

Helsinki

# Rakennustapaseloste

**Haso Käskynhaltijantie 48**

Käskynhaltijantie 48  
00620 Helsinki

**INARO Oy**  
**19.2.2025**

## Yleistä

Kohteen pääsuunnittelija on arkkitehti Vesa Humalisto (INARO Oy).

Haso Käskynhaltijantie 48 sijaitsee Oulunkylässä Käskynhaltijantien varrella Kivipadontien risteystä vastapäätä, suunnilleen puolessa välissä pikaraitiotie 15:n pysäkkejä Teininpuisto ja Kustaankartano. Käskynhaltijantien varren uusiin kortteleihin sijoittuu liiketiloja, ja lähimpään päivittäistavarakauppaan on n. 400 m. Laajemmin käytössä on Oulunkylän keskustan palvelut.

Kohteessa on 2 asuinrakennusta, molemmissa rakennuksissa on kaksi hissillistä porrashuonetta. Sisäpihan puoleisissa porrashuoneissa on viisi kerrosta ja Käskynhaltijantien puoleisissa kuusi kerrosta sekä ullakko. Kadun varren porrashuoneisiin on esteetön sisäänkäynti Käskynhaltijantieltä ja sisäpihalta, pihasiivissä esteetön sisäänkäynti sisäpihalta molemmin puolin rakennusta.

Rakennettava yhtiö on savuton. Asunnoissa, parvekkeilla ja yhtiön hallitsemisissa yhteisissä tiloissa, kuten saunoissa, kerhotiloissa ym. ei saa tupakoida. Pihalla tupakointi on kielletty.

### Tontti

Rakennuspaikka sijaitsee Oulunkylän kaupunginosassa korttelissa 28142, tontilla 6. Tonttia rajaa Käskynhaltijantie luoteessa, samaan aikaan rakentuvan Heka Mestarintie 18:n tontti koillisessa ja vanhempien kerrostalojen tontit kaakossa ja lounaassa. Kohde rakennetaan kaupungin vuokratontille.

### Asunnot

Asuntoja on yhtiössä yhteensä 78 kpl. Suurimpaan osaan asunnoista asuntoon kuuluu asuntokohtainen lasitettu parveke, joka on varustettavissa esteettömäksi terassilaudoituksella asukkaan toimesta. Maantasokerroksen asunnoissa B23, B24, C43, D64 on lasittamaton, esteetön pihaterassi. Osassa asuntoja on huoneistokohtainen sauna. Jokaiselle asunnolle kuuluu yhtiön väestönsuojassa tai ullakolla sijaitseva lämmin irtaimistovarasto. Kaikkiin asuntoihin on esteetön kulku ja ne on suunniteltu esteettömiksi.

### Yhteistilat

Yhtiön hallintaan jäävissä tiloissa sijaitsevat asukkaiden yhteistilat. Pesula, kuivaushuoneet, kerhotila ja saunaosastot sijaitsevat maantasokerroksessa. Väestönsuoja (normaaliajan käyttö ulkoiluväline- ja irtaimistovarasto) sijaitsee D-portaan maantasokerroksessa. Lastenvaunuvälikärryt ja ulkoiluvälinevarastot ovat maantasokerroksessa. Pääosa irtaimistovarastoista sijaitsee A- ja C-portaiden ullakoilla.

### Liiketilat

A-portaan maantasokerroksessa n. 100 m<sup>2</sup> kokoinen liiketila ja C-portaan maantasossa on n. 37 m<sup>2</sup> liiketila. Tilat tulevat Tilapalvelun hallintaan. Suuremmassa liiketilassa on varauduttu kaavan mukaisesti järjestämällä rasvanerotuskaivo ja rasvahormireitti iv-konehuoneeseen mahdollista tulevaisuuden ravintolatoimintaa varten.

### Jätteiden keräys

Koko yhtiön asuntojen ja liiketilojen yhteinen jätehuone sijaitsee B-portaan pihapäädysssä.

### Paikoitus ja liikenne

Taloyhtiöllä on yhteiskäyttöinen pysäköintialue Heka Mestarintie 18:n kanssa, yhteensä 59 autopaikkaa. Taloyhtiön käyttöön on varattu 42 autopaikkaa, joista 18 on autokatospaikkoja, 24 kattamattomia maantasopaikkoja. Autopaikoista kolme on mitoitettu liikuntaesteisille. Autokatosissa sijaitsevat paikat on varustettu sähköauton latauspisteillä. Avopaikat

varustetaan lämmityspistorasioilla. Sähkösuunnitelmissa on varauduttu siihen, että avopaikatkin on mahdollista muuttaa myöhemmin latauspisteiksi. Ajoyhteys tontille ja pysäköintialueelle on Mestarintieltä naapuritontin läpi.

Polkupyörien säilytyspaikkoja on piha-alueella ja ensimmäisen kerroksen varastotiloissa.

## Rakennukset

### Rakennusrunko

Asuinrakennukset ovat betonielementtitaloja, joiden kantava runko muodostuu betonielementeistä ja väli- ja yläpohjat ovat ontelo- ja kuorilaattoja. Alapohjat ovat pääosin kantavia, tuuletettuja ja eristettyjä betonirakenteita. Vesikatto on harjakatto, jonka katemateriaalina on pelti. Katoilla on aurinkopaneeleita. Autokatosten vesikatto on viherkatto.

### Ulkoseinät

Rakennusten julkisivut ovat pääosin paikalla puhtaaksimuurattua tiiltä, tiilimuurauksessa käytetään korttelissa kolmea eri punaisen ja punaruskean sävyä ja niiden sekoituksia. Lisäksi Käskynhaltijantien varressa alimman kerroksen muurauskäsittely poikkeaa muista. Parvekkeiden taustaseinät ja sokkelit ovat lautamuottipintaisia betonielementtejä. Maantasokerroksessa on myös tiililaattapintaisia parveke-elementtejä.

### Väliseinät

Huoneistojen väliset seinät ovat kantavia teräsbetonielementtejä. Muut väliseinät ovat pääosin kipsilevyverhottuja teräsrakenteisia. Kylpyhuoneiden ja löylyhuoneiden seinät ovat kivirakenteisia.

### Ikkunat ja ovet

Asuntojen ikkunat ja parvekeovet ovat kolmilasisia ja puu-alumiini-rakenteisia. Parvekeovet ovat yksilehtisiä ja ulosaukeavia. Ikkunoissa ja parvekeovissa on maalattu puuosat ja ulkopinta on pulverimaalattua alumiinia. Asuntojen ikkunat ja parvekeovet varustetaan sälekaihtimin.

Asuntojen porrastaso-ovet ovat 1-lehtisiä tammiviilutettuja laakaovia, osassa asuntoja ovista on kapea sivuosa. Huoneistojen sisäovet ovat tehdasmaalattuja laakaovia. Löylyhuoneissa on kokolasiovet.

## Asunnon pintamateriaalit

### Kattopinnat

Asuntojen kattopinnat ovat tasoitettuja ja maalattuja ontelolaattoja. Piirustuksissa osoitetut katot tehdään alaslaskettuina kipsilevyrakenteina. Kipsilevyalakatot tasoitetaan ja maalataan. Pesuhuoneiden ja löylyhuoneissa katot ovat kuusipaneelia, erillis-wc:issä kipsilevypintaisia.

### Seinäpinnoitteet

Sisäseinät ovat pääosin maalattuja. Keittiön kalustevali, kylpyhuoneiden seinät sekä wc-tilojen altaan taustaseinä laatoitetaan keraamisella laamalla. Keraamisista seinälaatoista on kolme vaihtoehtoa. Asuntosuonien seinät ovat kuusipaneelia.

### Lattiapinnoitteet

Asuinhuoneiden, eteisten ja keittiöiden lattianpäällysteenä on parkettia. Wc-tilojen, kylpyhuoneiden ja löylyhuoneiden lattiat laatoitetaan keraamisella laamalla. Lattiamateriaaleista on kolme eri vaihtoehtoa.

## Asunnon kalusteet, varusteet ja laitteet

### Keittiöt

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

Keittiöissä on huoneistokoon mukaan 500 tai 600mm leveä induktioliesi ja liesikupu sekä astianpesukone. 1-2h-asunnoissa ja pienissä kolmioissa (<70 m<sup>2</sup>) on jääkaappipakastin, yli 70 m<sup>2</sup> suuruisissa 3h-asunnoissa jääkaappipakastin sekä tilavaraus toiselle kylmäkoneelle ja 4h-asunnoissa kaksi jääkaappipakastinta. Mikroaaltouunille on tilavaraus ja liitännät. Koneiden väri on valkoinen.

### Hygieniatilat

Kylpyhuoneissa on allastaso alakaappeineen, peilikaappi sekä pyykkikaappi kylpyhuonekaavioiden mukaan. Pyykinpesukoneelle sekä kuivausrummulle on tilavaraus ja liitännät. Suihkussa on suihkuseinä ja suihkuverhotanko. Saunojen lauteet ovat tervaleppää. Wc-tiloissa on peilikaappi ja pesuallas allaskaapilla. Kylpyhuoneiden ja wc-tilojen kalusteet teräsrakenteisia.

### Asuinhuoneet ja eteiset

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

## Asunnon parvekkeet ja terassit

Parvekkeet ovat betonirakenteisia, lattiat ovat pesubetonipintaisia. Parvekekaiteet ovat pääosin metallirunkoisia lasikaiteita, jonka päällä on parvekelasitus. Kadulle aukeavissa parvekkeissa on pinnakaide ja täyskorkea parvekelasitus. Parvekelasitus ei ole tiivis, vaan lasien väliin jää rakoja, joista parvekkeelle voi sataa vettä ja lunta. Parvekkeet ja terassit varustetaan pistorasialla. Asuntojen ulkoterassit ovat esteettömiä ja tehty puusta (käynti sisätilalta on esteetön mutta käynti pihalle ei ole esteetön). Yhteistilojen parvekkeet varustetaan esteettömiksi komposiittirallein. Asuntojen parvekkeet on mahdollista varustaa esteettömiksi terassilaudoituksella asukkaan toimesta

## Piha-alueet

Heka Mestarintie 18:n kanssa yhteiset piha-alueet toteutetaan pihasuunnitelman mukaisesti istutuksineen ja varusteineen. Pihasuunnitelman korkomerkinnot ovat vastaanottoajankohdan korkoasemia, painumia voi tulla vähäisessä määrin.

## Tekniset järjestelmät

### Lämmitysjärjestelmä

Yhtiöön toteutetaan maalämpö + sähkökattila. Lämmitysmuotona on vesikiertoinen patterilämmitys. Asuinhuoneissa on termostaattisilla patteriventtiileillä varustetut patterit. Kylpyhuoneissa on vesikiertoinen lattialämmitys, jota säädetään keskitetysti ulkolämpötilan perusteella. Asuinkerrostalojen E-lukutavoite on  $\leq 75$  kWhE/m<sup>2</sup>, joka vastaa energiatehokkuusluokkaa A.

### Vesi- ja viemärijärjestelmä

Yhtiö liitetään kunnallisiin vesi- ja viemäriverkostoihin. Vesijohtojen runkoputket ja viemärit asunnoissa kulkevat hormeissa, alaslasketuissa 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

Kerrostaloissa on keskitetty ilmanvaihto, konehuoneet sijaitsevat ullakolla.

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 sekä vaatehuoneesta.

Keskitetyssä järjestelmässä asukas voi tehostaa keittotilan poistoilmanvaihtoa hetkellisesti liesikuvusta ja samalla tehostuu olohuoneen ilmavirta / pienenee kylpyhuoneen ilmavirta.

### 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. Asuinrakennusten katoilla on aurinkopaneeleja.

## Huomautus!

Tämä on lyhennelmä varsinaisesta rakennustyöselostuksesta.

Ostajan on tutustuttava lopullisiin myyntiasiakirjoihin asumisoikeussopimuksen allekirjoituksen yhteydessä. Esitteen pohjapiirustukset on tarkistettava kaupanteossa annettavasta 1:50 pohjapiirustuksesta.

Asuntoihin saatetaan joutua lisäämään suunnitelmien ja rakentamisen edetessä vähäisiä alaslaskuja ja koteloiteja LVIS-putkien ja johtojen takia.

Esitteen tiedot perustuvat 19.2.2025 tilanteeseen, oikeus muutoksiin pidätetään.

Helsingissä 19. helmikuuta 2025

HELSINGIN KAUPUNKI – ASUNTOTUOTANTO