

21.12.2017

Asunto Oy Helsingin Myllypiha
45 Myllypuro, kortteli 45572 tontti 1
Valssimyllynkatu 6, 00920 HELSINKI

Rakennustapaseloste

Yleistä

Kohteen pääsuunnittelija on arkkitehti Lassi Hackman, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy:stä.

Rakennuskohde sijaitsee Puu-Myllypurossa Ratasmyllyntien länsipuolella Valssimyllynkadulla. Myllypuron vesitorni on tontin luodesuunnassa Valssimyllynkadulla. Ympäröivät korttelit ovat asemakaavassa asuinpientalojen ja erillispientalojen korttelialueita sekä tontin lounaispuolella on asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

Yhtiö muodostuu kahdesta kaksikerroksisesta pienkerrostaloista, viidestä kaksikerroksisesta rivitalosta sekä neljästä kaksikerroksisesta paritalosta. Yhtiön yhteistilat sijaitsevat rakennuksen A ensimmäisessä kerroksessa ja kellarissa.

Tontti

Rakennuspaikka sijaitsee Myllypuron kaupunginosassa korttelissa 45572, tontilla 1. Tontti rajautuu kaikilta neljältä sivultaan Valssimyllynkatuun. Tontin keskellä on luonnonmukaiseksi jätettävä alue. Kohde rakennetaan kaupungin vuokratontille.

Asunnot

Asuntoja yhtiössä on 37 kpl. Asunnot ovat pääosin kaksikerroksia, poikkeuksena pienkerrostalojen asunnot A3, B4 ja B7 jotka ovat yhdessä tasossa, sekä asunnot A1, A2, B5 ja B6, joissa sisääntulo on 1. kerroksessa ja asuintilat 2. kerroksessa. Asunnot A3, B4 ja B7 ovat esteettömiä, asunnoissa A1, A2, B5, B6 on esteetön sisäänkäynti 1. kerrokseen ja kaidehissivaraus toisen kerroksen asuintiloihin. Asuntojen G19 - G26 sisäänkäynnit ovat esteettömiä ja asuntojen selviytymiskerros on 1. kerros. Asunnot C8 ja K37 ovat esteellisiä asuntoja. Lopuissa yhtiön asunnoista on pihanpuolen terasseilla luiskavaraus myöhemmin rakennettavaan esteettömään sisäänkäyntiin ja asuntojen selviytymiskerros on 1. kerros. Asunnoilla A1 - A3 ja B4 - B7 on parvekkeet, asunnoilla G19 - G26 on parvekkeet sekä 1. että 2. kerroksessa. Asunnoilla C8 - C10 ja I29 - I31 on avoterassit. Muilla asunnoilla on avoterassi ja parveke. Asunnon G26 toisen kerroksen parveke on lasitettu täyskorkeilla liukulaseilla ääneneristys selvityksen ja arkkitehtisuunnitelman mukaan. Kaikissa asunnoissa on huoneistosauna. Asuntojen ala-, ylä- ja välipohjassa on rakenteellinen varaus takkahormille, pois lukien asunnot A1 - A3 ja B4 - B7, joihin takkaa ei voi asentaa. Asuntojen C8 - C10, F15 - F18, I29 - I31 ja K34 - K37 irtaimistovarastot ovat huoneistossa (Vh/var.), muiden asuntojen irtaimistovarastot ovat yhtiön VSS-tilassa A-talon kellarissa.

21.12.2017

Yhteistilat

Yhtiön hallintaan jäävissä tiloissa sijaitsevat asukkaiden yhteistilat. Rakennuksen A maantasokerroksessa sijaitsevat pesula ja lastenvaunuvarasto. Rakennuksen A kellarissa sijaitsee väestönsuoja/irtaimistovarastot sekä tekniset- ja huoltotilat. Yhtiön pihanpuoleisissa, kylmissä varastorakennuksissa sijaitsevat lastenvaunu/ulkoiluvälinevarastot.

Jätteiden keräys

Jätehuone sijaitsee A-talon maantasokerroksessa.

Paikoitus ja liikenne

Yhtiön omalla tontilla sijaitsee 26 kpl ja Haso Valssimyllyn tontilla 45570/5 sijaitsee 6 kpl yhtiön autopaikoista. Tonteilla olevat autopaikat ovat avopaikkoja varustettuna lämmityspistein, niistä 8 kpl:een on sähköauton latausvaraus ns. hitaalle lataukselle. Yhtiön tontilla sijaitsevista autopaikoista kaksi on mitoitettu liikuntaesteisille. Rivi- ja paritalojen välissä sijaitsevissa, Valssimyllynkadulle avautuvissa autopaikossa on metalli/puurimarakenteiset portit. Näitä paikkoja on 12 kpl ja ne on nimetty niiden vieressä oleville asunnoille. Katualueelle on asemakaavan sallimalla tavalla sijoitettu 5 kpl yhtiön autopaikoista. Kadun varrella asemakaavan mukaisesti sijaitsevat autopaikat ovat kaikkien alueella asioivien käytössä. Yhtiön Haso Valssimyllyn tontilla sijaitseville 6 kpl autopaikalle järjestetään tarvittaessa väliaikaiset autopaikat, kunnes Haso Valssimylly valmistuu. Polkupyörien säilytyspaikkoja on piha-alueella ja pihalla sijaitsevissa varastotiloissa.

Rakennukset

Rakennusrunko

Rakennusten kantavat rakenteet ovat maanpäällisissä kerroksissa pääosin puuta, pienkerrostaloissa (rakennukset A ja B) sekä kellarikerroksissa pääosin betonirakenteisia. Rakennusten alapohjarakenteena on tuuletettu, alapuolelta lämmöneristetty ontelolaattaelementti, A-talossa maanvarainen lämmöneristetty teräsbetonilaatta. Rivi- ja paritalojen kantavat seinät, väli- ja yläpohjat ovat puurakenteisia. Pienkerrostaloissa (rakennukset A ja B) kantavat seinät ovat betonirakenteisia, väli- ja yläpohjat ovat pääosin ontelolaattoja. Yläpohjassa on puurakenteiset kattokannattajat ja vesikatto on harjakatto, jossa konesaumattu, muovipinnoitettu peltikate avoräystäin, paloräystää arkkitehti- ja rakennesuunnitelmien mukaan. Ulkovarastojen alapohjat ovat maanvaraisia teräsbetonilaatta alapohjia ja seinä- sekä yläpohjat puurakenteisia, vesikatteena on konesaumattu, muovipinnoitettu peltikate avoräystäin.

Ulkoseinät

Asuinrakennusten ulkoseinät ovat puuelementtiseiniä tai puuverhoiltuja betoniseiniä arkkitehti- ja rakennesuunnitelmien mukaan. Pihavarastojen seinät ovat puurunkoisia, puuverhoiltuja ulkoseiniä. Sisäpuolisissa puuosissa (seinät ja katto) on homeenestokäsittely. Osassa ulkovarastoja rungon ulkopuolella pintakäsittelmätön rakennuslevy (REI 30). Asuinrakennusten ja pihavarastojen ulkoseinien paneeli on tippanokallinen vaakapaneeli, pintakäsittely peittomaalaus. Rakennusten ulkoseinien väri on erillisen ulkoväriyysuunnitelman mukaan.

Väliseinät

Huoneistojen väliset seinät ovat rivi- ja paritaloissa puurakenteisia, kipsilevyypintaisia seiniä kaksinkertaisella rungolla. Osa huoneistojen välisistä seinistä on palomuuriseiniä. Pienkerrostalojen (rakennukset A ja B) huoneistojen väliset seinät ovat teräsbetonielementtiseiniä. Kevyet väliseinät ovat teräsrunkaisia kipsilevyseiniä. Märkätilojen seinät ovat teräsrunkoisia, märkätilan puolella käytetään kosteuden kestävästä rakennuslevystä.

Ikkunat ja ovet

Huoneistojen ulko-ovet ovat ulos aukeavia lasiaukollisia maalattuja vakio-ovia.

Asuntojen ikkunat ovat kolmilasisia, sisään aukeavia, puu-alumiini-rakenteisia. Parveke- ja terassiovet ovat yksilehtisiä, ulosaukeavia. Ikkunoissa ja parveke- ja terassioivissa on maalatut puuosat ja ulkopinta on pulverimaalattua alumiinia. Osa ikkunoista toimii varatieikkunoina (kiintopainike). Pääosa asuntojen ikkunoista varustetaan valkoisin, puiteväliin asennettavin sälekaihtimin. Paloikkunoiden sälekaihtimet ovat pinta-asenteiset. Asuntojen sisäisten portaiden ikkunoihin (osassa asuntoja) ei asenneta sälekaihdinta. Asuntojen terassien ja parvekkeiden ovet varustetaan valkoisin, pinta-asenteisin sälekaihtimin. Huoneistojen sisäovet ovat valkoisia, tehdasmaalattuja laaka- tai liukuovia. Asuntosauvojen ovet ovat kokolasiovia.

Asuntoportaat

Kaksikerroksisten asuntojen sisäiset portaat ovat mäntypuurakenteisia avopuuportaita. Porrasaskelmat ja käsijohteet ovat sävytettyä mäntyä. Kaiteet ovat puisia, valkoiseksi maalattuja pinnakaiteita, käsijohteet ovat sävytettyä mäntyä porrasaskelmien sävyyn.

Takkavaraus

Pari- ja rivitalojen asunnoissa on takkavaraus ensimmäiseen asuinkerrokseen asennettavalle kevyttakalle. Alapohja on mitoitettu 1,5 kN tulisijan kuormalle ja ylä- ja välipohjassa on rakenteellinen tilavaraus takkahormille.

Asunnon pintamateriaalit

Kattopinnot

Pääosa asuintilojen sisäkatoista on valkoisia sisustuspaneelikattoja. Rakennusten A ja B asuintilojen kattopinnot ovat tasoitettuja ja maalattuja ontelolaattoja. Piirustuksissa osoitetut kipsilevyrakenteiset katot/kotelot on tasoitettu ja maalattu. Kylpyhuoneiden, saunojen ja wc-tilojen katot ovat tervaleppäpaneelia.

Seinäpinnoitteet

Sisäseinät ovat pääosin maalattuja, värisävyinä on maalarinvalkoinen. Kiintokalusteiden taakse jäävät seinäpinnot on pölynsidontamaalattu. Kylpyhuoneiden seinät, keittiön kalusteväli ja wc-tilojen allasseinä laatoitetaan keraamisella laattalla. Keraamisista seinälaatoista on kolme vaihtoehtoa. Asuntosauvojen seinät ovat tervaleppäpaneelia.

Lattiapinnoitteet

Asuinhuoneiden ja keittiöiden lattianpäällysteenä on parketti. Eteistilojen, wc-tilojen, kylpyhuoneiden ja löylyhuoneiden lattiat laatoitetaan keraamisella laattalla. Eteistilojen ja asuintilojen jalkalistat ovat sävytettyä mäntyä. Kylpyhuoneiden jalkalistana on seinälaatta ja saunojen jalkalista on lattialaatta. wc-tilan jalkalista on lattialaatta, allasseinällä seinälaatta. Kiintokalusteiden alle ei asenneta lattiapäällystettä. Erillis-wc:ssä ei ole vesieristystä eikä lattiakaivoa. Parketista ja laatoista on kolme vaihtoehtoa.

Asunnon kalusteet, varusteet ja laitteet

Keittiöt

Keittiökalusteet ovat vakiovalmisteisia ja levyrakenteisia. Rungot ovat melamiinipintaisia. Keittiökalusteiden ovet ovat maalattua mdf-levyä. Keittiön työtasot ovat laminaattipintaiset, ABS-reunanauhalla. Tiskialtaat ovat tasoon upotettuja 1 ½ -altaisia, materiaali ruostumaton teräs.

21.12.2017

Keittiöissä on 600 mm leveä keraaminen tasoliesi sekä kalusteuuni, astianpesukone (huoneistokoon mukaan joko 600 mm tai 450 mm leveä) ja liesikupu. 2h+kt+s ja 3h+kt+s asunnoissa on jääkaappipakastin, 3h+k+s asunnoissa jääkaappipakastin sekä tilavaraus toiselle kylmäkoneelle ja 4h+k+s asunnoissa on kaksi jääkaappipakastinta. Jääkaappipakastin on varustettu no-frost toiminnolla. Koneiden väri on valkoinen. Mikroaaltouunille on tilavaraus.

Hygieniatilat

Kylpyhuoneissa ja/tai wc-tilassa on wc-istuin, pesuallas ja allaskaappi sekä valaisimella varustettu, levyrakenteinen peilikaappi. Yksi asunnon kylpyhuoneista on varustettu pyykinpesukoneen ja kuivausrummun tilavarauksella ja liitännöllä, pyykkikaapilla sekä kuivaustelineellä, esim. Oskarin Oksa. Allas- ja pyykkikaapit ovat levyrakenteisia, niiden ovet ovat valkoisia laminaattiovia alumiinivärisellä abs-reunanauhalla. Vähintään yhdessä asunnon kylpyhuoneessa on allashana varustettu käsisuihkulla. Suihkutilassa on kylpyhuonetyypistä riippuen kiinteä tai kääntyvä suihkuseinä, osassa lisäksi suihkuverhokisko. Lisäksi tiloissa on wc-paperiteline ja pyyhekoukut. Saunojen lauteet ja selkänojat ovat tervaleppää.

Asuinhuoneet ja eteiset

Asuinhuoneiden ja eteisten komerokalusteiden rungot ovat melamiinipintaisia ja ovet maalattua mdf-levyä, väri valkoinen. Eteisen naulakkokomerot ovat yläkaapillisia tankokomeroita ilman alaovia. Vaatehuoneissa ja vaatehuone/varastoissa on vaatehankko ja säädettävät hyllyt.

Muut varusteet

Asuinhuoneisiin asennetaan 2-liukuinen, valkoinen, polttomaalattu alumiiniverhokisko. Asuntojen pääsisäänkäynnin vieressä on sähkötoiminen ovikello.

Asunnon parvekkeet, terassit ja asuntopihat

Asunnoissa on avoterassi, parveke, kaksi parveketta tai avoterassi ja parveke asuntotyypistä riippuen. Asuntojen parvekkeet ovat puurakenteisia. Pienkerrostaloissa (rakennukset A ja B) parveketasot ovat vedeneristettyjä, pari- ja rivitaloissa parveketasot ovat vedeneristämättömiä. Parvekkeiden ja terassien tasot on päällystetty kestopuisella terassilaudoituksella. Parvekekaiteet ovat kuumasinkittyjä teräspinnakaiteita. Asuntojen terasseilla, joissa putoamiskorkeus on yli 500 mm, on kuumasinkitty teräspinnakaide. Muiden asuntojen terasseille on mahdollista asentaa vastaavanlainen kaide myöhemmin.

Parvekkeet eivät ole lasitettuja, pois lukien asunnon G26 toisen kerroksen parveke, joka on lasitettu täyskorkeilla liukulaseilla ääneneristyselityksen ja arkkitehtisuunnitelman mukaan. Pienkerrostalojen (rakennukset A ja B) parvekkeissa on varaus täyskorkeille liukulaseille. Pari- ja rivitalojen asuntojen toisen kerroksen parvekkeissa on varaus täyskorkeille liukulaseille. Parvekelasitus ei ole tiivis, vaan lasien väliin jää rakoja, joista parvekkeelle voi sataa vettä ja lunta. Täyskorkeat liukulasit eivät ole kääntyviä, lasien ulkopuolien pesu suoritettava ulkokautta. Terasseja ei voi lasittaa. Parvekkeet ja terassit varustetaan valaisimella ja pistorasialla sekä jokaisessa asunnossa on parvekkeella tai terassille sijoitettu sinkitty tuuletusteline.

Yhteistilat

Yhtiöön rakennetaan pesula, ulkoilu- ja lastenvaunuvarastot, jätehuone, väestönsuoja sekä tarvittavat tekniset- ja kiinteistöhuollon tilat. Väestönsuojassa on irtaimistovarastot osalle asuntoja. Näiden seinät ovat metallirunkoisia ja polttomaalattuja verkkoseiniä, varusteena

21.12.2017

sinkitty vaatetanko ja höylätty lautahylly. Talopesula on varustettu varaustaululla, pesukoneella, kuivausrummulla, kylmämankelilla lakanavetolaitteella ja käsinpesualtaalla.

Piha-alueet

Taloyhtiön piha toteutetaan pihasuunnitelman mukaisesti istutuksineen ja varusteineen. Asuntojen lukittavat postilaatikot sijaitsevat pihasuunnitelman mukaisella paikalla. Pihan keskellä on luonnonmukaiseksi jätettävä alue. Pihasuunnitelman korkomerkinnot ovat vastaanottoajankohdan korkoasemia, painumia voi tulla vähäisessä määrin.

Tekniset järjestelmät

Lämmitysjärjestelmä

Yhtiö liitetään kaukolämpöön. Lämmitysmuotona on vesikiertoinen patterilämmitys. Asuinhuoneissa on termostaattisilla patteriventtiileillä varustetut patterit. Kylpyhuoneissa on vesikiertoinen lattialämmitys, jota säädetään asuntokohtaisella säätöyksiköllä.

Vesi- ja viemärijärjestelmä

Yhtiö liitetään kunnallisiin vesi- ja viemäriverkostoihin. Vesijohtojen runkoputket ja viemärit asunnoissa kulkevat horneissa, alas lasketuissa katoissa ja kotoissa, jotka on varustettu tarkastusluukuin. Kylpyhuoneissa ja wc-tiloissa mahdollisesti näkyviin jäävät, kalusteille menevät putket ovat kromattua kupariputkea. Asunnoissa on huoneistokohtaiset vesimittarit, mittarit on varustettu huoneistokohtaisilla, kiinteillä näytöillä.

Ilmanvaihtojärjestelmä

Asunnoissa on huoneistokohtaiset ilmanvaihtokoneet. LTO koje liitetään kiinteistön sähkөөn. Asuntojen ilmanvaihtokanavat kulkevat piilossa horneissa, alaslasketuissa katoissa ja kotoissa, jotka on varustettu tarkastusluukuin. Tuloilmaa puhalletaan olo- ja makuuhuoneisiin ja poistoilmaa imetään keittotilasta, kylpyhuone- ja wc-tiloista ja vaatehuoneesta. Huoneistokohtaisessa järjestelmässä asukas voi säätää asunnon ilmanvaihdon tehoa liesikuvusta.

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.

21.12.2017

Huomautus!

Tämä on lyhennelmä varsinaisesta rakennustyöselostuksesta. Mikäli tässä rakennustapa-selostuksessa esiintyvät tiedot ovat ristiriitaisia urakkasopimusasiakirjojen kanssa, noudatetaan urakkasopimuksen ja liitteenä olevien työselostusten ja piirustusten määräyksiä. 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.

Huomioitava, että kaksikerroksisissa asunnoissa suurikokoisten huonekalujen, kuten esimerkiksi parisänkyjen, kuljettaminen toiseen kerrokseen ei ole välttämättä mahdollista porraskorjauksista riippuen.

Esitteen tiedot perustuvat 10.10.2017 suunnitelmatilanteeseen, oikeus muutoksiin pidätetään.

Helsingissä 21. joulukuuta 2017

HELSINGIN KAUPUNKI – ASUNTOTUOTANTO