

# TÄHTITORNIN FLYGEL



**RAKENNUSTAPASELOSTUS**

**26.4.2018 rev A**

## TÄHTITORNIN FLYGEL, HELSINKI

Rakennustapaselostuksessa on esitetty uudis-/saneeraushankkeen rakennuksen tiedot ja materiaalit. Sisustuskonsepteista (Kööpenhamina, Milano ja Pariisi) on laadittu erilliset esitteet. Sähkö- ja valaisinpisteiden sijainnit esitetään teknisissä myyntipohjissa.

## RAKENNUTTAJA

Auratum Asunnot Helsinki Oy, Kluuvikatu 5, 00100 Helsinki.

## SUUNNITTELIJAT

Pää- ja arkkitehtisuunnittelu:	Cedercreutz Arkkitehdit Oy
Rakennesuunnittelu:	Insinööritoimisto Lauri Mehto Oy
LVI- suunnittelu:	Optiplan Oy
Sähkösuunnittelu:	Optiplan Oy
(Tähtitorninkadun puoleinen piha):	MA-arkkitehdit Oy
Pohjarakennesuunnittelu:	Sitowise Oy

## YLEISTÄ

Tähtitornin Flygel on Bostads Ab Bergmansgatan 11 -yhtiön osa (asuinhuoneistot F22 ja H23-H30). Bostads Ab Bergmansgatan 11 omistaa Helsingin kaupungin tontin 91-7-452-7 ja sillä sijaitsevan asuinkerrostalon, sekä rakennuskohteena olevan Tähtitorninkadun suuntaisen rakennuksen pihasiipineen. Kohde sijaitsee Helsingin Ullanlinnassa, osoitteessa Tähtitorninkatu 10-12, 00140 Helsinki.

Rakennuksen suunnittelijat ovat arkkitehdit Armas Lindgren ja Bertel Liljeqvist ja se on valmistunut 1916 tennishallirakennukseksi.

Rakennuskohde koostuu Tähtitorninkadun suuntaisesta rakennuksesta, jossa on kolme asuinkerrosta ja kahdeksan asuntoa. Katutasokerroksessa sijaitsevat huoneistojen F22 ja H23-H30 irtaimistovarastot, yhtiön tekninen tila ja asukkaiden yhteistiloja: ulkoiluvälinevarasto ja lastenvaunuvarasto. Rakennuksen alla on kolmikerroksinen autohalli, jonka omistaa yhtiö. Pihasiipirakennukseen sijoittuu yksi saneeraus-/uudisprojektiin kuuluva huoneisto (F22), varastotiloja, sekä kiinteistön yhteinen jätehuonetila.

## PERUSTUKSET

Rakennus perustetaan kallion päälle. Perustukset ovat pääosin paikalla valettua betonia, osittain vanhaa luonnonkiviperustusta.

## ULKOSEINÄT

Kantavat ulkoseinärakenteet ovat osittain uusia tiilivuorattuja betonirakenteita ja osittain vanhoja massiivitiilirakenteita.

## YLÄPOHJA

Yläpohjarakenteet uusitaan. Kantavat kattorakenteet ovat liima- ja kertopuuta. Vesikattomateriaalina on Tähtitorninkadun kadun puolella savikattotiili, pihan puolella ja pihasiipirakennuksessa konesaumattu peltikate.

Huoneistojen H27, H28, H29 ja H30 yhteyteen rakennetaan neljä uutta kattoterassia.

## VÄLIPOHJAT

Asuntojen välipohjat ovat pääosin uusia betoniholveja.

## PARVEKKEET JA TERASSIT

Asunnoissa H27, H28, H29 ja H30 on huoneistokohtaiset terassit. Terassit ovat avoimia ja lasittamattomia.

Terasseilla lattiamateriaalina on laatoitus, jossa sulatuslämmitys.

Asunnossa H24 on ranskalainen parveke.

## KUILUT

Välipohjia aukotetaan uusia tekniikkakuiluja varten. Kuilujen seinät muurataan, kuiluihin valetaan kerrostoittain palokatkot.

## PORTAAT

Vanha läpikulkukäytävä säilytetään ja kunnostetaan. Porrashuoneet ovat uusia betonirakenteita, jotka toteutetaan vanhan läpikulkukäytävän tyyliin sopiviksi (lattian pintamateriaali laatta). Porrashuoneet varustetaan kaukolaukaistavalla savunpoistoluukulla.

Asuntojen H27, H28 ja H29 portaat ovat metallirunkoisia. Pinta verhoillaan valitulla lattiamateriaalilla.

Asuntojen F22 ja H30 sisäiset portaat ovat teräsbetonia. Pinta verhoillaan valitulla lattiamateriaalilla.

## JULKISIVUT

Vanhat rapatut julkisivut kunnostetaan. Uudet julkisivut rapataan vanhojen mukaisiksi.

Asuntojen yhteyteen rakennetaan uusia ikkunoita ja vanhoja ikkunoita uusitaan tai kunnostetaan.

## VANHAT SEINÄPINNAT

Vanhoja väliseiniä puretaan suunnitelmien mukaisesti. Vanhat säilytettävät seinäpinnat kangastetaan, tasoitetaan ja maalataan.

## HUONEISTOJEN VÄLISET SEINÄT

Uudet huoneistojen väliset seinät ovat massiivibetonirakenteita rakennesuunnitelmien mukaan. Vanhat huoneistojen väliset seinät ovat massiivitiilirakenteita. Väliseinien palo- ja ääneneristys toteutetaan saneerausluvassa esitettyjen vaatimusten mukaisesti.

## KEVYET VÄLISEINÄT

Uudet väliseinät ovat pääosin muurattuja harkko-/kiviseiniä. Seinät ylitasoitetaan ja maalataan.

## IKKUNAT JA OVET

Vanhoja puuikkunoita kunnostetaan tai uusitaan. Kunnostettavien ikkunoiden sisäpuitteisiin vaihdetaan eristyslaselementti. Uudet ikkunat tehdään ulkonäöllisesti vanhan mallisina puuikkunoina. Osa ikkunoista on paloikkunoita.

Terassien ovet ovat uusia kokonaan sivulle aukeavia lämmöneristettyjä alumiinitaiteovia.

Ylimmän kerroksen kattoikkunat ovat lämmöneristettyjä metalliprofiili-ikkunoita.

Porrashuoneiden ulko-ovet ovat vanhoja kunnostettavia, tai uusia vanhanmallisia ovia.

Asuntojen ulko-ovet ovat uusia maalattuja ääni- ja paloeristettyjä puupeiliovia.

Asuntojen väliovet ovat uusia maalattuja äänieristettyjä puurakenteisia peiliovia. Vuorilistat ovat maalattua profiilipuulistaa.

Liukuovet ovat pääosin seinän sisään liukuvia ovia.

Löylyhuoneiden ovet ovat karmittomia ja karkaistua lasia.

Kellarin yhteistiloissa käytetään paikoin maalattuja teräslaakaovia ja osittain teräspalo-ovia.

Kaikki lukitukset uusitaan ja toteutetaan Iloq- järjestelmällä.

## LATTIAPÄÄLLYSTEET

Asuinhuoneissa lattiapinnoitteen materiaali ja väri sisustusteeman mukaisesti. Jalkalistat ovat valkoiseksi maalattua profiilipuulistaa. Asuntojen H27, H28, H29 ja H30 alakerran aula- ja käytävätiloissa on keraaminen laatoitus.

Asuntojen märkätiloissa, kylpyhuoneissa ja WC:issä on keraaminen laatoitus.

Kaikissa asuintiloissa on lattialämmitys.

Vanhan läpikulkukäytävän kalkkivilattia kunnostetaan. Porrashuoneikäytäviin, askelmapintoihin ja lepotosoihin tulee kalkkiviltijäljitelmä laatoitus.

Varasto- ja aputilojen lattiat maalataan. Lattiakaivolliset taloyhtiön tekniset tilat pinnoitetaan polyuretaanielastomeerillä.

## SEINÄPINNOITTEET

Asuinhuoneiden seinät ovat pääosin ylitasoitettuja ja maalattuja.

WC- ja kylpyhuonetilojen seinät ovat laatoitettuja.

Saunojen seinät ovat paneloituja (lämpökäsitelty haapa).

Porrashuoneiden ja aulojen seinät ovat ylitasoitettuja ja maalattuja.

Autohallin seinät ovat pääosin maalattuja betoniseiniä ja osittain luonnonkalliopintaisia.

## SISÄKATOT

Asuntojen katot ovat kipsilevyypintaisia ja maalattuja. Alaslasketut katot ovat teräsrankaisia ja kipsilevyverhottuja. Alakatoissa on huolto- ja tarkastusluukkuja talotekniikan edellyttämässä kohdissa. Huoltoluukut ovat ns. hiussaumaluukkuja.

Porrashuoneiden ja yleisten tilojen katot ovat tasoitettuja ja maalattuja, osittain kipsilevyypintaisia.

Varasto- ja aputilojen, sekä autohallin katot ovat maalattua betonia.

## KALUSTEET JA VARUSTEET

Asuntoihin asennetaan arkkitehtisuunnitelmien mukaiset kiintokalusteet.

Keittiökaluusteet ovat Saari-keittiön mallistoa, sisustuskonseptien ja keittiösuunnitelman mukaan. Kohteessa on valittavana kolme eri keittiötyyliä.

Komerokalusteet ja vaatehuonekalusteet ovat Saari-keittiön mallistoa kalustesuunnitelman mukaan.

Kylpyhuoneissa ja WC:issä olevat kalustekaavioiden mukaiset kalusteet Saari-keittiön mallistoa, kosteudenkestäviä kylpyhuonekalusteita.

Pesualtaat, ammeet ja WC- istuimet ovat Duravit- sarjaa. Kaikki WC- istuimet ovat seinämallia.

Kylpyhuoneet varustetaan suihkuseinin ja –kulmin, karkaistu kirkas lasi.

Hanakaluusteet ovat Hansgrohe Axor Citterio E - sarjaa.

Kylpyhuoneissa on sähkötoimiset kuivauspatterit.

Kylpyhuoneiden ja WC:iden varusteet valitun sisustuskonseptin mukaan.

## KONEET JA LAITTEET

Keittiöissä on Gaggenaun kodinkoneet ja **Gaggenaun huonetilaan palauttava liesituuletin.**

Saunoissa on sähkökiuas.

Asunnoissa on valmiiksi asennettuna Mielen pyykinpesukoneet ja kuivausrummut.

## TULISIJAT JA -HORMIT

Asunnot H27, H28, H29 ja H30 varustetaan tulisijalla ja –hormilla erikoissuunnitelmien mukaisesti. Tulisijat ovat tyyppiä Rüegg Classic Line 720 tai vastaava.

## HISSIT

Autohalliin ajo tapahtuu autohissin kautta.

Asunnoissa H27, H28, H29 ja H30 on asuntokohtaiset hydraulihissit.

## VESIJOHDOT JA VIEMÄRIT

Rakennuksen uudis-/saneeraus osan vesi- ja viemärijohdot uusitaan, uudet asennukset LVI- suunnitelmien mukaan. Kaikki vesijohdot ja viemärit tehdään uppoasennuksina tai koteloituna asuintiloissa. Varasto- ja kellaritiloissa talotekniikan asennukset ovat pinta-asennuksia.

Asunnot varustetaan huoneistokohtaisella kylmän ja lämpimän veden mittauksella.

## ILMANVAIHTO, LÄMMITYS JA JÄÄHDYTYS

Asunnoissa on asuntokohtaisesti säädettävä lämmöntalteenotolla varustettu tulo- ja poistoilmanvaihtokone. LTO- laite on sijoitettu asuntoihin erikoismittaiseen komeroon, tai erilliseen tekniikkahuoneeseen.

Yhtiö on liitetty kaukolämpöverkkoon. Lämmitysverkosto uusitaan koko rakennuksen osalta. Asunnoissa on termostaatein ohjattu vesikiertoinen lattialämmitys. Märkätilojen lattialämmitys on omassa kierrossa.

Yhtiö liitetään kaukokylmäverkkoon ja rakennus varustetaan huoneistokohtaisin viilennyslaittein.

## SÄHKÖ- JA TIETOJÄRJESTELMÄT

Yhtiö liitetään Welhon kaapelitelevisioverkkoon ja huoneistot varustetaan antenniverkolla sekä nopean datayhteyden mahdollistavalla yleiskaapelointijärjestelmällä (CAT6).

Puhelinyhteydet toimivat asukkaiden omilla matkapuhelinliittymillä.

Asunnoissa on ovipuhelinjärjestelmä puhe- ja kuvayhteydellä.

Alaslasketuissa katoissa (esim. kylpyhuone ja keittiö) on upotettu led- valaistus. Valaistus on pääosin himmennettävissä. Myös yleisten tilojen valaistus ja valaisimet uusitaan. Ulkotilojen valaistus uusitaan.

Asunnot varustetaan määräysten mukaisin palovaroittimin.

## YHTEISTILAT

Kellaritiloihin rakennetaan yhtiötä palveleva kolmikerroksinen 24 paikkainen autohalli.

Nykyinen jätehuone kunnostetaan.

## VARASTOTILAT

Tennishallirakennuksen katutasokerrokseen rakennetaan normaalit irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastot. Huoneistokohtaiset irtaimistovarastot ovat käytävän puolelta umpiseinäisiä komeroita, yläosa ja väliseinät teräsverkkoa, kooltaan noin 2 - 5 m<sup>2</sup>/huoneisto. Seinämäjärjestelmä esim. Troax UR-SP.

## PIHA-ALUEET

Piha-alueet ja istutukset toteutetaan pihasuunnitelman mukaan. Piha-alueet päällystetään pääosin luonnonkivellä. Pihoille tehdään istutukset istutusaltaisiin ja pihat valaistaan tunnelmavalaistuksella. Asuntopihat Tähtitorninkadun puolelta toteutetaan rakennusprojektiin sisältyvänä. Taloyhtiön sisäpihan toteutuksesta vastaa asuntoyhtiö.

## PYSÄKÖINTI

Kellarin puolilämpimässä autohallissa on 24 autopaikkaa.

Autohissi sekä autohallin ovi opastus- ja kauko-ohjausjärjestelmineen ovat uusia. Autohallin ramppiin tulee sulatus jäätyamisen estämiseksi.

Autohallin mitoitus poikkeaa joiltain osin autopaikkojen ja ajoväylien mitoitusta käsittelevien RT- korttien 98-10986 ja 98-10988 mukaisesta ohjeellisesta mitoituksesta vanhan rakennuksen runkomitoista johtuen.

## MUUTOSTYÖT

Ostajalla on mahdollisuus teettää ostamaansa huoneistoon kohdistuvia muutoksia. Rakennuttaja antaa muutoksista kirjallisen tarjouksen ja muutostyöt tilataan rakennuttajan esittämän aikataulun puitteissa kirjallisesti.

## HUOMAUTUS

Rakennuttajalla on oikeus vaihtaa rakenteita ja edellä kuvattuja materiaaleja vastaaviin ja samanarvoisiin tuotteisiin, sekä soveltaa suunnitelmien mittoja tarvittaessa. Esimerkiksi hormimitat, sekä kotelointien ja alaslaskettujen kattojen pinta-alat ja korkeudet voivat muuttua laite- tai asennusteknisistä syistä. Esitteiden tiedot ja havainnekuvat voivat yksityiskohdiltaan poiketa valmiista toteutuksesta. Suunnitelmien kalustemerkinnät ovat suuntaa antavia.

Tähtitornin Flygel rakennetaan pääosin rakennusluvan hakemisajankohtana voimassa olleiden rakentamismääräysten mukaisesti. Korjausrakentamishankkeen luonteesta ja rakennussuojelullista tavoitteista johtuen osaa normeista noudatetaan soveltuvin osin. Tietoa rakentamismääräyksistä ja niiden muuttumisesta saa mm. Ympäristöministeriöstä ([www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi)) ja Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirastosta.

Tämä rakennustapaselostus koskee vain yhtiön uudis-/saneeraushanketta (Tähtitornin Flygel).

Muutokset/täsmennykset:

rev.pvm Muutos/täsmennys koskee:

16.3.2017 Alkuperäinen

**A 26.4.2018 LVI-suunnittelija, sähkösuunnittelija ja pohjarakennesuunnittelija vaihtunut;  
H30 porras muuttunut betonirakenteiseksi, liesituuletin muuttunut**