

As. Oy Helsingin Ambra

Rakennustapaselostus

Myynti / Urakkasopimus / RS

02.11.2022

Muutokset ennakkomarkkinointivaiheesta merkitty kursivilla

Kaup. osa:	Jätkäsaari, Helsinki
Kortteli/ tontti:	20026 / 7
Osoite:	Länsisatamankatu 18, 00180
Tontin pinta-ala:	4119 m ²

A Yleistä

Taloyhtiö	As. Oy Helsingin Ambra muodostuu yhdestä kymmenkerroksisesta ja <i>seitsämän</i> portaisesta asuinkerrostalosta. Porrashuoneiden kerrokset vaihtelevat kolmesta kymmeneen. Porrashuoneet <i>A-F</i> on varustettu hissillä (<i>yhteensä 6 hissiä</i>).
Asunnot ja liiketilat	Yhtiössä on 126 asuntoa. Huoneistotyyppit vaihtelevat yksiöstä neliöön. Yhtiössä on kerhotiloja, liikuntatiloja, irtain- ja ulkoviivelinevarastoja, pesula ja kaksi talosaunaa. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on kaksi liiketilaa, autohalli sekä imujätekeräysasema ja alueellinen lajitteluhuone.
Tontti	As. Oy Helsingin Ambra sijaitsee kaupungin vuokratontilla.

B Rakenteet

Perustukset	Rakennus perustetaan rakennesuunnitelmien mukaisesti teräsbetonisten tukipaalujen varaan.
Alapohja	Alapohjarakenteena on kantava maanvarainen lämmöneristetty teräsbetonilaatta rakennesuunnitelmien mukaan. Autohallin alapohjarakenteena on kantava paalulaatta.
Ulkoseinät	Ulkoseinät ovat pääosin metalliverhottuja teräsbetonielementtejä. Parvekkeiden taustaseinien pintamateriaali on lauta/rimamuottipintainen maalattu betoni.
Huoneistojen väliset seinät	Huoneistojen väliset seinät ovat teräsbetonielementtejä.

Välipohja	Välipohjarakenteena on paikallavalettu kantava teräsbetonilaatta, jonka päällä ns. kelluva pintarakenne (eriste + tasoite) vesikiertoisella lattialämmityksellä.
Yläpohja	Yläpohjarakenteena on paikallavalettu teräsbetonilaatta.
Vesikatto	7. ja 10. kerrosten katot ovat kevytsoralla eristettyjä tuulettuvia tasakattoja, joissa katemateriaalina on kumibitumikermi. Muilta osin rakennuksen katot ovat ns. käännettyjä kattoja (kattoterassit).
Kevyet väliseinät	Asuinhuoneiden kevyet väliseinät ovat teräsrunkaisia kipsilevyseiniä.
Märkätilojen rakenteet	Asuntojen kylpyhuoneiden seinät ovat teräsrunkaisia levyseiniä. Kylpyhuoneen sisäpuolella levy on märkätilalevyä.
Alaslaskut ja koteloinnit	Asuinhuoneistoissa voi olla rakennusteknisten asennusten edellyttämiä alaslaskuja ja koteloiteja. Huonekorkeus on alaslaskujen ja kotelointien kohdalla muuta asuinhuoneistoa matalampi.
Parvekkeet ja asuntopihat:	
Rakenne ja pinnat	Parvekkeet ovat rakenteeltaan teräsbetonisia parvekelaattaelementtejä. Sisäpihan parvekkeet ovat ulokeparvekkeita ja kadunpuolen parvekkeet ovat pääosin sisäänvedettyjä, joiden kannatus seinärakenteilla. Avoparvekkeiden ja niihin liittyvien lasitettujen parvekkeiden lattiamateriaali on komposiittilauta. Pelkästään lasitettujen parvekkeiden lattiamateriaali on <i>parvekematto</i> . Parvekekatot ovat teräsbetonirakenteisia. Parvekkeiden kattopinnat ovat telattuja ja maalattuja. Sisäpihan tasossa sijaitseville kahdelle asunnolle parvekelattia toteutetaan paikalla tehtynä.
Kaide	Kaiteet ja lasitukset toteutetaan vastaavasti kuten muilla parvekkeilla. Parvekekaiteet ovat alumiinirunkoisia lasikaiteita. Lasitusten edessä on pulverimaalatut alumiiniset latta/pinnakaiteet.
Varustus	Jokaisella asunnolla on joko lasitettu parveke tai ranskalainen parveke. Kattamattomilta osin parveke on avoparveketta, jolloin lattiamateriaalina on komposiittilauta koko parvekkeen osalta. Täysin lasitetuttujen parvekkeiden lattiamateriaali on matto. Parvekkeet on varustettu avattavin parvekelasein. Parvekkeet ovat ulkotilaa, eivätkä lasitukset ole tiiviitä tarvittavan ilmankierron vuoksi. Parvekkeilla on tuuletusteline, pistorasia ja valaisin.

Kattoterassit:

Terassiasunnot	<p>Alla luetelluissa asunnoissa (22 kpl) on kattoterassit, jotka on osittain lasitettu pohjakuvan mukaisesti. 3 asuntoa on 2-kerroksisia.</p> <p>4. krs: A12, A13, F113, F114</p> <p>5. krs: A16, F118</p> <p>6. krs: B24, B25, E97, E98, E102</p> <p>7. krs: B26, D74, E103, E104</p> <p>8. krs: C54, C55, D76 (2. krs), D77</p> <p>9. krs: C56 (2.krs), C57 (2.krs), C58, D76 (2.krs)</p> <p>10.krs: C56 (2.krs), C57 (2.krs)</p>
Rakenne ja pinnat	<p>Terassien taustaseinät ovat metalliverhoiltuja teräsbetonielementtejä. Terassien lattiamateriaalina on komposiittilautaa. Asunnoissa B25, E97, C55 ja C56 hissien yläkuppi nousee terassille ja verhoillaan osaksi terassin rakenteita.</p> <p>Terassit ovat osittain lasitettuja suunnitelmien mukaisesti. Terassit ovat ulkotilaa, eivätkä lasitukset ole tiiviitä tarvittavan ilmankierron vuoksi. Terassin katos on teräsrakenteinen, jonka päällä on viherkattorakenne. Viherkatto sijoittuu koko terassin leveydellä suunnitelmien mukaisesti.</p>
Kaide	Terasseilla on pulverimaalatut alumiiniset pinna/lattakaiteet.
Varustus	Terassien lattiamateriaalina on komposiittilautaa. Terasseilla on tuuletusteline, pistorasia ja valaisin. Terasseilla on vesipisteet.

C Asuntojen pintamateriaalit**Lattiapinnat:**

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

Seinäpinnat:

Maalaus	Olohuoneen, makuuhuoneen, eteisen, vaatehuoneen ja keittiön seinät on tasoitettu ja maalattu, värisävynä Tikkurila F497 Paperi. Kiintokalusteiden taakse jäävät seinäpinnat on pölynsidontamaalattu.
Keraaminen laatta	Kylpyhuoneen ja erillis-wc:n seinät on laatoitettu keraamisella laattalla. Keittiöön väli-tila on laatoitettu keraamisella laattalla tai lasitettu asiakasvalinnan mukaan.

Puupaneeli Saunan seinät on paneloitu (tervaleppä).

Kattopinnat:

Ruiskutasoitus Betoniset kattopinnat on ruiskutasoitettu.

Maalaus Kipsilevyrakenteiset alaslasketut katot ja koteloinnit on tasoitettu ja maalattu.

Puupaneeli Kylpyhuoneen ja saunan katto on paneloitu (tervaleppä), paneeli jatkuu yhtenäisenä kylpyhuoneesta saunan puolelle. Kodinhoitotilan ja erillis-wc:n katto on valkoinen mdf-paneeli.

D Ovet ja ikkunat

Huoneistojen kerrostaso-ovet Asuntojen kerrostaso-ovet ovat puuviilupintaisia yksilehtisiä vasikallisia lakattuja ovia. Asunnon avaimia on yhden huoneen asunnoissa 3 kpl, kahden huoneen asunnoissa 4 kpl ja huonemäärältään tätä isommissa 5 kpl.

Asuinhuoneistojen väliovet Asuntojen väliovet ovat valkoiseksi peittomaalattuja huullettuja laakaovia, liukuovet ovat seinän sisään *tai päälle* asennettuja 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. Kattoterassien ovet ovat lasiliukuovia.

Asuntojen ikkunat Ikkunat ovat kolmilasisia sisäänaukeavia MSE-ikkunoita. Sisäpuite ja karmit ovat valkoiseksi maalattua puuta. Ulkopuutteet ovat alumiinia ja karmit ulkopuolelta päällystetty alumiiniprofiililla. *Asunnon G124 makuuhuoneen ikkuna on rakentamismääräyksistä johtuen palo-osastoiva ikkuna EI30, johon ei saa asentaa kiintopainiketta. Nämä ikkunat voidaan kuitenkin avata ikkunoiden pesua varten irtopainiketta käyttäen. Ko. ikkunoita ei voida käyttää tuuletusikkunoina. Palo-osastovien ikkunoiden väleihin ei saa asentaa sälekaihtimia, joten ko. ikkunoiden sälekaihtimet ovat pinta-asennettuja.*

E Kalusteet, varusteet ja laitteet

Ilmanvaihtojärjestelmä Asunnoissa on huoneistokohtainen koneellinen tulo-poisto-ilmanvaihto varustettuna lämmöntalteenotolla ja huoneistokohtaisella säädöllä. Huoneistokohtainen ilmanvaihtokone liitetään kiinteistösähköön. Ilmanvaihdon ohjaus järjestetään seinään asennettavalla ohjausyksiköllä. *Ilmanvaihtokoneet sijaitsevat asunnon kylpyhuoneessa ja ne asennetaan kalustekaappiin.*

Viilennys	Huoneistoissa on jäähdyttävä kiertoilmahuuhallin. Viilennys tuotetaan maalämpökaivojen maakyllällä.
Lämmitysjärjestelmä	Lämmitysmuoto on maalämpö. Lämpö jaetaan asuinhuoneisiin vesikiertoisen lattialämmityksen kautta. Kylpyhuoneessa, saunassa erillis-wc:ssä ja kodinhoitotilassa on sähköinen mukavuuslattialämmitys (asunnon sähkössä).
Vesijohtokalusteet	Sekoittajat ovat yksiotesekoittajia, suihkussa on termostaattisekoittaja. Kiinteistössä on asuntokohtainen etäluettava kylmän ja lämpimän veden mittaus. Vedenkulutuksen seurantaan varten asuntoihin asennetaan näyttö.
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. Mikäli tilassa ei ole alakattoa, upotetun valaisimen sijaan asennetaan pintavalaisin.
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 50 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 puheyhteydellä. Pääsisäänkäynnin ovikojeessa on kamera, ja asukas voi lisätyönä tilata kuvayhteydellä varustetun vastaanottokojeen.
Lukitus ja yhteistilojen varausjärjestelmä	Yhtiön lukitusjärjestelmään (iLoq älylukkojärjestelmä) liitetään digitaalinen varausjärjestelmä, jonka kautta asukkaat voivat varata erikseen määritellyjä yhteistiloja sekä pesulan laitteita. Porrashuoneiden ala-aulaan sijoitaan varausjärjestelmän näyttötaulut, joiden kautta varauksia voidaan tehdä sekä esittää yhtiön informaatiota. Varauksia voidaan tehdä myös mobiililaitteilla.
Pakettiautomaatti	C-porrashuoneen maantasokerrokseen on sijoitettu Postin pakettiautomaatti.

Muut varusteet	Asuinhuoneisiin asennetaan kaksiliukuinen verhojisko. Kaikissa ikkunoissa on valkoiset sälekaihtimet ikkunaväliin asennettuna ja parvekeovissa pinta-asennuksena (mahdollisissa palolaseissa ja kiinteissä ikkunoissa myös pinta-asennuksena).
Kiintokalusteet	<i>Asuntojen eteisten kalustuksena on liukuovet, peili ja matta-alumiinikehys ja Elfa Classic-säilytysjärjestelmä.</i> <i>Asuntojen makuuhuoneiden kalustuksena on pääosin liukuovet, valkoinen levy ja matta-alumiinikehys ja Elfa Classic-säilytysjärjestelmä. Osin makuuhuoneissa komeroalusteet ovat pohja- ja kalustepiirustusten mukaisesti saranaovilla. Ovet ovat UV-lakattuja valkoisia mdf-ovia ja vedin Design-malliston mukaisesti pystyyn asennettuna.</i>
Keittiö / keittotila	Keittiökaapiston ovet ja laatikostojen etulevyt ovat Puustellin malliston mukaiset. Työtasot ovat kivi- ja kvartsikomposiittitasoja, tasomallit Design-mallistojen mukaisesti. Työtasoon upotetut tiskialtaat ovat ruostumatonta terästä tai komposiittia asukasvalinnan mukaisesti. Keittotilassa on 60 cm leveä induktioliesitaso ja kalusteuuni sekä valaisimella varustettu liesikupu liesitason päällä. Keittiöissä on mikroaaltouuni kalusteisiin integroituna. Kylmälaitteita on asunnosta riippuen joko yksi (jääkaappipakastin) tai kaksi (jääkaappi ja pakastinkaappi). Kalusteissa on 600 tai 450 mm leveä astianpesukone. Keittiökalusteiden välitilassa on LED-nauhavalaisin.
Kylpyhuone, erillis-wc, sauna	Kylpyhuoneen kalustukseen kuuluu wc-istuin, pesuallas, allaskaappi ja valaisimella varustettu peilikaappi. Terassiasunnoissa kylpyhuoneiden ja erillis-wc:den wc-istuin on seinäasennettava. Muissa kuin terassiasunnoissa kylpyhuoneiden ja erillis-wc:den wc-istuin on lattiaasennettava. Kylpyhuoneessa on pyykinpesukoneliitäntä sekä tilavaraus pesukoneelle ja kuivausrummulle. Suihkutilassa on suihkuseinä. Lauteiden tasot ja kaiteet ovat tervaleppää. Lauteet kannatetaan seinistä havupuisin kannakkein. Löylyhuoneessa on lauteisiin integroitu sähkökiuas. Kiuas on Harvia Cilindro PC70/90XE steel, jossa erillinen Xenio-ohjauspaneeli. Löylyhuoneen kylpyhuoneen puoleinen saunan seinä on lasiseinä. Löylyhuoneen ovet ovat kokolasiovia, joissa on vedin. Löylyhuoneen valaisin on tervaleppää.

F Yhteistilat

Yhtiön tiloihin ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan imujätekeräysasema, venttiilihuone sekä alueellisten lajitteluhuone. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee myös *väestönsuojat*, irtainvälinevarastoja, ulkoiluvälinevarastoja ja yhdyskuntatekninen tila sekä teknisiä tiloja. Polkupyörän pesupaikka sijaitsee autohallissa.

Yhtiöllä kaksi kerhohuonetta, kaksi pesulaa ja kuivaushuonetta sekä kaksi saunatilaa pihatasossa (2.krs). Saunatilojen vilvoittelutilat sijaitsevat sisäpihalla ja kulku saunatiloihin tapahtuu sisäpihan kautta. 2. kerrokseen on sijoitettu myös yhtiön talovarastot, lastenvaunuvarastot ja irtainvälinevälinevarastoja ja teknisiä tiloja. Yhtiön siivouskomerot sijoitetaan jokatoiseen porrashuoneeseen.

G Yhteiset ulkotilat

Sisäänkäyntitasot ja pihakäytävät tehdään erikoissuunnitelmien mukaisesti. Leikkipaikat ovat turvalustapohjaisia ja sijaitsevat sisäpihalla. Ulkovarusteet tehdään pihasuunnitelman mukaisesti. Pihastutustyöt tehdään urakkasuoritukseen kuuluvana istutussuunnitelmien mukaisesti.

Yhtiön tontilla sijaitsee yleiseen katualueeseen kuuluva Helvi Leiviskänkuja. Kujalle sallitaan kulku- ja huoltoajo naapuritonteille yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti. Helvi Leiviskänkujan rakentaminen kuuluu asuntoyhtiön urakkaan ja kunnossapito taloyhtiölle.

H Autopaikoitus

Yhtiön 70 autopaikkaa sijaitsevat ensimmäisessä kerroksessa olevassa lämpimässä autohallissa. Autopaikat myydään erillisinä osakkeina. Jokainen autopaikka on varustettu sähköautojen latausvarauksella. Varaus toteutetaan sähkökiskoilla dynaamisella kuormanhallinnalla. Latauspiste toteutetaan lisä- ja muutostyönä asiakkaan tilauksesta. Yhtiöllä on erilliset sähköliittymät autohallille ja asunnoille. Autohallin latauspisteiden mitoitus on tehty siten, että se mahdollistaa autopaikoille normaalitilanteessa lataustehon, joka on minimissään noin 5,5kW/ap. Kuitenkin, jos suurin osa latauspisteistä on saman aikaisesti käytössä/autot latauksessa, latausteho voi tilapäisesti olla tätä pienempikin. *Asiakas maksaa käyttämästään lataussähköstä palveluntarjoajan sovelluksen kautta.*

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 ja 98-11237 annetuista mitoista.

I Liiketilat

Kohteessa on kaksi katutasoon sijoitettavaa erillisinä osakkeina myytävää liiketilaa, joista LT2 toteutetaan ruokaravintolana ja LT1 pub-tyyppisenä ravintolana. Molemmille liiketiloille on varaus ulkoterasseille Länsisatamankadun puolella. Liiketilojen laatutaso erillisen rakennustapaselostuksen ja laatutasokuvauksen mukaisesti.

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