

ARKKITEHTUURITOIMISTO HEIKKINEN-KOMONEN OY  
**Helsingin Asumisoikeus Oy Koskelantie**  
Koskelan alue, kortteli 26962 tontti 4  
Koskelantie 66b, Kunnalliskodintie 13, 00600 HELSINKI

2.9.2021

# Rakennustapaseloste

## Alustava

## Yleistä

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

Kohde sijaitsee Koskelantien, Kunnalliskodintien ja Kappelinkulun rajaamalla alueella. Alueella on hyvät julkisen liikenteen ja kevyen liikenteen yhteydet keskustaan.

Kohteessa on kolme rakennusta ja osuus yhteisestä maanalaisesta autohallista. Rakennuksissa on seitsemän normaalia kerrosta ja ullakkokerros. Rakennuksissa 4 ja 5 on kellari, josta on yhteys autohalliin. Hissillisiä porrashuoneita yhtiössä on viisi, joista yksi on yhteiskäyttöinen esteetön yhteys maantasolta autohalliin. Porrashuoneisiin A, B, C ja D on esteetön sisäänkäynti korttelin sisäpihalta, E-portaan esteetön sisäänkäynti on tontin 2 kautta. Iv-konehuone sijoittuu ullakkokerrokseen. Rakennuksiin rakennetaan kellari, joka liittyy autohalliin. Hissillisiä porrashuoneita on yhtiössä 4 kappaletta. Porrashuoneisiin on esteetön sisäänkäynti korttelin sisäpihalta ja pääosin myös autohallista.

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 4. Etelässä rajana on Koskelantie, pohjoisessa Kunnalliskodintie, länsisivulla on tontti 2, jolle tulee sijoittumaan päiväkotit. Kohde rakennetaan kaupungin vuokratontille.

## Asunnot

Asuntoja on yhtiössä yhteensä 128 kpl. Pääosaan asunnoista kuuluu asuntokohtainen esteettömyyden mahdollistava lasitettu parveke ja osaan 1. kerroksen asunnoista kuuluu asuntokohtainen lasittamaton pihaterassi. Osassa kaksioista on parvekkeen sijasta ranskalainen parveke. Osassa asuntoja on huoneistokohtainen sauna. Osa ylimmän kerroksen asunnoista jatkuu ullakkokerrokseen, vain alempi kerros on esteetön. Jokaiselle asunnolle kuuluu yhtiön kellaritiloissa sijaitseva lämmin irtaimistovarasto. Kaikkiin asuntoihin on esteetön kulku ja ne on suunniteltu esteettömiksi.

2.9.2021

## Yhteistilat

Kuivaushuoneet, irtaimistovarastot, väestönsuojat (normaaliajan käyttö irtaimistovarastona) ja ulkoiluvälinevarastot sijaitsevat kellaritiloissa, osin 1.-kerroksessa. Ulkoiluvälinevarastot, lastenvaunuvarastot, pesula ja kuivaushuoneet sekä talosaunat (2 kpl) ja kerhuhuone sijaitsevat kellarissa tai 1. kerroksessa. Kaikki irtaimistovarastot sekä normaaliaikana irtaimistovarastokäytössä toimiva väestönsuoja sijaitsevat A-, B- ja C-portaiden kellarikerroksessa. Kellarikerroksen aputiloihin on esteetön sisäyhteys porrashuoneista. Poikkeuksena rakennus 3, jossa ei ole kellaria.

## Liiketilat

Ei ole.

## Jätteiden keräys

Portaan C yhteydessä sijaitsevaan koko yhtiötä palvelemaan jätehuoneeseen on yhteys ulkoa ja C-portaasta.

## Paikoitus ja liikenne

Taloyhtiön 61 nimeämätöntä autopaikkaa sijaitsevat korttelin asuntoyhtiöiden yhteiskäyttöisessä kylmässä maanalaisessa autohallissa. Ajoyhteys autohalliin on Kunnalliskodintieltä tontin 2 kautta. Autohalliin tasolle K1 ja K2 on esteetön yhteys portaiden A ja C sekä yhteiskäyttöisen portaan E kautta. Lisäksi portaasta B on esteellinen yhteys autohallin tasolle K1. Autopaikoista kolme on mitoitettu liikuntaesteisille, yksi on yhteiskäyttöauton paikka ja 13 sähkölatauspaikkoja. Polkupyörien säilytyspaikkoja on piha-alueella sekä kellarin ja ensimmäisen kerroksen 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.

Parkkihallin lattia on betonilaatta. Pihakansi on jälkijännitetty paikalla valettu laatta ja kansi on tuettu paikallavaletuilla betonipilareilla ja –seinillä. Autohallin välipohja ja kansi ovat jälkijännitettyjä paikallavalettuja laattoja, pilarit ja kantavat seinät paikallavalettuja betonirakenteita.

### Ulkoseinät

Rakennuksen julkisivut ovat pääosin paikalla puhtaaksi murattua tiiltä. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattuja betonielementtejä. Osalla parvekeseinistä polttomaalattu alumiinisäleikkö.

2.9.2021

### 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. Ranskalaisten parvekkeiden ovet ovat sisäänaukeavia kytkettyjä kaksilehtisiä pariovia. Asuntojen ikkunat ja parvekeovet varustetaan sälekaihtimin.

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

## 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 löylyhuoneiden katot ovat kuusipaneelia.

### Seinäpinnoitteet

Sisäseinät ovat pääosin maalattuja. Kylpyhuoneiden seinät ja wc-tilojen altaantaustaseinät laatoitetaan keraamisella laatalla. Keittiön kalusteväli massiivilaminaattilevy. Asuntosauvojen seinät ovat kuusipaneelia.

### Lattiapinnoitteet

Asuinhuoneiden, eteisten ja keittiöiden lattianpäällysteenä on laminaatti. Wc-tilojen, kylpy- ja löylyhuoneiden lattiat laatoitetaan keraamisella laatalla.

## 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 huoneistokoon mukaan 500 tai 600 mm leveä lattialiesi keraamisella tasolla ja liesikupu. 1-2h-asunnoissa ja pienissä kolmioissa (<70 m<sup>2</sup>) on jääkaappipakastin, yli 70 m<sup>2</sup> suuruisissa 3h-asunnoissa jääkaappipakastin sekä tilavaraus toiselle kylmäkoneelle ja 4h-5h-

2.9.2021

asunnoissa kaksi jääkaappipakastinta. Astianpesukoneelle ja mikroaaltouunille on tilavaraus ja liitännät. Astianpesukonevarauksen kohdalla ei ole alakaappia. Koneiden väri on valkoinen.

### Hygieniatilat

Kylpyhuoneissa on allastaso alakaappeineen, peilikaappi sekä osassa myös pyykkikaappi (pääosassa asunnoista pyykkikaappi eteisessä tai makuuhuoneessa). Kylpyhuoneiden ja wc:iden kalusteet ovat metallirakenteisia. Pyykinpesukoneelle sekä kuivausrummulle on tilavaraus ja liitännät. Suihkussa on suihkuseinä tai suihkuverhokisko. Saunojen lauteet ovat tervaleppää. Wc-tiloissa on peilikaappi ja pesuallas, osassa myös allaskaappi.

### Asuinhuoneet ja eteiset

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

### 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. Pihaterasseja ei lasiteta. Parvekkeet ja asuntokohtaiset pihaterassit varustetaan pistorasialla. Rakennuksessa 4 Kunnalliskodintien puoleisten parvekkeiden edessä metallisäleikkö.

### Piha-alueet

Taloyhtiön piha toteutetaan pihasuunnitelman mukaisesti istutuksineen ja varusteineen. Pihasuunnitelman korkomerkinnot ovat vastaanottoajankohdan korkoasemia, painumia voi tulla vähäisessä määrin. Tonttien 4 ja 5 piha-alueet ovat näiden yhtiöiden yhteiskäyttöisiä.

## 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 horneissa, 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.

2.9.2021

### Ilmanvaihtojärjestelmä

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

Asuntojen ilmanvaihtokanavat kulkevat piilossa hormeissa, alas lasketuissa katoissa ja koteloidissa, jotka on varustettu tarkastusluukuin. Tuloilmaa puhalletaan olo- ja makuuhuoneisiin ja poistoilmaa imetään keittotiloista, kylpyhuone- ja wc-tiloista sekä 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. **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 kotelointeja LVIS-putkien ja johtojen takia.

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

Esitteen tiedot perustuvat 2.9.2021 tilanteeseen, oikeus muutoksiin pidätetään.

Helsingissä 2. syyskuuta 2021

HELSINGIN KAUPUNKI – ASUNTOTUOTANTO