

Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy  
**Asunto Oy Helsingin Salsa**  
Jätkäsaari, kortteli 20076, tontti 1  
Kuubankatu 3, 00220 Helsinki

9.10.2018

# Rakennustapaseloste

## Yleistä

Kohteen pääsuunnittelija on arkkitehti Ulla Saarinen, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

Rakennuksessa on viisi - kuusi normaalia kerrosta. Lisäksi rakennukseen rakennetaan kellari, joka liittyy korttelissa olevaan autohalliin. Hissillisiä porrashuoneita on yhtiössä kolme kappaletta. Porrashuoneisiin on esteetön sisäänkäynti katutasolta, korttelin sisäpihalta ja autohallista. Rakennettava yhtiö on savuton.

## Tontti

Rakennuspaikka sijaitsee Helsingin Jätkäsaaren eteläosassa, Saukonlaiturissa korttelissa 20076 tontilla 1. Tontin pinta-ala on 1980 m<sup>2</sup>. Rakennusalalle tulee rakentaa 5 - 6 kerroksinen asuinkerrostalo, jonka ylin kerros on rakennettava vajaana (2/3). Rakennusalalle tulee myös sijoittaa 350 k-m<sup>2</sup> liiketilaa.

Rakennuspaikka on korttelin länsilaitaa rajaava tontti, joka rajautuu länsisivulta osin Bermudankolmion aukioon ja osin Kuubankatuun. Pohjoissivulla tonttia rajaa kevyen liikenteen väylä Bermudankuja ja idässä tontin 3 asuinrakennus sekä korttelin sisäpiha. Etelässä tontti rajautuu tontin 2 asuinrakennukseen.

Pelastusajoneuvojen tikasautopaikat sijoittuvat Kuubankadulle ja Bermudankolmiolle. Kohde rakennetaan kaupungin vuokratontille.

## Asunnot

As Oy Helsingin Salsan omistukseen rakennetaan 5 - 6 asuinkerrosta ja kellarikerroksen käsittävä kolmiportainen asuinkerrostalo. Asuntoja yhtiössä on 58 kpl. Kaikissa asunnoissa on parveke, ranskalainen parveke tai asuntopiha. Jokaiselle asunnolle kuuluu yhtiön hallinnassa oleva irtaimistovarasto. Asunnoille kuuluvat varastot on esitelty tarkemmin kerrospohjissa. Yhtiölle rakennetaan oma väestösuoja kellariin, johon osa irtaimistovarastoista sijoittuu.

9.10.2018

### **Yhteistilat**

Yhtiön hallintaan jäävissä tiloissa sijaitsevat ulkoilu- ja liikuntavälinevarastot, pesula, kuivaushuone sekä tekniset tilat. Yhtiön kerhotila ja pesula sijoittuvat katutasoon Kuubankadun varteen C-portaaseen ja saunatila 6. kerrokseen B-portaaseen. Asuntojen irtaimistovarastot sijaitsevat kellarikerroksessa ja ensimmäisessä kerroksessa. Ulkoiluvälinevarasto sijaitsee katutasossa ja siihen on käynti kadulta.

### **Liiketilat**

Kaavan edellyttämät liiketilat sijoittuvat katutasoon Bermudankolmion aukion yhteyteen. A-portaan liiketilat 1 (168 m<sup>2</sup>) ja liiketila 2 (113 m<sup>2</sup>) ovat yhdistettävissä yhdeksi isommaksi liiketilaksi. Liiketila 1 on mahdollista muuttaa ravintolatilaksi. Liiketila 3 (57 m<sup>2</sup>) sijaitsee B-portaassa. Liiketilat jäävät taloyhtiön hallintaan.

### **Jätteiden keräys**

Asunto Oy Helsingin Salsa liittyy alueelle rakennettavaan Jätkäsaaren jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Jätteensyöttöpiste rakennetaan talon rungon sisään autohallin ajoluiskan yhteyteen. Jätteensyöttöpisteen alle tulee erillinen venttiilihuone.

### **Paikoitus ja liikenne**

Kohteen autopaikat 36 kpl sijaitsevat korttelin yhteisessä maanalaisessa parkkihallissa korttelin keskellä. Autohalliin on käynti porrashuoneiden A ja C kellarikerroksesta. Ajoyhteys parkkihalliin on Kuubankadun kautta tontilta 1.

Polkupyörien säilytyspaikkoja on piha-alueella ja ensimmäisen kerroksen ulkoiluvälinevarastoissa.

## **Rakennukset**

### **Rakennusrunko**

Rakennusten kantavat seinärakenteet ovat teräsbetonielementtejä. Alapohjat ovat kantavia, tuuletettuja, eristettyjä betonirakenteita. Väli- ja yläpohjat ovat teräsbetonisia ontelolaattoja tai paikallisesti paikallavalulaattoja. Vesikaton katemateriaali on kermikate.

### **Ulkoseinät**

Kerrostalon julkisivut ovat katujulkisivulla aukiotaskussa ja rakennuksen päädyssä 1. - 5. kerrokseen tummaa tiilimuurausta. Kuubankadun ja Bermudankolmion puoleisten parvekkeiden tiilipintainen julkisivu 3. - 5. kerroksen osalta toteutetaan tiililaattapintaisina elementteinä. Sisäpihajulkisivu on 1. - 6. kerroksessa valkoista tiililaattapintaista elementtiä ja ranskalaisten parvekkeiden tehosteaiheissa lasitettua tiililaattaa. Parvekkeiden taustaseinät ovat kuultokäsiteltyä puupaneelia, parvekepielet maalattua betonia. Parvekkeiden varjostavina elementteinä sekä toisen kerroksen parvekekaiteena käytetään rei'itettyä alumiinia. 6. kerroksen julkisivumateriaali on lasitettu tiililaatta.

9.10.2018

**Väliseinät**

Huoneistojen väliset seinät ovat kantavia teräsbetonielementtejä. Muut väliseinät ovat kipsilevyverhottuja teräsrakaseiniä. Pesuhuoneiden seinät ovat kivirakenteisia.

Osassa asuntoja esiintyy ruokailu- ja oleskelutilojen välissä puolikorkeita kipsilevyverhoiltuja teräsrakaseinäkkeitä.

**Ikkunat ja ovet**

Asuntojen ikkunat ja parvekkeiden ikkunaovet sekä ranskalaiset ikkunat ovat kolmilasisia ja puu-alumiini-rakenteisia, sisäpuolen väri valkoinen. Parvekeovet ovat yksilehtisiä ja ulosaukeavia. Ikkunoissa ja parvekeovissa on maalatut puuosat ja ulkopinta on pulverimaalattua alumiinia. Asuntojen ikkunat ja parvekeovet varustetaan sälekaihtimin. Löyly- ja pesuhuoneissa ikkunoiden puuosat ovat seinäpaneelin väriin kuultokäsiteltyjä. Alumiiniosien väri arkkitehdin ulkovärisuunnitelmien mukaan. Porrashuoneiden ovet ja ikkunat sekä osa yhteistilojen ovista ja ikkunoista ovat metallirakenteisia.

Asuntojen sisäänkäyntiovet (kerrostaso-ovet) ovat vaakaviilupintaisia, lakattuja tammiovia. Huoneistojen sisäovet ovat tehdasmaalattuja laakaovia. Löylyhuoneissa on lasiovet. Asuntojen liukuovet ovat osittain seinän sisään liukuvaa tyyppiä, osa seinän viereen liukuvaa tyyppiä.

**Asunnon pintamateriaalit****Kattopinnat**

Asuntojen kattopinnat ovat ruiskutasoitepintaisia ontelolaattoja. Piirustuksissa osoitetut katot tehdään alaslaskettuina kipsilevyrakenteina. Kipsilevyalakatot tasoitetaan ja maalataan. Kylpyhuoneissa ja asunosaunoissa on puupaneelialakatto. Yhteistilojen pesuhuoneessa, saunassa ja wc-tilassa on puupaneelialakatto. Kerhotilaan tulee db-katto sekä alaslaskettu avattava vaimennusverhouskatto. Liiketiloihin tehdään db-katto ilman alakattoa.

**Seinäpinnoitteet**

Sisäseinät ovat pääosin maalattuja. Kylpyhuoneen ja erillisen wc-tilan seinät sekä keittiökaluksen välitila laatoitetaan keraamisella laatala. Asuntojen pesuhuoneen ja wc-tilojen laatoitukset "Asuntojen materiaalivalinnat" -taulukon mukaan.

**Lattiapinnoitteet**

Asuinhuoneiden, eteisten ja keittiöiden lattianpäällysteenä on lautaparketti. Parketista on kolme väri vaihtoehtoa. Yksi väri / asunto. Wc-tilojen, kylpyhuoneiden ja saunojen lattiat laatoitetaan keraamisella laatala. Lattialaattavaihtoehdot ja parkettivaihtoehdot "Asuntojen materiaalivalinnat" -esitteen mukaan. Liiketilojen ja kerhotilan lattianpäällysteenä on julkisen tilan muovimatto.

9.10.2018

## Asunnon kalusteet, varusteet ja laitteet

### Keittiöt

Keittiökalusteet ovat vakiovalmisteisiä ja levyrakenteisia. Rungot ovat melamiinipintaisia. Keittiökalusteiden ovet ovat maalattua MDF-levyä tai mikrolaminaattia. Työtasot ovat laminaattipintaisia. Ovien ja työtasojen värit "Asuntojen materiaalivalinnat" -esitteen mukaan. Altaat ovat upotettavia rst-altaita.

Keittiöissä on 600mm leveä 4-levyinen keraaminen liesitaso ja kalusteuuni sekä liesikupu. Astianpesukone on vakiona kaikissa asunnoissa ja sen leveys on joko 450mm tai 600mm. Mikroaaltouunille on tilavaraus ja tarvittavat liitännät. Asunnoissa on jääkaappipakastin tai jääkaappi ja pakastinkaappi.

### Hygieniatilat

Kylpyhuoneessa on allastaso, allas ja erillinen peili. Osassa kylpyhuoneista on lisäksi seinä- tai komerokaappeja. Kylpyhuonekalusteiden ovet ovat laminaattia. Ovien värit "Asuntojen materiaalivalinnat" -esitteen mukaan. Pyykinpesukoneelle sekä kuivausrummulle on tilavaraus ja liitännät. Suihkussa on suihkuseinä. Saunojen lauteet ovat tervaleppää. Pesuhuoneessa on varaus pyykinpesukoneelle ja kuivausrummulle sekä tarvittavat liitännät.

Erillisissä wc-tiloissa on allas ja erillinen peili.

### Asuinhuoneet ja eteiset

Komerokalusteovet komerokalusteiden rungot ovat melamiinipintaisia ja ovet maalattua mdf-levyä tai mikrolaminaattia. Ovien värit "Asuntojen materiaalivalinnat" -esitteen mukaan. Vaatehuoneissa on vaatetanko, ja säädettävät hyllyt. Eteiskomeroiden ja osassa makuuhuoneiden komeroista edessä on tilavaraus liukuoville.

## Asunnon parvekkeet, terassit ja asuntopihat

Parvekkeet ovat betonirakenteisia, parvekkeiden kaiteet metallilasijärjestelmiä. Kaikki parvekkeet lasitetaan lukuun ottamatta ranskalaisia parvekkeita. 6. kerroksen asunnoilla on myös lasittamattomat avoparvekeosat kaiteella. Parvekelasitus ei ole tiivis, vaan lasien väliin jää rakoja, joista parvekkeelle voi sataa vettä ja lunta. Avattuna kiskolliset parveke- ja terassilasitukset kerätään nippuun aukon sivuille lasitusvalmistajan ohjeen mukaan. Parvekkeet ja terassit varustetaan pistorasialla. Parvekkeille ja terasseille, joihin liittyy lasittamattomia parvekkeen/terassin osia asennetaan komposiittilankut. Muille parvekkeille asennetaan ruskeat kestopuutasot.

9.10.2018

## Piha-alueet

Taloyhtiön piha toteutetaan osana korttelin yhteistä korttelipihaa pihasuunnitelman mukaisesti istutuksineen ja varusteineen.

## Tekniset järjestelmät

### Lämmitysjärjestelmä

Yhtiö liitetään kaukolämpöön. Lämmitysmuotona on vesikiertoinen lattialämmitys. Lattialämmityksen jakotukit sijaitsevat asunnon tekniikkakomeroissa. 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

Rakennuksessa on keskitetty koneellinen lämmöntalteenotolla varustettu ilmanvaihto. 6. kerroksen asunnoissa on huoneistokohtaiset ilmanvaihtokoneet, jotka sijaitsevat asunnoissa. Kerhotilalla, saunaosastolla sekä pesulalla on oma ilmanvaihtolaitteensa.

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. Sähköasennukset sisältävät tavanomaisen määrän rasioita sähkölaitteita, radiota ja televisiota varten sekä yleiskaapeloinnin puhelin- ja tietoverkon rakentamista varten. Asunnoissa on ovipuhelinjärjestelmä.

9.10.2018

## 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.

Esitteen tiedot perustuvat 9.10.2018 tilanteeseen, oikeus muutoksiin pidätetään.

Helsingissä 9. lokakuuta 2018

HELSINGIN KAUPUNKI – ASUNTOTUOTANTO