



TÖÖLÖN
KESÄKATU

Asunto Oy Töölön Kesäkatu, Helsinki

RAKENNUSTAPASELOSTUS

1.9.2019

rev. 30.7.2020

rev. 29.10.2020

rev. 31.8.2021

ASUNTO OY TÖÖLÖN KESÄKATU, HELSINKI

Rakennustapaselostuksessa on esitetty yhtiön ja rakennuksen tiedot ja materiaalit. Sisustuskonseptit on kuvattu erillisellä esitteellä. Sähkö- ja valaisinpisteiden sijainnit on esitetty teknisissä myyntipohjissa.

RAKENNUTTAJA

Auratum Asunnot Helsinki Oy, Erottajankatu 19 B, 00130 Helsinki.

SUUNNITTELIJAT

Arkkitehtisuunnittelu:	Arkkitehtiryhmä A6 Oy
Rakennesuunnittelu:	Insinööritoimisto Lauri Mehto oy
LVI- suunnittelu:	Optiplan Oy
Sähkösuunnittelu:	Optiplan Oy
Akustiikkasuunnittelu:	Helimäki Akustikot
Pihasuunnittelu:	Sitowise Oy
Yhteistilojen sisustussuunnittelu:	Puroplan Oy

YLEISTÄ

Asunto Oy Töölön Kesäkatu, Helsinki (myöhemmin Yhtiö) omistaa Helsingin kaupungissa sijaitsevan tontin 91-14-484-6 ja sillä sijaitsevan asuintalon. Kohde sijaitsee Helsingin Taka-Töölössä, osoitteessa Merikannontie 5, 00260 Helsinki.

Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Kurt Simberg ja se on valmistunut 1968 Yleisradion toimitaloksi. Rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-2.

Rakennuksessa on seitsemän asuinkerrosta (kerrokset 2.-8.) ja yhteensä 146 asuntoa. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat saunaosasto, kuntosali, kerhohuone, talopesula, kuivaushuone ja yhtiön omistamat liiketilat. Asuntojen irtaimistovarastot, pysäköintihalli ja yhtiön tekniset tilat sijaitsevat kellarikerroksessa. Yhtiön ulkoiluvälinevarastoja on sekä ensimmäisessä että kellarikerroksessa.

PERUSTUKSET

Rakennuksen perustukset ovat betonia. Pysäköintihallin uusittavan osan perustukset uusitaan. Rakennus on perustettu kalliolle.

RUNKO

Rakennuksen kantava runko on pääosin paikalla valettua betonia. Runko on pääasiassa alkuperäinen. Pysäköintihallin runko uusitaan rakennuksen eteläpuoliselta osalta. Kahdeksannen kerroksen runko uusitaan kokonaisuudessaan. Uudet runkorakenteet ovat teräsbetonelementtirakenteisia.

ULKOSEINÄT

Kerrosten 2.-7. vanhat ulkoseinärakenteet puretaan ja vanhat ulkoseinän betonipalkit vahvistetaan teräspalkilla. Ulkoseinä lämmöneristetään ja verhotaan kuitubetonelementeillä. Kahdeksannen kerroksen

ulkoseinät rakennetaan teräsrankaisena. Ensimmäisen kerroksen kivipintaiset ulkoseinärakenteet säilytetään.

YLÄPOHJA

Vesikate uusitaan kauttaaltaan, materiaalina on 8. kerroksen vesikatolla bitumikermi ja 7. kerroksen vesikatolla (8. kerroksen terassit) elastomeeri. Yläpohjan lämmöneriste uusitaan.

VÄLIPOHJAT

Asuntojen väliset välipohjat ovat pääosin vanhoja betoniholveja.

PARVEKKEET JA TERASSIT

Etelä- ja pohjoisjulkisivuille asennetaan teräsrunkoiset parvekkeet 2.-7. kerrokseen jokaiseen pilariväliin siten, että jokaiselle asunnolle tulee parveke. Osassa asunnoista on kaksi parvekettä. Parvekkeet varustetaan lasikaiteella ja avattavalla parvelasituksella. Parvekkeet ovat ulkotilaa eivätkä lasitukset ole tiiviitä tarvittavan ilmankierron vuoksi. Kahdeksannen kerroksen asunnoilla on oma terassi. Parvekkeilla ja terasseilla lattiamateriaalina on UPM Profideck -komposiittilauta, väri kivenharmaa. Parvekkeilla ja terasseilla on pistorasia ja valaistus.

KUILUT

Vanhat tarpeettomat kuilut puretaan ja välipohjat valetaan umpeen.

Välipohjia aukotetaan uusia tekniikkakuiluja varten. Kuilujen seinät toteutetaan kipsilevyrakenteisina ja välipohjiin valetaan palokatkot.

Vanhoja hissikuiluja jatketaan siten, että kaikkien kolmen porrashuoneen hissit kulkevat kellarista kahdeksanteen kerrokseen.

PORTAAT

Porrashuoneen portaat ovat alkuperäisiä betonirakenteisia portaita, joiden alkuperäiset mosaiikkibetoniaskelmat kunnostetaan. Porrashuoneen kaiteet korotetaan nykymääräysten mukaisiksi. Porrashuoneet ovat suojeltuja.

JULKISIVUT

Vanha julkisivu puretaan ja uusitaan ulkonäöllisesti vanhaa julkisivua muistuttavaksi kuitubetonielementtijulkisivuksi. Kahdeksannen kerroksen julkisivumateriaalina on lasia ja alumiinikomposiittilevyä.

Ensimmäisen kerroksen vanhoja lasiseiniä säilytetään ja osittain uusitaan. Vanhat tuulikaapit kunnostetaan.

Asuinkerrosten ikkunat uusitaan alkuperäisen ikkunajaon mukaisesti.

Ensimmäiseen kerrokseen avataan uusia ikkuna-aukkoja itä- ja länsipään julkisivuihin.

HUONEISTOJEN VÄLISET SEINÄT

Uudet huoneistojen väliset seinät ovat teräsrankaisia tuplarunkoisia kipsilevyseiniä. Väliseinien palo- ja ääneneristys toteutetaan Suomen rakentamismääräyskokoelmassa esitettyjen vaatimusten mukaisesti.

KEVYET VÄLISEINÄT

Uudet väliseinät ovat pääosin eristettyjä kipsilevyseiniä. Seinät saumanauhoitetaan, ylitasoitetaan ja maalataan.

IKKUNAT JA OVET

2.-7. kerroksessa ikkunat uusitaan sisään-sisään aukeaviksi puualumiini-ikkunoiksi, joissa on vakiona valkoiset sälekaihtimet. Ikkunoiden sisään näkyvät osat ovat valkoisia, ulkopuoli tummanharmaa. Kahdeksannen kerroksen ikkunat ovat uusia alumiiniprofiili-ikkunoita, väri tumman metallin harmaa.

2.-7. kerroksen parvekeovet ovat uusia puualumiinisia liukuovia. Kahdeksannen kerroksen terassiovet ovat alumiiniprofiilisia ovia.

Porrashuoneen ulko-ovet ovat uusia metalliovia.

Asuntojen kerrostaso-ovet ovat yksilehtisiä, viilutettuja, ääni- ja paloeristettyjä Kaso-turvaovia. Oven väri ulkopuolelle tumma viilu, sisään valkoinen.

Asuntojen väliovet ovat sisustusteeman mukaan joko maalattuja tai viilutettuja laakaovia. Vuorilistat ovat maalattua puuta.

Liukuovet ovat seinän sisään liukuvia maalattuja MDF-ovia.

Löylyhuoneiden ovet ovat karkaistua kirkasta lasia.

Kaikki lukitukset uusitaan. Ovien lukitus toteutetaan Iloq-lukitusjärjestelmällä.

LATTIAPÄÄLLYSTEET

Asuinhuoneissa on yksisauvainen tammiparketti, väri sisustusteeman mukaan. Jalkalistat ovat puuta, sävytettynä parketin sävyyn.

Asunnon kylpyhuoneessa, kodinhoitohuoneessa ja WC:ssä on laatoitus.

Ensimmäisen kerroksen pääaulan lattiamateriaalina on alkuperäinen kivilattia, muissa aulatiloissa uusi laatoitus. Saunaosaston lattia laatoitetaan. Kerhotilan lattiamateriaalina on parketti ja kuntosalilla kumimatto. Pesulan ja kuivaushuoneen lattia on pinnoitettu muovimatolla. Varastojen ja teknisten tilojen pinnoitteena on hiertoepoksi.

Asuinkerrosten porraskäytävien lattiat päällystetään vinyylilaatalla.

SEINÄPINNOITTEET

Asuinhuoneiden seinät ovat pääosin tasoitettuja ja maalattuja.

Keittiöiden kalusteväliin asennetaan sisustustyylin mukainen laatoitus tai kvartsipuristelevy.

WC- ja kylpyhuonetilojen seinät ovat laatoitettuja. Ulkonurkat kulmalistoilla.

Saunojen seinät ovat lämpökäsiteltyä tervaleppää.

Porrashuoneiden ja aulojen seinät ovat pääosin tasoitettu ja maalattu. Osa ensimmäisen kerroksen seinistä on puupaneloitu. A- ja C-portaan porrashuoneessa on suojeltu alkuperäinen muotoklinkkerilaattaseinä.

SISÄKATOT

Asuntojen katot ovat kipsilevyntaisia ja maalattuja. Alaslasketut katot ovat teräsrankaisia ja kipsilevyverhottuja. Alakatoissa on huolto- ja tarkastusluukkuja talotekniikan edellyttämässä kohdissa. Kodinhoitohuoneiden, saunojen sekä wc- ja kylpyhuonetilojen katot ovat lämpökäsiteltyä tervaleppää.

Kerroskäytävien katot ovat osittain kipsilevyntaisia ja osittain akustiikkalevyjä. Alakerran auloissa on pääosin alkuperäinen puupaneeli. Kerhohuoneen katto on avattava akustiikkalevykatto. Saunaosaston kattomateriaalina on kosteudenkestävä levy.

KALUSTEET JA VARUSTEET

Asuntoihin asennetaan sisustuskonseptien mukaiset kotimaiset Saari-keittiökaluusteet. Myös muut asunnon kiintokalusteet ovat Saari-kalusteita.

Asunnoissa on seinä-wc:t, istuin Ido Glow-sarjaa.

Kylpyhuoneet varustetaan lasisin suihkuseinin tai -kulmin, huoneistotyypistä riippuen lasiseinät/-kulmat ovat Unidrain tai Hietakari Vetro.

WC-, suihku- ja keittiöhanakalusteet ovat Oras Optima-sarjaa.

Kylpyammeiden malli on Duravit Bathtub. Ammeiden hanat ovat Hansgrohe Axor Citterio E -hanoja.

Kylpyhuoneissa on sähkötoiminen Rej Design Tango -kuivauspatteri.

Märkätilojen pyyhekoukut ja wc-paperitelineet ovat Geesa Wynk -sarjaa tai tyyliltään vastaavaa. Suihkutilat varustetaan Geesan suihkukorilla.

Asuinhuoneisiin asennetaan kaksiliukuinen verhoakisko. 8. kerroksessa on lisäksi sähkökäyttöiset screen-rullakaihtimet.

KONEET JA LAITTEET

Keittiöissä on Mielen kodinkoneet. Kaikissa asunnoissa on keraaminen induktioliesitaso sekä integroitu astianpesukone ja kylmälaite /-laitteet sekä erillinen kalusteuuni ja mikro. Kaksioissa on 45 cm leveä astianpesukone, muissa asunnoissa 60 cm leveä. Kaksioissa on jääkaappipakastin, muissa asunnoissa on erilliset täyskorkeat jääkaappi ja pakastin. Liesituuletin on Mielen huonetilaan palauttava.

Saunoissa on Helo Rocher -sähkökuivas.

Pesuhuoneissa on valmiiksi asennettuna Mielen pyykinpesukoneet ja kuivausrummut. Kaksioissa on Mielen pesevä ja kuivaava pyykinpesukone.

Talopesula varustetaan Mielen pyykinhuoltolaittein: pesukone, kuivausrumpu ja silityskone (mankeli), kuivauslaite kuivaushuoneessa.

HISSIT

Porrashuoneisiin rakennetaan uudet hissit. Hissit ovat Kone Hissit Oy:n valmistamat.

VESIJOHDOT JA VIEMÄRIT

Kiinteistön vesi- ja viemärijohdot uusitaan, uudet asennukset LVI- suunnitelmien mukaan. Kaikki vesijohdot ja viemärit tehdään uppoasennuksina tai koteloituna asuintiloissa ja saunaosastossa. Varasto- ja kellaritiloissa talotekniikan asennukset ovat pinta-asennuksia.

Asunnot varustetaan kaukoluettavalla huoneistokohtaisella vedenmittauksella.

ILMANVAIHTO, LÄMMITYS JA VIILENNYS

Asunnoissa on asuntokohtaisesti säädettävä lämmöntalteenotolla varustettu tulo- ja poistoilmanvaihtokone. LTO- laite on sijoitettu asuntoihin erikoismitaiseen komeroon.

Yhtiö on liitetty kaukolämpöverkkoon. Asuntojen kuivissa tiloissa on termostaatein ohjattu vesikiertoinen lattialämmitys, märkätiloissa sähkötoiminen lattialämmitys. Lämmitysverkosto uusitaan koko rakennuksen osalta.

Yhtiö liitetään kaukokylmäverkkoon ja se varustetaan huoneistokohtaisin viilennyslaittein. Puhallinkonvektorit sijoitetaan huoneistojen kattoihin ja niiden viilennysvaikutus on pääasiassa olohuoneeseen sekä joissain asunnoissa makuuhuoneeseen. Yhtiö päättää viilennysmahdollisuuden ajankohdasta (esim. touko-syyskuu).

SÄHKÖ- JA TIETOJÄRJESTELMÄT

Yhtiö liitetään kaapelitelevisioverkkoon ja huoneistot varustetaan antenniverkolla sekä nopean datayhteyden mahdollistavalla yleiskaapelointijärjestelmällä (CAT6). Jokaiseen huoneistoon asennetaan wlan-yhteys. Taloyhtiön laajakaistan perusnopeus sisältyy vastikkeeseen. Huoneiston haltija voi tilata lisänopeutta kiinteistöliittymän operaattorilta erillistä maksua vastaan.

Puhelinyhteydet toimivat asukkaiden omilla matkapuhelinliittymillä. Asunnoissa on ovipuhelinjärjestelmä puhe- ja kuvayhteydellä.

Huoneistoissa on kiinteää valaistusta eteisessä, keittiössä ja märkätiloissa. Olohuoneessa ja makuuhuoneissa on valaisinpistorasiat. Tarkemmat paikat on esitetty teknisessä myyntipohjassa.

Asunnot varustetaan verkkovirtaan kytketyin paristovarmennetuin palovaroittimin.

YHTEISTILAT

Ensimmäisessä kerroksessa ja kellarissa sijaitsevat yhtiön yhteiset tilat. Näihin kuuluvat SPA-osasto, kuntosali, ulkoiluvälinevarastot, kerhuhuone, verstaas, jätehuone, pesu- ja kuivaushuone ja irtaimistovarastot.

Yhtiön omistuksessa on kaksi liiketilaa, jotka on mahdollista yhdistää yhdeksi tilaksi.

Huoneistokohtaiset irtaimistovarastot ovat teräsrakenteisia. Ovi ja etuseinä oven yläreunaan saakka on umpinainen, yläosa ja varastojen väliset seinät teräsverkkoa. Irtaimistovarastojen katoissa kulkee yhtiötä palvelevaa talotekniikkaa, mikä saattaa rajoittaa tilan korkeutta.

TEKNISET TILAT

Tekniset tilat sijaitsevat pääosin kellarikerroksessa.

PIHA-ALUEET

Piha-alueelle sijoitetaan istutuksia, leikkipaikat, terassi, pihakalusteita ja polkupyörätelineitä piha-alueen suunnitelmien mukaan.

PYSÄKÖINTIHALLI

Yhtiössä on pysäköintihalli, jossa on 111 osakepaikkaa ja kolme yhtiön omistamaa autopaikkaa (nro 112-114), jotka on tarkoitettu yhteiskäyttöautoille. 70 autopaikkaa on mahdollista varustaa auton sähkölatauspisteellä. Autopaikat nro 1-8 ja 98-114 sijaitsevat kylmässä halliosassa ja autopaikat nro 9-97 puolilämpimässä halliosassa.

Pysäköintihallin etuosan kautta on kulku kahden viereisen yhtiön pysäköintihalliin.

MUUTOSTYÖT

Ostajalla on mahdollisuus teettää ostamaansa huoneistoon kohdistuvia muutoksia. Rakennuttaja antaa muutoksista kirjallisen tarjouksen. Muutostyöt tulee tilata rakennuttajan esittämän muutostyöaikataulun puitteissa kirjallisesti, jotta rakentaminen etenee kauppakirjan mukaisessa aikataulussa.

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.

Asunto Oy Töölön Kesäkatu, Helsinki rakennetaan pääosin rakennusluvan hakemisajankohtana voimassa olleiden rakentamismääräysten mukaisesti. Korjausrakentamishankkeen luonteesta ja rakennussuojelullisista tavoitteista johtuen osaa normeista noudatetaan soveltuvin osin. Tietoa rakentamismääräyksistä ja niiden muuttumisesta saa mm. Ympäristöministeriöstä (www.ymparisto.fi) ja Helsingin kaupungin rakennus- valvontavirastosta.

Muutokset/täsmennykset:

Pvm Muutos/täsmennys koskee:

1.9.2019 Alkuperäinen

30.7.2020 Täsmennetty 7. kerroksen vesikaton materiaali elastomeeriksi.

Täsmennetty suojeltujen porrashuoneiden alkuperäisten porrasaskelmien materiaali mosaiikkibetoniksi.

Muutettu kuntosalin lattiamateriaali kumimatoksi parempien akustisten ominaisuuksien takia.

Muutettu varastojen ja teknisten tilojen materiaali hiertoepoksiksi, jolla saavutetaan M1-päästöluokka ja vaadittu paloluokitus.

Muutettu kerhohuoneen katto akustiikkapaneeliksi parempien akustisten ominaisuuksien takia.

Vaihdettu kylpyammeiden hana malliin Hansgrohe Axor Citterio E alun perin määritellyn hanan valmistuksen loppumisesta johtuen.

29.10.2020 Täsmennetty kodinhoitohuoneen ja wc-tilojen kattomateriaali myyntiesitteen mukaiseksi.

31.8.2021 Sähköautojen latauspisteiden määrää lisätty 50 kpl:sta maksimimäärään 70 kpl (hallitus päätös 31.8.2021).