

Kiinteistö-oy Auroranlinna / Kirkonkyläntie 18, osoite: Kirkonkyläntie 18, 00700 HELSINKI
Kaupunginosa 38 Malmi, kortteli 38121, tontti 12

LAAJUUSTIEDOT

1H + KK	25,5 m2	12 kpl	306,0 m2	
2H + KK	35,0 m2	2 kpl	70,0 m2	
2H + KK	40,5 m2	2 kpl	81,0 m2	
2H + KK	45,5 m2	2 kpl	91,0 m2	
Huoneistoala	asunnot	18 kpl	548,0 m2	keskipinta-ala 30,4 m2
Tilavuus			2.808 m3	

LÄHTOTILANNE

Tontti on asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa asuntolatyypin kerrostalon. Asemakaavan laatimisen jälkeen AKS-kortteli on jaettu kahdeksi tontiksi. Autopaikkavaatimus 6 ap koko kortteliin. Autopaikat sijaitsevat tontilla. Tontin pinta-ala n. 1.050m2. Tontti on kerrostalotontin, puistoalueen, kevyen liikenteen väylän ja Kirkonkyläntien ympäröimä etelään laskeva rinne.

Kohde käsittää vuonna 1961 valmistuneen asuinkerrostalon, joka rakennettiin Malmin sairaalan työntekijöiden asuntolaksi. Rakennuksessa on 3 asuinkerrosta, pääosin maanpäällinen kellarikerros, jossa sijaitsee teknisiä, varasto- ja yhteiskäytössä olevia tiloja sekä käyttöullakko. Rakennus on toinen osa arkkitehti Toivo Löyskän suunnittelemaa kahden katoksella yhteen liitetyn rakennuksen kokonaisuutta, jotka olivat alkujaan yhtä kiinteistöä. Lämmönjakohuone ja vss-tilat sijaitsevat toisessa rakennuksessa.

Rakennuksen kantava runko on kellarissa betonia, kerroksissa punatiiltä, välipohjat paikalla valettuja betonilaattoja erillisellä pintalaatalla. Rakennuksen ulkoseinät ovat rapattua kevytsoraharkkoa, kantava sisäkuori punatiiltä, sisäpinta rapattu. Sokkelit betonia. Rakennuksessa on harjakatto, katteena konesaumapelti. Tuuletusparvekkeet ovat pääosin sisäänvedettyjä, kannatus ulkoseinistä. Parvekelaatat ja -kaiteet ovat teräsbetonia. Betoniosat on pinnoitettu.

Porrashuoneessa porras on kaksivartinen siten, että osaan asuntoja ja kellarialueita mennään välitasolta. Hissiiä ei ole. Rakennus on siirtynyt Koy Auroranlinnan omistukseen apporttina Helsingin kaupungin tilakeskuksesta vuonna 2007.

Siirron yhteydessä ei saatu tietoja rakennukseen tehdyistä korjauksista.

Rakennuksessa aiemmin tehtyjä korjauksia ovat: ikkunat uusittu puualumiini-ikkunoina, korvausilmaventtiilit lisätty ulkoseiniin, vesikate uusittu, porrashuoneet kunnostettu, asuntoja kunnostettu kuivien tilojen pintojen osalta.

Kylpyhuoneet, keittiöt ja lvis-tekniikka ovat pääosin alkuperäiset ja uusimiskunnossa, liittymät naapuritalon kautta.

PERUSKORJAUSRATKAISUT

Peruskorjauksen ohella Att:n toimesta selvitettiin tontin täydennysrakentamismahdollisuutta. Tontin pieni koko ja keskeinen sijainti ei mahdollista kannattavaa täydennys- tai korvausrakentamista.

Uusimisissa ja muutoksissa pyritään valitsemaan rakennuksen energiatehokkuutta ja esteettömyyttä parantavat ratkaisut. Energialuokka paranee korjauksen johdosta luokasta E (ET-luku 200) luokkaan D (ET-luku 146).

Hissiiä ei rakenneta. Esteettömän hissien rakentaminen edellyttää porrashuoneen laajentamista ja uusien portaiden rakentamista. Laajennus työntyy lähelle tontin rajaa jalkakäytävän reunaan rakennusalueen ulkopuolella.

Asuntojen pieni koko ja niiden tilojen niukka mitoitus ei mahdollista apuvälineiden käyttöä liikkumisessa.

Purettavat rakennusosat (keittiö- ja säilytyskalusteet, valaisimet, sähkökatkaisijat yms) tarjotaan kierrätettäväksi.

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

Asunnot: Perusparannuksessa asuntojen koko säilytetään ennallaan ja huonejakoa muutetaan osittain.

Asuntolalustetussa 1.kerroksen kaksiossa sekä 3.kerroksen kaksioissa huonejärjestys muutetaan muiden kaksioiden tyyppisiksi. Yksioiden alimittaiset keittokomerot yhdistetään huonetilaan. Keittiökalusteet, komerot ja vaatehuoneiden kalusteet sekä varusteet uusitaan.

Suihkuhuoneiden seinä- ja lattiapinnoitteet sekä kalusteet ja varusteet uusitaan, pieniin tiloihin ei tule tilavarausta pesukoneelle. Seinät ja lattiat vesieristetään ja laatoitetaan.

Eteisiin, vaatehuoneisiin ja kh-tiloihin rakennetaan lvis-muutosten edellyttämät alakatot (ääni- ja palovaatimus).

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

Porrashuoneet uusitaan. Sisäovet poistetaan kaksioiden eteisten ja olohuoneiden välistä, uusiin seiniin uudet ovet, muut ovet pääosin kunnostetaan. Ikkunoiden puuosat maalataan, tiivisteet, tilkkeet ja sisäpuolen listoitukset uusitaan.

Kellari- ja ullakkotilat sekä porrashuone:

Rakennetaan uusi saunaosasto sekä tilat talon varastolle, lämmönjakohuoneelle ja sähköpääkeskukselle. Pesuosaaston pinnat uusitaan. Irtaimistokopit uusitaan teräsverkkorakenteisina. Palo-osastointia lisätään ja ovia uusitaan palo-ovina. Kellarin käytävä-, tekniset- ja varastotilat maalataan.

Matalassa ullakkotilassa uusitaan iv-kanavistot. Käyttöullakolla iv-konehuone uusitaan suurempana. Irtaimistokopit uusitaan teräsverkkorakenteisina. Lattiat maalataan.

Porrashuone kunnostetaan. Palo-ovet uusitaan ja tuulikaapinot kunnostetaan. Porrashuoneeseen rakennetaan sisäänkäyntitasolta avattava sähkötoiminen savunpoistoikkuna ullakkotason vanhan ikkunan kohdalle.

Julkisivut, vesikatto ja piha:

Julkisivurappaus uusitaan eristerappauksena, eristepaksuus 50 mm, 3-kerrosrappaus värilaastilla. Ikkunanauhojen umpiosat uusitaan eristystä ja tiivistystä parantaen, korvausilmaventtiilit poistetaan. Ikkunoiden vesipellit uusitaan. Kellarin seinien puuosat maalaus-kunnostetaan.

Betoniset sokkelit, parvekelaatat ja -kaiteet kunnostetaan. Kaiteiden teräsosat maalataan. Parvekkeen seinien rappaus uusitaan, ei eristyslisäystä.

Porrashuoneiden ja kellaritilojen ulko-ovet, ikkunat ja ikkuna-ovet kunnostetaan (käyntikorjaukset, tiivisteiden, pintahelojen ja ovien lukkojen uusinta) ja maalaus/lakkaus.

Sisäänkäyntikatos kunnostetaan. Teräsosat maalataan, sivupintojen levytykset uusitaan, alapinnan laudoitus maalataan.

Vesikattoon tehdään LVIS-muutosten aiheuttamat avaukset ja paikkaukset sekä läpivientien tiivistys ja ylösnostojen lisäys, katteen huoltomaalaus. Kattovarusteiden kunnostus ja huoltomaalaus. Syöksytorvet uusitaan, vesi johdetaan sadevesiviemäriin.

Pihalla maata vasten oleviin ulkoseiniin lisätään kermieristys ja pato-levyt. Seinänvierustojen maanpinta muotoillaan seinästä pois kallistavaksi, istutusalueilla seinän viereen 400 mm leveä sepelikaista.

Pihateiden ja paikoitusalueiden painumat korjataan. Asfalttipinnoitteet uusitaan. Sisäänkäyntien edustojen betonitasot uusitaan.

Paikoitusalueen lämmityspistorasiat uusitaan. Pihavalaistusta lisätään.

Rakennetaan uusi oleskelupaikka, istutetaan uusia pensaita ja pienikasvuisia puita. Aita tontin ja puiston välissä uusitaan teräsverkkorakenteisena. Tontin reunaan lisätään opastaulu.

LVI- ja sähkötyöt:

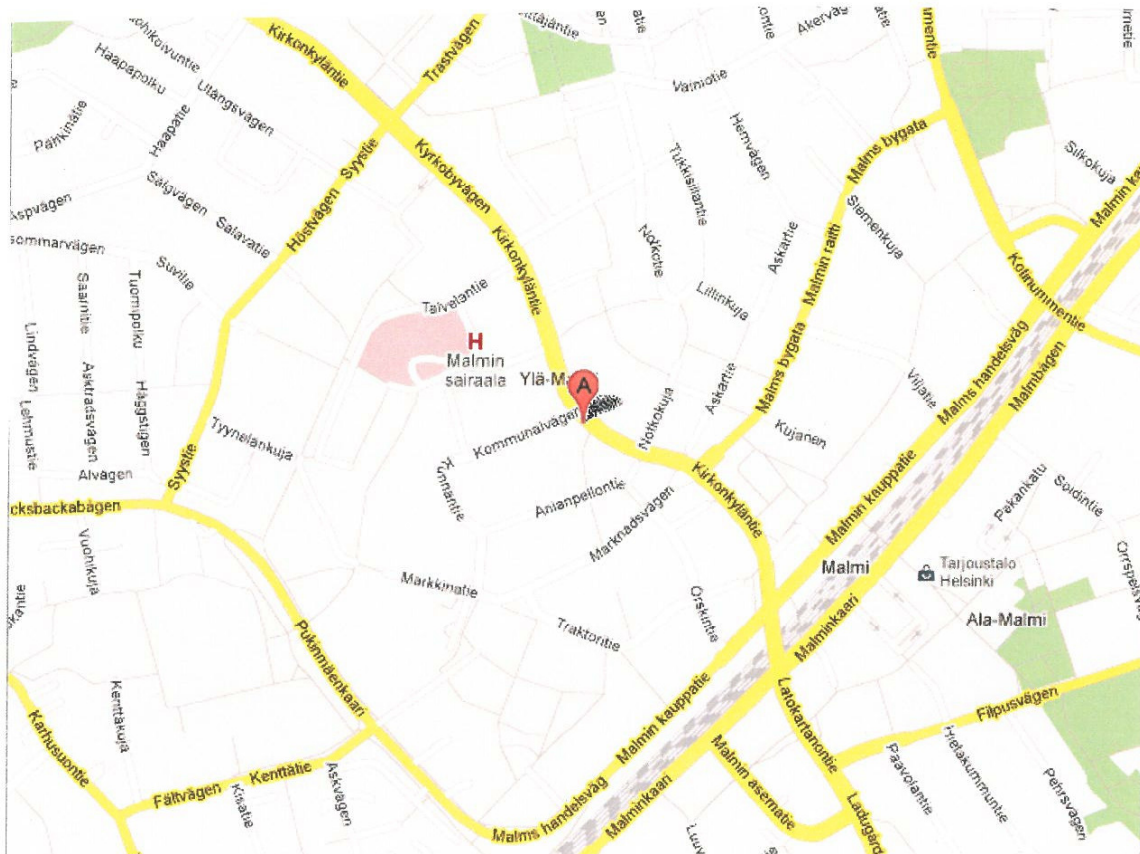
Lvis-liittymät eriytetään naapuritalosta.

Rakennuksen koneellinen poistoilmanvaihto uusitaan lämmön talteenotolla varustetuksi koneelliseksi tulo-poistoilmanvaihdoksi, hormit uusitaan.

Vesijohdot ja jätevesiviemärit kalusteineen uusitaan kauttaaltaan. Suihkuhuoneiden lämmitys uusitaan käyttövesitoimisena. Lisätään huoneistokohtainen vedenmittaus. Piha-alueella uusitaan vesi- ja viemäri-liittymät kadulta asti, sadevesiviemärintiä ja -kaivoja lisätään. Salaojitus uusitaan.

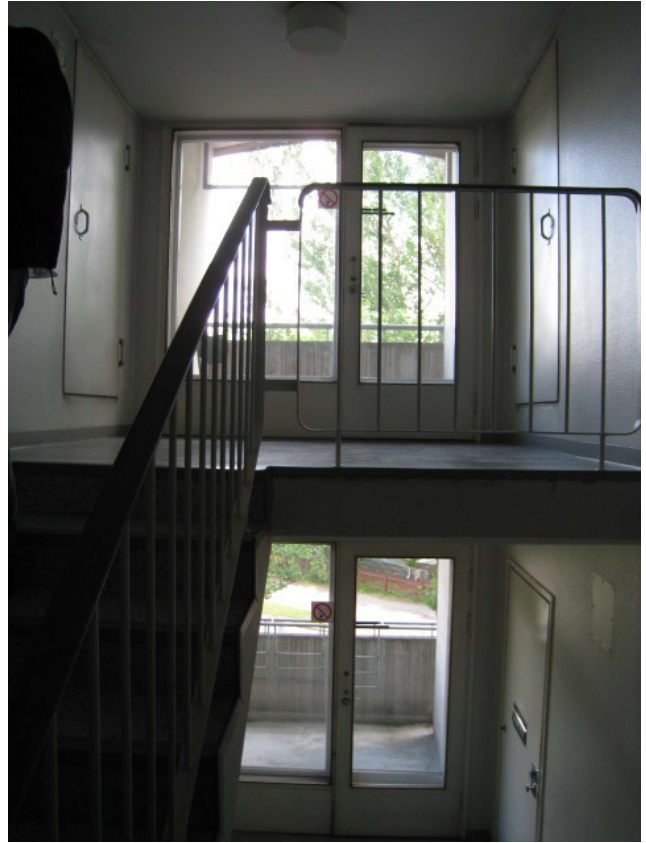
Lämpöjohtoputkisto ja patterit pääosin säilytetään, venttiilit uusitaan, lämmityksen perussäätö. Lämpöpattereita ja putkia uusitaan asuntojen ja kellaritilojen muutosten aiheuttamassa laajuudessa.

Sähkö-, tele- ja antennijärjestelmät ja -kalusteet uusitaan. Asuntoihin lisätään verkkovirtaan kytketyt akkuvarmennetut palovaroittimet 1kpl/asunto. Porrashuoneiden ja kellaritilojen valaistus uusitaan liiketunnistimilla toimivaksi. Ovisummerit uusitaan.





JULKISIVU



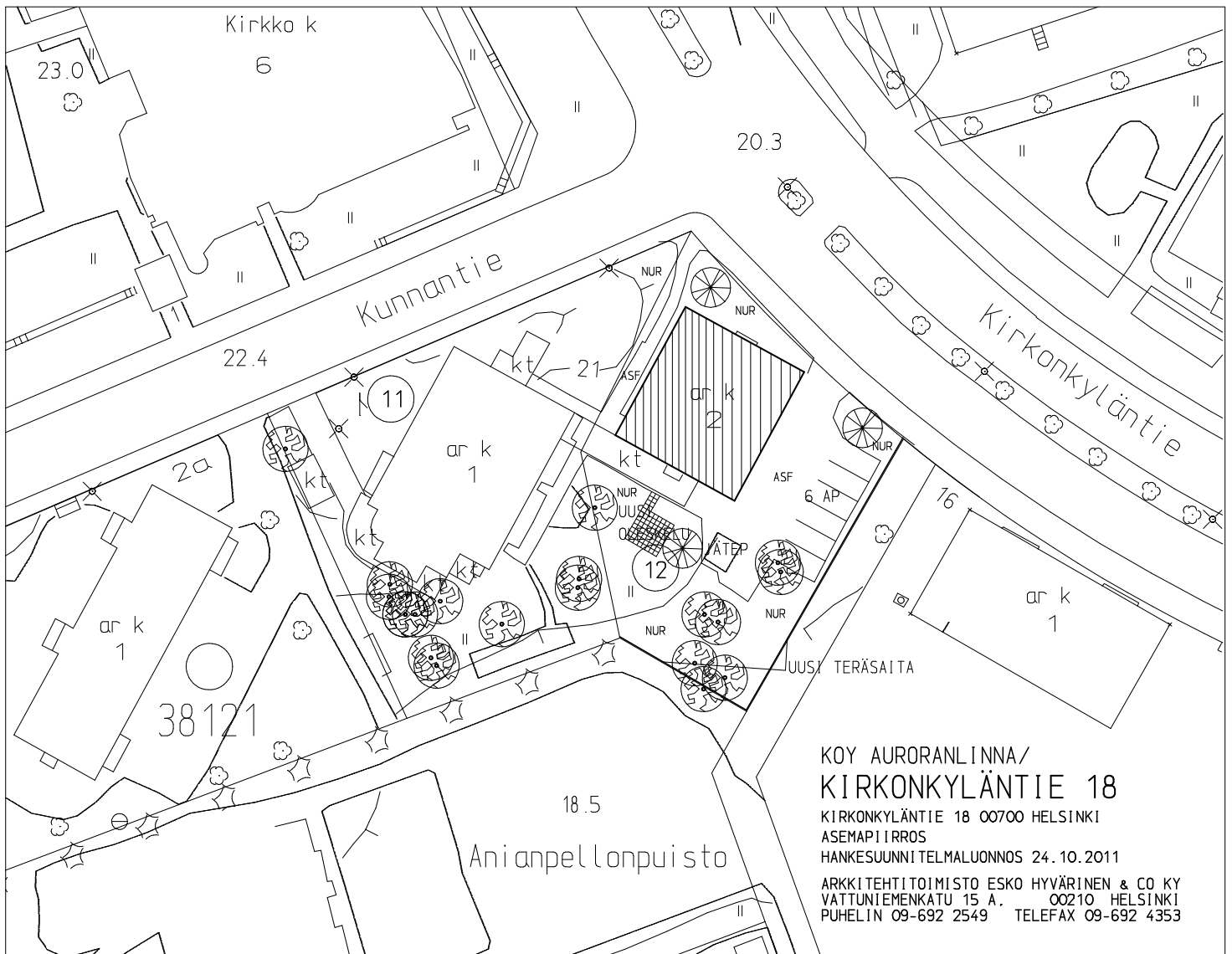
PORRASHUONE



KEIITIÖ



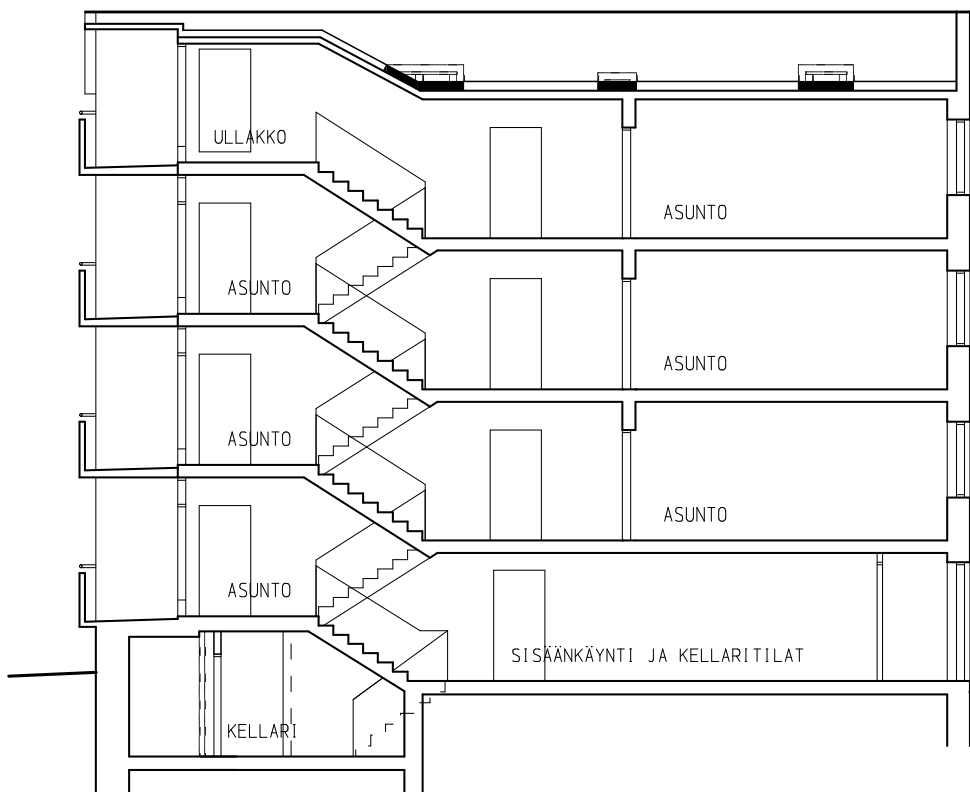
KYLPYHUONE



KOY AURORANLINNA/
KIRKONKYLÄNTIE 18

KIRKONKYLÄNTIE 18 00700 HELSINKI
ASEMAPIIRROS
HANKESUUNNITELMALUONNOS 24. 10. 2011

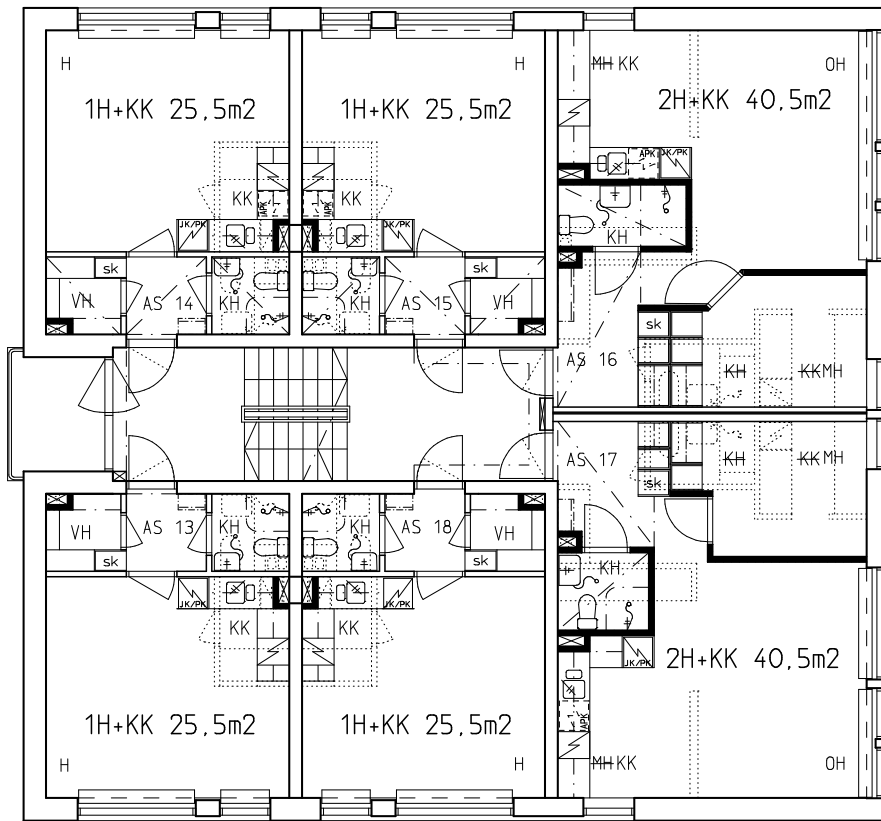
ARKKITEHTITOIMISTO ESKO HYVÄRINEN & CO KY
VATTUNIEMENKATU 15 A. 00210 HELSINKI
PUHELIN 09-692 2549 TELEFAX 09-692 4353



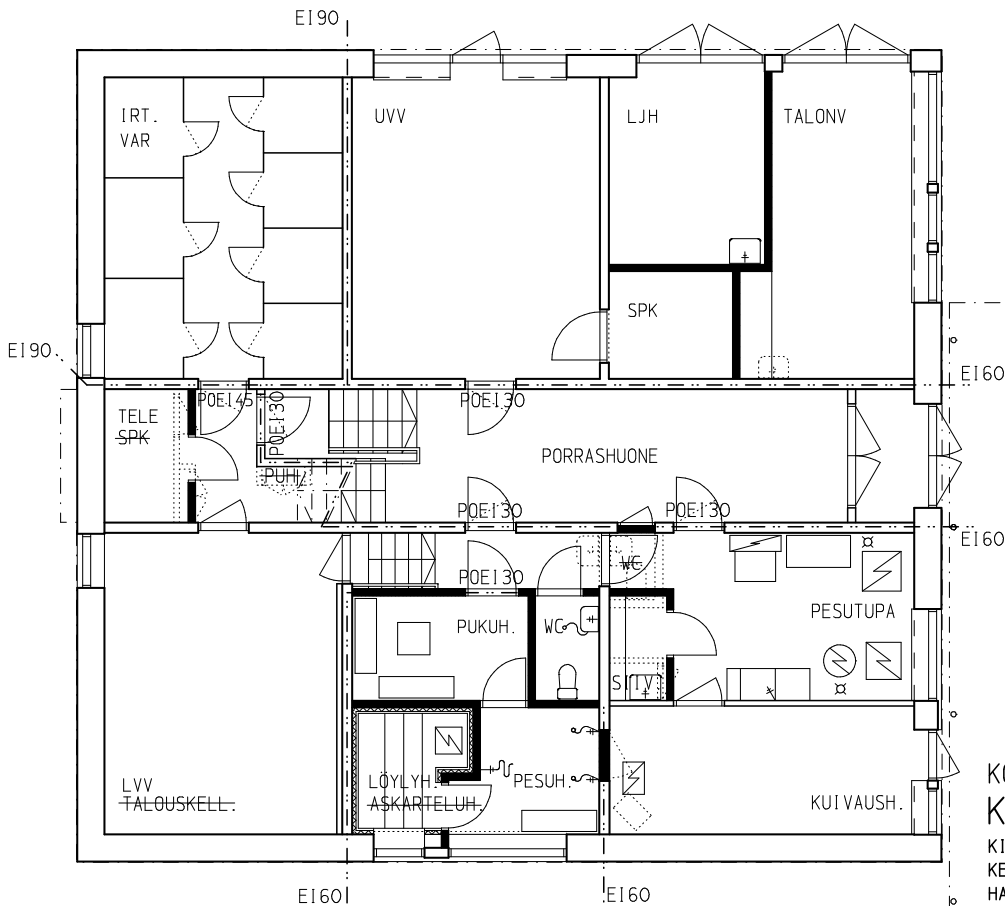
KOY AURORANLINNA/
KIRKONKYLÄNTIE 18

KIRKONKYLÄNTIE 18 00700 HELSINKI
LEIKKAUS A-A
HANKESUUNNITELMALUONNOS 24. 10. 2011

ARKKITEHTITOIMISTO ESKO HYVÄRINEN & CO KY
VATTUNIEMENKATU 15 A. 00210 HELSINKI
PUHELIN 09-692 2549 TELEFAX 09-692 4353



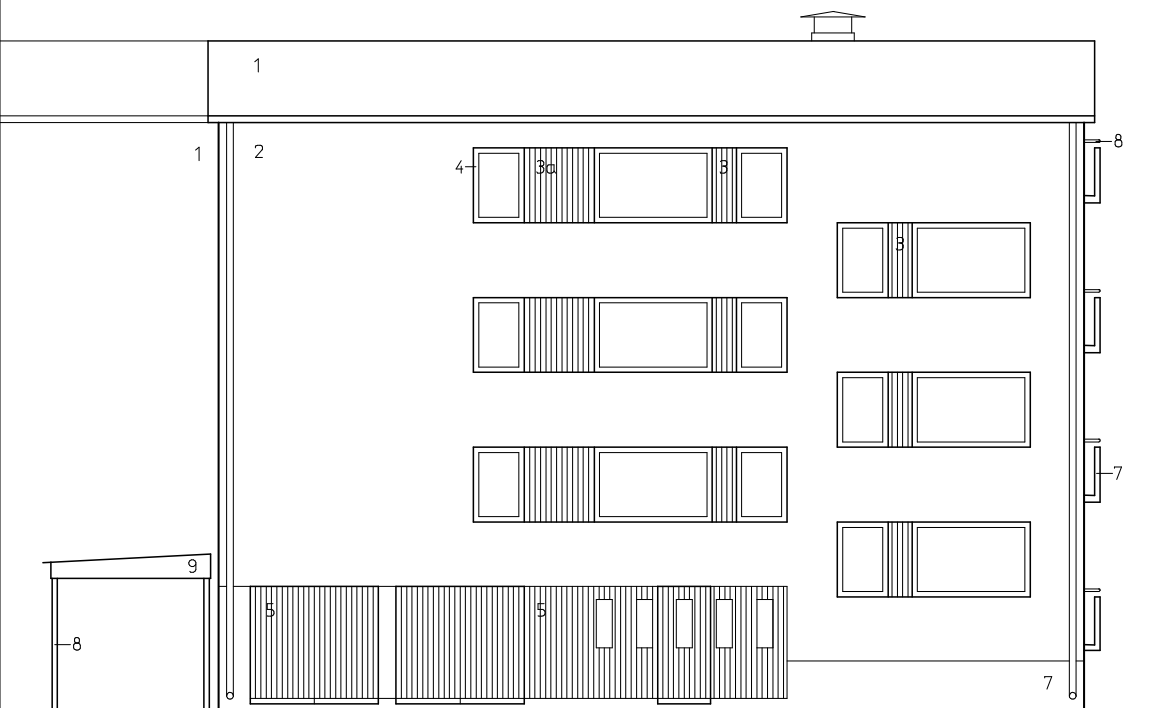
KOY AURORANLINNA/
KIRKONKYLÄNTIE 18
 KIRKONKYLÄNTIE 18 00700 HELSINKI
 3. KERROS
 HANKESUUNNI TELMALUONNOS 24. 10. 2011



KOY AURORANLINNA/
KIRKONKYLÄNTIE 18
 KIRKONKYLÄNTIE 18 00700 HELSINKI
 KELLARIKERROS
 HANKESUUNNI TELMALUONNOS 24. 10. 2011



KOY AURORANLINNA/
 KIRKONKYLÄNTIE 18
 KIRKONKYLÄNTIE 18 00700 HELSINKI
 JULKISIVU LOUNAASEEN
 HANKESUUNNI TELMALUONNOS 24.10.2011



JULKISIVUMATERIAALIT:
 1. MAALATTU PELTI
 2. RAPPAAUS- ERISTERAPPAUS
 3. PROFIILIPELTI a SÄILYVÄ
 4. PÖLTÖMAALATTU ALUMIINI
 5. MAALATTU PUU
 6. LAKATTU PUU
 7. MAALATTU BETONI
 8. MAALATTU TERÄS
 9. JULKISIVULEVY

KOY AURORANLINNA/
 KIRKONKYLÄNTIE 18
 KIRKONKYLÄNTIE 18 00700 HELSINKI
 JULKISIVU LUOTEESEEN
 HANKESUUNNI TELMALUONNOS 24.10.2011