

Myllypuron Kiinteistöt oy / Alakiventie 5, osoite: Alakiventie 5, 00920 HELSINKI

Kaupunginosa 45 Vartiokylä, kortteli 45145, tontti 5

LAAJUUSTIEDOT

			Huoneistoala	Tilavuus
1H + KK	29,5 m2	16 kpl	472,0 m2	
1H + KK	34,0 m2	10 kpl	340,0 m2	
2H + KK	51,0 m2	34 kpl	1.734,0 m2	
2H + K	53,5 m2	16 kpl	856,0 m2	
2H + K	55,0 m2	16 kpl	880,0 m2	
2H + K	58,0 m2	10 kpl	580,0 m2	
3H + K	71,0 m2	44 kpl	3.124,0 m2	
4H + K	89,0 m2	10 kpl	890,0 m2	
asunnot	keskipinta-ala 56,9 m2	156 kpl	8.876,0 m2	38.090 m3
isännöitsijätoimisto			380,0 m2	(sisältyy yllä olevaan)
päivätoimintakeskus			609,0 m2	2.230 m3
huoltokeskus			558,0 m2	2.610 m3

LÄHTOTILANNE

Tontti on asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialuetta. Asemakaavan mukainen kerrosala on 12.800 k-m2. Autopaikkannormi 1 ap/112 k-m2. Autopaikat sijaitsevat tontilla. Tontin pinta-ala 16568,6 m2. Tontti on kerrostalotontin, puistoalueen (luonnontilainen metsäpuisto) ja Alakiventien ympäröimä kaakkoon laskeva rinne.

Kohde käsittää vuonna 1975-76 valmistuneet 4 asuinkerrostaloa sekä erillisen 2-kerroksisen sosiaalipalvelujen rakennuksen (päivätoimintakeskus). Hissillisissä asuinrakennuksissa on 3-8 asuinkerrosta ja pääosin maanpäällinen kellarikerros, jossa sijaitsee teknisiä, varasto- ja yhteiskäytössä olevia tiloja. Rakennuksen 2 maantasokerroksessa on lisäksi Myllypuron Kiinteistöt Oy:n isännöitsijätoimisto. Rakennukset on suunnitellut arkkitehti Matti Hakuri. Lisäksi tontilla on erillinen 1-kerroksinen, 2001 valmistunut Myllypuron Kiinteistöt Oy:n huoltokeskusrakennus, jossa tehdään ainoastaan julkisivujen huoltomaalaus.

Rakennusten kantava runko on betonia, välipohjat paikallavalettuja betonilaattoja. Asuinrakennusten ulkoseinät ovat Findur-pinnoitteella päällystettyjä sandwich-elementtejä, parveketaustaseinät puuelementtejä. Päiväkeskuksessa ulkoseinät kahitiliverhoiltuja. Sokkelit betonia. Rakennuksissa on tasakatot, yläpohjan eristeinä kevytsora, katteena 3-kertainen huopakate ja singeli. Parvekkeet ovat rakennusrungon ulkopuolisia, niitä kannattavat betoniset pieli- ja keskiseinät. Parvekelaatat ja -kaiteet ovat teräsbetonia. Betoniosat on maalattu. Asutoparvekkeista pääosa on lasitettu pystykarmittomilla liukulaseilla. 1h+kk- ja 2h+kk-asunnoissa ei ole parvekkeita.

Rakennuksessa aiemmin tehtyjä korjauksia ovat: keittiökalusteet uusittu 1995-7, asuinrakennusten julkisivut ja parvekkeet kunnostettu sekä vesikaton kermiit uusittu 1997, asuntojen pintojen kunnostus 1998-2000, isännöitsijätoimiston muutokset ja ikkunat 2000, taloon 2 rakennettu hissi 2000, päivätoimintakeskuksen katto kunnostettu 2008.

Ikkunat ja ikkunaovet ovat pääosin alkuperäiset, puuta, huonokuntoisia. Isännöitsijätoimistossa pääosa ikkunoista on uusittu alumiinipintaisina. Porrashuoneiden ulko-ovet teräslasiovia ja kellarien puuovia, kunto huono. Asuntojen porrashuone-ovet huonokuntoiset. Vesi- ja viemäriputket ovat elinkaarensa päässä. Koneellisen poistoilmavaihdon pystyhormit sijaitsevat pääosin kh- ja wc-peltielementeissä. Taluskellarikomeroitten käyttöaste on olematon. Pyörävarastoista on pulaa.

PERUSKORJAUSRATKAISUT

Rakennukset säilyvät nykyisessä käytössä. Huoneisto- ja huonejako säilyy. Ryhmäasuntokäytössä olleet 10 asuntoa muutetaan perheasunnoiksi.

Asbestipitoiset rakennusosat ja -aineet poistetaan. Lukkojen sarjoitus uusitaan lukuun ottamatta isännöitsijätoimistoa ja huoltokeskusta.

Uusimisissa ja muutoksissa pyritään valitsemaan rakennuksen esteettömyyttä ja energiatehokkuutta parantavat ratkaisut.

Korjauksilla pyritään julkisivujen osalta 15-20 vuoden elinkaareen. Lvis-tekniikan käyttöikätaavoitteena putkistojen ja johdotusten osalta on 50 vuotta.

Asunnot:

Kylpyhuone- ja wc-peltielementit puretaan lvis-tekniikan uusimisen mukana. Uudet seinät kivirakenteiset, lattiaan valetaan kaadot. Lattiat ja seinät vesieristetään ja laatoitetaan, alakattoon levytys/paneli. Uusi- taan ovet, kalustus ja varustus.

Entisissä ryhmäasunnoissa puretaan keittiön ja olohuoneen seinät eteiseen, keittiön ja olohuoneen välinen oviaukko rakennetaan umpeen.

Eteisiin, vaatehuoneisiin, wc- ja kh-tiloihin rakennetaan lvis-muutosten edellyttämät alakatot (ääni- ja palovaati- mus). Katot ja seinät maalataan kuivissa asuintiloissa. Lattiapinnoitteet uusitaan, keittiöihin muovimatto, muihin kuiviin tiloihin linoleum.

Ovilevyt, ylälevyt ja muovikarmit maalataan, poistetaan eteisistä olohuoneeseen johtavat ovet.

Keittiökalusteet säilytetään, kh-seinää vasten sijoittuvat kalusteet irrotetaan ja kiinnitetään paikoilleen seinän uusimisen jälkeen. Astiankuivauskaapit ja tiskipöydän alakaapit uusitaan ovet säilyttäen. Entisten ryh-

määsuntojen keittiökalusteet uusitaan. Kaasuliedet uusitaan ja kylmäkalusteet lisätään (nyt asukkaiden omat).

Säilytyskomerot, vaatehuoneiden kalusteet, naulakot, ikkunalaudat sekä verhoiskot kannakkeineen ja verholiukuineen uusitaan.

Kellaritilat ja porrashuoneet:

Kellaritiloissa käyttötarkoituksuuuutoksia, palo-osastointia lisätään, ovia uusitaan teräspalo-ovina. Talouskellarit puretaan, tilat muutetaan sauna- ja varastotiloiksi.

Saunaosastot muutetaan yksisyöttöisiksi, tilat ja ovet inva-mitoituksen täyttäviksi. Taloon 4 rakennetaan uusi saunaosasto.

Talopesulan ja kuivaushuoneiden pinnat uusitaan, koneet ja varustus pääosin säilytetään, lisätään kortilla toimiva varaus- ja käyttöjärjestelmä. Kerhotilan pinnat uusitaan, minikeittiö ja varustus säilytetään. Irtaimistokopit uusitaan teräsverkkorakenteisina. Vss-tilat kunnostetaan määräysten mukaan. Kellarien käytävä-, tekniset- ja varastotilat maalataan.

Porrashuoneet kunnostetaan, lattiapinnoitteet uusitaan portaiden A-, B-, E-, F- ja G-portaiden ala-auloissa. Porrashuoneisiin rakennetaan tuulikaapit ja sisäänkäyntitasolta avattavat sähkötoimiset savunpoistoluukut vanhojen kattoikkunoiden kohdille. Palomääräysten vastaisiin lastenvaunutiloihin rakennetaan seinät. Hissit kunnostetaan. Asuntojen porrashuoneet uusitaan.

Isännöitsijätoimisto:

Sisäänkäyntiä väljennetään ja asiakastiski uusitaan. Lattiapäällysteet uusitaan, seinät ja katot maalataan, alakattojen levyt uusitaan.

Päivätoimintakeskus:

Lattiapäällysteet uusitaan, seinät ja katot maalataan, alakatot uusitaan. Kiintokalusteet pääosin säilytetään.

1.kerroksen aulatilaa väljennetään, lounaispään tuulikaappi pienennetään ja kaksi wc:tä rakennetaan uudelleen. Ruokasalin ovet puretaan ja kahden toimistohuoneen välille rakennetaan uusi ovi.

2.kerroksessa vaatehuoltotilaan lisätään rst-taso altaineen ja vesipiste sekä toisen käsityötilan pesualltaaseen lisätään sakokaivo.

LVI- ja sähkötyöt:

Asuinrakennusten ja päivätoimintakeskuksen koneellinen poistoilmanvaihto uusitaan lämmön talteenotolla varustetuksi koneelliseksi tulo-poistoilmanvaihdoksi, hormit uusitaan. Isännöitsijätoimiston ilmanvaihto säilyy pääosin ennallaan.

Asuinrakennusten, isännöitsijätoimiston ja päivätoimintakeskuksen vesijohdot ja jätevesiviemärit kalusteineen uusitaan kauttaaltaan. Lisätään huoneistokohtainen vedenmittaus asuntoihin, isännöitsijätoimistoon, päivätoimintakeskukseen ja huoltokeskukseen. Piha-alueella uusitaan vesi- ja jäteviemäriputkistot kadulta asti.

Lämpöjohtoputkisto ja patterit pääosin säilytetään, venttiilit uusitaan, lämmityksen perussäätö. Patterimuutoksia uusien parvekeovien kohdilla ja kellarissa tiloissa, joissa käyttötarkoituksuuuutoksia. Suihkuhuoneisiin lisätään lämpöpatterit omalla verkostolla. Vanhat patterit putkineen maalataan.

Kaasuverkosto uusitaan.

Asuinrakennusten ja päivätoimintakeskuksen sähkö-, tele- ja antennijärjestelmät ja -kalusteet uusitaan, satelliittilautanen säilytetään.

Asuntoihin lisätään verkkovirtaan kytketyt patterivarmennetut palovaroittimet 1kpl/60 as-m2. Porrashuoneiden ja kellaritilojen valaistus muutetaan liiketunnistimilla toimivaksi.

Päivätoimintakeskukseen lisätään merkki- ja turvavalaistus sekä jokaiseen työskentelytilaan patterivarmennetut palovaroittimet.

Isännöitsijätoimiston sähkö-, tele- ja antennijärjestelmät ja -kalusteet täydennetään, lisätään merkki- ja turvavalaistus sekä jokaiseen työskentelytilaan patterivarmennetut palovaroittimet.

Julkisivut, parvekkeet ja vesikatto:

Asuinrakennusten julkisivujen betonipinnat kunnostetaan laastipaikkauksin ja uudella pinnoitteella. Parvekkeiden puurakenteiset taustaseinät ovineen ja ikkunoineen uusitaan.

Päivätoimintakeskuksen julkisivut puhdistetaan, muurauksen vajaat saumat ja ikkunapalkkien pinnoitteet korjataan. Katosten teräsosat maalataan.

Asuntojen ikkunat ja ikkunaovet sekä kellaritilojen ja päiväkeskuksen ikkunat uusitaan alumiinipintaisina. Isoimmat puitteet jaetaan kahdeksi avattavuuden helpottamiseksi. Ikkunapellitykset uusitaan, kallistus korjataan jyrkemmäksi.

Asuinrakennusten porrashuone- ja kellariulko-ovet uusitaan. Porrashuoneiden sisäänkäyntejä korostetaan uusilla katoksilla tai julkisivun käsittelyllä.

Isännöitsijätoimiston sisäänkäynti katoksineen uusitaan, tuulikaapin ja ulko-ovi automaattivauksella. Isännöitsijätoimiston loput puuikkunat uusitaan alumiinipintaisina, aiemmin uusittujen ikkunoiden puuosat maalauskunnostetaan.

Huoltokeskuksen julkisivut ja teräsaidat maalataan.

Vanhat parvekelaatat ja kaiteet kunnostetaan. 1h+kk- ja 2h+kk-asuntoihin rakennetaan uudet parvekkeet (58 kpl). Kaikki uudet ja lasittamattomat parvekkeet lasitetaan pystykarmittomilla liukulaseilla. Vanhat lasitukset säilytetään (75 kpl). Kaikkiin maantasoasuntoihin rakennetaan parvekettä vastaavat kaiteelliset,

lasitetut ulkotilat (4 kpl). Talossa 1 puiston puoleisiin uusiin ja vanhoihin parvekelaattoihin asennetaan EI60-paloluokan tikkaalliset kulkuluukut (yhteensä 12 kpl) pelastautumisreitiksi.

Asuinrakennusten ja päivätoimintakeskuksen katoille rakennetaan iv-konehuoneet, yläpohjan eristeet, kermit ja pellitykset uusitaan, rakennetaan ulokeräystä. Kattovesien sisäpuolinen vedenpoisto ja kattovarusteet uusitaan.

Isännöitsijätoimiston ja huoltokeskuksen nykyiset katot jäävät ennalleen.

Piha-alue:

Tontille rakennetaan tarvittavat pelastustiet ja -toiminta-alueet. Uusien pelastusteiden alkuun asennetaan sähköisesti avattavat ajonestopuomit ja pelastustiemerkit, tontin reunaan opastaulu pelastustiemerkin-
töineen.

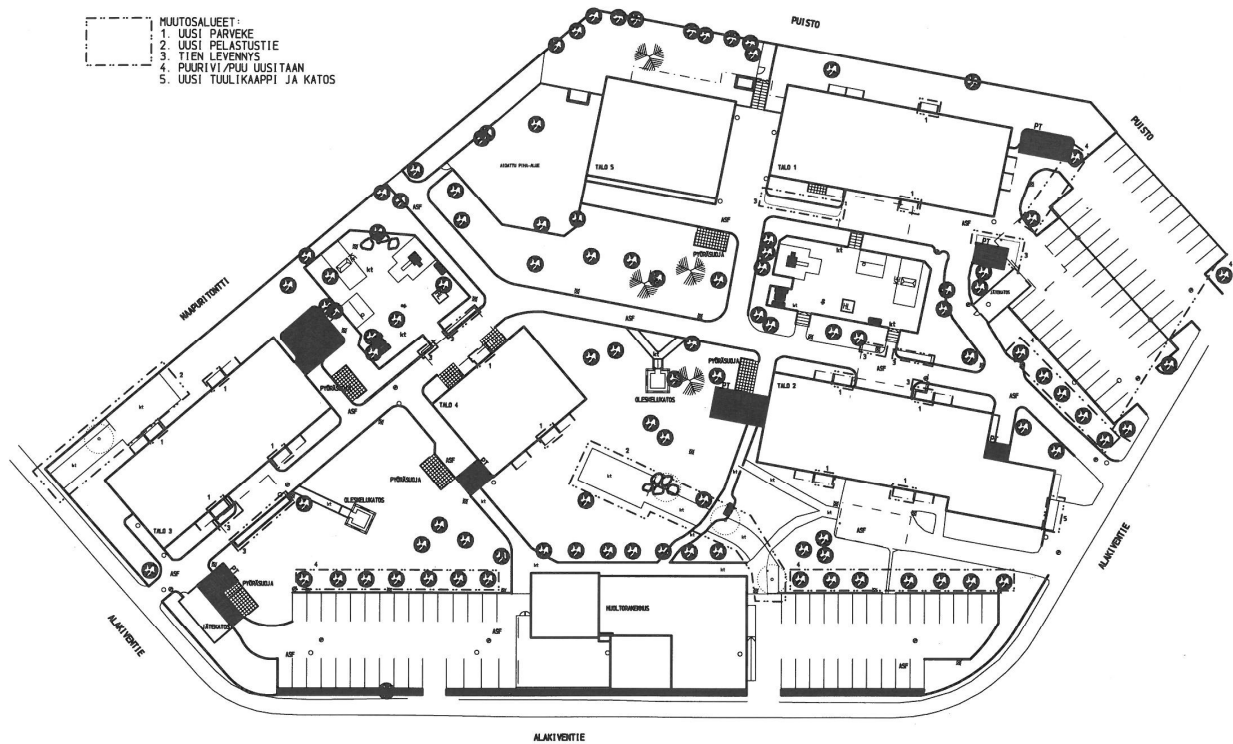
Talon 1 edustalla pihatietä levitetään päivätoimintakeskuksen huoltoajon helpottamiseksi. Päivätoimintakeskuk-
sen yläpihan vedenpoistoa korjataan.

Salaojitus uusitaan ja talon 1 maata vasten oleviin ulkoseiniin lisätään vedeneristys ja pato-levyt. Seinänvierus-
tojen maanpinta muotoillaan seinästä pois kallistavaksi. Pihateiden ja paikoitusalueiden painumat korja-
taan. Asfalttipinnoitteet uusitaan.

Puita kaadetaan uusien pelastusteiden kohdilta. Paikoitusalueiden reunassa sijaitsevat lehmukset uusitaan
toisena puulajina. Lisäksi suuria puita kaadetaan pihalta 10 kpl.

Paikoitusalueiden rajauspuomit ja lämmitystolpat uusitaan. Leikkialueiden huonokuntoiset leikkivälineet
uusitaan.

Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky
Vattuniemenkatu 15 A, 00210 Helsinki
puhelin 09-692 2549, telefax 09-692 4353



ASEMAPIIRROS

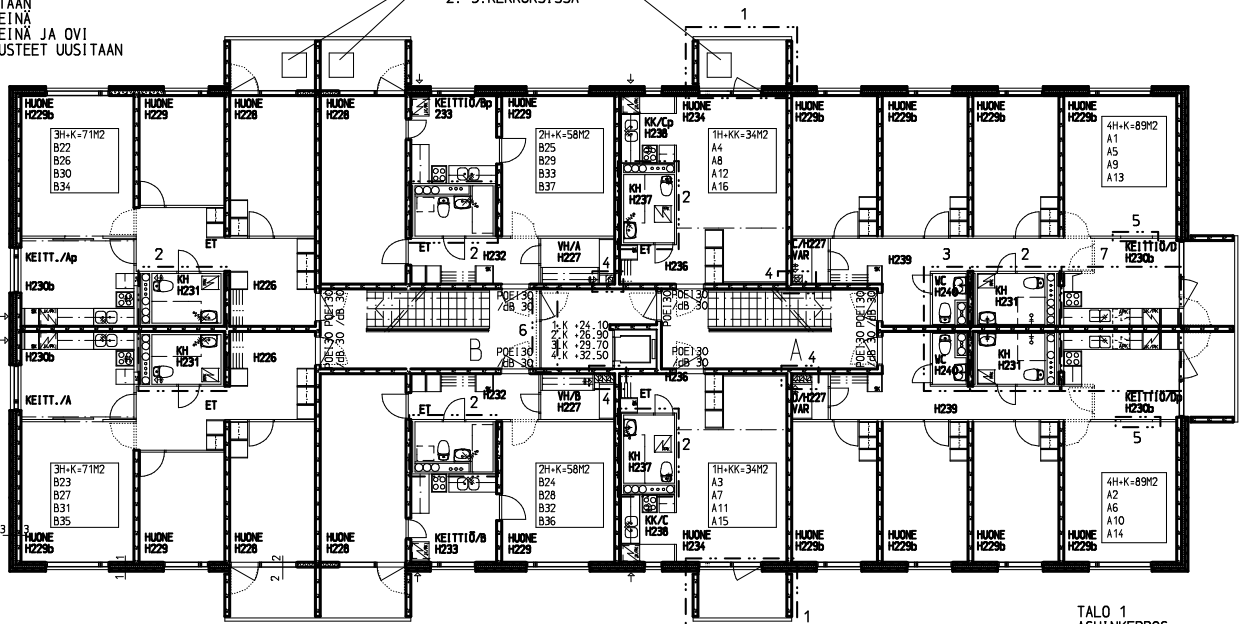


UUSI PARVEKE-
LAATTA JA -KAIDE

TALO 1
JULKISIVU KAAKKOON

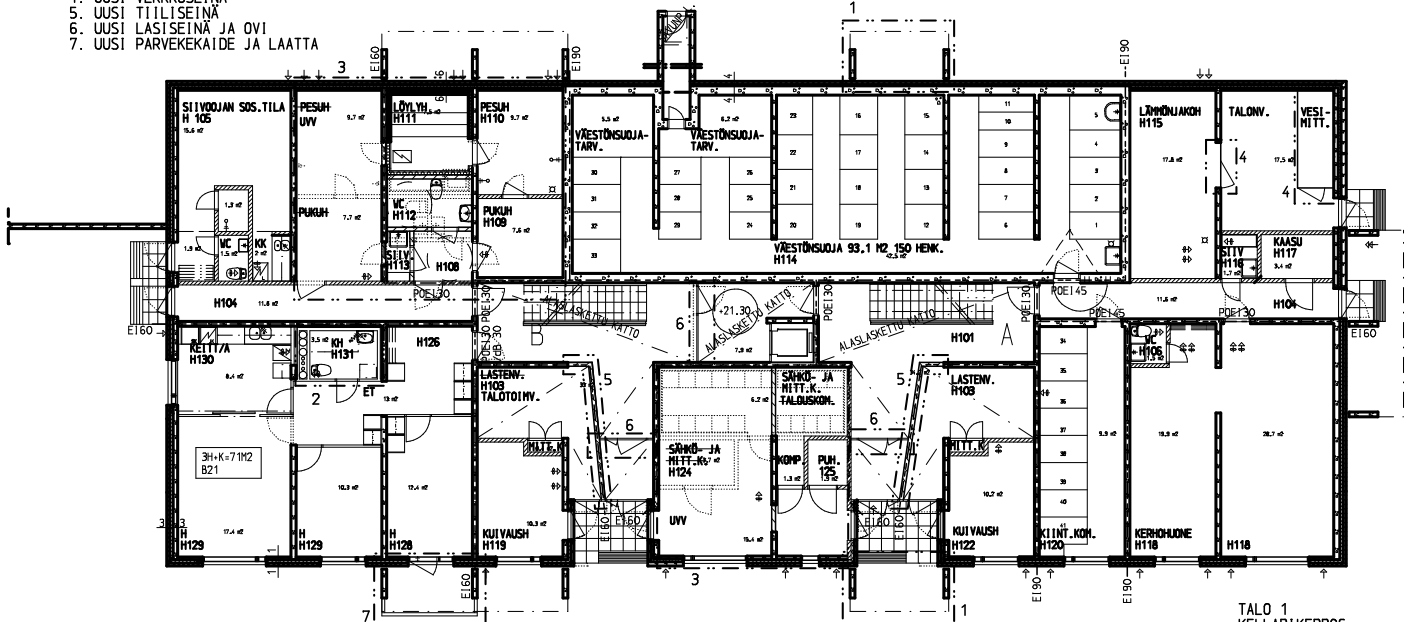
- MUUTOSALUEET :
 1. UUSI PARVEKE
 2. SUIHKUHUONE UUSITAAAN
 3. WC UUSITAAAN
 4. HORMI UUSITAAAN
 5. UUSI LEVYSEINÄ
 6. UUSI LASISEINÄ JA OVI
 7. KEITTIÖKALUSTEET UUSITAAAN

KULKUUKUT NÄIHIN
PARVEKELAATTOIHIN
2. -5. KERROKSISSA



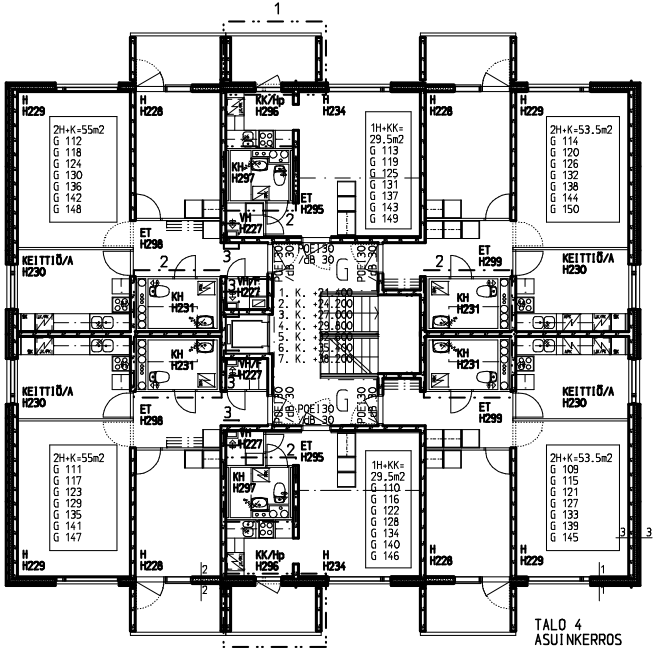
TALO 1
ASUINKERROS

- MUUTOSALUEET :
 1. UUSI PARVEKE
 2. SUIHKUHUONE UUSITAAAN
 3. TILAMUUTOKSIA
 4. UUSI VERKKOSEINÄ
 5. UUSI TILISEINÄ
 6. UUSI LASISEINÄ JA OVI
 7. UUSI PARVEKEKAIDE JA LAATTA

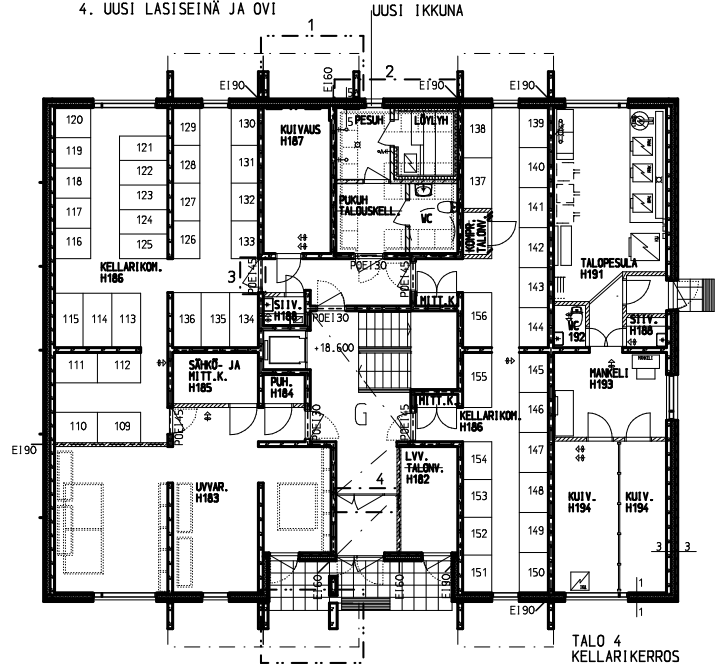


TALO 1
KELLARIKERROS

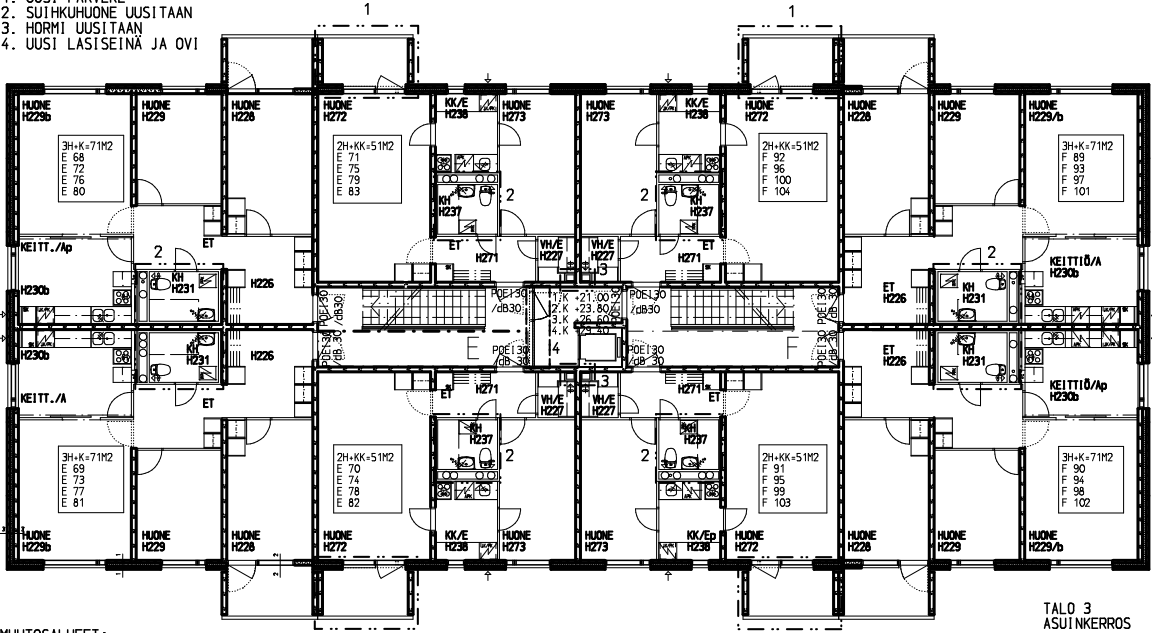
- MUUTOSALUEET:
1. UUSI PARVEKE
 2. SUIHKUHUONE UUSITAA
 3. HORMI UUSITAA



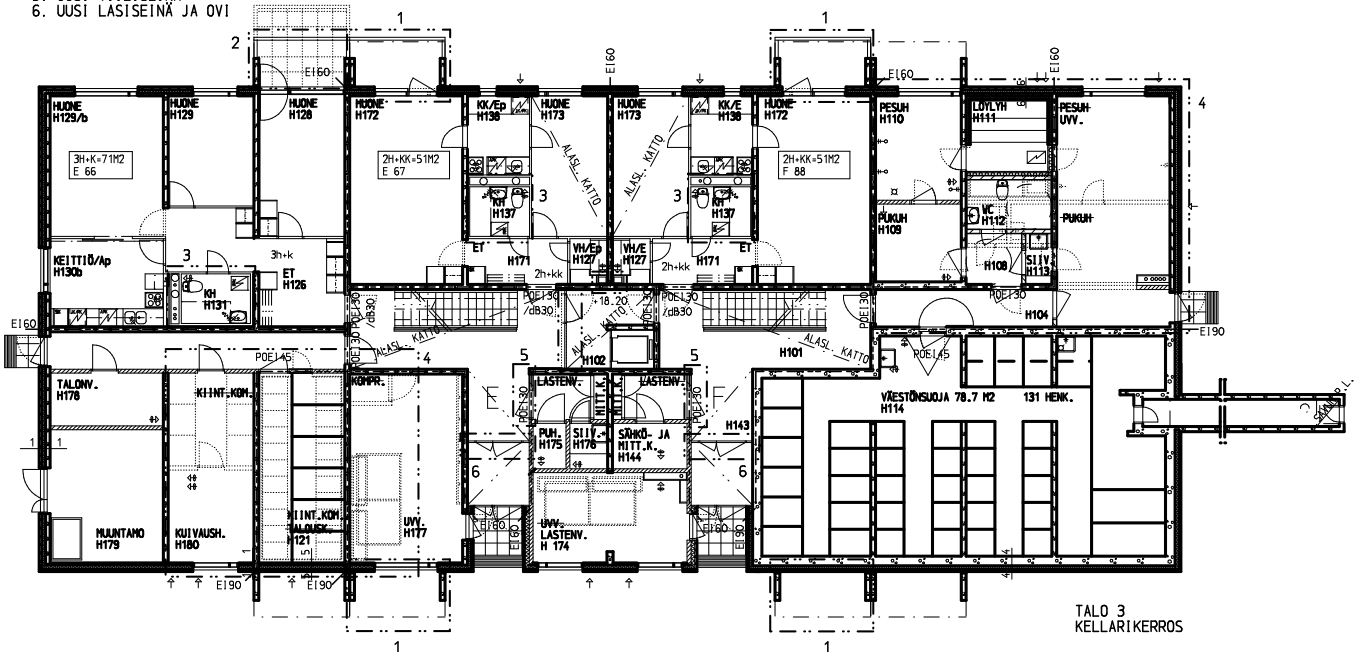
- MUUTOSALUEET:
1. UUSI PARVEKE
 2. TILAMUUTOKSIA
 3. UUSI TILISEINÄ
 4. UUSI LASISEINÄ JA OVI



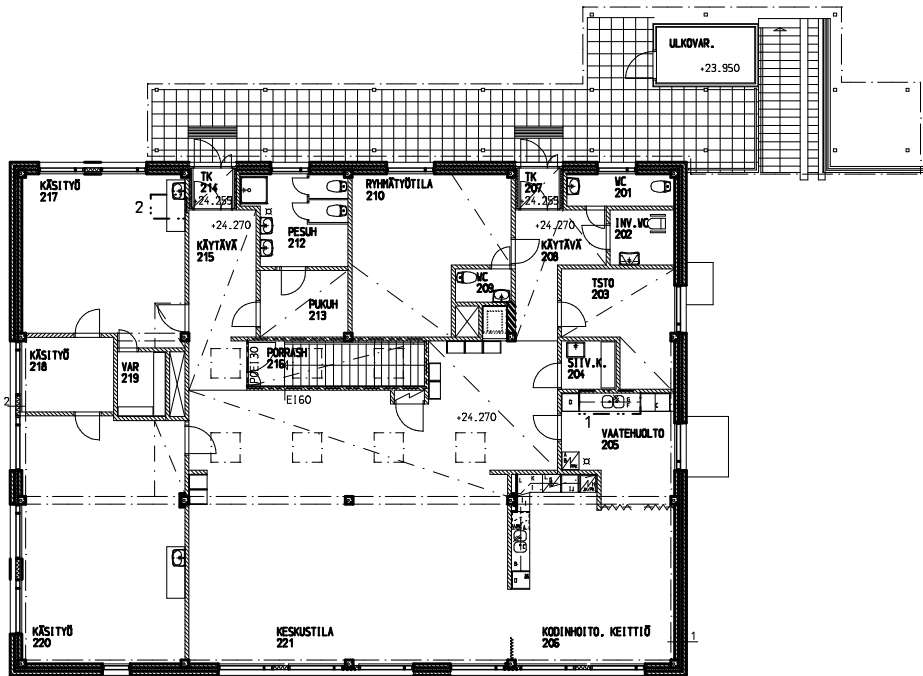
- MUUTOSALUEET:
1. UUSI PARVEKE
 2. SUIHKUHUONE UUSITAA
 3. HORMI UUSITAA
 4. UUSI LASISEINÄ JA OVI



- MUUTOSALUEET:
1. UUSI PARVEKE
 2. UUSI PARVEKEKAIDE JA -LAATTA
 3. SUIHKUHUONE UUSITAA
 4. TILAMUUTOKSIA
 5. UUSI TILISEINÄ
 6. UUSI LASISEINÄ JA OVI

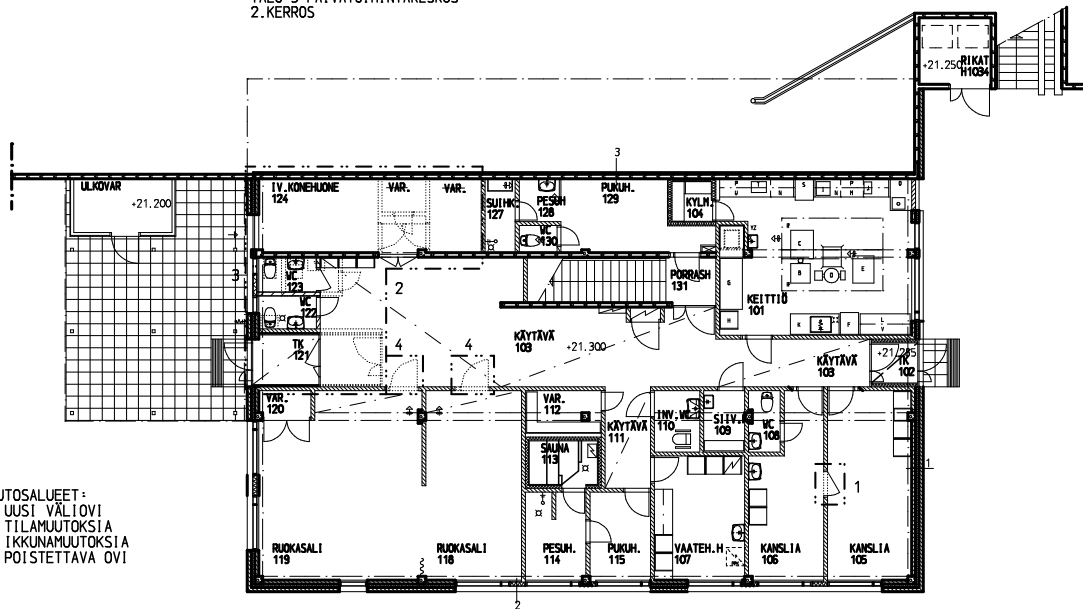


- MUUTOSALUEET:
 1. UUSI VESIPISTE JA TISKIPÖYTÄ
 2. UUSI SAKOKATIVO



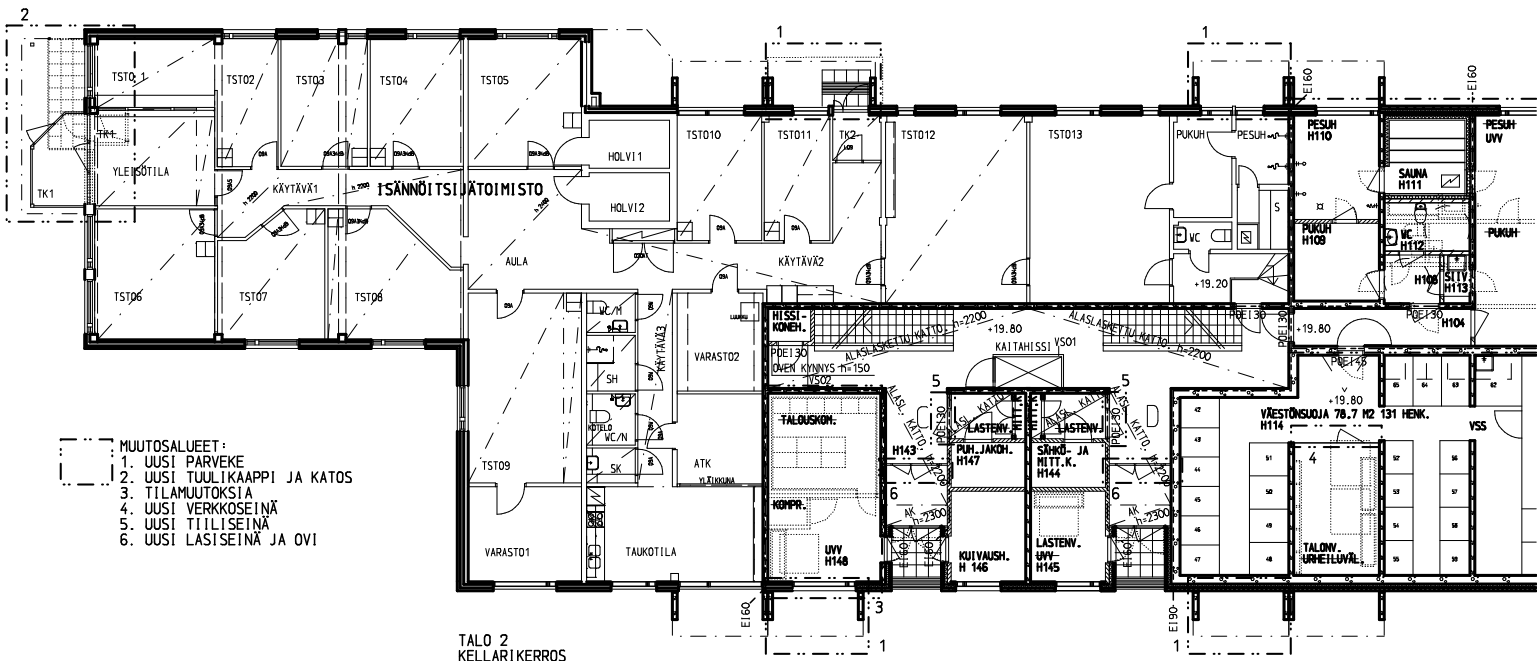
TALO 5 PÄIVÄTOIMINTAKESKUS
2. KERROS

- MUUTOSALUEET:
 1. UUSI VÄLIOVI
 2. TILAMUUTOKSIA
 3. IKKUNAMUUTOKSIA
 4. POISTETTAVA OVI



TALO 5 PÄIVÄTOIMINTAKESKUS
1. KERROS

- MUUTOSALUEET:
 1. UUSI PARVEKE
 2. UUSI TUULIKAAPPI JA KATOS
 3. TILAMUUTOKSIA
 4. UUSI VERKKOSEINÄ
 5. UUSI TIILISEINÄ
 6. UUSI LASISEINÄ JA OVI



TALO 2
KELLARIKERROS



TALO 1 JULKISIVU



PYÖRÄVARASTO



WC-ELEMENTTI



PÄIVÄTOIMINTAKESKUS