

**PYYNIKIN TRIKOO, ASUNTO OY TAMPEREEN PYYNIKIN MESTARI, TAMPERE**

Rakennustapaselostuksessa on esitetty yhtiön ja rakennuksen tiedot ja materiaalit. Vaihtoehtoiset sisustuskonseptit on kuvattu erillisessä Materiaalivalinta- ja muutostyöohjeessa. Sähkö- ja valaisinpisteiden sijainnit on esitetty teknisissä myyntipohjissa.

**RAKENNUTTAJA**

Pyynikinranta Housing Holding Oy  
c/o Aberdeen Standard Investments, Kaivokatu 6, 00100 Helsinki

**SUUNNITTELIJAT**

Arkkitehtisuunnittelu:	Arkkitehdit Soini & Horto Oy
Sisustuskonseptit:	Sisustusarkkitehtitoimisto dSign Vertti Kivi & Co
Geosuunnittelu:	Sitowise Oy
Rakennesuunnittelu:	Sitowise Oy
LVI-suunnittelu:	Insinööritoimisto Erkki Leskinen Oy
Sähkösuunnittelu:	Sähkötekniikka Oy Kari Sirén
Maisemasuunnittelu:	Maanlumo Oy
Palotekninen suunnittelu:	Paloässäät Oy
Akustiikkasuunnittelu:	Helimäki Akustikot

**YLEISTÄ**

Asunto Oy Tampereen Pyynikin Mestari, c/o Aberdeen Standard Investments, omistaa 3863/21896 suuruisen määröosan Tampereen kaupungin Pyynikin kaupunginosassa 134, korttelissa 492 sijaitsevasta tontista nro 9, sekä sillä sijaitsevan vanhan teollisuusrakennuksen.

Asunto Oy Tampereen Pyynikin Mestarin rakennus kuuluu Pyynikin Trikoon vanhimpaan rakennuskantaan, jonka ensimmäiset osat rakennettiin jo viime vuosisadan alussa. Sen ulkoseinät ovat massiivitiiltä ja pilarit sekä välipohjien palkistot ja laatat betonirakenteiset. Teollinen toiminta päättyi vähitellen 1980-1990 –luvulla, minkä jälkeen rakennus on ollut uskäytössä.

**PERUSTUKSET**

Rakennuksen vanhat perustukset ovat pääosin paikalla valettua betonia, osin kiviladontaa. Perustuksia vahvistetaan tarvittavilta osin. Asennetaan uudet salaojat.

**ULKOSEINÄT**

Sokkelit vedeneristetään ja lämmöneristetään isodrän-levyillä.

Sokkelit vedeneristetään auki kaivettavilta osin bitumikermeillä ja lämmöneristetään.

Kantavana ulkoseinärakenteena on massiivitiilimuuraus. Tiilijulkisivut kunnostetaan saumoja uusimalla ja tiiliä vaihtamalla. Julkisivujen ja räystäiden rappaukset uusitaan kauttaaltaan.

Eteläpuolella sijaitsevan pienemmän rakennusosan ("Nappulan") ylemmän kerroksen tiiliseinät rapataan.

Tornin tiiliseinät kunnostetaan ja vanhat ikkuna-aukot avataan. Tornin viereinen teräsbetoninen hissikuilu puretaan. Hissikuilun puoleisen julkisivun korjaustapa määritetään, kun hissikuilun torniin liittyvät tukirakenteet ja julkisivun kunto selviävät purkutöiden yhteydessä.

Maantasossa sijaitsevissa asunnoissa suurin osa ikkunoiden alapuolisista, muuratuista ikkunapenkeistä puretaan, ja ikkuna-aukot ulotetaan lattiaan saakka. Ylemmissä kerroksissa joka toinen ikkunoiden alapuolisista, muuratuista ikkunapenkeistä puretaan, ikkuna-aukot ulotetaan lattiaan saakka, ja ikkunoiden eteen asennetaan ulokeparveke. Joka toiseen ikkunaan jää nykyinen noin 700 mm korkea ikkunapenkki, joka kunnostetaan.

Poikkeuksia tekevät ranskalaiset parvekkeet, neljännen kerroksen ikkunat, jotka sijaitsevat koristerapatulla alueella, sekä muutamat yksittäiset ikkunat, joissa viereisen rakennusosan tai maanpinnan korko määrittävät ikkunapenkin korkeuden.

Kattokerroksen terassiportaiden ja varastojen uudet ulkoseinät ovat puurunkoisia ja kuitusementtilevyin verhoiltuja.

## **ALAPOHJAT**

Uusien asuntojen alle jäävät maanvaraiset alapohjat uusitaan kauttaaltaan. Irtaimistovarastojen betonilattiat kunnostetaan. Kellarin alapohjat kunnostetaan, osittain uusitaan.

## **YLÄPOHJA**

Vesikatto ja yläpohjan puiset osat uusitaan kauttaaltaan. Nykyinen betoniyläpohja osittain puretaan ja osittain kunnostetaan. Kantavan rakenteen muodostaa kunnostettu betonipalkki-laattayläpohja sekä uusi rakennesuunnitelmien mukainen, paikallavalettu betoniyläpohja. Vesikatto on puurunkoinen ja bitumikermipintainen, tuuletustilalla varustettu vesikatto. Lämmöneristeenä on puhallusvilla.

## **VÄLIPOHJAT**

Rakennuksen vanhat välipohjat rakentuvat teräsbetonipilareiden kannattamasta betonipalkistosta ja betoniholvista. Ensimmäisen kerroksen kattolaatta ja palkisto uusitaan osittain. Välipohjien askelääneneristystä parannetaan valamalla uudet teräsbetonilaatat ja asentamalla niiden väliin askelääneneriste. Uusien teräsbetonilaattojen alle kapseloidaan samalla vanhojen välipohjien magnesiainmassapinnoite, joka sisältää asbestia.

## **PARVEKKEET JA TERASSIT**

Ensimmäisen kerroksen pihatason asunnoissa on huoneistokohtaiset terassit, joiden lattiamateriaalina on komposiittilauta. Pihakannen puoleisilla toisen kerroksen asunnoilla on käyttöoikeus asunnon edustalla olevalle, istutuslaatikoilla muusta pihasta erotetulle piha-alueelle.

Poikkeuksena asunto B01, jossa on ranskalaisen parvekkeen tavoin avautuvat ikkunat istutuslaatikoin.

Ylempien kerrosten asuntoihin rakennetaan pohjapiirustuksissa osoitetulla tavalla uudet ulokeparvekkeet, poikkeuksena neljännen kerroksen koristerapatulle alueelle sijoittuvat asunnot. Itäpäädyssä ja tornin länsipuolelle jäävissä asunnoissa on lisäksi ranskalaiset parvekkeet. Ulokeparvekkeet ovat teräsrakenteisia valmisosaparvekkeita.

Ylimmän kerroksen isommilla asunnoilla on omat kattoterassit, joihin on pääsy asunnon sisäisellä portaalla. Uudet kattoterassit ovat puurakenteiset.

Kolmannen kerroksen asunnoille B24 ja B26 rakennetaan kattoterassit kaksikerroksisen "Nappulan" katolle. Kattoterasseille on kulku asunnoista lyhyen sillan ja portaan kautta.

## **PORTAAT**

Porrashuoneiden vanhat, säilytettävät portaavat ovat teräsbetonirakenteiset. Porrashuoneiden kerrostasanteiden pintaan tehdään uusi betonivalu, jolla porrashuoneen lattiapinta saadaan samaan tasoon käytävien ja asuntojen lattioiden kanssa.

Torniporrashuoneen porrassyöksyt ja kerrostasanteet maalataan. Kansipihan puoleisen porrashuoneen vanhat mosaiikkibetonipinnat säilytetään ja uudet tasanteet sekä 2. kerroksen luiska tehdään vanhan mallin mukaan mosaiikkibetonipintaisina.

Porrashuoneet varustetaan kaukolaukaistavalla savunpoistoluukulla.

Kaksikerroksisen osan kellariin sekä torniporrashuoneesta vesikatolle rakennetaan uudet teräsrakenteiset portaavat.

Kattoterassillisissa asunnoissa terassille johtavat kierreportaavat ovat teräsrunkoisia ja askelmat puupintaiset. Kaiteet ovat teräsrakenteisia.

## **JULKISIVUT**

Ylimpien kerrosten julkisivujen ja räystäiden vanha rappaus puretaan ja uusitaan. Rappaus maalataan kalkkimaalilla. Tiilijulkisivut kunnostetaan. Saumoja uusitaan ja tiiliä vaihdetaan.

Ks. myös kohdat Ulkoseinät sekä Parvekkeet ja terassit.

## **HUONEISTOJEN VÄLISET SEINÄT**

Uudet huoneistojen väliset seinät ovat pääosin kaksinkertaisin teräsrangoin toteutettuja levyseinä. Väliseinien palo- ja ääneneristys toteutetaan Suomen rakentamismääräyskokoelmassa esitettyjen vaatimusten mukaisesti.

## **KEVYET VÄLISEINÄT**

Uudet väliseinät ovat pääosin kipsilevyseinä. Seinät saumanauhoitetaan, ylitasoitetaan ja maalataan.

Märkätilojen seinät tehdään väliseinäpönttihakkoista.

## IKKUNAT JA OVET

Ikkunat ovat sisään aukeavia kolminkertaisia puu-alumiini-ikkunoita, joiden uloimman puitteen jaot tehdään vanhojen ikkunoiden mukaan. Ikkunat ja ikkunaovet varustetaan rakoveintiilein sekä sälekaihtimin.

Parvekkeiden ja ranskalaisten parvekkeiden ikkunaovet ovat uusia sisään aukeavia lämmöneristettyjä puu-alumiiniovia, kattoterassin ovet ovat uusia ulos aukeavia lämmöneristettyjä puu-alumiiniovia.

Porrashuoneiden pääsisäänkäyntien ulko-ovet uusitaan alueen vanhojen lasiaukollisten puu-ulko-ovien mallin mukaan. Kaakkoispäädyn vanha puu-ulko-ovi säilytetään ja kunnostetaan.

Asuntojen kerrostaso-ovet ovat yksilehtisiä, laminaattipintaisia, ääni- ja paloeristettyjä ovia.

Asuntojen väliovet ovat uusia, maalattuja mdf-laakaovia. Vuorilistat ovat maalattua puuta.

Liukuovet ovat pääosin seinän sisään liukuvia maalattuja mdf-ovia, vaate-, kodinhoito- ja kylpyhuoneissa seinän päälle liukuvia.

Löylyhuoneiden ovet ovat karkaistua lasia.

Kaikki lukitukset uusitaan. Asuntojen ja yleisten tilojen ovien lukitus toteutetaan iLOQ -järjestelmällä.

## LATTIAPÄÄLLYSTEET

Asuinhuoneiden lattiamateriaali on 1-sauvainen tammiparketti, käsittely ja väri sisustusteeman mukaan. Jalkalistat ovat maalattua mdf-levyä, väri seinän mukaan.

Asuntojen eteisissä, kylpyhuone-, kodinhoito- ja WC-tiloissa sekä löylyhuoneissa lattiat on laatoitettu, väritys sisustusteeman mukainen.

Talosaunan puku-, pesu- ja löylyhuoneen lattiat laatoitetaan keraamisilla laatoilla.

Varastojen lattioille tehdään pölynsidontakäsittely, ja teknisten tilojen lattiat maalataan tai varustetaan muovimaton huoneselosteen mukaan.

## SEINÄPINNAT

Alkuperäiset tiili- ja betonipinnat käsitellään mahdollisimman kevyesti loft-henkisyys säilyttäen, kuitenkin siten, että asuntorakentamisen olosuhdevaatimukset täytetään.

Pääsääntöisesti vanhojen tiiliseinien sisärappaukset poistetaan ja tiilipinta otetaan esille. Näkyviin jäävät tiiliseinät kunnostetaan kevyesti tarvittavilta osin kiinnittämällä tai uusimalla irralliset ja murentuvat tiilet ja saumat. Pinnoille tehdään pölynsidontakäsittely. Tiiliseinien käsittelystä tehdään malli, jossa tavoiteltu laatutaso etukäteen nähtävissä ottaen huomioon alkuperäisten tiiliseinien rakenteellisen vaihtelun. Osa tiiliseinistä voidaan slammata tai rapata vanhan tiilimuurauksen epätasaisuuden vuoksi.

Asuinhuoneiden levyseinät sekä ponttiharkkoseinät ovat tasoitettuja ja maalattuja.

Keittiöiden kalusteväliin asennetaan sisustustyylin mukainen lasilevy tai laatoitus.

WC- ja kylpyhuonetilojen seinät ovat pääosin valkoiseksi laatoitettuja. Tehosteena on käytetty profiloitua laattaa sisustusratkaisun mukaan.

Saunojen seinät ovat sisustuskonseptin mukaisesti käsiteltyä tervaleppä- tai haapapaneelia.

Aulojen ja yleisten tilojen levyseinät ovat maalattuja. Tiiliseinät puhdistetaan ja käsitellään pölynsidontakäsittelyllä. Kunnostustoimenpiteet minimoidaan pyrkien rouheaan pintaan, jossa kuluminen ja eri aikakausien vaihtelut näkyvät. Vanhat metalliset kiinnitysruuvit yms. pyritään jättämään seinään.

## **SISÄKATOT**

Teräsbetoniset palkki-laatta katot jätetään asuinhuoneissa näkyviin muistumana rakennuksen teollisesta historiasta, paikataan tarvittavilta osin ja maalataan niin, että betonin struktuuri jää näkyviin.

Eteisissä, vaatehuoneissa sekä kylpyhuone-, kodinhoito- ja WC-tiloissa on alaslasketut, teräsrankaiset, maalatut kipsilevyalakatot. Myös muissa tiloissa (lähinnä keittiöissä) on käytetty alakattoa tarvittaessa tekniikasta johtuen. Alakatoissa on huolto- ja tarkastusluukkuja talotekniikan edellyttämässä kohdissa.

Muiden yhteisten tilojen sekä varasto- ja aputilojen katot ovat pääosin maalattua betonia tai kipsilevyä.

Saunojen alakatot ovat sisustusratkaisun mukaisesti käsiteltyä tervaleppä- tai haapapaneelia.

## **KALUSTEET**

Asuntoihin asennetaan sisustussuunnitelmien mukaiset Puustellin keittiökaluusteet. Kalusteovien sekä vetolaatikoiden etusarjojen väri ja pintamateriaalit valitun sisustuskonseptin mukaisesti. Pöytätasot ovat kivikomposiittisoja.

Säilytyskalusteissa on lasiset liukuovet tai saranalliset kalusteovet valitun sisustuskonseptin mukaisesti.

Kylpyhuoneiden allaskaapit valitun sisustuskonseptin mukaisesti. Allastasot kivikomposiittia päälle asennettavin altain.

Kylpyhuoneissa on karkaistut, kirkaslasiset lasisuihkuseinät.

Pesuallas-, suihku- ja keittiöhanakalusteet ovat Oras -merkkiset. WC-istuimet ovat IDO-merkkiset.

Kylpyhuoneissa on pistorasiavaraus sähkötoimiselle kuivauspatterille.

## **KONEET JA LAITTEET**

Keittiöissä on Siemensin kodinkoneet, jotka ovat joko kalusteisiin integroituvia tai rst-pintaisia. Kaikissa asunnoissa on induktioliesitaso sekä erillinen kalusteuuni ja mikro.

Kaikissa asunnoissa on 60 cm leveä astianpesukone.

Yksioissa ja kaksioissa on jääkaappipakastin, muissa asunnoissa on erilliset täyskorkeat jääkaappi ja pakastin.

Saunoissa on sähkökiuas.

## **HISSIT**

Torniporrashuoneeseen rakennetaan uusi hissi.

## **VESIJOHDOT JA VIEMÄRIT**

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

Asunnot varustetaan kaukoluettavalla huoneistokohtaisella vedenmittauksella.

## **ILMANVAIHTO, LÄMMITYS JA VIILENNYS**

Rakennuksessa on uusi, keskitetty, lämmön talteenotolla varustettu ilmanvaihto. Ilmastointikonehuone sijaitsee vesikatolla. Keittiöiden liesikuvut on pääsääntöisesti kytketty asunnon ilmanvaihtoon. Saarekeliesien erillisissä, katosta ripustetuissa liesituulettimissa on aktiivihillisuodattimet.

Yhtiö on liitetty kaukolämpöverkkoon. Kaikissa asunnoissa on termostaatein (märkätiloissa käsisäättöpyörä) ohjattu vesikiertoinen lattialämmitys. Märkätilojen vesikiertoinen lattialämmitys liittyy rakennuksen lämmitysjärjestelmään, ja sen lämpötila määrittyy yleisen lämmitystarpeen mukaan. Osa asuinhuoneista on lattialämmityksen lisäksi varustettu vesikiertoisella seinään asennettavalla lämmityspatterilla riittävän lämmitystehon varmistamiseksi. Lämmitysverkosto uusitaan koko rakennuksen osalta. Yleisissä tiloissa kuten porrashuoneessa ja irtaimistovarastoissa on vesikiertoiset lämmityspatterit.

Kaikissa asunnoissa on tuloilman viilennys, etelään ja länteen suuntautuvissa asunnoissa jäädyttävät puhallinkonvektorit. Puhallinkonvektorit sijoitetaan huoneistojen alakattoihin ja niiden vaikutusalueena on pääasiallisesti olohuone ja makuuhuoneet. Yhtiö päättää viilennysmahdollisuuden ajankohdasta (esim. touko-syyskuu).

Huonekohtaiset lämpötilat ovat märkätiloja lukuun ottamatta säädettävissä asunnon kosketusnäytöllisestä säätimestä.

## **SÄHKÖ- JA TIETOJÄRJESTELMÄT**

Kaikki sähköasennukset uusitaan, ja ne toteutetaan pääsääntöisesti kuten uudisrakentamisessa.

Asunnot on varustettu asuntokohtaisella sähkökeskuksella, jossa on erillinen IT-osa. IT-osassa on tila asunnon sisäisen verkon kytkimelle ja ristikytkennöille.

Kaikki asunnon valaistukset ja pistorasiat on suojattu vikavirtasuojakytkimillä (henkilösuoja).

Yhtiö liitetään kaapelitelevisioverkkoon ja huoneistot varustetaan antenniverkolla sekä nopean datayhteyden mahdollistavalla yleiskaapelointijärjestelmällä.

Puhelinyhteydet toimivat asukkaiden omilla matkapuhelinliittymillä.

Asunnoissa on kuvallinen ovipuhelinjärjestelmä.

Alaslasketuissa katoissa (esim. kylpyhuone ja eteinen) on upotettu led- valaistus. Olohuoneiden valaistus on himmennettävissä. Osa valaistuksista on toteutettu kosketinkiskoon liitetyllä valaistuksella.

Asunnot varustetaan määräysten mukaisin palovaroittimin.

## **YHTEISTILAT**

Asunto Oy Tampereen Pyynikin Mestarin yhteistilat, irtaimistovarasto, lastenvaunuvarasto ja ulkoiluvälinevarasto sijaitsevat ensimmäisessä kerroksessa. Saunaosasto kuntoilutiloiheen sijaitsee toisessa kerroksessa.

Sisäpihalle johtavan porttikäytävän vieressä sijaitseva jätetila, autohallin kautta käytävä ulkoiluvälinevarasto sekä saunaosasto kuntoilutiloiheen ovat yhteiset viereisen Asunto Oy Tampereen Pyynikin Patruunan kanssa.

## **TEKNISET TILAT**

Tekniset tilat sijaitsevat 1.kerroksen porttikäytävän yhteydessä ja kaksikerroksisen osan kellarikerroksessa. Ilmastointikonehuone on vesikatolla.

## **PIHA-ALUEET**

Piha-alueet ovat pääosin istutusaltain varustettuja graniitti- ja betonikivipäälysteisiä pihoja pihasuunnitelmien mukaan.

## **PYSÄKÖINTI**

Asunto Oy Tampereen Pyynikin Mestarin viereisessä pysäköintihallissa sijaitsevat rakennuksen pysäköintioikeudet, joiden vuokrauksesta vastaa Kiinteistö Oy Pyynikin Trikoon Parkki. Pysäköintioikeuksia on rakennukselle osoitettu vähintään 47 kpl.

## **MUUTOSTYÖT**

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

**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. Arkkitehtisuunnitelmien kalustemerkinnät tarkentuvat kalustetoimittajan suunnitelmissa.

Asunto Oy Tampereen Pyynikin Mestari, Tampere, 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](http://www.ymparisto.fi)) ja Tampereen kaupungin rakennusvalvontavirastosta.