**Rakennustapaseloste**

**Asunto Oy Helsingin Aavatar**

Nihdinranta 6

00540 Helsinki

**Playa Arkkitehdit Oy**

**28.8.2024**

Yleistä

Kohteen pääsuunnittelija on arkkitehti Tuukka Vuori, Playa Arkkitehdit Oy.

**Asunto Oy Helsingin Aavatar** sijaitsee Nihdissä Nihdinrannan keskivaiheilla. Alueelle on tulossa hyvät julkisen ja kevyen liikenteen yhteydet. Lähistöllä olevien Kalasataman ja Hakaniemen metroasemien lisäksi tulevaisuudessa raitiovaunulinjat 13 ja 12 yhdistävät Nihdin alueen, sekä keskustan että Kruunuvuorenrannan suuntaan. Raitiovaunupysäkki on korttelin toisella puolella Konttisatamankadulla. Rakentuvat Kruunusillat yhdistävät alueen sekä keskustaan että Korkeasaaren kautta Kruunuvuoren rantaan. Alueen läpi kulkee tulevaisuudessa myös pyöräilyn baana. Alueen palvelut keskittyvät Kalasataman metroaseman yhteyteen sekä Hakaniemeen.

Rakennuksessa on kuusi normaalia kerrosta ja asemakaavan sallima yhteiskäyttöön varattu kattokerros. Alin kerros liittyy korttelissa olevaan autohalliin. Hissillisiä porrashuoneita on yhtiössä kaksi. Porrashuoneisiin on esteetön sisäänkäynti katutasolta, korttelin sisäpihalta ja autohallista. Rakennettava yhtiö on savuton. Asunnoissa, parvekkeilla ja yhtiön hallitsemissa yhteisissä tiloissa, kuten saunoissa, kerhotiloissa ym. ei saa tupakoida. Pihalla tupakointi on kielletty lukuun ottamatta erikseen mahdollisesti osoitettua tupakkapaikkaa.

**Tontti**

Rakennuspaikka sijaitsee Sörnäisissä Nihdin kaupunginosassa korttelissa 10669, tontilla 5. Idässä rajana on Tihtaalinkatu, pohjoisessa Nihdinranta, lännessä Pinkkarinkuja ja eteläsivulla on yhteiskäyttöinen piha-alue naapuritontin kanssa. Kohde rakennetaan kaupungin vuokratontille. Korttelissa sijaitsee myös kaupungin päiväkoti.

**Asunnot**

Asuntoja on yhtiössä yhteensä 41 kpl. Jokaiseen asuntoon kuuluu asuntokohtainen lasitettu parveke. Parvekkeet on mahdollista varustaa parveketrallein, jolloin ne ovat esteettömiä. Parveketrallit eivät sisälly asunnon hintaan paitsi huoneistoissa A2, A6, A10, A14, A18, B22, B26, B30, B34 ja B38. Joissain asunnoissa on lisäksi avoterassia. Jokaiselle asunnolle kuuluu yhtiön hallinnassa oleva alimmassa kerroksessa sijaitseva lämmin irtaimistovarasto. Kaikkiin asuntoihin on esteetön kulku ja ne on suunniteltu esteettömiksi.

**Yhteistilat**

Yhtiön hallintaan jäävissä tiloissa sijaitsevat asukkaiden yhteistilat. Maantasokerroksessa sijaitsevat pesula, kuivaushuoneet, irtaimistovarastot ja väestönsuoja (normaaliajan käyttö irtaimistovarasto). Lastenvaunuvarastot ja ulkoiluvälinevarastot ovat myös maantasokerroksessa. Maantasokerroksen aputiloihin on sisäyhteys molemmista porrashuoneista. Kerhotila ja talosauna ovat seitsemännessä kerroksessa.

**Liiketilat**

Ei ole.

**Jätteiden keräys**

Alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden imukeräysjärjestelmä. Jätepisteet sijaitsevat korttelin yhtiöiden yhteiskäyttöisellä piha-alueella katutasossa. Kortteliin 10669 tontille 5 sijoittuu korttelin yhteinen erityisjakeille, mm. lasi ja metalli, tarkoitettu lajitteluhuone. Imujätepisteet sijaitsevat tontilla 6 vastapäätä lajitteluhuonetta.

**Paikoitus ja liikenne**

Taloyhtiön autopaikat, 19 kpl, sijaitsevat korttelin yhtiöiden yhteiskäyttöisessä kylmässä autohallissa pihakannen alla. Ajoyhteys autohalliin on korttelin itäsivulta Tihtaalinkadulta. Autopaikat varustetaan lämmityspistorasioilla ja autopaikoista 7 kpl toteutetaan sähköauton latauspaikkoina. Kaikista porrashuoneista on esteetön yhteys autohalliin. Autopaikoista yksi on mitoitettu liikuntaesteisille.

Polkupyörien säilytyspaikkoja on piha-alueella ja ensimmäisen kerroksen varastotiloissa.

Rakennukset

**Rakennusrunko**

Rakennus on betonielementtitalo, jonka kantava runko muodostuu pääosin betonielementeistä. Väli- ja yläpohjat ovat ontelo- ja massiivilaattoja. Alapohjat ovat kantavia, tuuletettuja ja eristettyjä betonirakenteita. Väestönsuojan alapohja on kantava maanvarainen teräsbetonilaatta. Vesikatto on kevytsoratäytteinen tasakatto, jonka katemateriaalina on kumibitumikermi. Osalla vesikattoa on viherkatto.

**Ulkoseinät**

Rakennuksen julkisivut ovat pääosin paikalla puhtaaksimuurattua tiiltä. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattuja sandwich-betonielementtejä.

**Väliseinät**

Huoneistojen väliset seinät, hissikuilujen ja porrashuoneiden seinät ovat kantavia teräsbetonielementtejä. Muut väliseinät ovat pääosin kipsilevyverhottuja teräsrankaseiniä. Wc-, kylpy- ja löylyhuoneiden seinät ovat pääosin kivirakenteisia.

**Ikkunat ja ovet**

Asuntojen ikkunat ja parvekeovet ovat kolmilasisia ja puu-alumiini-rakenteisia. Parvekeovet ovat yksilehtisiä ja ulosaukeavia. Ikkunoissa ja parvekeovissa on kuultokäsitellyt puuosat ja ulkopinta on pulverimaalattua alumiinia. Asuntojen ikkunat ja parvekeovet varustetaan sälekaihtimin. Asuntojen porrastaso-ovet ovat 1-lehtisiä puuviilutettuja laakaovia. Huoneistojen sisäovet ovat tehdasmaalattuja laakaovia. Huoneistojen A2, A6, A10, A14, A18, B22, B26, B30, B34 ja B38 ulko-ovet ovat maalattuja lasiaukollisia yksilehtisiä ulosaukeavia ovia.

Rakennuksen ulko-ovet ja yhteistilojen sisäovet ovat tehdasmaalattuja metalliovia. Porrashuoneiden kadunpuolen ulko-ovet ja niihin liittyvät kiinteät lasipielet ovat massiivipuisia ja kuultokäsiteltyjä.

Asunnon pintamateriaalit

**Kattopinnat**

Asuntojen kattopinnat ovat tasoitettuja ja maalattuja ontelolaattoja, alaslaskut ovat sileitä. Piirustuksissa osoitetut katot tehdään alas laskettuina kipsilevyrakenteina. Kipsilevyalakatot tasoitetaan ja maalataan. Wc-tilojen katot tehdään alas laskettuina kipsilevyrakenteina ja kylpyhuoneiden katot ovat paneelialakattoja. Löylyhuoneiden katot ovat paneelialakattoja – tervaleppää.

**Seinäpinnoitteet**

Sisäseinät ovat pääosin maalattuja. Kylpyhuoneiden sekä wc-tilojen seinät laatoitetaan kokonaan keraamisella laatalla. Keraamisista seinälaatoista on kolme vaihtoehtoa. Keittiön kalusteiden välitilassa on laminaattilevy. Asuntosaunojen seinät ovat tervaleppäpaneelia.

**Lattiapinnoitteet**

Asuinhuoneiden, vaatehuoneiden, eteisten ja keittiöiden lattianpäällysteenä on parketti. Wc-tilojen, kylpyhuoneiden ja löylyhuoneiden lattiat laatoitetaan keraamisella laatalla. Parketista ja laatoista on kolme vaihtoehtoa.

Asunnon kalusteet, varusteet ja laitteet

**Keittiöt**

Keittiökalusteet ovat vakiovalmisteisiä ja levyrakenteisia. Rungot ovat melamiinipintaisia. Keittiökalusteiden ovet ovat maalattua mdf-levyä, kolme värivaihtoehtoa. Keittiön työtasot ovat laminaattipintaiset, kolme värivaihtoehtoa. Tiskialtaat ovat tasoon upotettuja altaita, materiaali ruostumaton teräs.

Keittiöissä on 600 mm leveä induktioliesitaso sekä kalusteuuni, astianpesukone (huoneistokoon mukaan joko 600 mm tai 450 mm leveä) ja liesikupu. 1-2 h-asunnoissa ja pienissä kolmioissa (<70 m2) on jääkaappipakastin, yli 70 m2 asunnoissa jääkaappi ja erillinen pakastin. Astianpesukone on integroitu ja kylmäkoneiden väri on valkoinen. Mikroaaltouunille on tilavaraus.

**Hygieniatilat**

Kylpyhuoneissa on allastaso alakaappeineen, peilikaappi sekä pyykkikaappi. Osassa asunnoista pyykkikaappi sijaitsee kylpyhuoneen ulkopuolella. Pyykinpesukoneelle sekä kuivausrummulle on tilavaraus ja liitännät. Suihkussa on suihkuseinä. Saunojen lauteet ovat tervaleppää. Wc-tiloissa on peilikaappi ja pesuallas allaskaapilla. Kylpyhuoneiden ja wc-tilojen kalusteet ovat laminaattirakenteiset.

**Asuinhuoneet ja eteiset**

Asuinhuoneiden ja eteisten komerokalusteiden rungot ovat melamiinipintaisia ja ovet maalattua mdf-levyä, 3 värivaihtoehtoa. Vaatehuoneissa on vaatetangot, sekä säädettävät hyllyt.

Asunnon parvekkeet, terassit ja asuntopihat

Parvekkeet ovat betonirakenteisia, lattiat ovat hienopesubetonipintaisia. Parvekekaiteet ovat pääosin metallirunkoisia pinnakaiteita. Parvekkeet lasitetaan ja parvekelasitukset ovat avattavia. Huoneistoissa A2 ja B22 parvekelasitukset ovat lukittavissa sisäpuolelta. Parvekelasitus ei ole tiivis, vaan lasien väliin jää rakoja, joista parvekkeelle voi sataa vettä ja lunta. Parvekkeet ja terassit varustetaan pistorasialla ja valaisimella. Terasseja ei lasiteta. Parvekkeilla ei ole esteettömyyden mahdollistavia tralleja paitsi huoneistoissa A2, A6, A10, A14, A18, B22, B26, B30, B34 ja B38.

Piha-alueet

Tontti rajautuu korttelin asuntoyhtiöiden yhteispihaan, jota hallinnoivat korttelin asuntoyhtiöt. Yhteispiha istutetaan ja varustetaan erillisen pihasuunnitelman mukaan. Taloyhtiön tontilla sijaitsevat pihaan liittyvät alueet toteutetaan pihasuunnitelman mukaan. Pihasuunnitelman korkomerkinnät ovat vastaanottoajankohdan korkoasemia, painumia voi tulla vähäisessä määrin.

Tekniset järjestelmät

**Lämmitysjärjestelmä**

Yhtiössä on sähkökattilalla tehostettu maalämpö. Lämmitysmuotona on vesikiertoinen lattialämmitys, jossa on myös jäähdytys. Termostaatit sijaitsevat asunnon seinillä. Kylpyhuoneissa on vesikiertoinen lattialämmitys, jota säädetään keskitetysti ulkolämpötilan perusteella.

**Vesi- ja viemärijärjestelmä**

Yhtiö liitetään kunnallisiin vesi- ja viemäriverkostoihin. Vesijohtojen runkoputket ja viemärit asunnoissa kulkevat hormeissa, alas lasketuissa katoissa ja koteloissa, jotka on varustettu tarkastusluukuin. Kylpyhuoneissa ja wc-tiloissa kalusteille menevät putket ovat kromattua kupariputkea ja ne on asennettu seinille näkyviin. Asunnoissa on huoneistokohtaiset vesimittarit.

**Ilmanvaihtojärjestelmä**

Asunnoissa on keskitetty ilmanvaihto ja konehuone sijaitsee ylimmässä kattokerroksessa.

Asuntojen ilmanvaihtokanavat kulkevat piilossa hormeissa, alas lasketuissa katoissa ja koteloissa, jotka on varustettu tarkastusluukuin. Tuloilmaa puhalletaan olo- ja makuuhuoneisiin ja poistoilmaa imetään keittotiloista, kylpyhuone- ja wc-tiloista ja vaatehuoneesta. Keskitetyssä järjestelmässä asukas voi tehostaa keittotilan poistoilmanvaihtoa hetkellisesti liesikuvusta ja samalla tehostuu olohuoneen ilmavirta / pienenee kylpyhuoneen ilmavirta. Asunnoissa on tuloilman viilennys.

**Sähkö- ja telejärjestelmät**

Sähkö- ja telepisteiden sijoitus ja määrät on esitetty suunnitelmissa. Huoneistoihin on toteutettu antenni- ja yleiskaapelointijärjestelmä. Yhtiön tietoliikenne ja antennijärjestelmä liitetään valokuidulla operaattorin verkkoon.

Huomautus!

Ostajan on tutustuttava lopullisiin myyntiasiakirjoihin kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Pohjapiirustukset on tarkistettava kaupanteossa annettavasta 1:50 pohjapiirustuksesta.

Asuntoihin saatetaan joutua lisäämään suunnitelmien ja rakentamisen edetessä vähäisiä alas laskuja ja kotelointeja LVIS-putkien ja johtojen takia.

Rakennustapaselosteen tiedot perustuvat 28.8.2024 tilanteeseen, oikeus muutoksiin pidätetään.

Helsingissä 28. elokuuta 2024

HELSINGIN KAUPUNKI – ASUNTOTUOTANTO