

Helsinki

Alustava rakennustapaseloste

HASO Virtaranta

Virtarannankatu 1, Soraharjuntie 20 ja 22
00920 Helsinki.

Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy
21.1.2022

Yleistä

Kohteen pääsuunnittelija on arkkitehti Kristiina Hannunkari, Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy:stä.

Rakennuskohde sijaitsee osoitteessa Virtarannankatu 1, Soraharjuntie 20 ja 22
00920 Helsinki.

Ympäröivät korttelit ovat asemakaavassa asuinpientalojen AP ja erillispientalojen AO korttelialueita.

Yhtiö käsittää tontit 47291-3, 47293-10 ja 47293-11 yhteensä yhdeksän asuinrakennusta. Näistä 8 kpl on 2-kerroksisia rivitaloja, joista tontilla 47291-3 olevassa rak. nro 1:ssä on lisäksi luhtikäytäväosa. Tontilla 47293-10 on 2-kerroksinen luhtikäytäväatalo, jonka 1.kerroksessa on yksi asunto ja 2. kerroksessa on 4 asuntoa. Asuinrakennusten kerrosluku on II. Rakennuksissa ei ole kellareita.

Tontti

Tontteja rajaa itäpuolella Mustanpuronpuisto.

Tontti 47291-3 rajautuu länsipuoleltaan Virtarannankatuun, pohjoispuolella rivitaloyhtiöön ja eteläpuoleltaan Soraharjuntiehen.

Tontti 47293-11 rajautuu länsipuoleltaan Lallukantien erillispientalotontteihin, pohjoispuolella Soraharjuntiehen ja etelä sivultaan Lallukankujaan.

Tontti 47293-10 rajautuu pohjoispuolella Soraharjuntiehen ja muilta sivuiltaan tonttiin 47293-11. Kohde rakennetaan kaupungin vuokratontille.

Asunnot

Rakennukset ovat kaksikerroksisia.

Luhtikäytäväosuuksilla 2. kerroksen asuntoihin kulku on kylmän luhtikäytävän kautta.

Asunnot ovat rivitaloissa kaksikerroksisia, luhtikäytäväosissa yksitasoisia. Asuntojen lukumäärä on 51 kpl.

Rivitalojen 2-kerroksisiin asuntoihin kuuluu huoneiston pohjapiirustuksen mukaan pihaterassi, luhtikäytäväosien yksitasoisiin asuntoihin kuuluu maantasossa pihaterassi ja toisen kerroksen asunnoissa ranskalainen parveke.

Kaikissa 2-kerroksisissa rivitaloasunnoissa on sauna.

Asuntoon kuuluu lämmin irtaimistovarasto, joka sijaitsee tontilla 47293-10 olevan rakennuksen maantasokerroksessa.

Rivitalojen sisäänkäynti on esteetön ja maantasokerros on tilamitoitukseltaan esteetön selviytymiskerros.

Luhtikäytäväosuuksilla maantasokerroksessa sijaitsevat asunnot ovat esteettömiä, mutta toisessa kerroksessa olevat asunnot eivät ole esteettömiä sisäänkäynnin osalta, tilavarauksen tasonostimelle sijaitsee luhtikäytävällä.

Yhteistilat

Asuntojen yhteistiloista asukastila, pesutupa ja kuivaushuone sekä lämmin irtaimistovarasto sijaitsevat tontilla 47293-10 rakennuksen maantasokerroksessa.

Jokaisella asunnolla on asuntokohtainen kylmä varasto, joka sijaitsee joko tontilla 47291-3, 47293-10 tai 47293-11.

Väestönsuoja (normaaliajan käyttö irtaimistovarastona) sijaitsee tontilla 47293-10 maantasokerroksessa.

Jätteiden keräys

Jätepisteet 2 kpl (syväjätekeräyssäiliöt), sijaitsevat tonteilla 47293-11 ja 47291-3 paikoitusalueiden vieressä aidalla rajatussa tilassa.

ALUSTAVA RAKENNUSTAPASELOSTE

Paikoitus ja liikenne

Taloyhtiön autopaikkoja on yhteensä 35 kpl, joista 8 ap kahdessa autokatoksessa, loput kattamattomia maantasopaikkoja.

Autopaikat sijoittuvat tontilla 47293-11 kahdelle Soraharjuntien puoleiselle paikoitusalueelle sekä Lallukankujan puoleiselle paikoitusalueelle. Tontilla 47291-3 paikoitusalue rajautuu Virtarannankadun puoleiseen tontin osaan. Autopaikat sijaitsevat tontille ajojen välittömässä läheisyydessä.

Autopaikoista kaksi on mitoitettu liikuntaesteisille.

Autopaikat varustetaan lämmityspistorasioilla

Polkupyörien säilytyspaikkoja on piha-alueella sekä asuntokohtaisissa kylmissä ulkovarastoissa.

Piha toteutetaan erillisen suunnitelman mukaan, jossa on huomioitu oleskelu, polkupyörien säilytys ja mattojen tomutus.

Rakennukset**Rakennusrunko**

Rakennukset perustetaan betonipaaluille. Rakennukset ovat pääosin betonielementtirakenteisia. Ala-, väli- ja yläpohjien kantavana rakenteena on ontelolaatat. Ulkoseinien kantavat päädyt ovat betonielementtejä, ei-kantavat ulkoseinät tehdään rivitaloissa puurunkoisina. Rivitalojen sisäportaat ovat teräsbetonisia, päällysteenä tekstiilimatto.

Tontti 47291-3 rak 1 ja tontti 47293-10 rakennuksen ulkoseinät ovat puuverhottuja sandwich-elementtejä, luhtikäytävän ulkoporras on teräsbetoniporras.

Ulkoseinät

Julkisivut ovat pääosin puuverhottuja (pysty- ja vaakaverhouslauta, vaihteleva profiili) ja peittomaalattuja. Rakennusten katot ovat pukkiristikoilla ontelolaattojen päälle korotettuja harjakattoja. Katemateriaali on vaaleanharmaa konesaumattu peltikate.

Väliseinät

Huoneistojen väliset seinät ovat kantavia teräsbetonielementtejä. Kevyet väliseinät ovat kipsilevyverhoiltuja teräsrakenteisia. Pesuhuoneiden ja löylyhuoneiden seinät ovat kivirakenteisia.

Ikkunat ja ovet

Asuntojen ikkunat sekä terassien ikkunaovet ovat kolmilasisia ja puu-alumiinirakenteisia. Ikkunoiden ja ikkunaovien puuosat ovat maalattuja ja ulkopinta on pulverimaalattua alumiinia. Rivitaloasuntojen ja maantasokerroksien luhtiasuntojen terassiovet ovat yksilehtisiä ja ulosaukeavia, ranskalaisen parvekkeen ikkunaovet ovat sisään aukeavia lasi- tai lasipariovia. Asuinhuoneiden ikkunat, ranskalaiset parvekkeet ja terassiovet varustetaan sälekaihtimin. Palolasilliset ikkunat ovat merkitty myyntimateriaalin asuntopohjiin EI15-merkinnällä.

Asuntojen sisäänkäyntiovet ovat hdf-pintaisia puuvia. Huoneistojen sisäovet ovat tehdasmaalattuja laakaovia tai lasiovia. Löylyhuoneissa on kokolasiovet.

Asunnon pintamateriaalit**Kattopinnat**

ALUSTAVA RAKENNUSTAPASELOSTE

Asuntojen kattopinnat ovat tasoitettuja ja maalattuja ontelolaattoja. Piirustuksissa osoitetut katot tehdään alaslaskettuina kipsilevyrakenteina. Kipsilevyalakatot tasoitetaan ja maalataan. Pesuhuoneissa, wc-tilassa on kuultokäsitelty kuusipaneelialakatto. Löylyhuoneissa katot ovat kuusipaneelia.

Seinäpinnoitteet

Sisäseinät ovat pääosin maalattuja. Pesuhuoneen ja erillisten wc-tilojen seinät sekä keittiökaluksen välitila laatoitetaan keraamisella laattalla. Keraamisista seinälaatoista on kolme vaihtoehtoa.

Asuntosauan seinät ovat kuusipaneelia.

Lattiapinnoitteet

Asuinhuoneiden, eteisten ja keittiöiden lattianpäällysteenä on lautaparketti. Wc-tilojen, kylpyhuoneiden ja löylyhuoneiden lattiat laatoitetaan keraamisella laattalla. Lattiamateriaaleista on kolme eri vaihtoehtoa.

Asunnon kalusteet, varusteet ja laitteet**Keittiöt**

Komerot ja kaapistot ovat vakiovalmisteisia ja levyrakenteisia. Rungot ovat melamiinipintaisia. Keittiökaluksen ovet ovat suorareunaisia mikrolaminaatti- tai laminaattiovia, 3 väri vaihtoehtoa.

Keittiötasot ovat laminaattipintaisia, 3 väri vaihtoehtoa. Altaat ovat tasoon upotettuja altaita, materiaali ruostumaton teräs.

Keittiöissä on huoneistokoon mukaan 500 tai 600mm leveä induktioliesi ja liesikupu. 1-2h-asunnoissa ja pienissä kolmioissa (<70 m²) on jääkaappipakastin, yli 70 m² suuruisissa 3h-asunnoissa jääkaappipakastin sekä tilavaraus toiselle kylmäkoneelle ja 4h-asunnoissa kaksi jääkaappipakastinta. Astianpesukoneelle ja mikroaaltouunille on tilavaraus ja liitännät. Astianpesukonevarauksen kohdalla ei ole alakaappia. Koneiden väri on valkoinen.

Hygieniatilat

Pesutiloissa on allastaso alakaappeineen, peilikaappi sekä pyykkikaappi. Pyykinpesukoneelle sekä kuivausrummulle on tilavaraus ja liitännät. Suihkussa on suihkuseinä. Saunojen lauteet ovat tervaleppää. Wc-tiloissa on peilikaappi ja pesuallas allaskaapilla. Kylpyhuoneiden ja wc-tilojen kalusteet ovat teräsrakenteisia.

Asuinhuoneet ja eteiset

Asuinhuoneiden ja eteisten komerokalusteiden rungot ja ovet ovat melamiinipintaisia, väri valkoinen.

Asunnon terassi

Rivitaloasuntojen ja luhtiosien maantasoa asuntojen pihaterassilla on puutaso. Rivitaloasuntojen terassit ovat osin katettuja, osin on pergolaa. Katetulla terassiosalla on lasitusmahdollisuus.

Luhtiasuntojen maantasoterassit ovat avoterasseja.

Terassit on rajattu toisistaan puuverhotulla seinäkkeellä, Asuntoterassit varustetaan pistorasiilla.

ALUSTAVA RAKENNUSTAPASELOSTE

Piha-alueet

Taloyhtiön piha toteutetaan pihasuunnitelman mukaisesti istutuksineen ja varusteineen. Pihasuunnitelman korkomerkinnät ovat vastaanottoajankohdan korkoasemia, painumia voi tulla vähäisessä määrin.

Tekniset järjestelmät**Lämmitysjärjestelmä**

Yhtiössä maalämpö.

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. Vedenmittausjärjestelmään liitetään mukaan kylpyhuoneen ulkopuolelle väyläkaapelilla huoneistonäyttö sisältäen lämpötilan ja suhteellisen ilmankosteuden mittauksen (RH%).

Ilmanvaihtojärjestelmä

Asunnoissa on huoneistokohtaiset lämmöntalteenotolla ja sähköisellä jälkilämmityksellä varustetut ilmanvaihtokoneet.

Seuraavat tilat varustetaan omilla ilmanvaihtokoneillaan:

- kerhotilat
- talopesulat
- VSS/irtainvarasto
- LJH ja ryömintätilat (koneellinen poisto)

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

Huoneistokohtaisessa järjestelmässä asukas voi säätää koko asunnon ilmanvaihdon tehoa liesikuvusta.

Sähkö- ja telejärjestelmät

Sähkötekniset työt

liittymät ulkopuolisiin verkostoihin

Kiinteistö liitetään Helen Oy:n pienjänniteverkkoon. Jokaisella huoneistolla on oma sähkön kulutusta mittaava energialaitoksen mittaus. Kiinteistön sähkön kulutus mitataan omalla mittauksella. Huoneistojen mittaukset sijoitetaan monimittarikeskuksiin.

Kiinteistö liitetään omalla teletalokaapelilla paikallisen teleoperaattorin verkkoon.

Kiinteistön yhteisantennijärjestelmä liitetään paikallisen kaapeli-TV-operaattorin verkkoon.

Sähköenergian jakelu ja käyttöjärjestelmät

Johtotiet

Teknisissä tiloissa kaapeloinnit asennetaan kaapelihyllyille.

Huoneistojen nousut viedään pääosin maakaapelointina asuntojen jakokeskuksiin.

Sähkönjakelu

Pääkeskus PK, kiinteistökeskukset KK sekä mittauskeskukset MK sijaitsevat teknisissä tiloissa.

Asuntojen jakokeskuksina käytetään vikavirtasuojilla ja johdonsuoja-automaateilla varustettuja keskuksia, joissa on integroituna teleosa.

Rakennuksen pääkeskushuoneeseen on asennettu päämaadoituskisko. Rakennuksen kaikki uudet sähköasennukset on tehty TN-S-järjestelmänä

Laitteiden sähköistys

Nousujohdot toteutetaan pienillä poikkipinnoilla kupari- ja suuremmilla poikkipinnoilla alumiinisilla 5-johdinjärjestelmän voimakaapeleilla.

Pistorasia- ja valaistusryhmäjohdot on liitetty tiloissa sijaitseviin keskuksiin. Keskusten vaikutusalueet on merkitty niiden vaikutusaluekaavioissa.

Tele- ja suojajännitekaapeleina käytetään tehdasvalmisteisia muovivaippaisia standardikaapeleita.

Teknisissä tiloissa asennukset tehdään pinta-asennuksena, asuinhuoneissa sekä muissa yleisissä tiloissa asennukset pääosin piilotetaan rakenteisiin.

LVI-laitteille on asennettu luetteloissa, kaavioissa ja asennuspiirustuksissa esitetyt sähkönsyöttö-, hälytys-, ohjauskaapeloinnit sekä käynnistin- ja liitäntälaitteet.

Valaisimet

Asuinhuoneet varustetaan valaisinpistorasialla varustetulla valaisinripustuskansilla.

Asuntojen eteisissä, kylpyhuoneissa ja muissa vastaavissa tiloissa on toteutettu LED-valaisimilla.

Asuntojen keittiöiden työpöytävalaisimina käytetään LED-valaisimia. Keittiön työpöytäpistorasiat asennetaan tason takaseinään.

ALUSTAVA RAKENNUSTAPASELOSTE

Yleisissä tiloissa käytetään LED-valaisimia.

Ulkovalaistus ja yleisten tilojen valaistus toteutetaan LED-valaisimilla.

Lämmittimet ja kojeet

Katolla sijaitsevat sadevesijärjestelmät ja sadevesisyöksyt on varustettu sulanapitolämmityksellä. Lämmityksiä ohjataan valvonta-alakeskuksen lämpötilaohjuksella

Aurinkosähkö

Kiinteistöön asennetaan aurinkosähköjärjestelmä kompensoimaan kiinteistösähkön kulutusta

Tietotekniset järjestelmät**Yleiskaapelointijärjestelmä**

Kiinteistön televerkko toteutetaan laajakaistayhteydet mahdollistavalla luokan EA vaatimukset täyttävän kategorian 6a kaapeloinnilla jotka päätetään molemmista päistä.

Talojakamosta asennetaan jokaisen huoneiston kotijakamoon 2x4-parinen kupariparikaapeli (Cat 6 U/UTP) sekä optinen 4-kuituinen kaapeli. Huoneistoissa käytetään kaksiosaisia liitäntärasioita, joita on mahdollista käyttää haluttuun datakäyttöön huoneistojakamosta.

Toteutuksessa noudatetaan viimeisintä viestintäviraston määräystä kiinteistön sisäverkoista ja teleurakoinnista

Antennijärjestelmä

Kiinteistön liitetään kaapeli-TV-verkkoon. Päävahvistin ja alavahvistimet sijoitetaan teknisiin tiloihin.

Jokaiseen huoneistoon tulee oma nousukaapeli jakokeskuksen yhteydessä olevaan teletilaan. Teletilasta antenniverkko haaroitetaan huoneiston antennirasioille. Toteutuksessa noudatetaan viimeisintä määräystä kiinteistön sisäverkoista ja teleurakoinnista

Sähkölukitusjärjestelmä

Talopesulan ja kerhuhuoneen ovet varustetaan sähkölukituksella.

Pesulavarausjärjestelmä

Pesula- ja kuivaustiloihin toteutetaan elektroninen tietoverkossa toimiva kulunvalvonta- ja varausjärjestelmä

Palovaroitin- / ilmoitinjärjestelmä

Huoneistoihin asennetaan verkkovirtaan liitettävät palovaroittimet. Kiinteistön yleisiin tiloihin toteutetaan palovaroitinjärjestelmä..

Asuinhuoneiston yksi palovaroitin kytketään siten, että toimiessaan se laukaisee keittiölaitteita ja keittiön pistorasioita palvelevan vikavirtasuojan (ei JK/PK).

Automaatio- ja mittausjärjestelmät

Rakennusautomaatiojärjestelmä

Kiinteistö varustetaan rakennusautomaatiojärjestelmällä, joka ohjaa, valvoo ja seuraa LVIAS-järjestelmiin liittyviä mittaus-, säätö-, ohjaus- ja hälytystoimintoja.

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 porraskorjauksista riippuen.

Esitteen tiedot perustuvat 21.01.2022 tilanteeseen, oikeus muutoksiin pidätetään.

Helsingissä 21.01.2022

HELSINGIN KAUPUNKI – ASUNTOTUOTANTO