

ARKKITEHTUURITOIMISTO HEIKKINEN-KOMONEN OY  
**As Oy Helsingin Koskelanpiha**  
Koskelan alue, kortteli 26962 tontti 3  
Kunnalliskodintie 9, 00600 HELSINKI

2.11.2020

# Rakennustapaseloste

## Alustava

## Yleistä

Kohteen pääsuunnittelija on Janne Kentala, arkkitehti SAFA, Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen-Komonen Oy.

Kohde sijaitsee Koskelassa Koskelan sairaalan alueella. Alueella on hyvät julkisen liikenteen ja kevyen liikenteen yhteydet keskustaan.

Kohteessa on kaksi rakennusta ja osuus yhteisestä maanalaisesta autohallista naapuritontilla. Rakennuksissa on kuusi kerrosta, kellarikerros ja ullakkokerros, jonne sijoittuu iv-konehuone. Hissillisiä porrashuoneita on yhtiössä 3 kappaletta. Porrashuoneisiin on esteetön sisäänkäynti.

Asunnoissa, parvekkeilla ja yhtiön yhteisissä tiloissa kuten saunoissa, kerhotiloissa ym. ei saa tupakoida. Pihalla tupakointi on kielletty, lukuun ottamatta erikseen mahdollisesti osoitettua tupakkapaikkaa.

## Tontti

Rakennuspaikka sijaitsee Koskelan kaupunginosassa korttelissa 26962, tontilla 3. Pohjoisessa rajana on Kunnalliskodintie, eteläisivulla tontti 2, jonne sijoittuu 2022 alueen päiväkotitoimitus. Kohde rakennetaan kaupungin vuokratontille.

## Asunnot

Asuntoja on yhtiössä yhteensä 96 kpl. Pääosaan asunnoista kuuluu asuntokohtainen esteettömyyden mahdollistava lasitettu parveke. Osassa kaksioista on parvekkeen sijasta ranskalainen parveke. Osassa asuntoja on huoneistokohtainen sauna. Osa ylimmän kerroksen asunnoista jatkuu ullakkokerrokseen, alempi kerros on esteetön. Jokaiselle asunnolle kuuluu yhtiön kellaritiloissa sijaitseva lämmin irtaimistovarasto. Kaikkiin asuntoihin on esteetön kulku ja ne on suunniteltu esteettömiksi.

## Yhteistilat

Yhtiön hallintaan jäävissä tiloissa sijaitsevat asukkaiden yhteistilat. Pesula, kuivaushuoneet, irtaimistovarastot ja väestönsuoja (normaalijan käyttö irtaimistovarastona), lastenvaunuvarastot ja ulkoiluvälinevarastot, talosaunat (2 kpl) ja kerhotila sijaitsevat

2.11.2020

kellaritiloissa, joihin on osin suora yhteys ulkoa ja mahdollisuus päivänvaloon. Kellarikerroksen aputiloihin on sisäyhteys porrashuoneista.

### **Liiketilat**

Ei ole.

### **Jätteiden keräys**

Yhtiön jätehuone keräysastioineen sijaitsee rakennuksessa pihatasossa, ja sinne on suora yhteys ulkoa.

### **Paikoitus ja liikenne**

Taloyhtiön autopaikat 46 kpl, sijaitsevat korttelin yhtiöiden yhteiskäyttöisessä kylmässä maanalaisessa autohallissa tonteilla 4 ja 5. Ajoyhteys autohalliin on Kunnalliskodintieltä tontin 2 kautta. Autohalliin on esteetön yhteys. Autopaikoista kaksi on mitoitettu liikuntaesteisille. Autopaikat ovat nimeämättömiä. Yksi autopaikoista on yhteiskäyttöautopaikka. 10 kpl autopaikkaa on sähkölatauspaikkoja.

Polkupyörien säilytyspaikat on piha-alueella ja kellarin varastotiloissa.

## **Rakennukset**

### **Rakennusrunko**

Rakennus on betonielementtitalo, jonka kantava runko muodostuu betonielementeistä ja väli- ja yläpohjat ovat ontelo- ja kuorilaattoja. Alapohjat ovat kantavia, tuuletettuja ja eristettyjä betonirakenteita. Vesikatto on harjakatto, jonka katemateriaalina on konesaumattu pelti.

### **Ulkoseinät**

Rakennuksen julkisivut ovat pääosin paikalla puhtaaksi muurattua tiiltä. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattuja betonielementtejä.

### **Väliseinät**

Huoneistojen väliset seinät ovat kantavia teräsbetonielementtejä. Muut väliseinät ovat pääosin kipsilevyverhottuja teräsrakaseiniä. Kylpyhuoneiden ja löylyhuoneiden seinät ovat levyrakenteisia.

### **Ikkunat ja ovet**

Asuntojen ikkunat ja parvekeovet ovat kolmilasisia ja puu-alumiini-rakenteisia. Parvekeovet ovat pääosin yksilehtisiä ja ulosaukeavia. Ikkunoissa ja parvekeovissa on maalatut puuosat ja ulkopinta on pulverimaalattua alumiinia. Asuntojen ikkunat ja parvekeovet varustetaan sälekaihtimin.

Asuntojen porrastaso-ovet ovat 1-lehtisiä tammiviilutettuja laakaovia. Huoneistojen sisäovet ovat tehdasmaalattuja laakaovia. Löylyhuoneissa on kokolasiovet.

2.11.2020

## Asunnon pintamateriaalit

### Kattopinnat

Asuntojen kattopinnat ovat ruiskubetonipintaisia ontelolaattoja, pois lukien keittotilat, jotka ovat tasoitettuja ja maalattuja. Piirustuksissa osoitetut katot tehdään alaslaskettuina kipsilevyrakenteina. Kipsilevyalakatot tasoitetaan ja maalataan. Pesuhuoneiden ja löylyhuoneissa katot ovat kuusipanelia.

### Seinäpinnoitteet

Sisäseinät ovat pääosin maalattuja. Kylpyhuoneiden seinät ja wc-tilojen altaantaustaseinät laatoitetaan keraamisella laattalla. Keittiön kalustevali alumiinikomposiittilevy. Asuntosauonojen seinät ovat kuusipanelia.

### Lattiapinnoitteet

Asuinhuoneiden, eteisten ja keittiöiden lattianpäällysteenä on parketti. WC-tilojen, kylpy- ja löylyhuoneiden lattiat laatoitetaan keraamisella laattalla.

## Asunnon kalusteet, varusteet ja laitteet

### Keittiöt

Keittiökaluusteet ovat vakiovalmisteisiä ja levyrakenteisia. Rungot ovat melamiinipintaisia. Keittiökaluusteiden ovet ovat maalattua mdf-levyä. Keittiön työtasot ovat laminaattipintaiset. Tiskialtaat ovat tasoon upotettuja altaita, materiaali ruostumaton teräs.

Keittiöissä on 600mm leveä keraaminen tasoliesi sekä kalusteuuni, astianpesukone ja liesikupu. 1-2h-asunnoissa ja pienissä kolmioissa (<70 m2) on jääkaappipakastin, yli 70 m2 suuruisissa 3h-asunnoissa ja 4h-asunnoissa jääkaappi ja erillinen pakastin. Koneiden väri on valkoinen. Mikroaaltouunille on tilavaraus työtasolla.

### Hygieniatilat

Kylpyhuoneissa on allastaso alakaappeineen, peilikaappi sekä osassa myös pyykkikaappi (osassa asunnoista pyykkikaappi eteisessä tai makuuhuoneessa). Pyykinpesukoneelle sekä kuivausrummulle on tilavaraus ja liitännät. Suihkussa on suihkuseinä tai suihkuverhokisko. Sauonojen lauteet ovat tervaleppää. Wc-tiloissa on peilikaappi ja pesuallas, joka on osassa tiloja varustettu allaskaapilla.

### Asuinhuoneet ja eteiset

Asuinhuoneiden ja eteisten komerokalusteiden rungot ovat melamiinipintaisia ja ovet maalattua mdf-levyä. Vaatehuoneissa on vaatehokio ja säädettävät hyllyt.

2.11.2020

### Asunnon parvekkeet, terassit ja asuntopihat

Parvekkeet ovat betonirakenteisia, lattiat ovat pesubetonipintaisia. Parvekekaiteet ovat pääosin metallirunkoisia lasikaiteita. Parvekkeet lasitetaan kaiteesta kattoon. Parvekelasitus ei ole tiivis, vaan lasien väliin jää rakoja, joista parvekkeelle voi sataa vettä ja lunta. Parvekkeet varustetaan pistorasialla.

### Piha-alueet

Taloyhtiön piha toteutetaan pihasuunnitelman mukaisesti istutuksineen ja varusteineen. Pihasuunnitelman korkokerkinät 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 keskitetysti ulkolämpötilan perusteella.

### Vesi- ja viemärijärjestelmä

Yhtiö liitetään kunnallisiin vesi- ja viemäriverkostoihin. Asuntojen vesijohtojen runkoputket ja viemärit asunnoissa kulkevat hormeissa, alas lasketuissa katoissa ja kotoissa, 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

Kohteessa on keskitetty ilmanvaihto, konehuoneet sijaitsevat ullakolla. Ylimmän kerroksen asunnoissa on huoneistokohtaiset ilmanvaihtokoneet.

Asuntojen ilmanvaihtokanavat kulkevat piilossa hormeissa, alaslasketuissa katoissa ja kotoissa, jotka on varustettu tarkastusluukuin. Tuloilmaa puhalletaan olo- ja makuuhuoneisiin ja poistoilmaa imetään keittotilasta, kylpyhuone- ja wc-tiloista ja vaatehuoneesta.

Asukas voi tehostaa keittotilan poistoilmanvaihtoa hetkellisesti liesikuvusta ja samalla tehostuu olohuoneen ilmavirta / pienenee kylpyhuoneen ilmavirta. Huoneistokohtaisessa järjestelmässä asukas voi säätää koko asunnon ilmanvaihdon tehoa liesikuvusta.

2.11.2020

**Sähkö- ja telejärjestelmät**

Huoneistoihin on toteutettu antenni- ja yleiskaapelointijärjestelmä. Yhtiön tietoliikenne ja antennijärjestelmä liitetään valokuidulla operaattorin verkkoon.

**Huomautus!**

Tämä on lyhennelmä varsinaisesta rakennustyöselostuksesta. Mikäli tässä rakennustapaselostuksessa 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 porraskäytävistä riippuen.

Esitteen tiedot perustuvat 2.11.2020 tilanteeseen, oikeus muutoksiin pidätetään.

Helsingissä 2. marraskuuta 2020

HELSINGIN KAUPUNKI – ASUNTOTUOTANTO