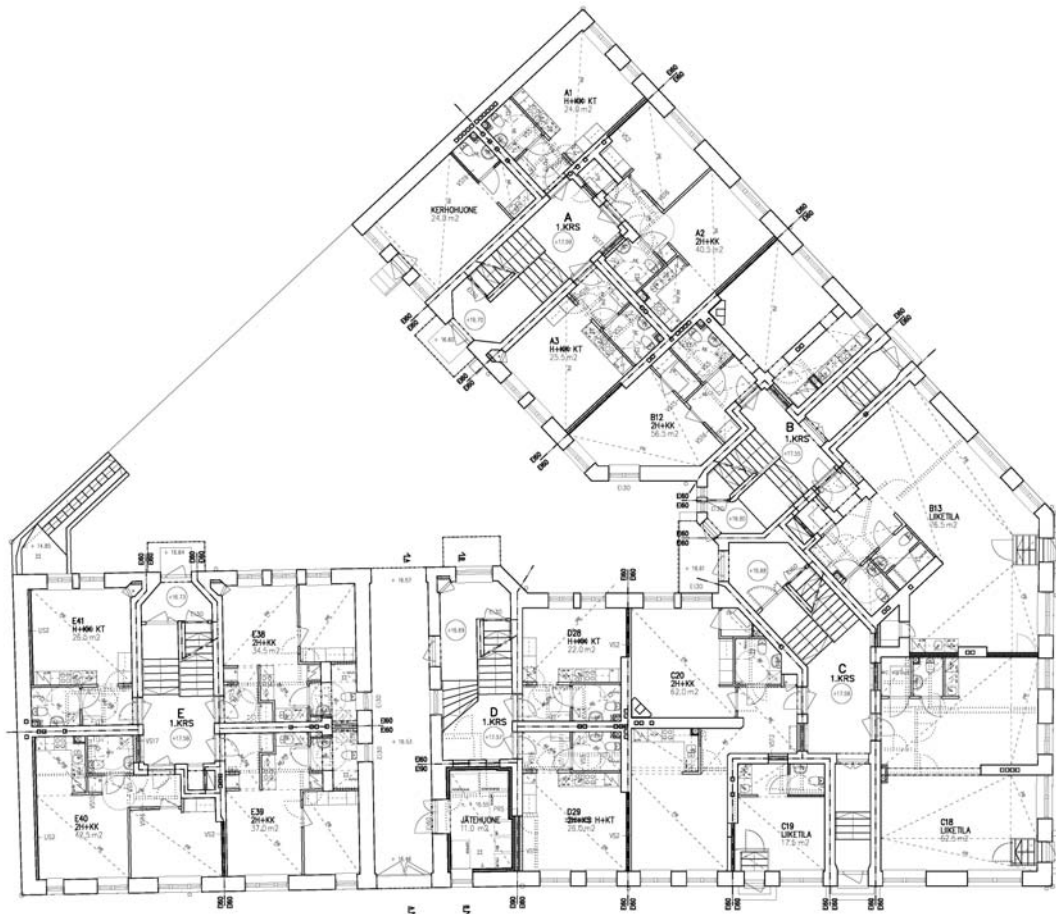


Aleksis Kiven katu 40, 00510 Helsinki – KARTTA

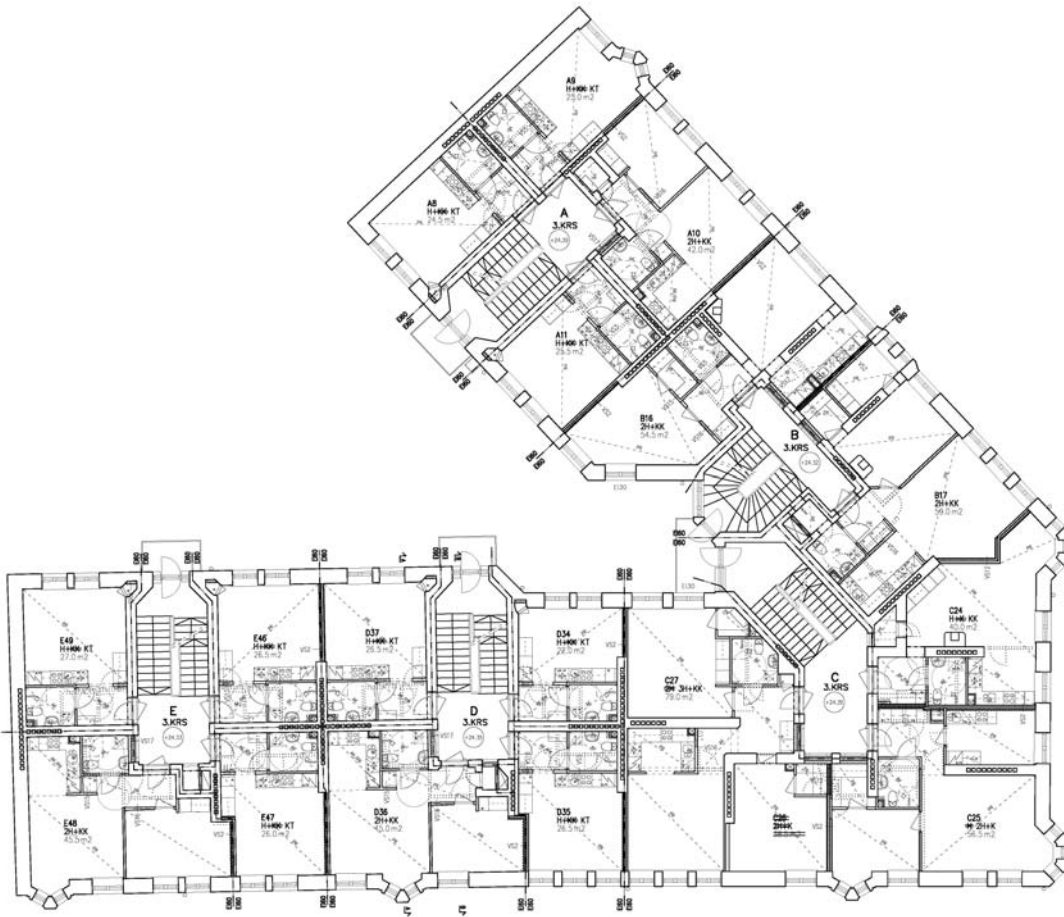
ASEMAPIIRROS



POHJAPIIRROS KELLARI



POHJAPIirros 1. KERROS

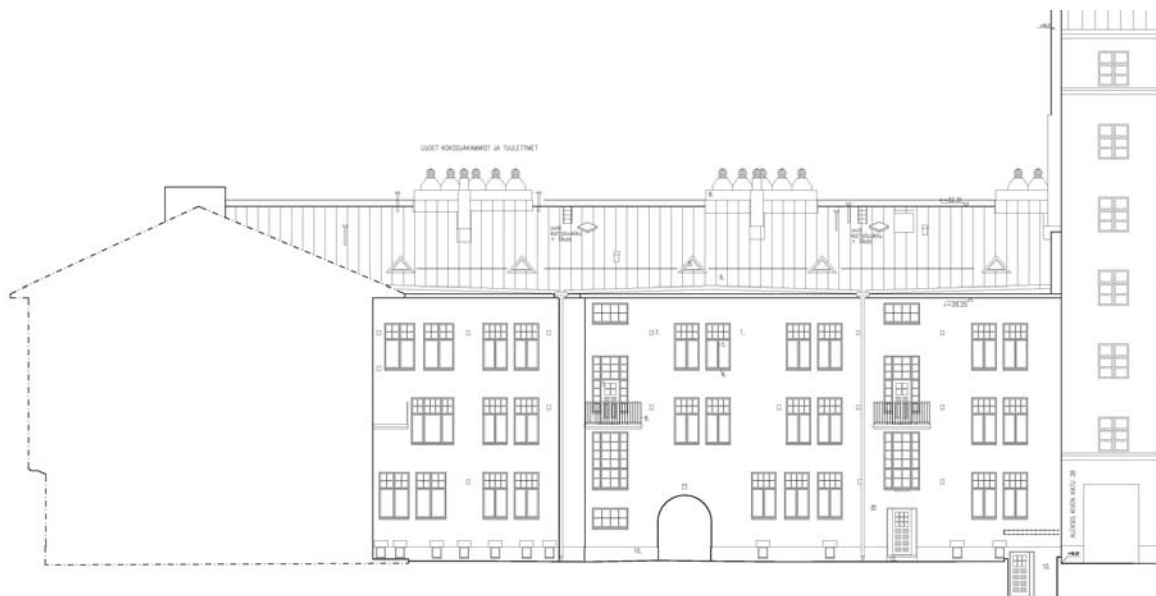


POHJAPIIRROS 3. KERROS



- AIKOKAITEPAIKIT
1. RAFFAUS, MAALATTU
- KOKO RAFFAUS UUSTAAIN
 2. TILIT, MAALATTU
- PUHDISTETAAN JA PAKATAAN
 3. PROFILITU, RAFFAUS, MAALATTU
- PUHDISTETAAN JA KUUNOSTETAAN
 4. KIPHOISTIT, MAALATTU
- UUSTAAIN
 5. PUUT, MAALATTU
- KUUNOSTETAAN
 6. PUUT, KUUNASTUTTU, MAALATTU
- KATONPÖLIT PUHDISTETAAN
- VEDITTEET UUSTAAIN
- UUKET KOKOAMAKKOOT JA TUULETTEET
 7. IV-SÄILIÖID, KUUNASTUTTU, MAALATTU
- UUSTAAIN
 8. TORIKS, MAALATTU
- KUUNOSTETAAN
 10. LUONNOKKI, GRAFIITTI
- PÖYTIEN JA SAAMAT UUSTAAIN
- MAANRAJAN SIVU TIIVISTÄMÄSSÄ

JULKISIVU KOILLISEEN



JULKISIVU LOUNAASEEN



LEIKKAUKSET