

As. Oy Helsingin Rakuunanpuisto

Rakennustapaselostus

4.9.2017

RS (Kursiivilla muutokset ennakkomarkkinoinnista)

Kaup. osa:	30. Munkkiniemi
Kortteli/ tontti:	30063/7
Osoite:	Rakuunantie 19 / Huopalahdentie 19, 00330 Helsinki
Tontin pinta-ala:	5 135 m ²

A Yleistä

Taloyhtiö

As. Oy Helsingin Rakuunanpuisto muodostuu yhdestä 7-9 -kerroksisesta ja kaksiportaisesta asuinkerrostalosta. Porrashuoneet on varustettu hissillä. D-porrashuoneen yhteydessä on lisäksi poistumistieporras. Saunaosastot ja kerhotilat ovat ylimmässä kerroksessa. As. Oy Helsingin Rakuunanpihalla on oikeus käyttää saunaosastoja ja kerhotiloja hallinnanjakosopimuksen mukaisesti.

Talon yhdeksännessä kerroksessa sijaitsee myytäviä varastotiloja.

Talossa on kellarikerros, johon on sijoitettu mm. kuivaushuone, irtaimistovarasto- ja kiinteistöhuollon tiloja, irtaimistotiloja on myös kahdeksännessä kerroksessa. Lisäksi kellarikerroksessa ja ensimmäisessä kerroksessa on irtaimistovarastoja As. Oy Helsingin Rakuunanpihaa varten.

Hallinnanjakosopimuksen mukaisesti yhtiöllä on oikeus käyttää As. Oy Helsingin Rakuunanpihassa sijaitsevaa pesutilaa ja kuivaushuonetta sekä näille johtavia pihaväyliä.

Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee Postin pakettilokerikko, As. Oy Helsingin Rakuunanpihalla on oikeus käyttää tätä palvelua.

Kaikki lukitukset toteutetaan iLOQ-järjestelmällä.

Asunnot

Yhtiössä on 58 asuntoa. Huoneistotyytit vaihtelevat yksiöstä neljän huoneen asuntoon. Talon ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee yksi liiketila.

Tontti

As. Oy Helsingin Rakuunanpuisto sijaitsee omalla tontilla. Tontille tullaan rakentamaan myös As. Oy Helsingin Rakuunanpiha. Yhtiöiden kesken on tehty hallinnanjakosopimus, jossa sovitaan hallinta-alueista ja käyttöoikeuksista.

B Rakenteet

Perustukset

Rakennus perustetaan rakennesuunnitelmien mukaisesti.

Alapohja

Alapohjarakenteena on pääosin maanvarainen lämmöneristetty teräsbetoni-laatta rakennesuunnitelmien mukaan.

Ulkoseinät	Ulkoseinät ovat pääosin teräsbetonisia sisäkuorielementtejä, ja julkisivupinnat muurattuja/muurattuja ja rapattuja kadun puolella.
Huoneistojen väliset seinät	Huoneistojen väliset seinät ovat 200 mm paksuja betoniseiniä.
Välipohja	Välipohjarakenteena on paikallavalettu teräsbetonilaatta.
Yläpohja	Yläpohjarakenteena on paikallavalettu teräsbetonilaatta.
Vesikatto	Katto on pulpettikatto, jossa katemateriaalina on huopa.
Kevyet väliseinät	Asuinhuoneiden kevyet väliseinät ovat teräsrunkaisia kipsilevyseiniä.
Märkätilojen rakenteet	Asuntojen kylpyhuoneiden seinät ovat teräsrunkaisia levyseiniä. Kylpyhuoneen sisäpuolella levy on märkätilalevyä.
Parvekkeet	
Rakenne ja pinnat	Parvekkeet ovat rakenteeltaan betonisia parvekelaattaelementtejä, jotka kantetaan ulokkeena välipohjarakenteesta. Parvekekatot ovat betonirakenteisia. Parvekkeiden lattiapinnat ovat betonia, ja ne päällystetään matolla. Parvekkeiden kattopinnat ovat telattuja betonipintoja ja väriltään harmaita.
Kaide	Parvekekaiteet ovat alumiinirunkoisia lasikaiteita. Lasin väri julkisivupiirustusten mukainen.
Varustus	Parvekkeet on varustettu avattavin parvekelasein. Parvekkeet ovat ulkotilaa, eivätkä lasitukset ole tiiviitä tarvittavan ilmankierron vuoksi. Parvekkeilla on tuuletusteline, pistorasia ja valaisin.
Asuntopihat	Asunnoissa C01, C02, D35 on maantasossa/ pihakannella puulaudoitettu terrassi, joka on lasittamaton. Terasseilla on tuuletusteline, pistorasia ja valaisin.

C Asuntojen pintamateriaalit

Lattiapinnat:

Lautaparketti	Olohuoneen, makuuhuoneen, eteisen, vaatehuoneen ja keittiön lattiamateriaalina on lautaparketti. Kiintokalusteiden alle ei asenneta lattiapäällystettä. Säilytysjärjestelmän kohdalla lattiapäällyste jatkuu seinään saakka. Jalkalistat ovat valkoiseksi peittomaalattua puuta.
Keraaminen laatta	Kylpyhuoneen, saunan, erillis-wc:n ja kodinhoitotilan lattia on laatoitettu keraamisella laattalla. Saunassa lattialaatoitus jatkuu seinälle n. 200 mm:n korkeuteen.

Seinäpinnat:

Maalaus	Olohuoneen, makuuhuoneen, eteisen, vaatehuoneen ja keittotilan seinät on tasoitettu ja maalattu, värisävynä maalarinvalkoinen. Kiintokalusteiden taakse jäävät seinäpinnat on pölynsidontamaalattu. Säilytysjärjestelmän kohdalla seinäpinnat on tasoitettu ja maalattu.
---------	--

Keraaminen laatta	Kylpyhuoneen, kodinhoitotilan ja wc:n seinät on laatoitettu keraamisella laatala. Keittiön kalusteiden välitilassa on lasi tai keraaminen laatta.
Puupaneeli	Saunan seinät on paneloitu.
Kattopinnat:	
Ruiskutasoitus	Betoniset kattopinnat on ruiskutasoitettu.
Maalaus	Kipsilevyrakenteiset alaslasketut katot ja koteloinnit on tasoitettu ja maalattu (esim. eteinen ja osin keittiö). Alakattopinnoissa on LVIS-tekniikan vaatimia tarkastusluukkuja.
Puupaneeli	Kylpyhuoneen, saunan, kodinhoitotilan ja wc:n katto on paneloitu.

D Ovet ja ikkunat

Huoneistojen kerrostaso-ovet	Kerrostaso-ovet ovat puuviilupintaisia lakattuja yksilehtisiä ovia. Kerrostaso-ovet on varustettu ovisilmällä.
Asuinhuoneistojen väliovet	Asuntojen väliovet ovat valkoiseksi peittomaalattuja huullettuja laakaovia, liukuovet valkoiseksi maalattuja laakaliukuovia. Karmit ja listat ovat valkoiseksi peittomaalattua puuta.
Parveke- ja terassiovet	Parvekeovet ovat yksilehtisiä ulosavautuvia lasikehysovia, joiden ulkopinta on alumiiniverhottu ja sisäpinta valkoiseksi maalattu.
Asuntojen ikkunat	Ikkunat ovat kolmilasisia sisään-aukeavia ikkunoita. Sisäpuite ja karmi ovat valkoiseksi maalattua puuta. Ulkopuutteet ovat alumiinia ja karmit ulkopuolelta päällystetty alumiiniprofiililla. Huopalahdentien puolella (länsi julkisivu) asuntojen ikkunat on varustettu auringonsuojalaseilla.

E Kalusteet, varusteet ja laitteet

Ilmanvaihtojärjestelmä	<p>Asunnoissa on huoneistokohtaisesti säädettävä koneellinen tulo-poistoilmanvaihto varustettuna lämmöntalteenotolla. Huoneistokohtainen ilmanvaihtokone liitetään kiinteistösähköön.</p> <p>Huoneistokohtainen ilmanvaihtokone sijaitsee kylpyhuoneessa tai erillis-wc/kodinhoitotilassa. Ilmanvaihtokone on sijoitettu erikoismittaiseen komeeroon lukuun ottamatta yksiöitä ja kaksioita. Erikoiskomero sisältää myös pyykinsäilytystilan.</p> <p>Huoneiston ostaja voi lisätyönä tilata ilmalämpöpumpun viilennystä varten. Ilmalämpöpumpulle suunniteltu paikka on osoitettu parvekkeelle/ terassille.</p>
Lämmitysjärjestelmä	Lämmitysmuoto on kaukolämpö. Lämpö jaetaan asuinhuoneisiin patteriverkoston avulla, ja asuinhuoneissa on patteritermostaatit. Kylpyhuoneessa, saunassa, erillis-wc:ssä/ kodinhoitotilassa on sähköinen mukavuuslattia lämmitys jonka energia otetaan huoneiston sähköstä. Ulkoseinällä sijaitsevassa kylpyhuoneessa ja saunassa on lisäksi lämpöverkoston liitetty patteri.

Vesijohtokalusteet	Sekoittajat ovat yksiotesekoittajia, suihkussa on termostaattisekoittaja. Huoneistoissa on asuntokohtainen etäluettava kylmän ja lämpimän veden mitaus.
Valaisinpisteet ja pistorasiat	Asunnoissa on tavanomainen määrä valaisinpisteitä ja pistorasioita kattovalaisimia ja muita sähkölaitteita varten. Eteisessä ja alaslaskuissa (vaatehuone, kylpyhuone, wc, kodinhoitotila) on upotetut LED-valaisimet.
Antennipisteet	Olohuoneessa on kaksi antennipistettä, muissa asuinhuoneissa yksi antennipiste. Yhtiö liitetään kaapelitelevisioverkkoon.
Puhelin- ja tietoliikenne	Operaattorit eivät enää toimita kuparista puhelinliittymäkaapelia, vaan yhtiöön tuodaan valokuituyhteys. Tämä tarkoittaa sitä, että perinteinen lankapuhelinliittymä ei ole kohteessa käytettävissä. Asunnoissa on nopeat laajakaistayhteydet mahdollistava cat6-datakaapelointi. Huoneistoissa on vakiona internetliittymä (kiinteistöliittymä), joka on nopeudeltaan 10/10 Mbit/s. Huoneiston haltija voi tilata lisänopeutta kiinteistöliittymän operaattorilta erillistä maksua vastaan.
Palovaroitin	Asunnot on varustettu verkkovirtaan kytketyin paristovarmennetuin palovaroittimin.
Ovipuhelin	Pääsisäänkäynnin ovien yhteyteen asennetaan ovipuhelinjärjestelmä puheyyhteydellä. Pääsisäänkäynnin ovikojeessa on kamera, ja asukas voi lisätyönä tilata kuvayhteydellä varustetun vastaanottokojeen.
Muut varusteet	Asuinhuoneisiin asennetaan kaksiliukuinen verhoakisko. Kaikissa ikkunoissa on valkoiset sälekaihtimet, parvekeovissa, palolaseissa ja kiinteissä ikkunoissa pinta-asennuksena.
Kiintokalusteet	Asuinhuoneiden kiintokalusteet ovat vakiotyyppisiä tehdasvalmisteisia kalusteita. Eteisessä (lukuun ottamatta D35, eteisessä komerot) ja yhdessä makuuhuoneessa on Elfa-säilytysjärjestelmä. Järjestelmän yhteydessä on makuuhuoneessa levyliukuovet ja eteisessä peililiukuovet.
Keittiö / keittotila	Keittiökaapiston ovet ja laatikostojen etulevyt ovat maalattua mdf-levyä. Työtasot ovat laminaattipintaista lastulevyä ABS-reunanauhalla. Työtasoon upotetut tiskialtaat ovat ruostumatonta terästä. Keittotilassa on 60 cm leveä keraaminen liesitaso tai induktiokeittotaso sekä kalusteuuni ja valaisimella varustettu liesikupu liesitason päällä. Mikroaaltouuni on sijoitettu kalusteeseen varattuun tilaan. Kylmälaitteita on asunnosta riippuen joko yksi (jääkaappipakastin) tai kaksi (jääkaappi ja pakastinkaappi). Kalusteissa on 600 tai 450 mm leveä astianpesukone asunnon pohjapiirroksen mukaisesti. Keittiökalusteiden välitilassa on LED-valaisin.
Kylpyhuone, wc, sauna ja kodinhoitotila	Kylpyhuoneen kalustukseen kuuluu wc-istuin, pesuallas, allaskaappi ja valaisimella varustettu peilikaappi. Suihkutilassa on lasinen suihkuseinä. Erillis-wc:n kalustukseen kuuluvat wc-istuin, pesuallas, allaskaappi ja valaisimella varustettu peili. Pyykinpesukoneliitäntä sekä tilavaraus pyykinpesukoneelle ja kuivausrummulle on asunnosta riippuen joko kylpyhuoneessa tai erillis-wc:ssä/ kodinhoitotilassa. Kylpyhuoneessa on sähköpiste valmiina asukkaana lisätyönä tilattavalle sähkötoimiselle kuivauspatterille. Lauteiden tasot ja kaiteet ovat tervaleppää. Lauteet kannatetaan seinistä havupuisin kannakkein. Löylyhuoneessa on sähkökiuas. Löylyhuoneen ovet ovat kokolasiovia, joissa on puinen vedin.

F Yhteistilat

Yhtiön kuivaushuone, irtaimistovarastot, ulkoiluvälinevarastot, lastenvaunuvarastot, tekniset ja kiinteistöhuollon tilat sijaitsevat kellarissa ja ensimmäisessä kerroksessa. Yhtiöllä on 9. kerroksessa saunaosastot ja kerhotilat. Saunaosastot ja kerhotilat ovat myös As. Oy Helsingin Rakuunanpihan käytössä. Yhtiön käytössä oleva pesula ja toinen kuivaushuone sijoittuvat As. Oy Helsingin Rakuunanpihan 1.kerrokseen.

Yhtiön jätetila sijaitsee tontille rakennettavassa huoltorakennuksessa yhdessä As. Oy Helsingin Rakuunanpihan jätetilan kanssa. Huoltorakennus on puurunkoinen ja varustettu viherkatolla.

Porrashuoneiden ala-auloihin asennetaan sähköiset infotaulut.

G Yhteiset ulkotilat

Sisäänkäyntitasot ja pihakäytävät tehdään erikoissuunnitelmien mukaisesti. Leikkipaikat ovat pehmeähiekka-pohjaisia ja sijaitsevat piha-alueella. Ulkovarusteet tehdään pihasuunnitelman mukaisesti. Pihastutustyöt tehdään urakkasuoritukseen kuuluvana istutussuunnitelmien mukaisesti.

H Autopaikoitus

As. Oy Helsingin Rakuunanpuiston ja As. Oy Helsingin Rakuunanpihan yhteinen puolilämmin autohalli rakennetaan tontille kellarikerrokseen rakennusten ja pihakannen alle. Autohallissa sijaitsee 42 As. Oy Helsingin Rakuunanpuistolle osoitettua erillisinä osakkeina myytävää autopaikkaa, yhteensä autohallissa on 98 autopaikkaa. Yhtiön autopaikoista 4 kpl on varustettu sähköauton lataukseen sopivaksi (*hidas lataus, 1x16A, type2*). Autopaikat nro 1 ja 43 jäävät yhtiön välittömään hallintaan.

Autohallin ovi toteutetaan nosto-ovena ja autohalliin johtava ramppi varustetaan viherkatolla.

Lisäksi tontilla on 10 maantasossa olevaa autopaikkaa, jotka jäävät As. Oy Helsingin Rakuunanpihan ja As. Oy Helsingin Rakuunanpuiston välittömään hallintaan. Näistä paikoista 2 kpl on osoitettu yhtiöiden liiketiloille. Maantasopaikoista yksi autopaikka on huoltorakennuksen yhteydessä.

Autopaikkojen suhteen tulee huomioida, että asukaspysäköinti on käsitettävä eri tapauksena kuin pysäköintilaitokset, jolloin pysäköintiruudun ja ajoväylän mitoitus voi poiketa vähäisessä määrin RT-ohjekorteissa 98-11235 Pysäköintialueet ja 98-11237 Pysäköintilaitokset annetuista mitoista.

I Aurinkopaneelit

Yhtiön katolle asennetaan aurinkopaneeleja.

Aurinkopaneelien tuottamaa sähköä käytetään kiinteistön sähkökeskuksiin kytkettyjen laitteiden kulutuksiin (kiinteistösähkö).

J Liiketilat

Kohteessa on yksi katutasoon sijoittuva erillisenä osakkeina myytävä liiketila.

HUOM. Tarvittaessa urakoitsijalla on oikeus vaihtaa materiaaleja ja tuotteita toisiin samanarvoisiin.

Muutokset myyntipohjiin As. Oy Helsingin Rakuunanpuisto**C1**1h+kt 30,5 m²

- Huoneiston ovi siirtynyt
- Kylpyhuoneen seinä siirtynyt 200 mm ulkoseinää kohti
- Keittiökäkalusteen mitta kasvanut ulkoseinää kohti
- Mikro siirtynyt

C21h+kt 31 m²

- Kylpyhuoneen seinä siirtynyt 200 mm ulkoseinää kohti
- Keittiökäkalusteen mitta kasvanut ulkoseinää kohti
- Mikro siirtynyt

C3, C8, C13, C18, C23, C28 & C333h+kt+s 80 m²

- Alakatto pienentynyt eteisessä
- Alakatto kasvanut keskellä huoneistoa
- Uusi iv-kotelo parvekkeella
- Mikro siirtynyt
- Erillis-wc:ssä allaskaluste ja wc-pönttö siirtynyt 30 mm kohti ovea

C4, C9, C14, C19, C24, C29 & C341h+kt 30,5 m²

- Kylpyhuoneen seinä siirtynyt 200 mm ulkoseinää kohti
- Keittiökäkalusteen mitta kasvanut ulkoseinää kohti
- Uusi iv-kotelo parvekkeella
- Vedenpoistoputki siirtynyt
- Mikro siirtynyt

C5, C10, C15, C20, C25 & C302h+kt 42,5 m²

- Huoneisto kasvanut 0,5 m² (hormi poistettu hissin takaa)
- Keittiö ja MH siirtyneet kohti hissiä
 - o MH kasvanut
- Mikro siirtynyt

C6, C11, C16, C21, C26 & C313h+kt+s 82 m²

- Kylpyhuoneen, saunan ja MH1:n seinät siirtyneet 50 mm ulkoseinää kohti
- KHn oven käteisyys vaihtunut
- Mikro siirtynyt
- HUOM! Erillis-wc:n allaskaluste-symboli virheellinen A4-huoneistopohjassa (hieman liian iso)

C7, C12, C17, C22, C22, C27 & C323h+kt+s 83,5 m²

- Alakatto pienentynyt eteisessä
- KHssa wc-pönttö siirtynyt 50 mm kohti saunaa
- Keittiökäkalusteen mitta kasvanut parvekettä kohti
- MH1n ikkuna kaventunut 100 mm kummastakin reunasta 2.-6.krs
- Parvekkeen kulmassa oleva iv-kotelo kasvanut hieman
 - o Kiinteä lasiseinä pienentynyt hieman

- Alakatto lisätty koko keittiökalusteen päälle
- Koteloa levennetty hieman MH1:ssä

D35

2h+kt+s 55,5 m²

- Ei muutoksia

D36, D39, D42, D45, D48, D51, D54 & D57

4h+kt+s 92 m²

- Alakatto pienentynyt keittiössä
- MH3:ssa uusi iv-kotelo
- HUOM! Erillis-wc:n allashanasymboli virheellisesti kalusteen reunassa A4-huoneistopohjassa

D37, D40, D43, D46, D49, D52, D55 & D58

3h+kt+s 70,5 m²

- Ei muutoksia

D38, D41, D44, D47, D50, D53 & D56

4h+kt+s 97 m²

- Keittiön ja eteisen välinen kevyt seinä muuttunut kantavaksi seinäksi
- KHn oven käteisyys muuttunut
- Iv-kotelo poistettu MH2:sta
- Uusi iv-kotelo parvekkeella
- Huoneistoala pienentynyt 97,5->97,0 kantavan seinän vuoksi (keittiön taustaseinä)
- Koteloa levennetty hieman MH1:ssä

KAIKISSA HUONEISTOISSA

- Kaikki saunanovet 9-ovia
- Parvekkeiden lasitus tarkentunut
- HUOM! Parvekkeiden kuvio esitetty viitteellisenä myyntikuvissa (ArchiCadin perus rasterikuvio)

9.KRS YHTEISTILAT

- Kattoterassille lisätty hissikuilun kattorakenne.
- Irtaimistovaraston ja toisen saunaosaston paikat vaihtuneet -> 1 myytävä varasto lisää
- Kerhotiloihin täydennetty IV-kojeet/kotelot
- 2 kpl pilareita lisätty kerhohuone 1:seen
- Auringonottokaluste lisätty kattoterassille

1.KRS LIIKETILA

- Huoneistoala pienentynyt 77,5->76,5 m² kantava seinän siirron vuoksi
- IV-koje+kotelo lisätty
- Minikeittiön kalusteita tarkennettu

Muut muutokset

Sisäänkäyntien ovet ovat tarkentuneet massiivitammioviksi Huopalahdentiellä ja muut metallioviksi.
Hoitovastike tarkentunut 4,00 €/m² => 4,20 €/m².