

## As. Oy Helsingin Rakuunanpiha

### Rakennustapaselostus

25.9.2018

RS (Muutokset ennakkomarkkinointiin kursiiivilla)

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

#### A Yleistä

##### Taloyhtiö

As. Oy Helsingin Rakuunanpiha muodostuu yhdestä **6** - 7-kerroksisesta ja kaksipiortaisesta asuinkerrostalosta. Porrashuoneet on varustettu hissillä. Pesulatilaa ja kuivaushuone ovat ensimmäisessä kerroksessa. As. Oy Helsingin Rakuunanpuistolla on oikeus käyttää pesulatilaa ja kuivaushuonetta hallinnanjakosopimuksen mukaisesti.

Talon ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee ulkoiluvälinevarastoja sekä kiinteistöhuollon tiloja. As. Oy Helsingin Rakuunanpihan irtaimistovarastot sijaitsevat viereisen taloyhtiön As. Oy Helsingin Rakuunanpuiston kellarikerroksessa.

Hallinnanjakosopimuksen mukaisesti yhtiöllä on oikeus käyttää As. Oy Helsingin Rakuunanpuistossa sijaitsevia irtaimistovarastoja, väestönsuojia kriisin aikana, postiaulaa, kerhotiloja ja saunaosastoja sekä näille johtavia kulkuväyliä.

Kaikki lukitukset toteutetaan iLOQ-järjestelmällä.

##### Asunnot

Yhtiössä on 80 asuntoa. Huoneistotyytit vaihtelevat yksiöstä viiden huoneen asuntoon. Talon ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee kolme liiketilaa.

##### Tontti

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

#### B Rakenteet

##### Perustukset

Rakennus perustetaan rakennesuunnitelmien mukaisesti.

##### Alapohja

Alapohjarakenteena on pääosin maanvarainen lämmöneristetty teräsbetonilaatta 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 kannatetaan 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 <b>kuvioituja</b> 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 A01 ja B36-B39 on pihakannella puulaudoitetut terassit, jotka on varustettu terassilasein. 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 valkoinen. Kiintokalusteiden taakse jäävät seinäpinnat on pölynsidontamaalattu. Säilytysjärjestelmän kohdalla seinäpinnat on tasoitettu ja maalattu.
Keraaminen laatta	Kylpyhuoneen, kodinhoitotilan ja wc:n seinät on laatoitettu keraamisella laattalla. 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 tarkastusluokkia.
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	Asunnoissa on huoneistokohtaisesti säädettävä koneellinen tulo-poistoilmanvaihto varustettuna lämmöntalteenotolla. Huoneistokohtainen ilmanvaihtokone liitetään kiinteistö sähköön. Huoneistokohtainen ilmanvaihtokone sijaitsee kylpyhuoneessa, erillis-wc/kodinhoitotilassa tai tekniikkakomeroissa. Ilmanvaihtokone on sijoitettu kylpyhuoneessa, erillis-wc/kodinhoitotilassa erikoismittaiseen komeroon, lukuun ottamatta yksiötä sekä asuntoa B75. Erikoiskomero sisältää myös pyykinsäilytystilan.  Huoneiston ostaja voi lisätyönä tilata ilmalämpöpumpun viilennystä varten. Ilmalämpöpumpulle suunniteltu paikka on osoitettu parvekkeelle/ terassille.
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. Huo-

	<p>neistoissa on asuntokohtainen etäluettava kylmän ja lämpimän veden mitaus.</p>
Valaisinpisteet ja pistorasiat	<p>Asunnoissa on tavanomainen määrä valaisinpisteitä ja pistorasioita kattovalaisimia ja muita sähkölaitteita varten. Eteisessä ja alaslaskuissa (vaatehuone, kylpyhuone, wc, kodinhoitotila) on upotetut LED-valaisimet.</p>
Antennipisteet	<p>Olohuoneessa on kaksi antennipistettä, muissa asuinhuoneissa yksi antennipiste. Yhtiö liitetään kaapelitelevisioverkkoon.</p>
Puhelin- ja tietoliikenne	<p>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.</p>
Palovaroitin	<p>Asunnot on varustettu verkkovirtaan kytketyin paristovarmennetuin palovaroittimin.</p>
Ovipuhelin	<p>Pääsisäänkäynnin ovien yhteyteen asennetaan ovipuhelinjärjestelmä puheytteydellä. Pääsisäänkäynnin ovikojeessa on kamera, ja asukas voi lisätyönä tilata kuvayhteydellä varustetun vastaanottokojeen.</p>
Muut varusteet	<p>Asuinhuoneisiin asennetaan kaksiliukuinen verhoakisko. Kaikissa ikkunoissa on valkoiset sälekaihtimet, parvekeovissa, palolaseissa ja kiinteissä ikkunoissa pinta-asennuksena.</p>
Kiintokalusteet	<p>Asuinhuoneiden kiintokalusteet ovat vakiotyypisiä tehdasvalmisteisia kalusteita. Eteisessä ja yhdessä makuuhuoneessa on Elfa-säilytysjärjestelmä. Järjestelmän yhteydessä on makuuhuoneessa levyliukuovet ja eteisessä peili-liukuovet.</p>
Keittiö / keittotila	<p>Keittiökaapiston ovet ja laatikostojen etulevyt ovat maalattua mdf-levyä. Työtasot ovat laminaattipintaista lastulevyä ABS-reunanauhalla. Työtasoon upotetut tiskialtaat ovat ruostumatonta terästä.</p> <p>Keittotilassa on 60 cm leveä keraaminen liesitaso tai induktiokeittotaso sekä kalusteuuni ja valaisimella varustettu liesikupu keittotason 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.</p> <p>Keittiökalusteiden välitilassa on LED-valaisin.</p>
Kylpyhuone, wc, sauna ja kodinhoitotila	<p>Kylpyhuoneen kalustukseen kuuluu wc-istuin, pesuallas, allaskaappi ja valaisimella varustettu peili-kaappi. Suihkutilassa on lasinen suihkuseinä.</p> <p>Erillis-wc:n kalustukseen kuuluvat wc-istuin, pesuallas, allaskaappi ja valaisimella varustettu peili.</p> <p>Pyykinpesukoneliitäntä sekä tilavaraus pyykinpesukoneelle ja kuivausrummulle on asunnosta riippuen joko kylpyhuoneessa tai erillis-wc:ssä/ kodinhoitotilassa.</p> <p>Kylpyhuoneessa on sähköpiste valmiina asukkaalle lisätyönä tilattavalle sähkötoimiselle kuivauspatterille.</p> <p>Lauteiden tasot ja kaiteet ovat tervaleppää. Lauteet kannatetaan seinistä havupuisin kannakkein. Löylyhuoneessa on sähkökiuas. Löylyhuoneen ovet ovat kokolasiovia, joissa on puinen vedin.</p>

## F Yhteistilat

Yhtiön pesulatilat, kuivaushuone, ulkoiluvälinevarastot, lastenvaunuvarastot, tekniset ja kiinteistöhuollon tilat sijaitsevat ensimmäisessä kerroksessa. Pesulatilat ja kuivaushuone ovat myös As. Oy Helsingin Rakuunanpuiston käytössä. Yhtiöllä käytössä oleva irtaimistovarastot, postiaula, saunaosastot ja kerhotilat sijoittuvat As. Oy Helsingin Rakuunanpuistoon.

Yhtiön jätetilat sijaitsevat tontille rakennettavassa huoltorakennuksessa yhdessä As. Oy Helsingin Rakuunanpuiston jätetilan kanssa. Huoltorakennus on puurunkoinen ja varustettu viherkatolla. **Huoltorakennuksessa sijaitsee myös sähkölaitoksen hallinnassa oleva muuntamo.**

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 Rakuunanpihan ja As. Oy Helsingin Rakuunanpuiston yhteinen puolilämmin autohalli rakennetaan tontille kellarikerrokseen rakennusten ja pihakannen alle. Autohallissa sijaitsee 52 As. Oy Helsingin Rakuunanpihalle osoitettua erillisiä osakkeina myytävää autopaikkaa, yhteensä autohallissa on 98 autopaikkaa. Yhtiön autopaikoista 4 kpl on varustettu sähköauton lataukseen sopivaksi (hidas lataus, 1x16A, type2). Autopaikat nro 77 ja 86 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 kolme katutasoon sijoitettavaa erillisenä osakkeina myytävää liiketilaa. **Liiketilöiden suunnittelu mahdollistaa tilojen käytön mm. kahvilana tai ravintolana.**

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

As. Oy Helsingin Rakuunanpiha  
Muutokset myyntiaineistoon EM-asiakirjoihin verrattuna.

Muutokset 28.9.2018

Rakennustapaselostuksen muutokset on merkitty em. dokumenttiin *kursiivilla*.

## **Asuntojen muutokset/huomiot:**

A1, A3, A9, A15, A21, A27 & A33

3h+kt+s 79 m<sup>2</sup>

- Ei muutoksia

A2, A8, A14, A20, A26 & A32

4h+kt+s 101,5 m<sup>2</sup>

- Alakattojen kotelointi muuttunut MH2:ssa ja MH3:ssa
- MH2:ssa seinä lisätty säilytysjärjestelmän kylkeen
- Lasitus ja iv-kotelointi muuttunut parvekkeella

A4, A10, A16, A22, A28 & A34

2h+kt+s 46 m<sup>2</sup>

- OH:n ikkuna pienentynyt

A5, A11, A17, A23, A29 & A35

2h+kt+s 46 m<sup>2</sup>

- OH:n ikkuna pienentynyt

A6, A12, A18, A24 & A30

3h+kt+s 69 m<sup>2</sup>

- Kiintokalusteiden päätyseinien mittoja muutettu
- MH2:ssa seinä lisätty säilytysjärjestelmän päätyyn

A7, A13, A19, A25 & A31

3h+kt+s 74,5 m<sup>2</sup>

- Ei muutoksia

B36

1h+kt 30 m<sup>2</sup>

- Seinä lisätty säilytysjärjestelmän ja keittiökalusteiden väliin
- Terassilasituksen oven paikka muuttunut

B42, B49, B56, B63 & B70

1h+kt 30 m<sup>2</sup>

- Seinä lisätty säilytysjärjestelmän ja keittiökalusteiden väliin

B37

1h+kt 30 m<sup>2</sup>

- Seinä lisätty säilytysjärjestelmän ja keittiökalusteiden väliin
- Terassilasituksen oven paikka muuttunut

B43, B50, B57, B64, B71 & B77

1h+kt 30 m<sup>2</sup>

- Seinä lisätty säilytysjärjestelmän ja keittiökalusteiden väliin

B38, B44, B51, B58, B65, B72 & B78

2h+kt+s 54,5 m<sup>2</sup>

- Kiintokalusteiden päätyseinien mittoja muutettu keittiössä

B39, B45, B52, B59, B66, B73 & B79

2h+kt+s 54,5 m<sup>2</sup>

- Keittiökalusteiden päätyseinän mittaa muutettu

B46, B53, B60, B67, B74 & B80

4h+kt+s 101,5 m<sup>2</sup>

- Alakattojen kotelointi muuttunut MH1:ssa ja MH2:ssa
- MH2:ssa seinä lisätty säilytysjärjestelmän päätyyn
- Lasitus ja iv-kotelointi muuttunut parvekkeella

B40, B47, B54, B61 & B68

3h+kt+s 72,5 m<sup>2</sup>

- Ei muutoksia

B41, B48, B55, B62 & B69

3h+kt+s 70 m<sup>2</sup>

- Keittiökalusteiden päätyseinän mittaa muutettu

B75

5h+kt+s 119 m<sup>2</sup>

- MH3:n ja MH4:n ovet muutettu 9-oviksi

B76

2h+kt+s 54,5 m<sup>2</sup>

- Keittiökalusteiden päätyseinän mittaa muutettu

## Liiketilojen muutokset:

Liiketila 2

59,5 m<sup>2</sup>

- Tekn.tilojen ja wc:n sijainti muuttunut
- Keittiö poistettu

Liiketila 3

161,5 m<sup>2</sup>

- Sosiaali- ja wc-tilat muuttuneet
- Seinä lisätty keskelle

# SKANSKA

Liiketila 4

61 m<sup>2</sup>

- Wc- ja tekn.tilat muuttuneet
- Inva-wc lisätty
- Keittiö poistettu

KAIKISSA HUONEISTOISSA

- HUOM! Parvekkeiden kuvio esitetty viitteellisenä myyntikuvissa (ArchiCadin perus rasterikuvio)

Yhteistilat Rakuunanpuiston 9.krs

- Toisen saunan sisäänkäynti siirtynyt

**Muuttuneet vastikkeet**

Hoitovastike

4,10 €/m<sup>2</sup>/kk, aiemmin 4,20 €