

As. Oy Helsingin Annex

Rakennustapaselostus

1.8.2018

RS (Kursiivilla muutokset ennakkomarkkinoinnista)

YLEISTÄ

As. Oy Helsingin Annex on ensimmäinen asunto-osakeyhtiö, jonka Skanska rakentaa Helsingin Telakkarantaan. Historiallinen telakka-alue elävöityy tulevaisuudessa, ja luvassa on mm. asuinrakennuksia, liiketiloja ja toimistoja. Telakkaranta on ainutlaatuinen asuinalue, jonka tunnelma ja monipuoliset palvelut houkuttelevat hyvin erilaisissa elämänvaiheissa olevia asukkaita. Viisi alueen rakennuksista on suojeltuja. Telakkarannan yleissuunnitelma on esitetty tarkemmin liitteessä 1.

Annex sijaitsee Helsingin Punavuoreessa, korttelin 5132 tontilla 2, osoitteessa Telakkakatu 12. Rakennus on yksiportainen asuinkerrostalo, jossa on seitsemän maanpäällistä kerrosta ja ullakko sekä kolme maanalaista kellarikerrosta. Annexissa on 29 asuntoa ja ensimmäisessä kerroksessa liiketiloja.

Pääsisäänkäynti on Telakkakadun puolella ensimmäisessä kerroksessa. Yhtiön asukkaiden yhteiskäytössä oleva kerhuhuone, ulkoviivastot, pesula, kuivaushuone ja jätehuone sijaitsevat ensimmäisessä kerroksessa. *Liiketilat käyttävät viereisessä yhtiössä As. Oy Helsingin Courtissa sijaitsevaa jätehuonetta sen valmistumisen jälkeen.*

Annexin irtaimisto- ja ulkoviivastot sijaitsevat yhtiön kellarikerroksessa K1.

Piha

Taloyhtiön tontti rajautuu kahdelta sivultaan naapurikiinteistö Messinkivalimon piha-alueeseen, joka on Annexin asukkaiden ja viereisten kiinteistöjen yhteiskäytössä yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Messinkivalimon piha-alue on luonteeltaan puolijulkinen aukio. Annexin käyttöön osoitettu pelastusajoneuvon nostopaikka ja viereisen toimistotalon huoltotie ovat aukiolla. Aukio rajautuu pohjoispuolella Merimiehenkatuun, länsipuolella vanhaan saharakennukseen ja rantapromeniin, itäpuolella Annexiin ja vanhaan Messinkivalimoon ja eteläpuolella toimistotaloon, jonka läheisyydessä autolla ajaa on turvallisuussyistä rajoitettu estein. Viereisen korttelin sisäpihalla, As. Oy Helsingin Courtin ja As. Oy Helsingin Yardin tonteilla sijaitseva leikki- ja oleskelualue on yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti Annexin, Courtin sekä Yardin ja As. Oy Helsingin Knotin yhteisessä käytössä. Leikkialueella on kiipeilyteline, monitoimiväline, tasapainopuomi ja -pallo sekä hiekkalaatikko. *Yhteispiha tulee valmistumaan Annexin valmistumisen jälkeen ja väliaikaiset pihajärjestelyt tullaan toteuttamaan rakennusvalvonnan ohjeistuksen mukaisesti.*

Piha-alueet ovat pääosin maatiilipintaisia. Istutusalueet on rajattu tiilipintaisin tukimuurein.

Kellarit

Annexin irtaimistovarastot ja ulkovälinevarastot löytyvät yhtiön kellarikerroksesta K1. Kerroksessa K1 on myös teknisiä tiloja. Kellarikerroksissa K2 ja K3 sijaitsevat Courtin ulkoväline- ja irtaimistovarastot. Osa kellarikerrosten K2 ja K3 irtaimistovarastoista toimivat kriisiaikana Annexin ja Courtin väestönsuojatiloina. Kellarikerrokseen on käynti Annexin porrashuoneen tai autohallin kautta.

Annexin rakennuksen kussakin kellarikerroksessa on kuusi autotallipaikkaa (*yhteensä 18 autotallia*), joista kuusi on osoitettu Annexin asunnonostajille myytäväksi. Autotallipaikoilla on sähköinen nosto-ovi sekä varaus sähköauton latauspisteelle. Kellarit ja autotallit ovat yhteydessä alueen pysäköintilaitokseen.

Pysäköinti

Alueella on julkinen, maanalainen kolmikerroksinen pysäköintilaitos. Sisäänajo pysäköintihalliin on Punavuorenkadulta. Polkupyöräyhteys autohalliin *ylimpään kellarikerrokseen* on Messinkivalimon edustalla olevan yhteispihan pyöräluiskan kautta. Courtissa sijaitseva porrashuone Telakkakadun puolella toimii julkisena jalankulkuyhteytenä halliin. *Porrashuoneen hissi toimii polkupyörien kuljetusreittinä kellarikerrokseen K1-K3.* Annexilla, Courtilla sekä Yardilla on suora sisäyhteys pysäköintihalliin. Alueen taloyhtiöiden porrashuoneet toimivat hätätilanteessa autohallin varapoistumisteinä.

Autohalli tulee valmistumaan Annexin valmistumisen jälkeen. Väliaikaiset autopaikat tullaan osoittamaan lähialueelta. *Mikäli nk. Nosturirakennuksen purkaminen viivästyy, voidaan autohalliin ajo toteuttaa mahdollisesti väliaikaisin ajojärjestelyin.*

LIIKETILAT

Annexin ensimmäisessä kerroksessa on yksi liiketila Telakkakadun puolella (L1) ja kolme liiketilaa Merimiehenkadun puolella (L2, L3, L4). Liiketilat L2, L3 ja L4 ovat yhdistettävissä.

Liiketiloiissa on normaali koneellinen tulo-poistoilmanvaihto ja tilakohtaiset viilennysyksiköt. Liiketilat on varustettu niin, että ne ovat muutettavissa ravintola- ja kahvilakäyttöön.

RAKENTEET

Kerroskorkeus

As. Oy Helsingin Annexin kerroskorkeus on pääosin 3,3 metriä. Tämä tarkoittaa tavanomaista korkeampaa, pääosin noin 2,9 metrin huonekorkeutta asunkerroksissa. Seitsemännen kerroksen kerroskorkeus on pääosin 3 metriä ja huonekorkeus pääosin 2,6 metriä. Osa seitsemännen kerroksen asunnoista on kaksikerroksisia.

Perustukset

Rakennus perustetaan kalliolle rakennesuunnitelmien mukaisesti.

Alapohja

Alapohja tehdään rakennesuunnitelmien mukaisesti.

Ulkoseinät

Ulkoseinät ovat pääosin tiilimuurattuja. Seinärakenteiden eristeenä on mineraalivilla ja kantavana rakenteena teräsbetoni.

Kellareiden pysäköintilaitoksen vastaiset ulkoseinät ovat teräsbetonielementtirakenteisia, muutoin kellareiden ulkoseinät ovat paikallavalettuja, vesitiiviitä teräsbetoniseiniä. Pysäköintilaitosta ja kellaritiloja ympäröi ns. vuotoila, jonka kautta rakenteet ovat huollettavissa ja mahdollinen vuotovesi pois pumpattavissa.

Rakennuksen suunnittelussa on otettu huomioon kaavan ulkoääneneritysvaatimukset.

Huoneistojen väliset seinät

Huoneistojen väliset seinät ovat pääosin 200 mm paksuja, paikallavalettuja betoniseiniä ja/tai betonielementtiseiniä.

Välipohja

Välipohjarakenteena on pääosin 280 mm paksu, paikallavalettu betonilaatta.

Yläpohja

Yläpohjarakenteena on pääosin massiivibetonilaattaa, *osin ontelolaattaa* rakennesuunnitelmien mukaisesti. Lämmöneristeenä on mineraalivilla.

Vesikatto

Katto on harjakatto, jossa katemateriaalina on tiili.

Kevyet väliseinät

Asuinhuoneiden kevyet väliseinät ovat teräsrankaisia kipsilevyseiniä.

Märkätilojen rakenteet

Asuntojen kylpyhuoneiden seinät ovat teräsrankaisia levyseiniä. Kylpyhuoneen sisäpuolella levy on märkätilalevyä.

Parvekkeet

Parvekkeet ovat pääosin alhaalta kannatettuja betonisia parvekelaattaelementtejä. Parvekkeiden lattiapinnat on päällystetty laudoituksella ja kattopinnat levytetty/*paneloitu*. Parvekekaiteet ovat teräsrunkoisia, hitsattuja kuumasinkittyjä pinnakaiteita arkkitehti- ja rakennesuunnitelmien mukaisesti. Parvekkeet on varustettu korkeilla avattavilla terassilaseilla lukuun ottamatta asuntoa A701, jonka parveke on lasittamaton avoparveke. Telakkakadun puoleisella julkisivulla parvekelasitus on kiinteä. Parvekkeet ovat ulkotilaa, eivätkä lasitukset ole tiiviitä tarvittavan ilmankierron vuoksi. Parvekkeilla on tuuletusteline sekä pistorasioita ja valaisimia sähkösuunnitelmien mukaan.

Asunnon sisäiset portaat ja kaiteet

Kaksikerroksisissa asunnoissa kerrosten välissä on teräsrunkoinen porras. Porraskelmat ovat puuta. Porraskaiteet ja parvien kaiteet ovat maalattuja teräspinnakaiteita.

ASUNTOJEN PINTAMATERIAALIT

Lattiapinnat

Olohuoneen, makuuhuoneen, eteisen, vaatehuoneen ja keittiön lattiamateriaalina on lautaparketti. Kiintokalusteiden alle ei asenneta lattiapäällystettä Elfa-säilytysjärjestelmiä lukuun ottamatta. Jalkalistat ovat valkoiseksi peittomaalattua puuta.

Kylpyhuoneen, saunan, erillis-wc:n ja kodinhoitotilan lattia on laatoitettu keraamisella laamalla. Saunassa lattialaatoitus jatkuu seinälle n. 200 mm korkeuteen.

Seinäpinnat

Olohuoneen, makuuhuoneen, eteisen, vaatehuoneen, kodinhoitotilan ja keittiön seinät on tasoitettu ja maalattu, värisävynä F497 Paperi. Kiintokalusteiden taakse jäävät seinäpinnat on pölynsidontamaalattu. Elfa-säilytysjärjestelmän kohdalla seinät on tasoitettu ja maalattu.

Kylpyhuoneen, kodinhoitotilan ja wc:n seinät on laatoitettu keraamisella laamalla.

Saunan seinät on paneloitu tervaleppäpaneelilla.

Kattopinnat

Sisäkattopinnat on tasoitettu ja maalattu.

Saunan ja kylpyhuoneen katto on paneloitu, erillis-wc:n levytetty.

Osa ylimpien kerrosten asuntojen kattopinnoista on vinoja.

Ovet ja ikkunat

Ulommat kerrostaso-ovet ovat puuviilupintaisia lakattuja ovia. Sisäovet ovat tehdasmaalattuja valkoisia huullettuja laakaovia. Kerrostaso-ovet on varustettu ovisilmällä.

Asuntojen väliovet ovat tehdasmaalattuja valkoisia huullettuja laakaovia, seinien sisään liukuvat liukuovet ovat valkoiseksi maalattuja kovalevyypintaisia laakaliukuovia. Karmit ja listat ovat valkoiseksi peittomaalattua puuta.

Parvekkeiden taustaseinät ovat lattiaan asti ulottuvia kiinteitä lasijärjestelmäjulkisivuja. Osa parvekeovista on kaksilehtisiä ulosaukeavia, osa yksilehtisiä ulosaukeavia lasikehysovia. Parvekeovien ulkopinta on alumiiniverhottu ja sisäpinta valkoiseksi maalattu.

Muut ikkunat ovat kolmilasisia sisään aukeavia ikkunoita. Ikkunoiden sisäpuitte ja karmit ovat valkoiseksi maalattua puuta. Ulkopuitteet ovat alumiinia ja karmit ulkopuolelta alumiiniprofiililla päällystettyjä. Lattiasta 700 mm korkeuteen ulottuvien ikkunoiden lasitus on turvalasia. Tuuletusikkunat on varustettu avautumisen rajoittimilla.

KALUSTEET, VARUSTEET JA LAITTEET

Ilmanvaihtojärjestelmä

Asunnoissa on keskitetty koneellinen tulo-poistoilmanvaihto varustettuna lämmöntalteenotolla ja huoneistokohtaisella säädöllä.

Viilennys

Asuntoja palveleva tuloilmakone on varustettu viilennyspatterilla. Lisäksi jokaisessa asunnossa on erillinen viilennysyksikkö. Viilennys tuotetaan kaukokylmällä ja *sopimus on määräaikainen. Asunnoissa viilennys sisältyy vastikkeeseen. Liiketoiloissa peritään viilennysvastiketta, jonka suuruus perustuu käytettyyn viilennysenergiaan.*

Lämmitysjärjestelmä

Lämmitysmuoto on kaukolämpö. Huoneistoissa on vesikiertoinen lattialämmitys.

Vesijohtokalusteet

Pesualtaissa sekoittajat ovat yksiotesekoittajia, suihkussa on termostaattisekoittaja. Kiinteistössä on asuntokohtainen etäluettava kylmän ja lämpimän veden mittaus.

Valaisinpisteet ja pistorasiat

Asunnoissa on valaisinpisteitä ja pistorasioita sähkösuunnitelmien mukaan. Eteisessä ja alaslaskuissa (vaatehuone, kylpyhuone, wc, kodinhoitotila) on upotetut valaisimet.

Antennipisteet

Olohuoneessa ja muissa asuinhuoneissa on antennipisteitä sähkösuunnitelmien mukaan. Yhtiö liitetään kaapelitelevisioverkkoon.

Puhelin- ja tietoliikenne

Taloyhtiöön 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 liittymään lisänopeutta kiinteistöliittymän operaattorilta erillistä maksua vastaan.

Palovaroitin

Asunnot on varustettu verkkovirtaan kytketyin paristovarmennetuin palovaroittimin.

Ovipuhelin

Pääsisäänkäynnin ovien yhteyteen asennetaan ovipuhelinjärjestelmä kuvayhteydellä.

Muut varusteet

Asuinhuoneisiin asennetaan kaksiliukuinen verhoakseli. Ikkunoissa on valkoiset sälekaihtimet. *Lasijärjestelmäjulkisivuissa on screen-kaihtimet tai pystylamelliverhot.*

Kiintokalusteet

Eteisen komerokalusteissa on täyskorkeat peililiukuovet ja Elfa-säilytysjärjestelmä. Asuinhuoneissa on täyskorkeat valkoiset levyliukuovet ja Elfa-säilytysjärjestelmä. *Osassa kalusteista on alaslasku ja kiinteä otsa IV-tuloilmaventtiilejä varten.*

Vaatehuoneet varustetaan säilytysjärjestelmällä. Lattiapäällyste jatkuu säilytysjärjestelmien kohdalla seinään saakka.

Keittiö

Keittiökaapiston ovet ovat maalattua mdf-levyä. Työtasot ovat kiveä tai kvartsikomposiittia viistereunalla. Työtasoon alta asennetut tiskialtaat ovat ruostumatonta terästä tai komposiittia.

Keittotilassa on 60 cm leveä induktiokeittotaso ja kalusteuuni sekä valaisimella varustettu liesikupu. Kylmälaitteita on asunnosta riippuen joko yksi (jääkaappipakastin) tai kaksi (jääkaappi ja pakastinkaappi). Kalusteissa on 60 tai 45 cm leveä astianpesukone sekä 60 cm leveä mikroaaltouuni.

Keittiökalusteiden välitila on lasia ja välitilassa on pistorasioita ja LED-kiskovalaisin.

Kylpyhuone, wc, sauna ja kodinhoitotila

Kylpyhuoneen kalustukseen kuuluu wc-istuin, pesuallas, allaskaappi, pyykkikaappi, kuivauspatteri ja valaisimella varustettu peilikaappi asuntokohtaisen suunnitelman mukaan. Kylpyhuoneessa on pyykinpesukoneliitäntä sekä tilavaraus pesukoneelle ja kuivausrummulle. Suihkutilassa on lasinen suihkuseinä. Vesikalusteiden putket on pääosin asennettu seinän sisään.

Saunan lauteet ja kaiteet ovat tervaleppää. Lauteet kannatetaan seinistä havupuisin kannakkein. Saunassa on lauteisiin upotettu sähkökuuas. Saunan ovet ovat kokolasiovia, joissa on puinen vedin.

Hissi

Porrashuoneen hissi on varustettu molemmin puolin lasiseinillä, joiden kautta tulee valoa porrashuoneeseen.

HUOM.

Sekoittajat, keittiölaitteet, parketit ja muut materiaalit on määritelty tarkemmin sisustusesitteessä.

Aluetta koskevat yhteisjärjestelyt tullaan kirjaamaan erikseen tehtävään yhteisjärjestelysopimukseen.

Osassa asunnoista huonekorkeus on tavanomaista korkeampi, mikä voi vaatia asunnon ylläpidolta erityisjärjestelyjä (esim. ikkunoiden pesu).

Tarvittaessa urakoitsijalla on oikeus vaihtaa materiaaleja toisiin samanarvoisiin.

Liite 1. Telakkarannan yleissuunnitelma

