

渔人港‘REDI热地’二期：洛伊斯托 (Loisto)

工程规范和建筑系统设计说明

2018年12月14日

地区： Sörnäinen
房产号： 91-10-622-7+
地址： Englantilaisaukio 10, 00580 Helsinki

概述

这是‘REDI热地’项目8座塔楼中的第二座即二期。该综合体已计划建造七座住宅楼和一座写字楼/酒店公寓。以位于空中花园为水平线拔地而起。楼下即是REDI热地购物商场。

二期物业管理公司(一般由居住在此楼的户主组成)可获得一个974平的可选租赁区域。该物管公司将承担这座高32层249套公寓的塔楼。在城市规划中没有为物业管理公司分配停车位。REDI热地有第三方经营停车场的公司，住户可租用停车位。停车位位于商场地下停车场。

洛伊斯托 (Loisto)主入口从英国广场 (Englantilaisaukio) 进入大堂。在5楼的空中花园甲板上，物业将与一期Majakka共享一个院子。根据城市规划，整个项目社区花园与居住者互惠互享。

洛伊斯托 (Loisto)五楼设有居民俱乐部，客房，购物存储，两间公用桑拿，公用洗衣房/烘干柜，户外设备存储间，婴儿车存储间，自行车维修室，废物室和技术室：电信室，辅助电源室和主配电板。

洛伊斯托 (Loisto)六楼设有居民健身房，两间公用桑拿浴室，洗衣烘干室和婴儿车储藏室。在楼的第30层，将供居民公共使用，包括一个露台，俱乐部和两个公用桑拿浴室。

一些户外设备和可移动物业储藏室位于负2和负3层。

洛伊斯托 (Loisto)将与该区真空垃圾收集系统相连。

住宅楼将按照其建筑许可申请提交之日的官方规定（2013年10月29日）建造。它有两个阶段的建筑许可证。建筑许可证的第二阶段于2017年11月1日授予。

有关周边地区和城市规划的更多信息，请联系赫尔辛基市城市环境局（电话：+358 (0)9 310 1691）。

构筑

地基

建筑楼体将根据建构计划建立。REDI热地购物中心将成为住宅楼群的基石。

平层

平层以地面支撑为基础。

夹层

夹层楼面和楼层平台将采用现浇或预制混凝土构件。

屋顶板

屋顶板为现浇混凝土板。岩棉板将作为隔热材料。

楼顶

建筑楼将采用沥青防水卷材内向坡屋顶

外墙

住宅大楼的外立面将由轻小型预制构件组成。为高层建筑设计工业铝材将用作构建框架。外立面会容纳坚固的预制墙元件，可开关窗户的预制墙元件，以及带有内向开口的玻璃外门预制温室墙元件。外立面元件表面为将玻璃。玻璃板和窗户玻璃先由超白玻璃制成。

这些元素的边缘型材将采用聚酯粉末涂层。在楼层间隔层中，外立面具有由至少一米高的不可燃和抗热辐射材料制成的结构层。在公寓之间的隔间墙壁上，一定有一个由不易燃且耐热辐射的材料制成的坚固结构，其宽度至少为500毫米。在立面的主要实心部分，白色水平半透明条纹将丝网印刷到密封双层玻璃单元的外部玻璃表面上。三层最高楼层屋顶露台的墙壁将由金属框架外墙原位建造，外墙采用聚酯粉末涂层铝板作为覆层。

公寓之间的墙壁

公寓之间的墙壁将采用现浇和/或预制钢筋混凝土构件，以及带石膏板表面的轻质双层墙面。

非承重墙

公寓内的非承重墙将由安装在钢螺柱上的石膏板制成。湿室的墙壁将由矿物隔板或专为湿室设计的建筑板材制成。

温室（阳光房）

温室的外墙包括窗户和可打开的玻璃外门，而面向生活区域的内墙是玻璃折叠门和/或实心玻璃墙。温室是有供暖的。温室地板铺有瓷砖。

楼梯和楼梯间

大楼将有两个楼梯间。其中一个仅用作紧急逃生。主楼梯间将采用预制混凝土构件和马赛克混凝土或花岗岩的台阶建造。紧急出口楼梯间将是一个轻质钢螺旋楼梯。

电梯

大楼将有三部电梯，自动门在负3楼至30楼之间运行。其中一部电梯在30至32层之间运行。

在紧急情况下，电梯将作为疏散升降机。

公寓内的表面结构

一般

室内设计师为居民设计了三种款式可供选择：斯堪的纳维亚，大陆和黑与白。住宅大楼分为两个部分：地平线（6-29层）和天空（31-32层）。有关公寓内表面解决方案的更多详细信息，请参阅“室内设计”手册。

地板表面

实木复合地板：客厅，卧室，门厅，厨房区，走廊和步入式衣橱。地板不会安装在固定家具下面。如果带有滑动门的壁橱没有安装底板，则会安装地板。

地面瓷砖：温室，桑拿房，浴室，杂物间和独立卫生间。

墙面

油漆：客厅，卧室，壁龛，厨房，走廊，杂物间和步入式衣橱。固定家具后面的墙壁不会被涂漆。如果带有滑动门的壁橱没有配备背板，那么它们的墙壁将被涂漆。

墙面瓷砖：浴室和独立卫生间将从地板到天花板完全平铺。

厨房工作面和壁柜之间的空间将安装一块复合石板。

公寓桑拿墙将镶板。

天花板表面

水平和彩绘：客厅，厨房，小厨房，厨房区，温室，步入式衣柜，走廊，卧室，壁龛，杂物间，独立卫生间的天花板和浴室。

镶板：桑拿天花板。

悬挂式天花板和由水平和涂漆石膏板制成的外壳将在图纸中指定的地方建造。

门

公寓大门将是防火的，贴面木门。门将配备不会妨碍正常使用的闭门器，只有在公寓或地板大厅内检测到烟雾时才会启动。

内部公寓门将是工厂绘制的普通门或推拉门。门侧柱和装饰线条将由木材制成。音乐学院将有一个折叠玻璃门。桑拿浴室将采用由透明安全玻璃制成的无框门。温室将有一个铝框玻璃外门。从地板开放的门将被整合到立面元素的轮廓系统中。在门外，将从侧面将元件结构连接到安全玻璃栏杆上。铝型材将采用聚酯粉末涂层。

窗

公寓窗户由专为高层建筑设计密封式三层玻璃单元组成，内置于竖立面铝材系统中。铝材将根据该项目进行定制(项目特定配置文件), 采用聚酯粉末涂层。

玻璃上釉：密封玻璃单元将有三层玻璃窗格，其中一层是防晒的。内部将充满氩气。黑色分离条将具有复合结构。根据所使用的型材系统，玻璃密封件将为密封条。

玻璃窗主要由低铁玻璃制成。最外面的窗格将由夹层玻璃制成（风压和隔音）。其外表面将具有抗氧化涂层。建筑的东，南和西侧将使用防晒玻璃。中间窗格将由节能玻璃制成。最内层窗格是夹层玻璃（用于人身安全和隔音）。一些玻璃也将进行回火或加热。所使用的玻璃板和层压膜厚度将根据结构工程师的风压图，隔音和个人安全标准来设定。

通风窗中使用的密封单元将直接上釉到铝材系统中。窗户将集成到墙外立面配置文件中。铝材将采用聚酯粉末涂层。窗口结构的U值整体约0.57 W / m²K。窗户配件将与型材系统一致。通风窗将配备开关扶手。

在某些天气条件下，窗户可能会模糊不清。

固定家具，配件，固定装置和设备

通用

室内设计师为居民设计了三种款式可供选择：经典北欧，欧陆风情和黑白现代。住宅大楼被分为两个部分: Horizon (6-29层) 和Sky (31-32层)。有关固定家具，固定装置，配件和设备的更多详细信息，请参阅“室内设计”手册。

公寓将配有嵌入式预制家具和壁橱。

走廊和卧室的橱柜和壁橱将采用哑光白色玻璃推拉门和铝制框架。机体将由白色家具板制成。

客房配有双层窗帘扶手。在施工阶段，居民可以选择是否安装窗帘轨道。

厨房

墙壁和厨柜将标配门和门板。

台面将由复合石材制成。厨房工作台将采用不锈钢制成的嵌入式水槽。

厨房配有60或80厘米宽的感应炉灶以及独立的烤箱和微波炉或家具里嵌入的组合式微波炉。

冰箱和冰柜面为木板也将与厨房家具融为一体。

洗碗机宽45或60厘米宽，为嵌入式。

浴室

浴室主要包含水槽，水槽柜和镜子以及洗衣柜。浴室家具的主体为防潮家具板。水槽橱柜门为pvc涂层。淋浴间将根据平面图配备淋浴墙。

卫生间

厕所将有一个水槽柜，上方有镜子。柜体将由防潮家具和pvc涂层家具板门组成。

步入式衣橱

步入式衣橱会配有完整的衣物储藏系统

杂物间

杂物间将配备工厂标准的墙壁和底柜。层压工作表面将有ABS边缘。

公寓桑拿

桑拿长椅和台阶将由白杨制成。支撑结构将由刨光软木制成。

暖通空调，水管和电力

水管

水管将连接到城市的供水网络。使用连接到区域供热网络的热交换器加热温水。水管将由带有毛细管接头的铜管制成。延伸到固定家具的管道将由塑料制成，并安装在旁路歧管上方的保护壳内。湿室和单独的水箱中的水管的连接管道将安装在凹进的保护外壳内。

水暖设备

将使用镀铬单水龙头。淋浴将有恒温水龙头。公寓的水槽和马桶座由卫生瓷制成。

公寓将配备远程仪表，以测量公寓特定的冷热水消耗量。

下水道

废水和雨水排水管将与城市的下水道系统相连。公寓的垂直下水道管道将采用降噪系统建造，该系统采用电焊套管，水平下水道管由塑料制成。4楼排水管由耐酸钢管制成，带有焊接接头以及铸铁和塑料排水管。雨水下水道管道由不锈钢管道和焊接接头制成。垂直下水道管通常放在轻质烟道内。

通风

公寓通风将采用通风机械，具有热回收，加热和冷却功能。公寓的通风将由公寓专用的计时器控制。厨房将配备带有活性炭过滤器的排气扇。

走廊将有供热和排气通风机械与热回收。每台机器将服务于大约八层，并将位于地板的通风机房。楼梯间将配备通风机械，可以执行特定区域的热回收。公共区域将配备自己的通风管道。

加热

该建筑将与赫尔辛基能源公司的区域供热网络相连。公寓和温室将使用热水地板采暖和散热器以及带散热器的公共区域进行加热。浴室，独立卫生间和桑拿将配有热水地板采暖系统，与独立网络相连。

制冷

该建筑将与的赫尔辛基能源公司区域冷却网络相连。公寓制冷将集成到通风和地板采暖系统中。

额外的冷却

部分技术室配有风机盘管。

喷水灭火系统

该建筑将配备喷水灭火系统。

电气工程

电网连接

该物业将连接HelenSähköverkko公司的低压电网，作为低压连接器，以及该公司选择的电信运营商的分销网络。

配电

该物业的电信分配中心，主配电板和立管的技术区域将位于5楼。

该物业从上述区域到公寓和其他区域的主要配电通道将位于电梯/地板大厅和通风机房中的两个独立电力轴上。因此，其他区域的电气化不会通过公寓。

电力轴还将容纳配电轨道，能源公司的计量中心，电信设备等。

公寓专用建筑系统柜（包含主交换器，公寓配线架和用于地板采暖的旁路歧管）通常安装在公寓走廊中。

内部网络（一般布线和天线网络）

该物业的一般布线系统将符合标准SFS-EN 50173-1 1和芬兰通信监管局的M65规定。

主系统将符合SFS规范和芬兰通信监管局的M65规定。系统将连接到有线电视运营商的网络。

公寓控制系统

公寓电力控制中心将安装在住宅公寓的配电板上。公寓控制系统不包括在公寓的基本设备中。此外，控制继电器将安装在带桑拿炉的公寓中，以便在需要时对桑拿炉进行功率限制。

移动通信网络

移动服务提供商DNA，Elisa和Sonera提供的服务将在该建筑的室内区域工作。移动服务将在公寓，楼梯间和其他主要公共区域使用。因此，该建筑物将拥有自己的移动通信网络主天线系统，以确保室内区域的网络功能。

电话进门系统

公寓和主入口之间将安装带摄像头的电话进门系统。

标志和安全照明系统

将为该物业的楼梯间设计和安装标志和安全照明系统，要符合与它相邻的购物中心相关的紧急出口要求。

火灾探测系统

将为该物业的楼梯间和公共区域设计和安装火灾探测系统。

火警系统

将为公寓设计和购买主电源和备用电池的火灾报警。

烟雾通风系统

根据消防安全计划的规定，将为楼梯间和公共区域设计和安装烟雾通风设备所需的电气化设备。

紧急公共广播系统

根据消防安全计划中的规范，将为楼梯间和公寓走廊设计和安装紧急公共广播系统。

门禁系统

购物中心内的酒店外门和连接门均配有门禁控制系统。上述门将主要连接到购物中心的门禁系统。通过住宅物业的门进入需要Iloq钥匙。

防雷保护系统

REDI的每两座大楼中都将有一座会建造一个防雷系统，这座楼不会建造

公寓内的电源插座

每个类型的公寓的电源插座图中都显示了电源插座的数量和一般位置。

公共区域

主入口从英国广场进入一楼大堂。在5楼的空中花园楼层上，物业将与Majakka共享一个户外区域（稍后将建造）。根据城市规划，院子区域也必须是该中心其他塔楼所有居住者的共同庭院区域。在5楼有一个俱乐部，一个客房，一个购物存储，两个公共桑拿，一个带干燥柜的公共洗衣房，户外设备存储，一个自行车储藏室，一个婴儿车存放处，一个垃圾房和技术室：一个电信室，辅助电源室和主配电板。

6楼设有健身房，2间桑拿浴室，洗衣烘干室和婴儿车储藏室。整个30楼将供公共使用，包括一个露台，俱乐部室和两个桑拿浴室。一些户外设备储藏室和可移动物业储藏室位于-2和-3楼。这些存储区域可通过购物中心的停车设施驾车抵达。

户外区域

该建筑的户外区域将根据城市规划和独立的户外区域规划进行景观美化。购物中心的通风管道将位于这个室外区域。

户外装备和设备

室外设备将根据单独的室外区域计划安装。种植工作包含在施工合同中，并将根据单独的种植计划进行。

住宅塔楼

结构摇摆将在允许的准则值范围内，并且不会有危险。在强风期间，可以在顶层检测到结构摇摆。

开发商保留进行更改的权利。购房者若想对于房屋进行一些改造，必须与开发商签订书面协议，确定价格中包含的材料选择，以及任何其他所需的改建工作及其成本估算。