

RAKENNUSTAPASELOSTUS 17.06.2019

AS OY HELSINGIN TÄHTITORNINKATU 16

Tässä rakennustapaselostuksessa on esitetty hankkeen rakennuksen tiedot ja materiaalit. Sisustuskonsepteista (Classy, Natural, Modern) laaditaan erilliset esitteet.

RAKENNUTTAJA

InnoPro Invest Oy, Kalevankatu 56A, 00180 Helsinki

RAKENNUTTAMISTEHTÄVÄT

Rautkylä Konsultointi Oy

SUUNNITTELIJAT

Pää- ja arkkitehtisuunnittelu:

AVARRUS arkkitehdit Oy

Sisustus suunnittelu:

AVARRUS arkkitehdit Oy

Rakennesuunnittelu:

Insinööritoimisto Heikki Möttönen Oy

LVI- ja sähkösuunnittelu: Teknoplan Oy

YLEISTÄ

As Oy Helsingin Tähtitorninkatu 16 on oma itsenäinen asunoksi palautettava asunto-osakeyhtiö. Kiinteistö saneerataan kauttaaltaan korkeatasoisiksi asunoksi. Asunto-osakeyhtiö omistaa itse Helsingin kaupungin tontin 91-7-452-20 ja sillä olevan rakennuksen. Kohde sijaitsee Helsingin Ul-lanlinnassa, osoitteessa Tähtitorninkatu 16, 00140 Helsinki.

Rakennuksen on alkujaan suunnittelut arkkitehti K.A. Wrede Lähetysseuran käyttöön. Rakennus on valmistunut kahdessa osassa vuosina 1900 ja 1906 pääosin asuinkäyttöön.

Kohde on arkkitehtonisesti poikkeuksellinen linnamainen matala punatiilitalo erkkereineen, torneineen ja sisäänkäynneille johtavine siltoineen.

PERUSTUKSET

Rakennus on perustettu kallion päälle. Perustukset ovat pääosin luonnonkivi-perustaisia ja osin betonirakenteisia.

ULKOSEINÄT

Kantavat ulkoseinärakenteet ovat pääosin vanhoja massiivitiilirakenteita, osin uusia lämpöeristettyjä betonirakenteita.

YLÄPOHJA

Kantavat kattorakenteet ovat puurakenteisia. Vesikattomateriaalina on kone-saumattu peltikate.

VÄLIPOHJAT

Asuntojen välipohjat ovat pääosin puu-palkkikannatteisia. Kiinteistön välipohjat on avattu ja puhdistettu, pääosin lämpöeristeet uusitaan nykyaikaisilla mineraalivillaeristeillä.

PARVEKKEET JA TERASSIT

Valtaosassa asunnoissa on joko parveke tai pihaterassi. Sisäpihan pihatasossa olevissa asunnoissa on huoneistokohtaiset pihaterassit. Terassit ovat avoimia ja lasitamattomia. Terasseilla lattiamateriaalina on laudoitus. Terassit rajataan yhteispihasta kaitein. Parvekkeet ovat alkuperäisen kaltaisia pinnakaiteellisia ulokeparvekkeita. Asunnossa B7 on lasitettu puolilämmin viherhuone, jonka lattia-materiaalina on laatoitus.

KUILUT

Välipohjia aukotetaan uusia tekniikka-kuiluja varten. Kuiluissa on kerrostasoittain palokatkot.

PORTAAT

Porrashuoneet ovat suojeltuja, ja ne kunnostetaan. Ummistettu porttikonki avataan ja portti ennallistetaan Tähtitorninkadun puolelle. Porrashuoneet varustetaan savunpoistoluukuilla. Tähtitorninkadun puoleinen kulkusilta kunnostetaan B-porras ja hissi ovat yhteiskäytössä Tähtitorninkatu 18 kiinteistön kanssa.

JULKISIVUT

Vanhat puhtaaksi muuratut tiilijulkisivut kunnostetaan niiltä osin kun julkisivuun joudutaan kohdis-tamaan rakennusteknisiä toimenpiteitä ja lisäämään tai uusimaan taloteknisiä järjestelmiä. Uudet ja korjattavat sisäpihan julkisivut rapataan vanhojen mukaisiksi. Asuntojen yhteyteen rakennetaan uusia ikkunoita ja vanhoja ikkunoita uusitaan tai kunnostetaan.

VANHAT SEINÄPINNAT

Vanhoja väliseiniä puretaan suunnitelmien mukaisesti. Kuivien tilojen vanhat säilytettävät seinäpinnat ylitasoitetaan ja maalataan. Vanhat märkätilojen seinät tasoitetaan ja oikaistaan tai levytetään.

HUONEISTOJEN VÄLISET SEINÄT

Uudet huoneistojen väliset seinät ovat pääosin massiivitiilirakenteita. Vanhat huoneistojen väliset seinät ovat massiivitiilirakenteita. Väliseiniin palo- ja äänen-eristys toteutetaan saneerauksen rakennus-luvassa esitettyjen vaatimusten mukaisesti.

KEVYET VÄLISEINÄT

Uudet väliseinät ovat kevytrakeisia levy-seiniä. Seinät ylitasoitetaan ja maalataan.

IKKUNAT JA OVET

Vanhoja puuikkunoita kunnostetaan tai uusitaan. Uudet ikkunat tehdään ulko-näöllisesti vanhan kal-taisina puuikkunoina. Osa ikkunoista on paloikkunoita. Pihan puoleiset ikkunat varustetaan säle-kahtimilla. Ylimmän kerroksen kattoikkunat ovat lämmöneristettyjä metalliprofiili-ikkunoita. Porrashuoneiden ulko-ovet ovat vanhoja kunnostettavia tai uusia vanhan-mallisia ovia. Asuntojen ulko-ovet ovat uusia tammisia ääni- ja paloeristettyjä puupeili-ovia. Asuntojen väliovet ovat uusia maalatuja äänieristettyjä puurakenteisia peiliovia tai vanhoja kunnostettavia puupeiliovia. Vuorilistat ovat maalattua profiilipuulistaa. Liukuovet ovat pääosin seinän sisään liukuvia ovia. Löylyhuoneiden ovet ovat karkaistua lasia. Kellarin yhteistiloissa käytetään paikoin maalattuja teräslaakaovia ja osit-tain teräspalo-ovia. Kaikki lukitukset uusitaan ja toteutetaan elektromekaanisella lukitusjärjestelmällä.

LATTIAPÄÄLLYSTEET

Asuinhuoneissa on määritetty lattiapinnoitteen materiaali ja väri sisustusteeman mukaisesti. Jalka-listat ovat maalattua profiilipuulistaa. Asuntojen märkätiloissa, kylpyhuoneissa ja WC:issä on keraaminen laatoitus. Kaikissa kuivissa asuintiloissa on patteri- tai lattialämmitys. Märkätilat ja erillis-wc:t on varustettu lattian mukavuus-lämmityksellä. Suojeltujen porrashuoneiden mosaiikkibetoni- ja laattalattiat kunnos-tetaan. Taloyhtiön yleisten varasto- ja apu-tilojen lattiat maalataan. Lattia-kaivolliset taloyhtiön tekniset tilat pinnoitetaan vettä eristävällä pinnoitteella.

SEINÄPINNOITTEET

Asuinhuoneiden seinät ovat pääosin ylitasoitettuja ja maalattuja. WC- ja kylpy-huoneiden seinät ovat laatoitettuja. Saunojen seinät ovat paneeloituja. Porrashuoneiden seinät ovat maalattuja, seinissä on ennallistettavat koriste-maalaukset.

SISÄKATOT

Asuntojen laslasketut katot ovat levy-verhottuja ja maalattuja. Alakatoissa on huolto- ja tarkastus-luukkuja talotekniikan edellyttämässä kohdissa. Porrashuoneiden ja yleisten tilojen katot ovat tasoitettuja ja maalattuja, osittain kipsilevy-pintaisia. Varasto- ja aputilojen katot ovat maalattua betonia.

KALUSTEET JA VARUSTEET

Asuntoihin asennetaan arkkitehtisuunnitelmien mukaiset kiintokalusteet. Keittiökaluusteet toteutetaan sisustuskonseptin ja tarkennettavan keittiösuunnitelman mukaan. Kohteessa on valittavana kolme eri keittiötyyliä. Komerokalusteet ja vaatehuonekalusteet ovat Kvänum, Tibrokök, HTH tai vastaavan mallistoa. Kylpyhuoneissa ja WC:issä olevat kalusteet ovat Kvänum, Tibrokök, HTH tai vastaavan mallistoa, kosteudenkestäviä kylpyhuonekalusteita. Pesualtaat, ammeet ja WC- istuimet ovat Duravit, Gustavsberg tai vastaavan mallistoa. WC- istuimet asunnoissa ovat seinämällisiä. Kylpyhuoneet varustetaan pääosin suihkuseinän ja -kulmin, karkaistu kirkas lasi. Hanakalusteet ovat Hansgrohe, Tapwell tai vastaavan mallistoa. Kylpyhuoneissa on lämmitysverkkoon kytketyt kui-vauspatterit. Kylpyhuoneiden ja WC:iden varusteet ovat valitun sisustuskonseptin mukaan.

SISÄKATOT

Asuntojen alaslasketut katot ovat levyverhottuja ja maalattuja. Alakatoissa on huolto- ja tarkastusluukkuja talotekniikan edellyttämässä kohdissa. Porrashuoneiden ja yleisten tilojen katot ovat tasoitettuja ja maalattuja, osittain kipsilevy-pintaisia. Varasto- ja aputilojen katot ovat maalattua betonia.

KONEET JA LAITTEET

Keittiössä on Miele, Gaggenau tai vastaavan mallistoa olevat kodinkoneet. Saunoissa on sähkö-kiuas.

TULISIJAT JA -HORMIT

Asunnoissa A11 ja B5 on kunnostettava alkuperäinen kaakeliuuni.

HISSIT

Hissit uusitaan.

VESIJOHDOT JA VIEMÄRIT

Rakennuksen vesi- ja viemärijohdot uusitaan, uudet asennukset LVI- järjestelmä-kuvauksen mukaisesti. Kaikki vesijohdot toteutetaan lähtökohtaisesti uppoasennuksina, viemärit toteutetaan uppo-asennuksina tai koteloituna asuintiloissa. Varasto- ja kellaritiloissa talotekniikan asennukset ovat pinta-asennuksia. Asunnot varustetaan huoneistokohtaisella kylmän ja lämpimän veden mittauksella.

ILMANVAIHTO, LÄMMITYS JA JÄÄHDYTYKSEN

Asunnoissa on asutokohtaisesti säädettävä lämmöntalteenotolla varustettu tulo- ja poistoilman-vaihtokone. LTO- laite on sijoitettu asuntoihin märkätiloihin tai erilliseen kodinhoitohuoneeseen. Yhtiö on liitetty kaukolämpöverkkoon. Lämmitysverkosto uusitaan koko rakennuksen osalta. Asunnoissa on termostaatein ohjattu vesi-

kiertoinen patterilämmitys. Yhtiö liitetään kaukokylmäverkkoon ja rakennus varustetaan huoneistokohtaisiin viilennyslaittein.

SÄHKÖ- JA TIETOJÄRJESTELMÄT

Yhtiö liitetään yleiseen tietoverkkoon ja huoneistot varustetaan antenniverkolla sekä nopean datayhteyden mahdollistavalla yleiskaapelointijärjestelmällä (CAT6 tai parempi). Puhelinyhteydet toimivat asukkaiden omilla matkapuhelinliittymillä. Asunnoissa on ovipuhelinjärjestelmä puhe- ja kuvayhteydellä. Alaslasketuissa katoissa (esim. kylpyhuone ja keittiö) on upotettu led- valaistus. Myös yleisten tilojen valaistus uusitaan. Ulkotilojen valaistus uusitaan. Asunnot varustetaan määräysten mukaisin palovarointimin.

YHTEISTILAT

Kellaritiloihin rakennetaan yhtiötä palveleva edustava saunasasto, kerhotila, kuntosali, talopesula ja jätehuone.

VARASTOTILAT

Ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan normaali irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastot. Huoneistokohtaiset irtaimistovarastot ovat kooltaan noin 2 - 3 m² / huoneisto. Seinämäjärjestelmä esim. Troax UR-SP.

PIHA-ALUEET

Piha-alueet ja istutukset toteutetaan pihasuunnitelman mukaan. Piha-alueet päällystetään pääosin tiillisin pihakivin ja osin graniittikivin. Pihaille tehdään istutukset istutusaltaisiin ja pihat valaistaan tunnelmavalauksella. Tähtitorninkadun puolella oleva katutasosta alempana oleva sisäpihan luonnonkivimuuri valaistaan ja vihreytetään.

PYSÄKÖINTI

Kiinteistön pysäköintipaikat ovat kadunvarressa Helsingin kaupungin yleisillä asukas-pysäköintipaikoilla.

MUUTOSTYÖT

Ostaja voi halutessaan esittää tästä sisällöstä poikkeavia omia toivomuksia ja muutostöitä huoneistoonsa. Muutostöiden suunnitelmat ostajan tulee teettää kustannuksellaan projektin suunnittelijoilla myöhemmin ohjeistettavan prosessiin mukaisesti. Rakennuttaja antaa muutostöistä kirjallisen tarjouksen, josta selviää muutoksen mahdollinen vaikutus huoneiston valmistumisaikatauluun.

HUOMAUTUS

Rakennuttajalla on oikeus vaihtaa rakenteita ja edellä kuvattuja materiaaleja vastaaviin ja samanarvoisiin tuotteisiin, sekä soveltaa suunnitelmien mitta- ja tarvittaessa. Esimerkiksi hormimitat sekä koteloitien

ja alaslasketujen kattojen pinta-alat ja korkeudet voivat muuttua laite- tai asennusteknisistä syistä. Esitteiden tiedot ja havainnekuvat voivat yksityiskohdiltaan poiketa valmiista toteutuksesta. Suunnitelmien kalustemerkinnot ovat suuntaa antavia. As Oy Helsingin Tähtitorninkatu 16 rakennetaan pääosin rakennusluvan hakemisajankohtana voimassa olleiden rakentamismääräysten mukaisesti. Korjausrakentamishankkeen luonteesta ja rakennus-suojellista tavoitteista johtuen osaa normeista noudatetaan soveltuvin osin. Tietoa rakentamismääräyksistä ja niiden muuttumisesta saa mm. Ympäristöministeriöstä (www.ymparisto.fi) ja Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirastosta.

VASTUUVAPAUCLAUSEKSE

As Oy Helsingin Tähtitorninkatu 16 kiinteistö saneerataan korkealuokkaisiksi asunnoiksi alunperin vuonna 1900 ja 1906 rakennettuun kiinteistöön. Viimeksi tilat ovat toimineet Lähetyskirkon toimistotiloina. Asunto-osakkeiden ostajat ovat tietoisia, että kiinteistö ja asunnot eivät ole uusia ja eivät ole siten ns. uudenveroisia. Rakennuksen rakenteiden jäykkyys, lämmön- ja ääneneristys ovat myönnetyt rakennusluvan mukaisia, mutta eivät välttämättä ole arvoiltaan samaa luokkaa kuin uusissa kiinteistöissä ja huoneistoissa. Sisäpihan ikkunat on uusittu vuonna 2013-14 kun kiinteistö oli toimistokäytössä. Saneerauksen yhteydessä ikkunoita kunnostetaan ja osin uusitaan, mutta ne eivät välttämättä tule äänen- ja lämmöneristysominaisuuksiltaan sekä tiiveydeltään uuden veroisiksi. Rakennusluvan mukaisesti kiinteistö tulee varustaa koneellisella ilmanvaihdolla. Koneelliselle ilmanvaihdolle on ominaista, että huoneistoon voi muodostua lievää alipainetta, mikä voi aiheuttaa ilman virtausta kiinteistön rungosta ja eristeistä huoneilmaan. Tämä mahdollinen virtaus pyritään estämään tiivistämällä huoneistojen ala- ja välipohjien uudet teräsbetoni- ja kipsivalulaatat akustisella saumatiivistyksellä ympäröiviin rakenteisiin. Kiinteistön välipohjat on avattu ja puhdistettu, pääosin lämmöneristeet uusitaan nykyaikaisilla mineraalivillaeristeillä. Rakennusmääräykset ja myönnetty rakennuslupa eivät edellytä välipohjien purkamista, mutta Rakennuttaja on sen teettänyt omalla kustannuksellaan varmistaakseen myös tältä osin kiinteistön ja huoneistojen korkean laadun ja mahdollisimman hyvän äänen- ja lämmöneristykseen. Asunnon ostajia kehoitetaan tutustumaan huolellisesti rakennustapaselostukseen, missä on kuvattu rakentamisen tapa ja laatu. Allekirjoittamalla kaupunkikirjan ostaja hyväksyy rakentamistapaselosteessa kuvatun rakentamisen tavan, materiaalit ja laadun.