

ARK-house arkkitehdit Oy
Asunto Oy Helsingin Pojamankallio
Kruunuvuorenranta, kortteli 49275 tontti 1
Disankatu 4 A+B, 00590 HELSINKI

6.9.2018

Alustava rakennustapaseloste

Yleistä

Kohteen pääsuunnittelija on arkkitehti Hannu Huttunen, Arkkitehtitoimisto ARK-house arkkitehdit Oy:stä.

Rakennuspaikka sijaitsee Helsingin kaupungin Laajasalon kaupunginosassa Kruunuvuorenrannan osa-alueella.

Alueen maasto on vaihtelevaa, jyrkkää metsäistä kallio-aluetta. Alueen lähipalvelukeskuksena toimii nykyisin Laajasalon keskus Yliskylässä. Lähi-alueella sijaitsee Tahvonlahden ala-asteen koulu, jonka yhteydessä toimii päiväkotit. Lähin yläasteen koulu sijaitsee Laajasalon keskuksessa ja lukiot Herttoniemessä ja Kulosaareissa. Kruunuvuorenrantaan on suunniteltu rakennettavan koulu, päiväkoteja sekä kaupallisia palveluita.

Kruunuvuorenrannan julkinen liikenne tukeutuu tällä hetkellä bussilinjoihin, jotka kulkevat Kruunuvuorenrannan ja Herttoniemen metroaseman välillä. HSL laajentaa bussilinjastoa uusille alueille sitä mukaa kuin rakentaminen etenee. Kruunusiltojen valmistuttua ennusteen mukaan v.2026 alkaa raitiovaunuliikenne Kruunuvuorenrannasta kantakaupunkiin.

Rakennuksessa A on viisi normaalia kerrosta ja kuudes vajaa kerros. Rakennuksessa B on neljä normaalia kerrosta ja viides kerros on vajaa. Hissillisiä porrashuoneita on yksi kummassakin talossa. Porrashuoneisiin on esteetön sisäänkäynti katutasolta ja korttelin sisäpihalta.

Yhtiössä tupakointi taloyhtiön välittömässä ja osakkaiden hallitsemisissa tiloissa ei ole sallittua.

Tontti

Tontti on Saaristofregatinpuiston, Disankadun ja Pojamankadun rajaama. Huoltoajoyhteys tontille on Disankadun jalankululle ja pyöräilylle varatun osan kautta. Kohde rakennetaan kaupungin vuokratontille.

Asunnot

Asuntoja on yhtiössä yhteensä 35 kpl. Jokaiseen asuntoon kuuluu asuntokohtainen lasitettu parveke, joka on mahdollista varustaa esteettömäksi. Osassa asuntoja on huoneistokohtainen sauna. Jokaiselle asunnolle kuuluu yhtiön 1.kerroksessa sijaitseva lämmin irtaimistovarasto. Kaikkiin asuntoihin on esteetön kulku ja ne on suunniteltu esteettömiksi. Yhtiön kahdessa 2-kerroksisessa asunnossa (A14, B31) toimii alempi kerros esteettömänä selviytymiskerroksena.

6.9.2018

Yhteistilat

Yhtiön hallintaan jäävissä tiloissa sijaitsevat asukkaiden yhteistilat. Kummankin talon maantasokerroksessa sijaitsevat irtaimistovarastot, lastenvaunuvastot, ulkoiluvälinevarastot/ polkupyörävarastot ja kuivaushuone. Näihin aputiloihin on sisäyhteys talon porrashuoneesta.

A-talon 1. kerroksessa sijaitsee A- ja B-talon yhteiskäytössä oleva pesula ja väestönsuoja (normaaliajan käyttö irtaimistovarastona). A-talon 2.kerroksessa sijaitsee talosauna. Tontille 49276/1 sijoitetaan tonttien 49276/1, 49276/2, 49272/1 ja 49275/1 yhteiskäytössä oleva kerhotila, joihin myös As. Oy Helsingin Pojamankallion asukkailla on käyttöoikeus. Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy toteuttaa LPA-tontille 49271/5 pysäköintitalon ja asukkaiden yhteistilan. Yhtiö liittyy Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n osakkaaksi ja saa käyttöoikeuden yhteistilaan.

Liiketilat

Yhtiössä ei sijaitse liiketiloja.

Jätteiden keräys

Alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden imukeräysjärjestelmä. Jätepisteet sijaitsevat piha-alueella vastapäätä tonttia 49275/1 sijaitsevalla tontilla 49272/1 Disankadun varrella. Piste palvelee molempia tontteja 49275/1 ja 49272/1. Kruunuparkki 5:sen yhteydessä sijaitsee erityisjakeille, mm. lasi ja metalli, tarkoitettu kierrätysuhuone.

Paikoitus ja liikenne

Taloyhtiöllä on yhteensä 24 autopaikkaa, joista 23 kpl sijaitsee LPA-tontille 49271/5 rakennettavassa, alueen yhtiöiden yhteiskäytössä olevassa pysäköintitalossa (Kruunuparkki 5) ja yksi liikuntaesteisille mitoitettu autopaikka sijaitsee tonttia 49275/1 vastapäätä sijaitsevalla tontilla 49272/1. Alueellisen pysäköintilaitoksen alueella rakennuttaa Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy. Pysäköintitalon autopaikkojen kokonaismäärästä n. 20 % soveltuu sähköauton lataukseen. Pysäköintitalo on kylmä ja autopaikat varustetaan lämmityspistorasioilla. Polkupyörien säilytyspaikkoja on piha-alueella ja ensimmäisen kerroksen varastotiloissa.

Rakennukset

Rakennusrunko

Rakennuksen kantavat seinät ovat teräsbetonelementtejä. Alapohjat ovat kantavia, tuuletettuja ja eristettyjä betonirakenteita. Väli- ja yläpohjat ovat pääosin teräsbetonisia ontelolaattoja. Vesikaton katemateriaalina on bitumikermikate.

Ulkoseinät

Rakennuksen julkisivut ovat pääosin paikalla puhtaaksimuurattua punaruskeata tiiltä. Tiilen paksuuden, saumavärin ja limityksen vaihtelun avulla syntyy julkisivupintaan elävä reliefipinta. Parvekkeiden tausta- ja pieliseinät ovat maalattua betonia.

Väliseinät

Huoneistojen väliset seinät ovat kantavia teräsbetonelementtejä. Muut väliseinät ovat pääosin kipsilevyverhottuja teräsrakenteisia. Kylpyhuoneiden ja löylyhuoneiden teräsrakenteiset väliseinät ovat verhoiltu kostean tilan puolella kivipohjaisella komposiittilevyllä.

Ikkunat ja ovet

Asuntojen ikkunat ja parvekeovet ovat pääosin 3-4 lasisia ja puu-alumiini-rakenteisia. Ikkunoissa ja parvekeovissa on maalattua puuosaa ja ulkopinta on pulverimaalattua alumiinia. Asuntojen ikkunat ja parvekeovet varustetaan sälekaihtimin.

6.9.2018

Asuntojen porrastaso-ovet ovat 1-lehtisiä paloeristettyjä, maalattuja laakaovia. Huoneistojen sisäovet ovat tehdasmaalattuja, valkoisia laakaovia. Löylyhuoneissa on kokolasiovet.

Asunnon pintamateriaalit

Kattopinnot

Asuntojen kattopinnot ovat tasoitettuja ja maalattuja ontelolaattoja. Piirustuksissa osoitetut katot tehdään alaslaskettuina kipsilevyrakenteina. Kipsilevyalakatot tasoitetaan ja maalataan. Pesuhuoneissa ja löylyhuoneissa katot ovat valkoiseksi sävytettyä kuusipaneelia.

Seinäpinnoitteet

Sisäseinät ovat pääosin maalattuja. Keittiön kalusteväli, kylpyhuoneiden kaikki seinäpinnat ja wc-tilojen altaan taustaseinät laatoitetaan keraamisella laatala. Keraamisista seinälaatoista on kolme vaihtoehtoa. Asuntosauojen seinät ovat kuusipaneelia.

Lattiapinnoitteet

Asuinhuoneiden, vaatehuoneiden, eteisten ja keittiöiden lattianpäällysteenä on parketti. Wc-tilojen, kylpyhuoneiden ja löylyhuoneiden lattiat laatoitetaan keraamisella laatala. Erillis-wc:ssä ei ole vesieristystä eikä lattiakaivoa. Parketista ja laatoista on kolme vaihtoehtoa.

Asunnon kalusteet, varusteet ja laitteet

Keittiöt

Keittiökaluusteet ovat vakiovalmisteisia ja levyrakenteisia. Rungot ovat melamiinipintaisia. Keittiökaluusteiden ovet ovat maalattua mdf-levyä, kolme värvaihtoehtoa. Keittiön työtasot ovat muovilaminaattipintaiset, kolme värvaihtoehtoa. Tiskialtaat ovat tasoon upotettuja altaita, materiaali ruostumaton teräs.

Keittiöissä on 600mm leveä keraaminen tasoliesi sekä kalusteuuni, astianpesukone (huoneistokoon mukaan joko 600mm tai 450mm leveä) ja liesikupu. 1-2h-asunnoissa ja pienissä kolmioissa (<70 m²) on jääkaappipakastin, yli 70 m² suuruisissa 3h-asunnoissa ja 4h, 5h-asunnoissa jääkaappi ja erillinen pakastin. Koneiden väri on valkoinen. Mikroaaltouunille on tilavaraus.

Hygieniatilat

Kylpyhuoneissa on allastaso alakaappeineen ja peilikaappi. Osassa asunnoista pyykkikaappi on kylpyhuoneissa. Asuntokohtainen pyykkikaappin paikka käy selville asunnon pohjapiirustuksesta. Pyykinpesu-koneelle sekä kuivausrummulle on tilavaraus ja liitännät. Suihkussa on suihkuseinä. Saunojen lauteet ovat kuusta. Wc-tiloissa on peili ja pesuallas allaskaapilla.

Asuinhuoneet ja eteiset

Asuinhuoneiden ja eteisten komerokalusteiden rungot ovat melamiinipintaisia ja ovet maalattua mdf-levyä, 3 värvaihtoehtoa. Vaatehuoneissa on vaatetanko ja säädettävät hyllyt.

Asunnon parvekkeet

6.9.2018

Parvekkeet ovat betonirakenteisia, lattiat ovat betonia. Parvekekaiteet ovat teräspinnakaiteita ja parvekkeet lasitetaan. 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 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 keskitetysti ulkolämpötilan perusteella.

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

Asunnoissa on huoneistokohtaiset ilmanvaihtokoneet. Huoneistokohtaisessa järjestelmässä asukas voi säätää koko asunnon ilmanvaihdon tehoa liesikuvusta.

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.

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.

Huomautus!

Tämä on lyhennelmä varsinaisesta rakennustyöselostuksesta. Mikäli tässä rakennustapaselostuksessa esiintyvät tiedot ovat ristiriitaisia urakkasopimusasiakirjojen kanssa, noudatetaan urakkasopimuksen ja sen 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.



6.9.2018

Esitteen tiedot perustuvat 19.6.2018 tilanteeseen, oikeus muutoksiin pidätetään.

Helsingissä 19. kesäkuuta 2018

HELSINGIN KAUPUNKI – KAUPUNKIYMPÄRISTÖ – ASUNTOTUOTANTO