

As. Oy Helsingin Court

Rakennustapaselostus

18.10.2018

RS

Muutokset ennakkomarkkinointivaiheeseen nähden merkitty kursivilla.

YLEISTÄ

As. Oy Helsingin Court on toinen Helsingin Telakkarantaan rakennettavista asunto-osakeyhtiöistä. Telakkaranta on ainutlaatuinen alue merenrannalla, jossa yhdistyvät vanha telakkamiljö, moderni asuminen, työpaikat ja palvelut. Viisi alueen rakennuksista on suojeltuja. Telakkarannan yleissuunnitelma on esitetty tarkemmin liitteessä 1.

Court sijaitsee Helsingin Punavuorella, korttelin 5131 tontilla 5, osoitteessa Telakkakatu 14. Rakennus on kolmiportainen asuinkerrostalo, jossa on kuusi maanpäällistä kerrosta, ullakkokerros sekä kolme maanalaista kellarikerrosta. Courtissa on 49 asuntoa ja ensimmäisessä kerroksessa liiketiloja.

Pääsisäänkäynnit ovat ensimmäisessä kerroksessa Telakkakadun ja Merimiehenkadun puolella. Yhtiön asukkaiden yhteiskäytössä olevat ulkoviivastot, lastenvaunuvarastot ja jätehuone sijaitsevat ensimmäisessä kerroksessa. Liiketilojen erillinen jätehuone sijaitsee ensimmäisessä kerroksessa ja on yhteiskäytössä viereisen taloyhtiön As. Oy Helsingin Annexin liiketilojen kanssa. Lisäksi ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat myöhemmin samaan kortteliin rakennettavan As. Oy Helsingin Yardin kanssa yhteiskäytössä olevat kerhuhuone, pesutupa ja kuivaushuone. Courtin Telakkakadun puoleisin porrashuoneen osa toimii julkisena sisäänkäyntinä Telakkarannan alueen pysäköintilaitokseen.

Courtin irtaimistovarastot sekä osa ulkoviivastoista sijaitsevat viereisen Annexin kellarikerroksissa K2 ja K3.

Tontti

As. Oy Helsingin Court sijaitsee omalla tontillaan.

Piha

Taloyhtiön tontti rajautuu Telakkakatuun, Merimiehenkatuun, Hietalahden laituriin sekä naapurikiinteistöön, jolle rakennetaan alueen kolmas asuinkerrostalo Yard.

Courtin tontilla sijaitseva piha-alue on yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti Annexin, Courtin, Yardin sekä As. Oy Helsingin Knotin yhteisessä käytössä. Piha-alueelle toteutetaan suunnitelman mukaiset leikki-, oleskelu- ja istutusalueet.

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

Kellarit

Courtin kellarikerroksissa K1 ja K2 sijaitsee yhtiön teknisiä tiloja sekä kellarikerroksessa K3 myytävä varasto. Courtin irtaimistovarastot ja osa ulkoiluvälinevarastoista sijaitsevat Annexin kellarikerroksissa K2 ja K3. Osa irtaimistovarastoista toimii kriisiaikana Annexin ja Courtin väestönsuojatiloina. Courtin kellarikerrokseen on käynti Telakkakadun ja Hietalahden laiturin puoleisista porrashuoneista tai pysäköintilaitoksen kautta. Courtin asukkailla on käynti Annexin kellarikerroksissa K2 ja K3 sijaitseviin yhteistiloihin pysäköintilaitoksen kautta.

Pysäköinti

Alueella on maanalainen kolmikerroksinen pysäköintilaitos, jonne ajetaan sisään Punavuorenkadulta.

Annexin porrashuoneen sekä Yardin ja Courtin Telakkakadun sekä Hietalahden laiturin puoleisista porrashuoneista on suora sisäyhteys pysäköintihalliin. Alueen taloyhtiöiden pysäköintihalliin yhteydessä olevat porrashuoneet toimivat hätätilanteissa myös autohallin varapoistumisteinä.

Henkilöliikenne Telakkakadulta pysäköintihalliin on järjestetty Courtin rakennuksessa olevan porras- ja hissiyhteyden kautta. Polkupyöräyhteys autohallin ylimpään kellarikerrokseen ja sitä kautta urheiluvälinevarastoihin on viereisessä kiinteistössä nk. Messinkivalimorakennuksen edustalla olevan pyöräluiskan kautta. Pysäköintilaitoksen julkisen porrashuoneen hissi toimii polkupyörien kuljetusreittinä kellarikerrokseen K1-K3.

Telakkarannan tulevan pysäköintilaitoksen omistus- ja hallintomalli on tämän rakennustapaselostuksen kirjoitushetkellä päättämättä. Omistus- ja hallintomallin toteutusvaihtoehdot ovat seuraavat:

- a) pysäköintilaitokseen valittava pysäköintioperaattori tarjoaa ympärivuorokautisen, toistaiseksi voimassa olevan pysäköintioikeuden arvioituun n. 320 euron kuukausihintaan (operaattorimalli) tai
- b) asunnonostajalle tarjotaan mahdollisuus ostaa pysyvä pysäköintioikeus arvioituun n. 65 000 euron hintaan, minkä lisäksi pysäköintioikeudesta peritään n. 80 euron suuruinen kuukausittainen käyttömaksu (pysäköintioikeuksiin perustuva malli)

Valittavasta omistus- ja hallintomallista riippuen Courtin asunnonostajille turvataan oikeus vähintään yhden autopaikan ostamiseen tai vuokraamiseen asuntoa kohden pysäköintilaitoksesta. Annexin autotalleista viisi on osoitettu Courtin asunnonostajille myytäväksi. Autotalleipaikoilla on sähköinen nosto-ovi sekä varaus sähköauton latauspisteelle. Autotalleihin ajetaan pysäköintilaitoksen kautta.

Skanska on yhteydessä asunnonostajiin, kun pysäköintilaitoksen omistus- ja hallintomalli on vahvistunut.

LIIKETILAT

As. Oy Helsingin Courtin ensimmäisessä kerroksessa on kaksi liiketilaa Telakkakadun puolella (L1 ja L2) ja yksi liiketila Hietalahden laiturin puolella (L3). Hietalahden laiturin puoleiseen liiketilaan on kulku Hietalahden laiturilta, sisäpihalta

sekä Merimiehenkadulta. Hietalahden laiturin puoleinen liiketila (L3) sekä Telakkakadun puoleinen isompi liiketila (L2) ovat jaettavissa kahdeksi liiketilaksi.

Liiketiloiissa L1 ja L2 on normaali koneellinen tulo-poistoilmanvaihto ja tilakohtaiset viilennysyksiköt. Liiketila L3 on varustettu niin, että se on muutettavissa ravintola- ja kahvilakäyttöön.

RAKENTEET

Kerroskorkeus

As. Oy Helsingin Courtin kerroskorkeus on pääosin 3,3 metriä. Tämä tarkoittaa tavanomaista korkeampaa, pääosin noin 2,9 metrin huonekorkeutta asuinkerroksissa. Ullakkokerroksen kerroskorkeus on pääosin 3 metriä ja huonekorkeus pääosin noin 2,6 metriä. Osa kuudennen kerroksen asunnoista on kaksikerroksisia. Osa ylimpien kerrosten (6. & ullakko) kattopinnoista on vinoja.

Perustukset

Rakennus perustetaan osittain kalliolle rakennesuunnitelmien mukaisesti. Osittain Court sijaitsee maanalaisen pysäköintilaitoksen päällä.

Alapohja

Alapohja tehdään rakennesuunnitelmien mukaisesti.

Ulkoseinät

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

Kellareiden pysäköintilaitoksen vastaiset ulkoseinät ovat paikallavalettuja teräsbetonirakenteita, muutoin kellareiden ulkoseinät ovat paikallavalettuja, vesitiiviitä teräsbetoniseiniä. Pysäköintilaitosta ja kellaritiloja ympäröi ns. vuototila, jonka kautta rakenteet ovat huollettavissa ja mahdollinen vuotovesi poispumpattavissa. Kulku vuototilaan tapahtuu Courtin kellarikerroksen porrashuoneesta.

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

Yläpohja tehdään rakennesuunnitelmien mukaisesti.

Vesikatto

Katto on harjakatto, jossa katemateriaalina on pääosin 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 ja osin ulokeparvekkeita. Parvekkeiden lattiapinnat on päällystetty laudoituksella ja kattopinnat levytetty/paneloitu. Parvekkaiteet ovat etelä- ja länsisivuilla teräsrunkoisia, kuumasinkittyjä pinnakaiteita arkkitehti- ja rakennesuunnitelmien mukaisesti, näillä parvekkeilla on pääosin nk. terassilasitus. Pohjoisjulkisivun parvekevyöhykkeen, ulokeparvekelinjan sekä matalan siiven parvekkeiden lännenpuoleisen sivun kaiteet tehdään lasi-alumiinikaiteina avattavilla parvekelaseilla. Telakkakadun *suuntaan* parvekelasitus on kiinteä. Merimiehenkadun puolella ylimmän kerroksen parvekkeilla on umpikaiteet samoin kuin huoneistossa A9. Parvekkeet ovat ulkotilaa, eivätkä lasitukset ole tiiviitä tarvittavan ilmankierron vuoksi. Parvekkeilla on tuuletusteline sekä pistorasioita ja valaisimia sähkösuunnitelmien mukaan.

Osalla parvekkeista on kiinteä, läpinäkymätön ikkuna porrashuoneeseen.

Asunnon sisäiset portaat ja kaiteet

Kaksikerroksisissa asunnoissa kerrosten välissä on teräsrunkoinen porras. Porraskäskelmat 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 laatalalla. Saunassa lattialaatoitus jatkuu seinälle n. 200 mm korkeuteen.

Seinäpinnat

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

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

Saunan seinät on paneloitu tervaleppäpaneelilla.

Kattopinnat

Sisäkattopinnat on tasoitettu ja maalattu.

Saunan ja kylyhuoneen 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 pääosin lattiaan asti ulottuvia kiinteitä lasijärjestelmäjulkisivuja. Osa parvekeovista on kaksilehtisiä ulosaukeavia, osa yksilehtisiä ulosaukeavia lasikehysovia ja osa *parvekeliukuovia*. Parvekeovien ulkopinta on alumiiniverhottu ja sisäpinta valkoiseksi maalattu.

Muut ikkunat ovat kolmilasisia sisään aukeavia ikkunoita. Ikkunoiden sisäpuite ja karmi ovat valkoiseksi maalattua puuta. Ulkopuitteet ovat alumiinia ja karmit ulkopuolelta alumiiniprofiililla päällystettyjä. Ikkunat joiden alapinta on alle 700 mm lattiasta on varustettu turvalasilla. 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. Liiketoissa peritään viilennysvastiketta, jonka suuruus perustuu käytettyyn viilennysenergiaan.

Lämmitysjärjestelmä

Lämmitysmuoto on kaukolämpö. Huoneistoissa on vesikiertoinen lattialämmitys, *pesutiloilla on erillinen lattialämmityspiiri*.

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 *alas lasketuissa katoissa* (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 verhoakisko. Ikkunoissa on valkoiset sälekaihtimet. Lasijärjestelmäjulkisivuissa on screen-kaihtimet tai pystylamelliverhot.

Kiintokalusteet

Eteisen komerokalusteissa on korkeat 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.

Keittiökaluksien 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 sähkökiuas. Saunan ovet ovat kokolasiovia, joissa on puinen vedin.

Hissi

Porrashuoneet on varustettu hissillä.

HUOM.

Kodinkoneet, parketit, sekoittajat 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

