



ALUSTAVA Rakennustapaseloste

ATT Haso Maapadontie 9
Maapadontie 9, 00640 Helsinki

Tontti 28133/1

Olla Architecture
23.5.2024

Yleistä

Kohteen pääsuunnittelija on arkkitehti Kari Selonen, Arkkitehtitoimisto Olla Oy:stä.

Alueella on hyvät julkiset liikenneyhteydet. Bussiyhteydet keskustaan kulkevat Käskynhaltijantieltä tai Tuusulanväylältä, lähijunat Oulunkylän juna-asemalta ovat noin 1,5 km bussi-, tai kävelymatkan päässä. Lähin Raidejokerin pysäkki sijaitsee tontin edessä Käskynhaltijantiellä. Lähimmät marketit ja muut palvelut sijaitsevat Käskynhaltijantien varrella Oulunkylässä ja Maunulassa.

Rakennuksessa on viisi asuinkerrosta. Ylimmässä kerroksessa sijaitsee kohteen IV-konehuoneet. Hissillisiä porrashuoneita on yhtiössä viisi kappaletta. Porrashuoneisiin on esteetön sisäänkäynti korttelin sisäpihalta.

Rakennettava yhtiö on savuton. Asunnoissa, parvekkeilla ja yhtiön hallitsemisissa yhteisissä tiloissa, kuten saunoissa, kerhotiloissa ym. ei saa tupakoida. Pihalla tupakointi on kielletty lukuun ottamatta erikseen mahdollisesti osoitettua tupakkapaikkaa.

Ympäröivällä alueella sijaitsee pääasiassa 1970-luvulla rakennettuja asuinkerrostaloja, Käskynhaltijantien eteläpuolella 1950-luvulla rakentunut Kustaankartano.

Kohteen asunnot ja parvekkeet avautuvat aina länteen sisäpihalle, tai useampaan ilmansuuntaan. Korttelin pohjois-, etelä- ja länsijulkisivut sijoittuvat melualueelle, jonne ei saa sijoittaa parvekkeita, tai sijoittaa vain yhteen suuntaan avautuvia asuntoja. Tontin pohjoispuolella sijaitsee lähivirkistysalue, sekä muinaismuistolailta rauhoitettu ensimmäisen maailmansodan aikainen tykkitie. Virkistysalue jatkuu kapeana kaistana tontin länsipuolella.

Kohteen pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi kaavassa edellytetään ulkokehällä paikalla muurattua tiiltä, ja sisäpihalla puuverhousta. Rakennusvalvonnan ja kaavoittajan esittelyissä kattomuodoksi on ohjeistettu pitkittäissuuntaista harjakattoa.

Käskynhaltijantien ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12445 on tullut voimaan 13.12.2018.

Tontti

Tontti sijaitsee Helsingin Oulunkylässä Maapadontien luoteispuolella korttelissa 28133/1. Kohde rakennetaan kaupungin vuokratontille. Tontin pinta-ala on 5 622 m². Piha-alue on yhteiskäyttöinen samalla korttelialueella sijaitsevan naapuritontin kanssa.

Asunnot

Asuntoja on yhtiössä yhteensä 91 kpl. Jokaiseen asuntoon kuuluu asuntokohtainen esteettömyyden mahdollistava lasitettu parveke. Lisäksi maantasokerroksen asunnoilla on pihaterassi, ja osalla ylimmän kerroksen asunnoista lasitetun parvekkeen lisäksi kattamaton avoparveke. Osassa asuntoja on huoneistokohtainen sauna. Jokaiselle asunnolle kuuluu yhtiön maantasokerroksessa sijaitseva lämmin irtaimistovarasto. Kaikki asunnot on suunniteltu esteettömiksi, paitsi kulku parvekkeelle ja terassille.

Yhteistilat

Pesula, kuivaushuoneet, irtaimistovarastot, väestönsuoja (normaaliajan käyttö irtaimistovarasto), lastenvaunuväestö, kerhotila ja talosauna sijaitsevat maantasokerroksessa. Ulkoiluvälinevarastot ovat sijaitsevat kylmissä piharakennuksissa.

Liiketilat

Ei ole, tontille kaavassa osoitettu liiketila sijoittuu HSY:lle lohkottavaan osaan.

Jätteiden keräys

Jätehuone sijaitsee maantasossa rakennuksen eteläpäädyssä.

Paikoitus ja liikenne

Polkupyörien säilytyspaikkoja on piha-alueella ja ulkorakennuksissa.

Kohteen nimeämättömistä autopaikoista 50 on tarkoitus sijoittaa mahdollisesti lähialueelle tulevaan pysäköintilaitokseen kortteliin 28132. Pysäköintilaitoksen rakentamista ei ole vielä vahvistettu. Kohteen valmistumisvaiheen jälkeen autopaikat voidaan joutua sijoittamaan tilapäispysäköintialueelle lähialueella.

Tontille toteutetaan yhteensä 8 yhtiötä palvelevaa autopaikkaa, sekä rasitteena viereisen tontin vieraspaikat 2 kpl. Molempien yhtiöiden autopaikoista yhteensä kaksi toteutetaan LE-paikkoina.

Rakennukset

Rakennusrunko

Rakennuksen kantava runko muodostuu betonielementeistä ja väli- ja yläpohjat ovat ontelo- ja kuorilaattoja. Alapohjat ovat kantavia, pääosin tuuletettuja ja eristettyjä betonirakenteita. Vesikaton katemateriaalina on kumibitumikermi. Katto on pääosin tasakatto, mutta päädyissä ja IV-konehuoneiden päällä on rakennuksen länsilaidalla harjakattoa puurakenteisilla kattoristikoidilla. Osalle vesikattoa on sijoitettu aurinkopaneeleja.

Ulkoseinät

Rakennuksen julkisivut ovat pääosin paikalla puhtaaksimuurattua tiiltä, tiilimuurauksessa käytetään kolmea eri sävyä. Pihan puolella julkisivut ovat maantasokerroksessa ja katetuilla parvekeosilla puuverhoiltuja, viidennen kerroksen kattamattomilla parvekeosuuksilla kuultavan valkoiseksi käsiteltyä betonia.

Väliseinät

Huoneistojen väliset seinät ovat kantavia teräsbetonielementtejä. Muut väliseinät ovat pääosin kipsilevyverhottuja teräsrakenteisia. Kylpyhuoneiden 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 maalatut puuosat ja ulkopinta on pulverimaalattua alumiinia. Asuntojen ikkunat ja parvekeovet varustetaan sälekaihtimin.

Rakennuksen ulko-ovet ovat pulverimaalattuja teräs-lasi-profiiliovia. Asuntojen porrastaso-ovet ovat pääosin 1-lehtisiä palomaalattuja laakaovia. Huoneistojen sisäovet ovat tehdasmaalattuja laakaovia, löylyhuoneissa on kokolasiovet.

Asunnon pintamateriaalit

Kattopinnot

Asuntojen kattopinnot ovat tasoitettuja ja maalattuja ontelolaattoja. Piirustuksissa osoitetut katot tehdään alaslaskettuina kipsilevyrakenteina. Kipsilevyalakatot tasoitetaan ja maalataan. Pesuhuoneiden ja löylyhuoneiden katot ovat kuusipaneelia.

Seinäpinnoitteet

Sisäseinät ovat pääosin maalattuja. Kylpyhuoneiden seinät sekä wc-tilojen altaan taustaseinä laatoitetaan keraamisella laatala. Asuntosauvojen seinät ovat kuusipaneelia. Keittiöiden kalusteväleihin asennetaan taustamaalattu lasi tai alumiinilevy.

Lattiapinnoitteet

Asuinhuoneiden, eteisten ja keittiöiden lattianpäällysteenä on laminaattia. Wc-tilojen, kylpyhuoneiden ja löylyhuoneiden lattiat laatoitetaan keraamisella laatala.

Asunnon kalusteet, varusteet ja laitteet

Keittiöt

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

Keittiöissä on huoneistokoon mukaan 500 tai 600 mm leveä induktiolattialiesi ja liesikupu. 1-2h-asunnoissa ja pienissä kolmioissa (<70 m²) on jääkaappipakastin, yli 70 m² suuruisissa 3h-asunnoissa jääkaappipakastin sekä tilavaraus toiselle kylmäkoneelle ja 4h-asunnoissa kaksi jääkaappipakastinta. Lattialiedet ja jääpakastinkaapit ovat samaa tuoteperhettä. Astianpesukoneelle ja mikroaaltouunille on tilavaraus ja liitännät, mikrovaraus sijoittuu seinäkaapin alaosaan. Astianpesukonevarauksen kohdalla ei ole alakaappia. Koneiden väri on valkoinen.

Hygieniatilat

Kylpyhuoneissa on allastaso alakaappeineen sekä peilikaappi. Asuntojen pyykkikaapit sijaitsevat kylpyhuoneessa, makuuhuoneessa tai eteisessä. Pyykinpesukoneelle sekä kuivausrummulle on tilavaraus ja liitännät. Suihkussa on suihkuseinä ja verhotanko. 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 melamiinikalvopintaista mdf-levyä. Vaatehuoneissa on säädettävät hyllyt, makuuhuoneiden yhteydessä olevissa vaatehuoneissa myös vaatetanko.

Asunnon parvekkeet, terassit ja asuntopihat

Parvekkeet ovat betonirakenteisia, lattiat ovat matalahiekkapuhallettuja. Parvekekaiteet ovat pääosin metallisia lattakaiteita. Parvekkeet ja maantasoterassit lasitetaan täyskorkealla terassilasituksella. Parvekelasitus ei ole tiivis, vaan lasien väliin jää rakoja, joista parvekkeelle voi sataa vettä ja lunta. Parvekkeet ja terassit varustetaan pistorasialla. Parvekkeille ja terasseille tulee varaus puukomposiittiralleihin, jolla kulun parvekkeelle saa esteettömäksi. Ostajat voivat asumisaikana hankkia parveketrallit omalla kustannuksellaan.

Asunnoista pelastaudutaan omatoimisesti parvekkeilla sijaitsevien varatieluukkujen kautta. Luukkujen päälle ei saa sijoittaa raskaita kalusteita.

Piha-alueet

Taloyhtiön piha toteutetaan pihasuunnitelman mukaisesti istutuksineen ja varusteineen. Pihan leikki- ja ulko-oleskelualueet ovat yhteiset naapuritontin kanssa. Pihalle rakennetaan monipuolisia leikki-, oleskelu- ja istutusalueita, 1.krs:n asunnoissa on maantasopihat. Pihan kulkureitit rakennetaan esteettömiksi ja leikkialueet on suunniteltu siten, että jokainen lapsi voi olla mukana leikeissä. Pihalle sijoitetaan runkokiinnitteisiä polkupyörätelineitä ja ulkoiluvälinevarastot. Pihalle sijoitetaan myös osa yhtiön vieraspaikoista ja autopaikka liikuntaesteiselle.

Pihalle sijoitettaviin ulkoiluvälinevarastoihin asennetaan viherkatot. Tontin pohjoispäähän rakennetaan sadepuutarha tasaamaan hulevesiä. Pihalle istutetaan puita ja istutusalueita. Pinnoitteissa vältetään läpäisemättömiä materiaaleja.

Tekniset järjestelmät

Lämmitysjärjestelmä

Yhtiöön tulee maalämpö. Lämmitysmuotona on vesikiertoinen patterilämmitys. Asuinhuoneissa on termostaattisilla patteriventtiileillä varustetut patterit. 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

Kohteessa on keskitetty ilmanvaihto, konehuoneita on kaksi ja ne sijaitsevat vesikatolla.

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.

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.

Huomautus!

Ostajan on tutustuttava lopullisiin myyntiasiakirjoihin asumisoikeussopimuksen allekirjoituksen yhteydessä. 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.

Rakennustapaselosteen tiedot perustuvat 23.5.2024 tilanteeseen, oikeus muutoksiin pidätetään.

Helsingissä 23. toukokuuta 2024

HELSINGIN KAUPUNKI – ASUNTOTUOTANTO