

## Reiherintie 9 – Kasperinkuja 15 – Rudolfintie 10 / TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

### Kehittämishankkeen pilotti

Kohde on lisäkerrosrakentamisen pilottihanke ja samalla esimerkki vuosina 1998 –2001 toteutetun kehittämishankkeen ”Korjausrakentamisella asunto kaikkiin elämänvaiheisiin” soveltamisesta.

Kehittämishankkeen tavoitteena oli luoda asumisolosuhteiden parantamisen näkökulmasta korjauskonsepti lähiökerrostalojen peruskorjaukseen. Korjauskonsepti sisälsi ratkaisuja porrashuoneiden ja yhteistilojen korjaamiseen esteettömiksi sekä asuntojen muunneltavuuden ja esteettömyyden parantamiseen.

Lisärakentaminen nähtiin keinona helpottaa taloudellisesti hissien toteuttamista hissittömiin asuinrakennuksiin sekä toisaalta mahdollisuutena tiivistää olemassaolevaa yhdyskuntarakennetta.

Kehittämishankkeen osapuolia olivat ATT:n lisäksi mm. VTT Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka sekä Arkkitehtitoimisto Ulpu Tiuri Oy, joka oli yksi hankkeen aloitteentekijöistä.



### Laajasalon korttelit

Kohdealue on tyypillinen 70-luvun elemettirakenteinen korttelikokonaisuus, jossa on kaupungin vuokra-asuntoja. Kiinteistöjä hallinnoi Laajasalon Kiinteistöt Oy.

Kohteessa on 4 kuusikerroksista ja 7 kolme-viisikerroksista rakennusta kolmen korttelipihan ympärillä. Kohteen alkupe- räinen suunnittelija on arkkitehti Matti Hakuri. Autopaikotus on osin talleissa rakennusten ensimmäisessä kerroksessa, osin rinteeseen sijoituvilla kansilla ja osin maantasopaikkoina tonteilla. Akuuttina korjaustarpeena on mm. julkisivukor- jaus, hissien rakentaminen ja energiatalouden parantaminen. Rakennusten julkisivut ovat pesubetonia.

### Kaavamuutos

Täydennysrakentaminen edellytti kaavamuutosta, joka pantiin vireille vuonna 2001. Kaavamuutoksen yhteydessä tut- kittiin laajempaan lisäkerrosrakentamista, jossa korkeisiin taloihin olisi tullut yksi lisäkerros ja matalampiin kaksi lisä- kerrosta kuhunkin. Kaupunkisuunnitteluvirastossa pidettiin lopulta parhaana toteuttaa ratkaisu, jossa vain matalampiin taloihin toteutetaan lisäkerros.

Lisäksi päätettiin toteuttaa kaksi kuusikerroksista uudisrakennusta, joista toinen sijoittuu entiselle myymäläntontille. Toiselle erotettiin oma tontti korttelialueelta. Koko muutosalue on kaupungin omistuksessa.

Uudistalojen ja lisäkerrosten myötä tonttitehokkuus kasvoi koko alueella  $0,5 > 0,6$ .

Kaavan tultua lainvoimaiseksi 2004 hanke käynnistettiin kolmivaiheisena. Ensimmäisenä toteutettiin uudistalot Rudolfintie 10 ja Reiherintie 7a. Toinen vaihe Reiherintie 9 lisäkerroksineen on parhaillaan rakenteilla ja kolmas vaihe Kasperinkuja 15 lähdössä urakkalaskentaan. Kaikki uudet asunnot ovat kaupungin vuokra-asuntoja.



Asemapiirros. Käynnissä oleva Reiherintie 9:n vaihe esitetty vihreällä.

### Lisäkerrosten toteutus

Lisäkerrosten ja julkisivukorjauksen periaatteena on säilyttää korttelien selväpiirteinen ja rauhallinen ilme, sekä olemassa olevien rakennusten luonteenomaiset piirteet. Lisäkerrokset ovat ulkomuodoltaan selvästi vanhasta osasta erottuvia kevyitä rakennelmia. Niiden julkisivut ovat sinkittyä teräspoimulevyä täydennettynä puuritulilla.

Lisäkerrokset toteutetaan kevytrakenteisina termorangalla, vesikatto on konesaumattulla teräspellillä katettu pulpettikatto. Nostettua lattiaa käytetään hyväksi talotekniikan asennuksissa.

Asunnoissa on lämmön talteenotolla varustettu koneellinen tulo-poistojärjestelmä. Vesi- ja viemäriputket, sekä sähköt tuodaan ylös olemassaolevissa tai uusissa pystyhormeissa. Lämpönousut sijoitetaan porrashuoneisiin.

Asuntotyypit täydentävät olemassaolevaa huoneistovalikoimaa. Asunnoissa on sauna ja ne ovat esteettömiä. Lisäkerroksien edellyttämät väestönsuojatilat toteutettiin ensimmäisessä vaiheessa uudistalojen väestönsuojien yhteyteen. Uudet irtaimisto-, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastot sijoitetaan rakennusten maantasokerrokseen pääosin entisiin talouskellareihin.

Uusia autopaikkoja toteutetaan piha-alueelle, ei kuitenkaan keskeisille korttelipihoille.

### Korjaushankkeen muut toimenpiteet

Kaikkiin hissittömiin porrashuoneisiin rakennetaan hissi. Yhteys pihalta hissille ja hissiltä asuntoon on muutamaa poikkeusta lukuunottamatta esteetön. Uusi hissi sijoitetaan asunnosta erotettuun tilaan. Osa hissilinjan kohdalla olevista asunnoista muutetaan samalla märkätiloiltaan esteettömiksi. Vanhojen hissillisten talojen hissit vaihdetaan suuremmiksi.

Kaikki vanhat julkisivut lisäeristetään, ratkaisuna on tuuletettu eristerappaus. Kaikki ikkunat uusitaan ja yksiöihin rakennetaan parvekkeet. Muita korjaustoimenpiteitä ovat mm. saunaosastojen ja pesuloiden uusiminen esteettömiksi sekä kerhotilojen rakentaminen asukkaiden käyttöön.

### Laajuustiedot koko alueella

#### KERROSALA

Asuinkerrosala vanhoissa rakennuksissa	34 628 kem <sup>2</sup>
Asuinkerrosala lisäkerroksissa	4 636 kem <sup>2</sup>
Asuinkerrosala uusissa pistetaloissa	4 145 kem <sup>2</sup>
<b>Yhteensä</b>	<b>43 409 kem<sup>2</sup></b>

#### AUTOPAIKAT

Vanhat autopaikat	309 kpl
Lisäkerrosten uudet autopaikat	43 kpl
Uudisrakennusten uudet autopaikat	38 kpl
<b>Yhteensä</b>	<b>390 kpl</b>

#### ASUNNOT

Asunnot vanhoissa rakennuksissa	456 kpl
Asunnot lisäkerroksissa	54 kpl
Asunnot uusissa pistetaloissa	51 kpl
<b>Yhteensä</b>	<b>561 kpl</b>

Reiherintie 9 peruskorjaus ja lisäkerrosrakentaminen  
-hankkeen osapuolet:

*Tilaja:* Laajasalon Kiinteistöt Oy

*Rakennuttaja:* Helsingin kaupungin Asuntotuotantotoimisto ATT

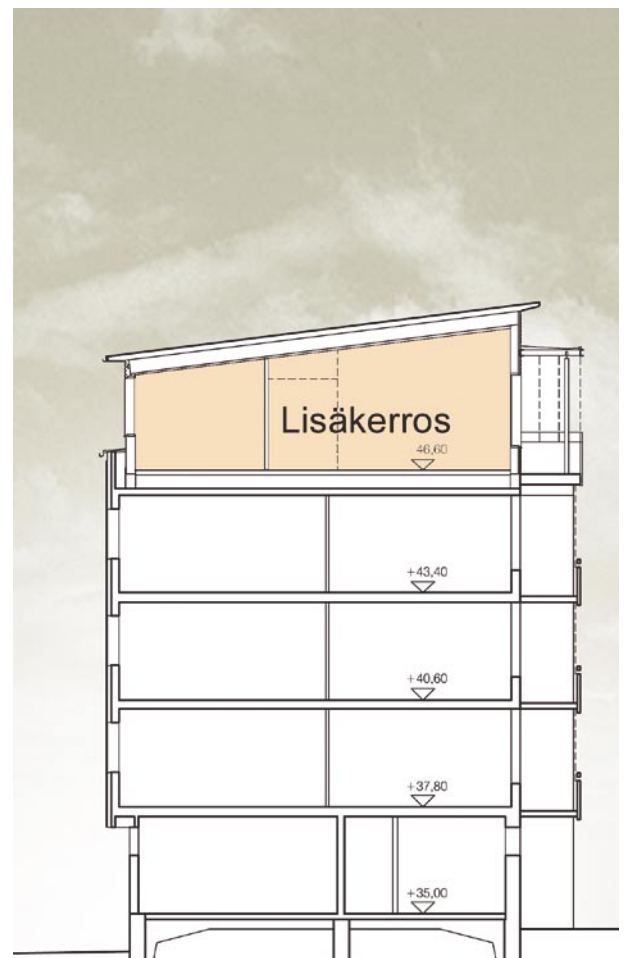
*Pääsuunnittelu ja arkkitehtisuunnittelu:* Arkkitetoimisto Ulpu Tiuri Oy

*Rakennesuunnittelu:* Insinööri-toimisto Aaro Kohonen Oy

*LVI-suunnittelu:* Insinööri-toimisto Reijo Patronen Oy

*Sähkösuunnittelu:* Sähköinsinööri-toimisto Martti Mattila Oy

*Pääurakoitsija:* Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy

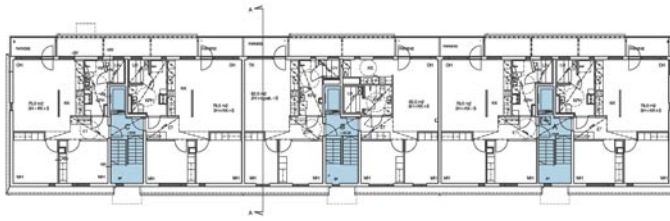


Periaateleikkaus talosta, johon tehdään lisäkerros.

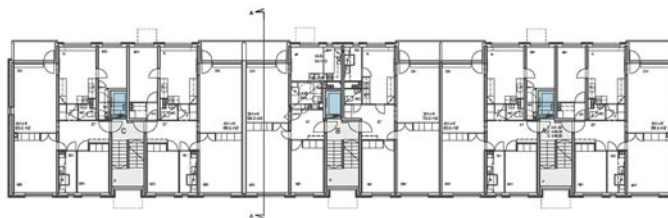
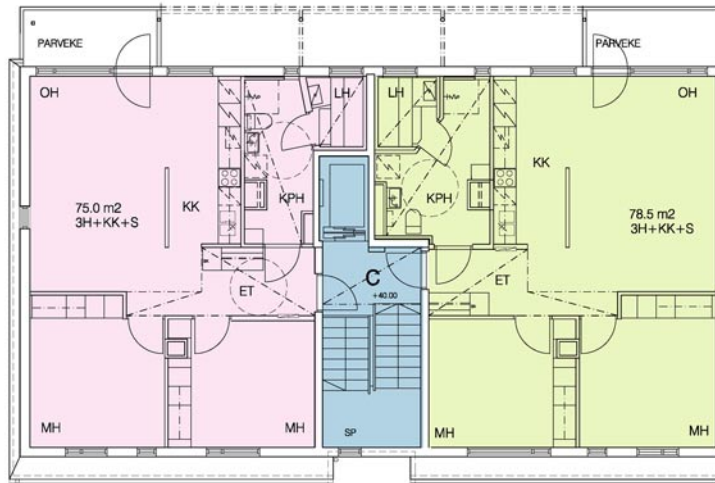


Julkisivuesimerkit talosta, johon tehdään lisäkerros.

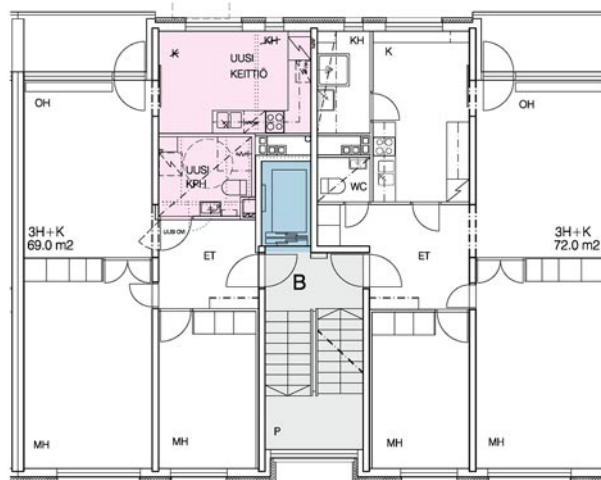




Osapohja 1:200, lisäkerros



Osapohja 1:200, vanha kerros,  
uuden hissien sijoitus





Havainnekuva valmiista lisäkerroksesta.