

Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy  
**Asunto Oy Helsingin Fregatti**  
Kruunuvuorenranta, kortteli 49271 tontti 1  
Koirasaarentie 50, 00590 HELSINKI

4.4.2019

# Alustava rakennustapaseloste

## Yleistä

Kohteen pääsuunnittelija on arkkitehti Ulla Saarinen Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy:stä.

Yhtiöön kuuluu kaksi asuinkerrostaloa joissa on kuusi – seitsemän kerrosta. Koirasaarentien varteen sijoittuvassa lamellitalossa on kaksi porrashuonetta, pistetalossa on yksi porrashuone. Porrashuoneet on varustettu hissillä ja niihin on esteetön pääsy. Yhtiön välittömässä hallinnassa olevissa tai osakkaiden hallitsemissa tiloissa ei saa tupakoida.

## Tontti

Rakennettava tontti sijaitsee Kruunuvuorenrannassa Haakoninlahden alueella. Tontti rajautuu etelässä Saaristofregatinpuistoon ja pohjoisessa Koirasaarentiehen. Tontin itäpuolella on LPA-tontti ja länsipuolella on toinen AK-tontti. Tontille rakennetaan kaksi hitas-asuinkerrostaloa. Korttelin keskellä on tonttien yhteinen korttelipiha.

Huoltoajo sekä pelastusajoneuvon pelastustie tontille tapahtuu tontin LPA-alueen puoleisesta päästä Koirasaarentieltä.

Kohde rakennetaan kaupungin vuokratontille. Tontin koko on 2781,0 m<sup>2</sup>.

## Asunnot

As Oy Helsingin Fregatin omistukseen rakennetaan kaksioportainen, 6-7 kerroksinen kellarillinen lamellitalo sekä 6-kerroksinen pistetalo. Asuntoja yhtiössä on yhteensä 67 kpl. Kaikissa asunnoissa on parveke tai pihaterassi. Osassa asuntoja on huoneistokohtainen sauna. Jokaiselle asunnolle kuuluu yhtiön hallinnassa oleva lämmin irtaimistovarasto. Yhtiölle rakennetaan oma väestönsuoja kellariin, johon osa irtaimistovarastoista sijoittuu. Kaikkiin asuntoihin on esteetön kulku ja ne on suunniteltu esteettömiksi.

## Yhteistilat

Yhtiön hallintaan jäävissä tiloissa sijaitsevat kerho- ja saunatilat, ulkoilu- ja lastenvaunuväestönsuojat, pesula, kuivaushuoneet sekä tekniset tilat.

Yhtiön kerhotila ja pesula sijoittuu pistetalon 1.kerrokseen. Saunatila sijoittuu pistetalon ullakkokerrokseen. Asuntojen irtaimistovarastot sijoittuvat sekä lamellitalon kellarikerrokseen että pistetalon toiseen kerrokseen. Väestönsuoja sijoittuu lamellitalon kellarikerrokseen (normaaliajan käyttö irtaimistovarasto). Kellarikerroksen aputiloihin on sisäyhteys lamellitalon molemmista porrashuoneista. Pistetalon lastenvaunuväestönsuoja ja ulkoiluvälinevarasto ovat

4.4.2019

maantasokerroksessa ja niihin on käynti piha-alueelta. Lamellitalossa osa lastenvaunu- ja ulkoiluvälinevarastoista sijoittuu katutasoon ja osa kellarikerrokseen.

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy toteuttaa LPA-tontille 49271 / 5 pysäköintitalon ja asukkaiden yhteistilan. Yhtiö liittyy Kruunuvuorenpalvelu Oy:n osakkaaksi ja saa käyttöoikeuden yhteistilaan. Autopaikkoja yhtiöllä 43ap.

#### **Liiketilat**

Asemakaavan edellyttämät liiketilat sijoittuvat katutasoon Koirasaarentien varteen. Yksi liiketila sijoittuu kellarikerrokseen. Katutason liiketila 2 (132,5m<sup>2</sup>) on jaettavissa kahdeksi erilliseksi liiketilaksi.

#### **Jätteiden keräys**

Alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden imukeräysjärjestelmä. Jätepiste sijaitsee tonttien 1 ja 2 yhteisellä korttelipihalla.

Jätteiden imukeräysjärjestelmän syöttöpisteet sijoitetaan tontin itäreunaan LPA-tontin rajalle ja sinne on esteetön käynti sisäpihan puolelta. Erillisjäte kerätään LPA-pysäköintitalon keräyshuoneessa.

#### **Paikoitus ja liikenne**

Yhtiölle on varattu 43 kpl autopaikkoja LPA-tontille 49271/5 rakennettavasta pysäköintilaitoksesta.

Huoltoajo tontille tapahtuu Koirasaarentieltä.

Polkupyörien säilytyspaikkoja on piha-alueella sekä kellarikerrokseen ja ensimmäiseen kerrokseen sijoituvissa ulkoiluvälinevarastoissa.

## **Rakennukset**

#### **Rakennusrunko**

Rakennukset ovat rungoltaan betonielementtitaloja. Väliseinät ovat kantavat ja väli- sekä yläpohjat ovat ontelo- ja kuorilaattoja. Alapohjat ovat kantavia, tuuletettuja tai maanvaraisia, eristettyjä betonirakenteita. Vesikatto on tasakatto jonka katemateriaali on kumibitumikermi.

#### **Ulkoseinät**

Rakennusten julkisivut ovat pääosin paikalla puhtaaksimuurattua tiiltä.

Lamellitalon tiilimuurauksessa käytetään punaruskean tiilen eri sävyjä ja sen parvekkeiden taustaseinät ovat maalattuja betonielementtejä.

Pistetalon tiilimuurauksessa käytetään vaaleaa tiiltä.

#### **Väliseinät**

Huoneistojen väliset seinät ovat kantavia teräsbetonielementtejä. Muut väliseinät ovat pääosin kipsilevyverhottuja teräsrakaseiniä. Kylpyhuoneiden seinät ovat kivirakenteisia.

Osassa asuntoja esiintyy ruokailu- ja oleskelutilojen välissä puolikorkeita kipsilevyverhoiltuja teräsrakaseinäkkeitä.

4.4.2019

### **Ikkunat ja ovet**

Asuntojen ikkunat ja parvekkeiden ikkunaovet sekä ranskalaiset parvekeovet ovat kolmilasisia ja puu-alumiini-rakenteisia, sisäpuolen väri valkoinen. Parvekeovet ovat yksilehtisiä ja ulosaukeavia. Ikkunoissa ja parvekeovissa on maalatut puuosat ja ulkopinta on pulverimaalattua alumiinia. Asuntojen ikkunat ja parvekeovet varustetaan sälekaihtimin. Löylyhuoneissa ikkunoiden puuosat ovat seinäpaneelin sävyyn käsiteltyjä.

Porrashuoneiden ulko-ovet ja ikkunat sekä osa yhteistilojen ovista ja ikkunoista ovat metallirakenteisia.

Asuntojen porrastaso-ovet ovat 1-lehtisiä, lakattuja tammiviilupintaisia ovia. Huoneistojen sisäovet ovat tehdasmaalattuja laakaovia. Liukuovet ovat seinän viereen liukuvaa tyyppiä. Löylyhuoneissa on kokolasiovet.

## **Asunnon pintamateriaalit**

### **Kattopinnat**

Asuntojen kattopinnat ovat ruiskutasoitepintaisia ontelolaattoja. Piirustuksissa osoitetut katot tehdään alaslaskettuina kipsilevyrakenteina. Kipsilevyalakatot tasoitetaan ja maalataan. Pesuhuoneiden ja löylyhuoneiden katot ovat puupaneelia.

### **Seinäpinnoitteet**

Sisäseinät ovat pääosin maalattuja. Keittiön kalusteväli ja kylpyhuoneiden ja wc-tilojen seinät laatoitetaan keraamisella laattalla. Asuntosaujojen seinät ovat kuusipaneelia.

### **Lattiapinnoitteet**

Asuinhuoneiden, eteisten ja keittiöiden lattianpäällysteenä on laminaatti. Wc-tilojen, kylpyhuoneiden ja löylyhuoneiden lattiat laatoitetaan keraamisella laattalla. Erillis-wc:ssä ei ole vesieristystä eikä lattiakaivoa.

## **Asunnon kalusteet, varusteet ja laitteet**

### **Keittiöt**

Keittiökalusteet ovat vakiovalmisteisia ja levyrakenteisia. Rungot ovat melamiinipintaisia. Keittiökalusteiden ovet ovat maalattua MDF-levyä. Keittiön työtasot ovat laminaattipintaiset.

Tiskialtaat ovat tasoon upotettuja altaita, materiaali ruostumaton teräs.

Kaikissa keittiöissä on 600mm leveä keraaminen tasoliesi ja kalusteuuni sekä liesikupu. Astianpesukone on vakiona kaikissa asunnoissa ja sen leveys on joko 600mm tai 450mm. Mikroaaltouunille on tilavaraus ja tarvittavat liitännät.

Asunnoissa on jääkaappipakastin tai jääkaappi ja pakastinkaappi suunnitelmien mukaisesti.

### **Hygieniatilat**

Kylpyhuoneissa on allastaso alakaappeineen, allas ja erillinen peili tai peilikaappi. Osassa kylpyhuoneista on lisäksi seinä- tai komerokaappeja. Pyykinpesukoneelle sekä kuivausrummulle on tilavaraus ja liitännät. Suihkussa on suihkuseinä tai suihkunurkka. Saujojen lauteet ovat haapalautaa. Wc-tiloissa on erillinen peili tai peilikaappi ja pesuallas allaskaapilla. Osassa wc-tiloissa allas ja peilikaappi.

4.4.2019

**Asuinhuoneet ja eteiset**

Asuinhuoneiden ja eteisten komerokalusteiden rungot ovat melamiinipintaisia ja ovet maalattua MDF-levyä. Vaatehuoneissa on vaatehankko, osassa vaatehankko ja hyllyt.

**Asunnon parvekkeet, terassit ja asuntopihat**

Parvekkeet ovat betonirakenteisia. Parvekkeitaiteet ovat pääosin metallirunkoisia lasikaiteita. Osassa parvekkeista pystypinnakaide. Parvekkeet ja terassit lasitetaan, osassa terasseista myös avoterassia. Parvekelasitus ei ole tiivis, vaan lasien väliin jää rakoja, joista parvekkeelle voi sataa vettä ja lunta. Parvekkeet ja terassit varustetaan pistorasialla. Osassa asuntoja on myös ranskalainen parveke.

**Piha-alueet**

Taloyhtiön piha toteutetaan yhteispihana tontin 49271 / 2 kanssa pihasuunnitelman mukaisesti istutuksineen ja varusteineen. Yhteispihalle toteutetaan valotaidetta.

**Tekniset järjestelmät****Lämmitysjärjestelmä**

Yhtiö liitetään kaukolämpöön. Lämmitysmuotona on vesikiertoinen patterilämmitys. Asuinhuoneissa on termostaattisilla patteriventtiileillä varustetut patterit. Kylpyhuoneissa on vesikiertoinen lattialämmitys, jota säädetään keskitetysti. Erillis-wc:ssä ei ole lattialämmitystä.

**Vesi- ja viemärijärjestelmä**

Yhtiö liitetään kunnallisiin vesi- ja viemäriverkostoihin. Vesijohtojen runkoputket ja viemärit asunnoissa kulkevat horneissa, alas lasketuissa katoissa ja koteloissa, jotka on varustettu tarkastusluukuin. Kylpyhuoneissa ja wc-tiloissa kalusteille menevät putket ovat kromattua kupariputkea ja ne on asennettu seinille näkyviin. Asunnoissa on huoneistokohtaiset vesimittarit.

**Ilmanvaihtojärjestelmä**

Kerrostaloissa on keskitetty koneellinen lämmöntalteenotolla varustettu ilmanvaihto, IV-konehuoneet sijaitsevat ylimmässä kerroksessa / vesikatolla. Kerhotilalla, saunaosastolla sekä pesulalla on oma ilmanvaihtolaitteensa. Liiketiloihin on oma ilmanvaihtolaitteensa.

Asuntojen ilmanvaihtokanavat kulkevat piilossa horneissa, alas lasketuissa katoissa ja koteloissa, jotka on varustettu tarkastusluukuin. Tuloilmaa puhalletaan olo- ja makuuhuoneisiin ja poistoilmaa imetään keittotilasta, kylpyhuone- ja wc-tiloista ja vaatehuoneesta.

Keskitetyssä järjestelmässä asukas voi tehostaa keittotilan poistoilmanvaihtoa hetkellisesti liesikuvusta ja samalla tehostuu olohuoneen ilmastusta / pienenee kylpyhuoneen ilmastusta.

**Sähkö- ja telejärjestelmät**

Sähkö- ja telepisteiden sijoitus ja määrät on esitetty suunnitelmissa. Huoneistoihin on toteutettu antenni- ja yleiskaapelointijärjestelmä. Yhtiön tietoliikenne ja antennijärjestelmä liitetään valokuidulla operaattorin verkkoon. Laajakaistaa ei ole.

Sähköasennukset sisältävät tavanomaisen määrän rasioita sähkölaitteita, radiota ja televisiota varten. Asunnoissa on ovipuhelinjärjestelmä.

4.4.2019

## Huomautus!

Ostajan on tutustuttava lopullisiin myyntiasiakirjoihin kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Esitteen pohjapiirustukset on tarkistettava kaupanteossa annettavasta 1:50 pohjapiirustuksesta.

Asuntoihin saatetaan joutua lisäämään suunnitelmien ja rakentamisen edetessä vähäisiä alaslaskuja ja koteloiteja LVIS-putkien ja johtojen takia.

Esitteen tiedot perustuvat 04.04.2019 tilanteeseen, oikeus muutoksiin pidätetään.

Helsingissä 04. huhtikuuta 2019

HELSINGIN KAUPUNKI – ASUNTOTUOTANTO