



04.08.2015

Heka Malminkartano Oy Naapuripellontie

Luonnokset 29.06.2015

Sijainti

Kaupunginosa 33. Malminkartano, korttelit: 33266 tontti 1 ja 33267, tontti 1
Osoitteet Toiskantie 2, Jälsitie 2, Malminkartano, 00410 HELSINKI

Tontti

Tontit ovat Taitajanpolun, Jälsitien, Toiskantien ja Naapuripellontien ympäröimä.
Tontit nousevat kaakkoon ja alavammat alueet savipohjaista entistä peltoa. Tonttien välissä kevyen liikenteen väylä.

Tonttien pinta-alat: Jälsitie 2 (kortteli 33266, tontti 1) 5.474m² ja Toiskantie 2 (kortteli 33267, tontti 1) 6.416m².

Asemakaava

Tontti on asemakaavassa asuinrakennusten korttelialuetta A, tehokkuus $e=0,50$.
Autopaikkavaatimus on 1 ap / 85 asuntojen k-m² ja päiväkodin osalla 1 ap / 200 päiväkodin k-m², Kaavan mukainen autopaikkavaade 95 kpl ei täyty, paikkoja on autokatoksissa 27 kpl ja tontilla 41 kpl sekä omalla LPA tontilla 11 kpl, yhteensä 79 kpl. Inva-autopaikkoja voi kaavan mukaan sijoittaa 3 kpl sisäänkäyntien yhteyteen ja yleisillä LP- tonteilla on 10 autopaikkaa.

Asemakaava (tunnus 8520) on vuodelta 1982. Tonteilla ei ole täydennysrakentamismahdollisuutta ilman suurta piharakennuksissa olevien tilojen uudelleensijoittelua.

Lähtötilanne

Kohde käsittää vuonna 1985 valmistuneet kolme asuinkerrostaloa, rivitalon ja erilliset rakennukset päiväkodin, asukaskerhotilan, saunan sekä pesulan. Kylmiä piharakennuksia on viisi ja autokatoksia kolme kappaletta, asuntokohtaisia pihavarastoja on neljä kappaletta. Kylmissä piharakennuksissa on osa asukkaiden irtaimistovarastotiloista, ulkoiluvälinevarastoja ja jäteastiatiloja. Asuinrakennuksissa on 2-5 kerrosta ja maantasokerroksissa on osittain teknisiä, vss-, varasto- ja yhteiskäytössä olevia tiloja sekä asuntoja. Rakennukset ovat arkkitehti Marja Pekkala-Seppäsen suunnittelemlia.

Rakennusten kantava runko on betonia, välipohjat betoniontelolaattoja. Alapohjista osa on maanvaraisia, osa maanvaraisia kantavia ja osa ryömintätalaisia. I-portaan ryömintätalasta löytyi vesiallas. Asuinrakennusten ulkoseinät ovat punatiilipintaisia osittain maalattuja Sandwich-betonielementtejä, niillä käyttöikää jäljellä 15-20 vuotta. Betonisokkelit on muottipintaisia. Päiväkodin julkisivut maalattua betonia ja lomalautaa, lämpimissä piharakennuksissa paikallamuutattua tiiltä ja lomalautaa, kylmät piharakennukset panelipintaisia, osassa seinät eristettyjä palovaatimusten takia. Rakennuksissa on loiva pulpettikatto, katteena huonokuntoinen konesaumapelti. Asuntojen parvekkeet 69 kpl ovat betonirakenteisia, pätypielet ja parvekekaiteet tiililaattapintaisia, H-portaassa ripustetun parvekkelinjan ja H ja I-portaan välisten parvekkeiden kaide ja väliseinä puuta. Parvekelaatat ovat teräsbetonia, vedenpoisto kaiteen läpivedenheittäjillä. Asuntojen väliseinät ovat kantavia betoniseiniä ja kevyet väliseinät lastulevyä avosaumoin. Ilmanvaihto on koneellinen poisto IV-kanavat kierresaumaputkea. Kylpyhuoneet ja erilliset wc-tilat ovat elementtejä, seinät ja katto pinnoitettua peltiä, lattialla muovimatto, matala kuivakaivo tukkeutuu helposti, itse lattiakaivo on hormissa. Kaksikerroksisissa asunnoissa porras betonia, joka pinnoitettu huopamatolla.



04.08.2015

Porrashuoneita on 8 kpl. Porras on suora keskipalkillinen avoporras, hissejä ei ole. Porrashuoneikkunat ovat lämpökatkottomia pääosin kiinteitä teräsikkunoita. Ikkunoissa ei ole savunpoiston avausmekanismeja

Rakennuksessa aiemmin tehtyjä korjauksia ovat: Ikkunat maalattu kahteen kertaan 1990 ja 2003, aidat ja pihavarastot maalattu 1993, piha ja tonttiaitojen uusinta 1998, liedet uusittu 1999 keittiöt kuunostettu 2004, saunojen kunnostuksia 2004 - 2009

Lvis-tekniikka ovat pääosin alkuperäiset ja uusimiskunnossa, ikkunat pääosin ovat alkuperäiset. Ikkunoissa ja ikkunaovissa on toiminnallisia puutteita mm. ikkunatuuletus vaikeaa ja asuntojen korvausilma perustunut ikkunavuotoihin Parvekeovissa korkeat kynnykset. Asuntojen porrashuoneovet ovat huonokuntoiset. Porrashuoneiden sähköasennukset ja mittarikeskukset ei ole palo-osastoitu tilasta ja vss-tilojen varustus on puutteellinen.

Haitta-ainekartoituksessa löydettiin yhteistilojen betonilattioiden maalipinnoitteesta lyijyä.

Peruskorjausratkaisu

Rakennukset säilyvät nykyisessä käytössä. Huoneistojako säilyy, kellaritiloissa pieniä tilamuutoksia.

Uusimisissa ja muutoksissa pyritään valitsemaan rakennuksen energiatehokkuutta ja esteettömyyttä parantavat ratkaisut. Energialuokka paranee korjauksen johdosta luokasta F-D (ET-luku 187-199) luokkaan D.

Konehuoneettomat hissit 5 kpl rakennetaan portaisiin joissa on neljä kerrosta. Esteettömän hissien rakentaminen edellyttää porrashuoneen laajentamista ja ulkoluiskan ja uuden sisääntulokatoksen rakentamista. Muissa portaissa kerrosten lukumäärä (2- 3) tekee hissien rakentamisen kalliiksi..

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

Lukitusjärjestelmä Sento, sarja ja avainpesät säilytetään, uudet lisäovet liitetään nykyiseen sarjaan. Uusittavissa ovissa uudet lukkorungot ja painikkeet.

Asunnot:

Perusparannuksessa asuntojen koko säilytetään ennallaan.

Keittiökalusteet ja koneet uusitaan, kalustemäärää pääosin nykyisellään. Komerot ja vaatehuoneiden kalusteet sekä varusteet uusitaan.

Kh- ja WC D-tilojen seinärakenteet uusitaan kiviaineisiksi. WC D- ja Kylpyhuoneissa elementtipintalaatta puretaan, kylpyhuoneissa seinät ja lattiat vesieristetään ja laatoitetaan sekä kalusteet ja varusteet uusitaan, wc-tiloissa lattiaan laatta, seinät pääosin maalataan, altaan taustalle laatoitus. WC F elementin lattia ja seinärakenteet hormia lukuun ottamatta säilytetään (uusi hormi levyrakenteinen). KH tiloissa 1.kerroksessa lattialämmitys, ylemmissä kerroksissa ja wc-tiloissa rätipatteri.

Eteisiin, vaatehuoneisiin, Kh- ja wc-tiloihin rakennetaan lvis-muutosten edellyttämät alakatot kipsilevystä. Betonisten asuntoportaiden huopamatto uusitaan ja lakatut porraskaiteet ja säleikköseinät lakataan.

Pintakäsittelyt kuivissa asuintiloissa: lattioihin laminaatti muovimaton tilalle. Seinät ja katot tasoitetaan ja maalataan.

Porrashuoneovet ja sisäovet uusitaan H-portaassa porrashuoneovet yksilehtisiä muualla kaksilehtisiä. Keittiön ovia poistetaan, liukuovet säilytetään, kylpyhuoneisiin ovet uusitaan nykyistä leveämpinä. Kaksi kerroksisissa asunnoissa makuuhuoneiden sisäovien yläpuolelle lasi, jotta pimeisiin eteis- ja aulatiloihin saadaan valoa.

Päiväkotirakennus:

ilmanvaihdon, vesijohtojen ja sähköön uusimisen takia alakatot uusitaan ja seinäpinnat maalataan. Märkätilojen, keittiön ja toimiston lattia- ja seinäpinnoitteet uusitaan, keittiö



04.08.2015

ja märkätilakalusteet uusitaan, keittiökoneet ja laitteet säilytetään. IV konehuoneeseen rakennetaan haalausovet.

Asukaskerho- sauna- ja talopesularakennus:

Pinnat uusitaan, vesijohtojen ja sähkön uusimisen takia alakatot uusitaan. Talopesulan, löyly –ja pesuhuoneiden pintalaatta uusitaan. Saunaosaston lattiaan vesikiertoinen lattialämmitys, lattiat laatoitetaan, talopesulan ja pesuhuoneiden seinät laatoitetaan, pukuhuoneiden ja löylyhuoneiden seinät paneloidaan, pukuhuoneiden ja wc-tilojen lattiat nostetaan, pintaan muovimatto Saunojen lauteet uusitaan, lauderungot säilyttäen, kiukaat uusitaan. Asukaskerhotilan takka kunnostetaan, keittiökäkalusteet uusitaan, pesulakoneet säilytetään.

Kellaritilat ja porrashuone:

Kellarin palo-osastointia täydennetään – sähkömittarikeskukset osastoidaan porrashuoneista. Saunaosastot pinnat ja alakatot uusitaan, löyly –ja pesuhuoneiden pintalaatta uusitaan, lattiaan vesikiertoinen lattialämmitys, lattiat laatoitetaan, pesuhuoneiden seinät laatoitetaan, pukuhuoneiden ja löylyhuoneiden seinät paneloidaan, pukuhuoneiden ja wc-tilojen lattiat nostetaan, pintaan muovimatto Saunojen lauteet uusitaan, Tapusan lauderungot säilytetään, kiukaat uusitaan. Tekniset tilat säilyvät pääosin entisillä paikoillaan, teletilat uusitaan lastenvaunuvarastoihin ja kuivaushuonetiloihin. Irtaimistokopit uusitaan teräsverkkorakenteisina. Vss-tilojen pinnat kunnostetaan, verkkokomerot uusitaan kuten muuallakin. Vss- varusteet ja laitteet yhtiö uusii määräykset täyttäväksi. Harraste- ja askartelutilojen pinnoitteet ja kalusteet uusitaan. Kellarin käytävä-, tekniset- ja varastotilat maalataan. Pohjaviemäreiden kannakointi uusitaan, ryömintätilan vesiallas salaojitetaan. Porrashuoneet kunnostetaan, akustolevyt uusitaan, Porrashuoneiden uudet alakatot osastoivia EI30 luokkaan. Palo-ovet maalaus-kunnostetaan ja ulko-ovet uusitaan. Porrashuoneeseen rakennetaan sisäänkäyntitasolta avattavat sähkötoimiset savunpoistoikkunat ylimmän tason vanhan ikkunan kohdalle.

Vesikatto, julkisivut, parvekkeet ja piha:

Rakennusten vesikatteet ruodelaudoituksineen uusitaan, Räystäitä jatketaan, kattorakenteet säilytetään, eristeet uusitaan. koneelliseen tulo-poistoilmanvaihtoon lämmöntalteenotolla, niin nykyiset kokoojakammiot puretaan, kattoa aukaistaan ja rakennetaan uudet iv-konehuoneet. Julkisivuihin hissien rakentamista lukuun ottamatta ei suuria korjauksia. Betoniset julkisivunosat pestään ja maalataan, tiilipintaiset julkisivut pestään ja rikkinäiset tiilet korvataan. Parvekkeiden puiset kaiteet ja väliseinät uusitaan I ja H-portaan välissä. Parvekkeiden ja parveketasakattojen vedenpoiston vedenheittäjät uusitaan pitemmiksi. Asuntojen ikkunat ja parvekeovet uusitaan, parvekeovikynnykset poistetaan. Parvekkeettomiin asuntoihin ja kaksikerroksisiin asuntoihin yläkerran huoneisiin yksi puite/huone varustetaan kiintopainikkeilla varapoistumistieksi. Porrashuoneiden ja kellaritilojen ikkunat ja ovet sekä vesipellit uusitaan. Porrashuoneiden sisääntulokatosten vesikate uusitaan ja uudet katokset hissiportaisiin. Erillisten rakennusten päiväkodin, asukaskerho, saunan sekä pesulan ikkunat maalaus-kunnostetaan.

Piha-alue:

Talojen välillä olevat uusittavat kaapelit ja, vesi-, viemäri- sekä lämpökanaalien kaivuutyöt aiheuttavat pintarakenteiden uusimista. Maata vasten oleviin ulkoseiniin ja sokkeleihin lisätään ulkopuolinen kermieristys salaojien uusimisen yhteydessä. Seinänvierustojen maanpinta muotoillaan seinästä pois kallistavaksi, istutusalueilla seinän vierustan sepelikaista uusitaan. Pihateitä levennetään 3,5 metriin ja mutkissa huomioidaan pelastusajoneuvojen tilatarpeet ja 4 kerroksisten portaiden kohdille vahvistetut pelastustoimialueet, asfaltti uusitaan, pihateitä siirretään hissien sekä sisääntuloluiskien rakentamisen takia. Pihavalaistusta lisätään. Tontin reunaan lisätään opastaulu.



04.08.2015

Piha-alueen painaumat korjataan massanvaihoilla ja kevennyksillä. Pihan puiset aidat, asuntopiha-aidat ja -terassit uusitaan. Kylmät pihavarastot uusitaan, palo-osastontivaatimus toteutetaan levyrakenteilla, perustukset säilytetään yhtä siirrettävää lukuunottamatta, sokkeleita korotetaan. Leikkialueet: Toiskantie 2 leikkivälineet uusitaan.

LVI-työt:
Ilmanvaihto:

Rakennusten koneellinen poistoilmanvaihto uusitaan lämmöntalteenotolla varustetuksi koneelliseksi tulo-poistoilmanvaihdoksi. Rivitaloon huoneistokohtaiset lämmöntalteenotolla varustetut tulo-poistoilmakoneet. Asuntojen pystyhormit uusitaan, poistoilmakanavat vanhoille paikoille, tuloilmakanavat vanhaan viemäri- ja vesijohtonousun kohdalle.

Lämmitys:

Lämpöjohtoputkisto ja patterit pääosin säilytetään, venttiilit uusitaan, Ryömintätilojen lämpöputkien kannakointi uusitaan, kaukolämmön alajakokeskukseen lisätään siirrin sekä ylempien kerrosten kylpyhuoneiden pattereita, saunaosastojen ja maantason kylpyhuoneiden lattialämmitysverkostoa varten sekä tuloilman lämmitystä varten. Verkostoon tehdään lämmityksen perussäätö. Lämpöpattereita ja putkia uusitaan muutosten aiheuttamassa laajuudessa, mm. kylpyhuoneiden lämmitys uusitaan rakentamalla uudet omat nousulinjat, lämmittimet vesikiertoiset patterit.

Vesijohdot:

Vesijohdot kalusteineen uusitaan rakennusten sisäpuolella ja ryömintätiloissa kauttaaltaan. Lisätään huoneistokohtainen vedenmittaus. Piha-alueella talojen väliset vesiliittymät kadulta asti säilytetään, Vesi- sekä uudet lämpölinjat porrashuoneisiin tehdasvalmisteisiin koteloihin, hajoitukset porrastasanteen alakattorakenteessa.

Viemärit:

Painuneet tonttviemärit uusitaan, sadevesiviemäröinti uusitaan ja –kaivoja lisätään, kattovedet johdetaan sadevesijärjestelmään päiväkodin ja piharakennusten osalta. Salaojitus uusitaan I-portaan, päiväkodin ja lämpimien piharakennusten osalta.

Ryömintätila tehdään 1,2 metriä korkuisena putkilinjoille ja täytetään työn valmistuttua Pohjaviemärien kannakointi uusitaan.. Huoltorakennuksien ja päiväkodin osalta lattiakaivot uusitaan lattiaan tehdyn reiän kautta. Jätevesiviemärit kalusteineen uusitaan rakennusten sisäpuolella kauttaaltaan, hajoitukset alemman kerroksen alakatoissa, ryömintätiloissa ja VSS tilan päällä olevassa hiekkatilassa.

Sähkötyöt:

Sähkö-, tele- ja antennijärjestelmät ja keskuskeskukset sekä –kalusteet uusitaan liittymiä lukuunottamatta. Sähkö-, telenousut porrashuoneisiin tehdasvalmisteisiin koteloihin, hajoitukset porrastasanteen alakattorakenteessa, nousut ja alakatot osastoidaan EI 30 paloluokkaan. Asuntoihin lisätään verkkovirtaan kytketyt akkuvarmennetut palovaroittimet 1 kpl/60 as-m2. Porrashuoneiden ja kellaritilojen valaistus uusitaan liiketunnistimilla toimivaksi. Asuntojen johdotus rasioille lista-asennuksena. Porrashuoneissa sisääntulotasoilla monimittari- ja kiinteistökeskukset osastoidaan EI30 –paloluokkaan. Pihavalaistus ja autopaikkojen sähköistys uusitaan.



04.08.2015

Suunnitelman käsittelyt

Rakennusvalvonnan yhteispalaveri	16.06.2015
ATTn esittely	10.08.2015
Asuntotuotantotoimikunta	19.08.2015
ARA	
Rakennuslupa	

Laajuustiedot

1H + K	41,5 m2	3 kpl	124,5 m2
2H + KK	49,5 m2	7 kpl	346,5 m2
2H + K	55,5 – 61,0 m2	39 kpl	2.296,5 m2
3H + K	70,5 – 83,0 m2	36 kpl	2.654,0 m2
4H + K	80,0 – 90,5 m2	11 kpl	907,0 m2
Huoneistoala	asunnot	96 kpl	6.328,5 m2
keskipinta-ala	65,9 m2		
Yhteistilat			1.735,5m2
Muut tilat (päiväkoti)			389,0m2
Muut tilat (muuntamo)			21,5m2
Ohjelma-ala yhteensä			8.474,5m2
Tilavuus			25.365 m3

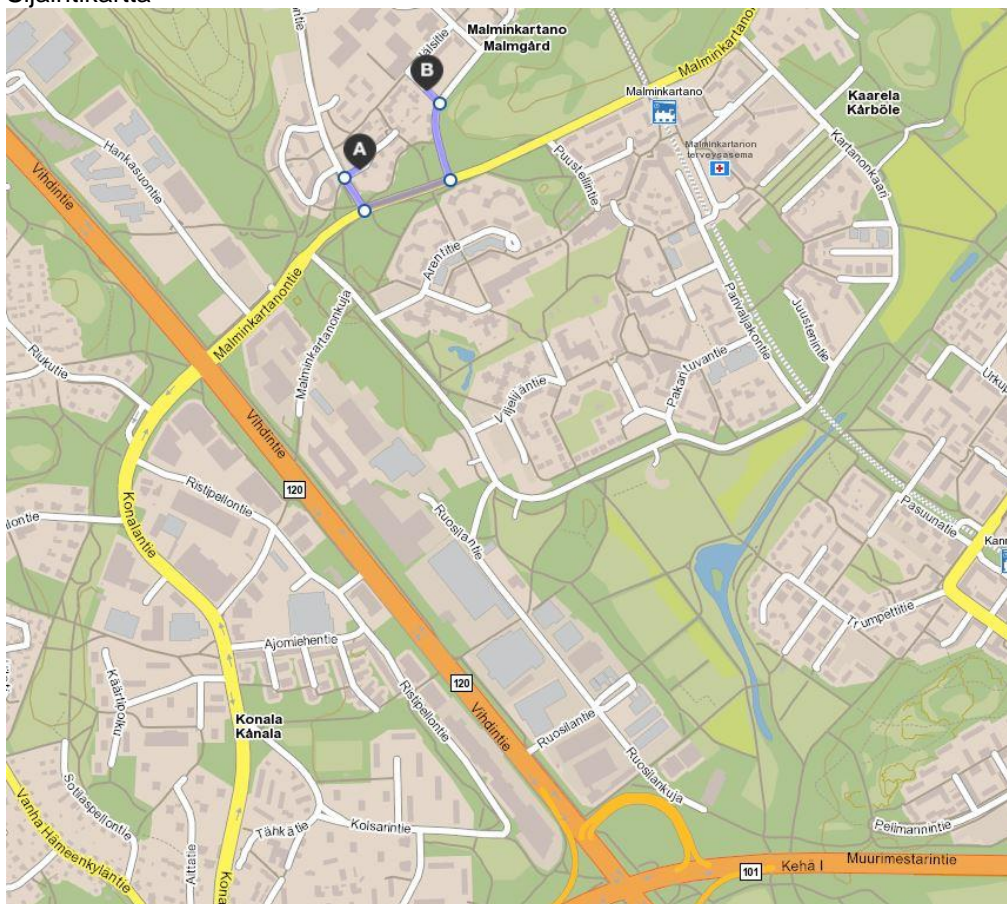
Aputilat pinta-ala m2

Talosauna 4 kpl	104,0
Asukaskerhotila 1 kpl	123,5
Talopesula 1 kpl	44,5
Kuivaushuoneet 4 kpl	34,0
Irtaimistovarasto / VSS 2 kpl	151,5
Lastenvaunuvarasto 8 kpl	74,5
Irtaimistovarastot 2 kpl	56,0
Irtaimistovarastot piha 4 kpl	114,5
Liikennetilat	569,0
Tekniset tilat	45,0
Ulkoiluvälinevarasto	11,0
Ulkoiluvälinevarasto piha	98,5
Jätekatos 2 kpl	37,0
Kiinteistöhuollon tilat	29,5
yhteensä	1 735,5

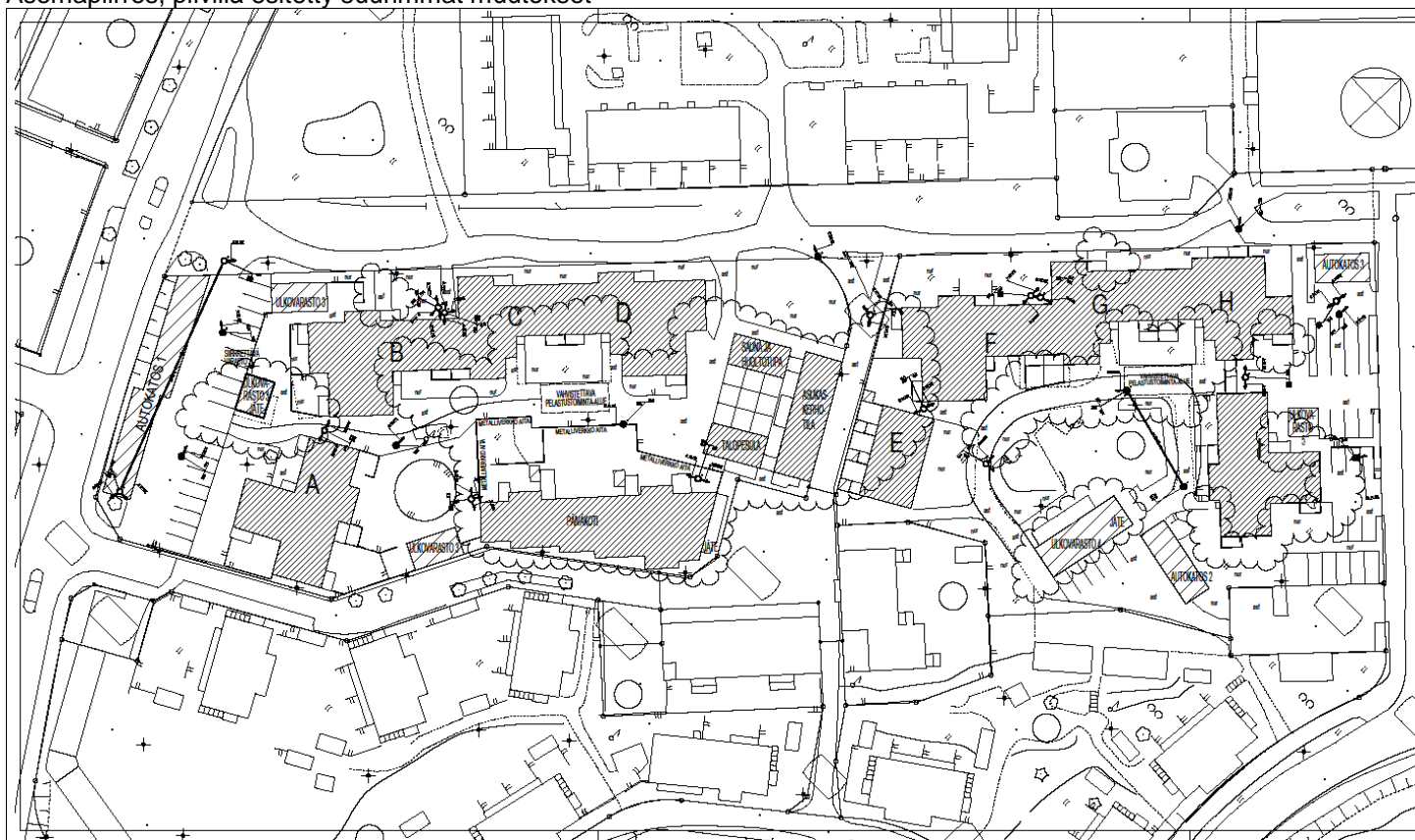


04.08.2015

Sijaintikartta

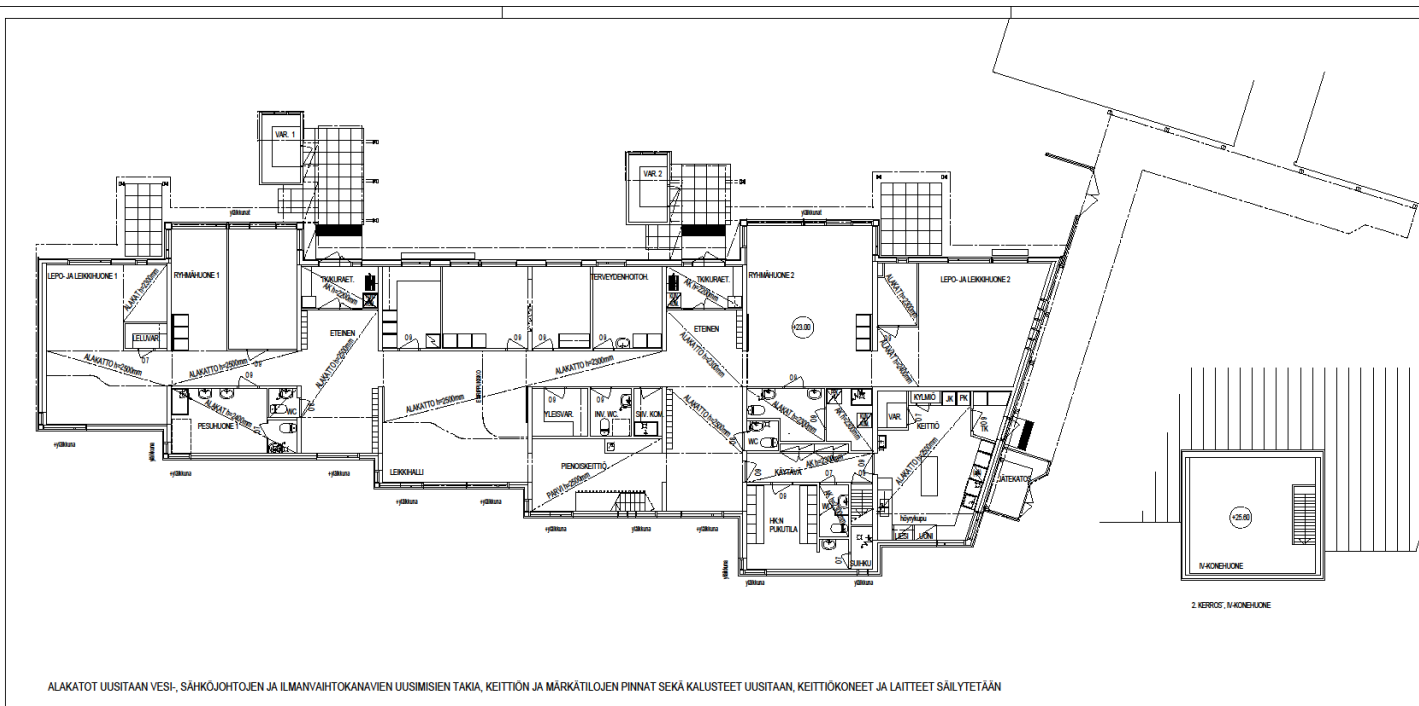


Asemapiirros, pilvillä esitetty suurimmat muutokset

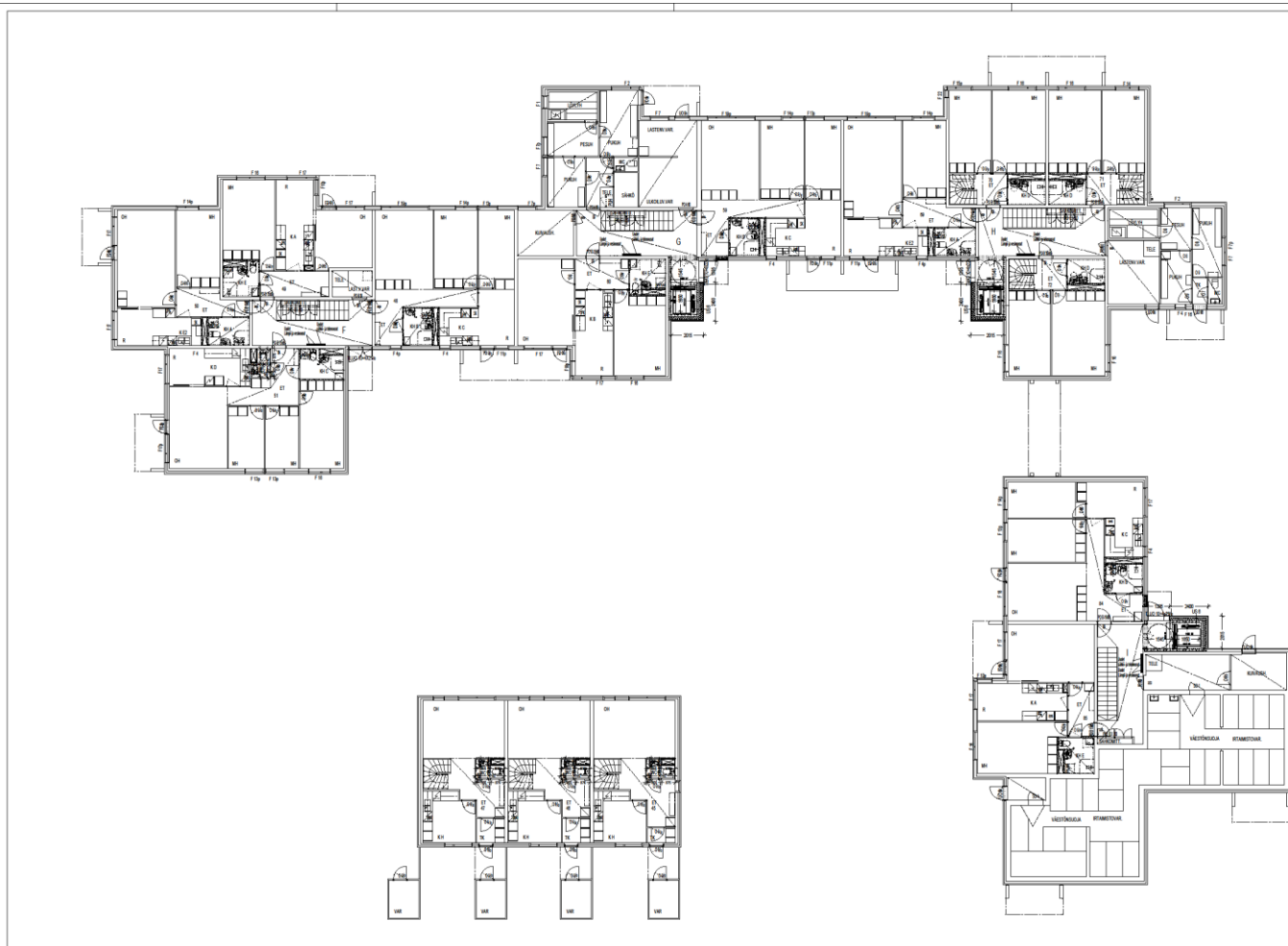




04.08.2015



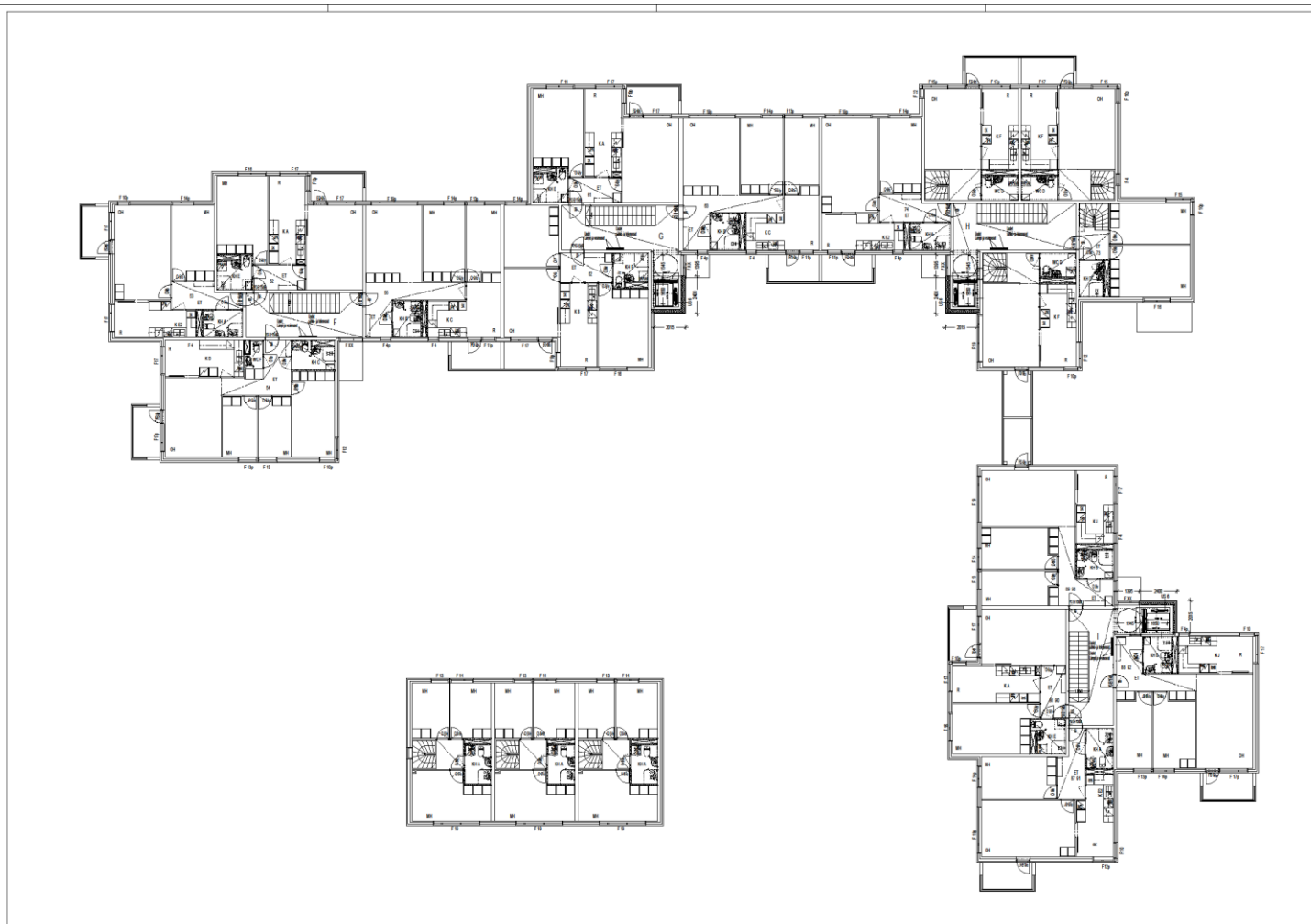
Päiväkoti



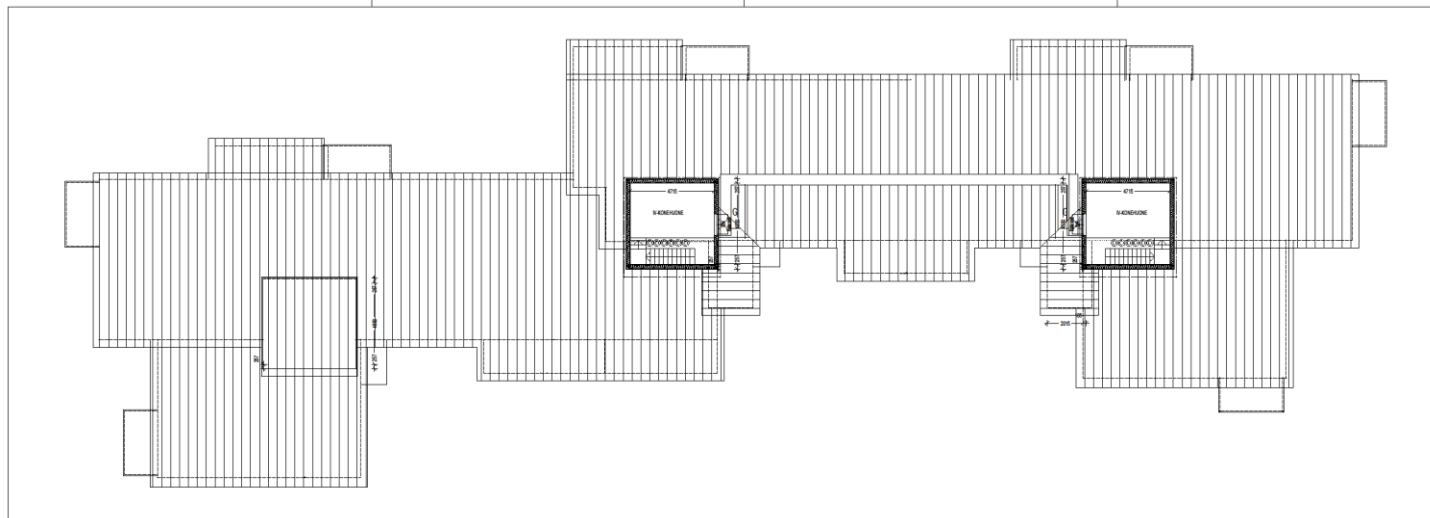
Hissisuunnitelma C, D, G, H JA I-portaaseen tyyppinä KONE MONOSPACE, kori 1100X1400mm, tässä F - I-porras 1. kerros



04.08.2015



Hissisuunnitelma C, D, G, H JA I-portaaseen tyyppinä KONE MONOSPACE, kori 1100X1400mm, tässä G ja H-porras 2.kerros



Vesikatto/ylin kerros IV-konehuone C ja D-porras



04.08.2015



Keittiö olohuoneen puolelta, välissä liukuovi



Saunaosaston pesuhuoneen ja pukuhuoneen tasoero



Elementtikylpyhuone



04.08.2015



Asunnon parvekeovi ja sen korkea kynnyks



Julkisivuvaurioita mm. rikkinäiset vedenheittäjät kastelleet julkisivua ja vaurioituneita tiiliä



Piharakennuksen lahovaurioituneita seinän alaosia



Uusittavia asuntopiha-aitoja



04.08.2015



Päiväkodin keittiö



Päiväkodin aula