



Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Kajo

***Rakennustapa-  
ja talotekniikkaselostus***

23.9.2022



## Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Kajo

Turumankatu 7, 00590 Helsinki

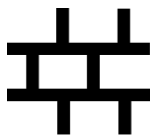
Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Kajo sijaitsee Helsingin Laajasalon kaupunginosassa korttelissa no. 49273 tontilla no. 6. Tontin pinta-ala on 1351 m<sup>2</sup> ja kaavan mukainen rakennusoikeus 2 800 k-m<sup>2</sup>. Yhtiö käsittää yhden kahdeksan kerroksisen tornitalon ja siihen liittyvän rivitalo-osuuden sekä toisen erillisen rivitalon. Torniosassa on yksi porrashuone ja ylimmän kerroksen asunnoissa on asuinkerroksen lisäksi parvikerros. Asuntoja on 45, yhteensä 2552 as-m<sup>2</sup>. Torniosan ja siihen liittyvän rivitalo-osuuden energiatehokkuusluokka on A<sub>2018</sub> ja erillisen rivitalon energiatehokkuusluokka on B<sub>2018</sub>.

Autopaikat sijaitsevat erillisessä maanalaisessa autohallissa ja yksi autopaikka sijaitsee talon yhteydessä olevassa autotallissa. Autopaikat myydään erillisinä osakkeina.

Yhtiöllä on voimassa oleva yhteisjärjestelysopimus korttelin muiden tonttien kanssa. Sopimuksessa on sovittu kiinteistöjen yhteiseen käyttöön tulevien rakenteiden, tekniikan ja alueiden rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta sekä mahdollisesta uudelleenrakentamisesta.

Yhtiö hallitsee tonttia maanvuokrasopimuksen nojalla.

Kohteelle on haettu rakennuslupaa 29.4.2022. Kohde rakennetaan rakennuslupaa haettaessa voimassa olevien rakentamismääräysten mukaisesti. Tietoja rakentamismääräyksistä ja niiden muuttumisesta saa mm. ympäristöministeriöstä ([www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi)) tai paikallisesta rakennusvalvonnasta. Lisätietoa kaavoituksesta saa Helsingin kaupungilta kaupunkiympäristön toimialalta.



## Rakenteet ja julkisivut

### Perustukset

Rakennukset perustetaan betonianturoiden varaan maanvaraisesti.

### Alapohja

Asuinrakennuksen alapohjat ovat betonirakenteisia. Torniosuuden alapohjarakenteena on kantava maanvarainen teräsbetonilaatta. Rivitalo-osuuksilla alapohjat tehdään tuulettuvina ja kantavana rakenteena on ontelolaatasto.

### Välipohja

Asuinrakennusten välipohjat ovat pääosin betonisia ontelolaattarakenteisia välipohjarakenteita.

### Yläpohja

Yläpohjan kantavana rakenteena on betonirakenteinen ontelolaatta ja vesikatteena on bitumikermikate. Yläpohjan vedenpoisto toteutetaan sisäpuolisella sadeveden poistolla.

### Ulkoseinät

Asuinrakennusten ulkoseinät ovat pääsääntöisesti betonirakenteisia elementtejä.

### Julkisivu

Julkisivupintana on pääosin muurattu ja osittain maalattu julkisivu.

### Portaat, porrastasot ja kaiteet

Porrassyöksyt ovat vakiotyyppisiä teräsbetonielementtejä. Askelmat ovat sementtimosaikkipintaisia. Porraskaiteet ovat vakiorakenteisia teräspinnakaitteita. Parviasuntojen portaat ovat puuportaita metallipinnakaittein ja puukäsijohtein. Rivitaloasuntojen portaat ovat puuportaita puukäsijohtein. Askelmat ovat mahdollisimman lähelle parketin sävyyn sävytetyt. Parvien tasokaiteet ovat metallipinnakaitteita. Parviasuntojen portaat ovat jyrkemmät ja kapeammat kuin normaalit huoneistoportaat.

### Väliseinät

Huoneistojen sekä huoneiston ja porrashuoneen väliset seinät ovat betonirakenteisia. Huoneiston sisäiset väliseinät ovat pääosin kevytrakenteisia kipsilevyseinä.

### Ikkunat ja parvekeovet

Huoneistojen ikkunat ovat tehdasmaalattuja puu-alumiini-ikkunoita, joissa ulkopuite on maalattua alumiinia ja sisäpuite valkoiseksi maalattua puuta. Ikkunat varustetaan sälekaihtimin. Osassa ikkunoista on auringon säteilysuojaus energialaskelman mukaisesti. Suojaus saattaa vaikuttaa ikkunan lasin värisävyyden. Lisäksi osassa ikkunoista on matkapuhelinkuuluvuutta parantava rakenne, mikä saattaa näkyä kuviointina ikkunan reunassa. Parveke- ja terassiovet ovat yksilehtisiä puu-alumiiniovina. Parveke- ja terassiovet varustetaan sälekaihtimin.

### Ovet

Torniosuuden huoneiston ja porrashuoneen välinen ovi on yksilehtinen tammiviilupintainen kerrostaso-ovi, pois lukien tornitalon parviasunnon varatieovet, jotka ovat yksilehtisiä valkoiseksi maalattuja kerrostasovia. Rivitalo-osuudella huoneiston ulko-ovi on lämpöeristetty yksilehtinen puuovi. Huoneiston sisäiset väliovet ovat tehdasmaalattuja valkoisia laakaovia. Saunan ovi on kokolasinen ovi. Kiinteistön metalliulko-ovet ovat tehdasvalmisteisia vakio-ovia.

### Parvekkeet

Parvekkeet ovat puuelementtirakenteisia. Parvekkeiden lattiapintana on parvekematto ja reuna-alueilla lattiapinta on puuta. Parvekkeiden kattopinnat ovat julkisivulevyä. Parvekekaiteet ovat metallirunkoisia lasikaiteita, joiden lasi on kirkas. Parvekkeet ovat lasitettuja. Huoneistoissa A, B, E, F, ja G sekä kerhotilassa on lasittamaton parveke. Lasittamattomien parvekkeiden kaidelasi on opaalilasia. Parvekelasitukset tehdään valmistajan vakioratkaisulla ja ne ovat pääosin avattavissa. Lasitettu tila on suunniteltu tuulettavaksi, jolloin se ei ole vesi- eikä lumitiivis. Parvekkeet varustetaan sähkösuunnitelman mukaisesti pistorasialla ja seinävalaisimella.

### Terassit

Huoneistoissa A, B, C, D1, D2, D3, E, F ja G on terassi. Terassien lattiarakenteena on puurakenteinen terassilaudoitus. Terassit ovat osittain katettuja ja lasitettuja suunnitelmien mukaan. Terassit varustetaan sähkösuunnitelman mukaisesti pistorasialla ja seinävalaisimella.

### Asuntopihat

Huoneistoissa A, B, C, D1, D2, D3, E, F, G ja H on asuntopiha. Piha-alue jää osakkaan hallintaan.



## Asuntojen sisätilat

### Lattiat

Asuinhuoneissa on kovapuulattia ja jalkalistat mahdollisimman lähellä lattiamateriaalin sävyä. Lattiamateriaalia ei asenneta kiintokalusteiden alle. Kylpyhuoneessa, saunassa, WC:ssä ja kodinhoitohuoneessa on keraaminen laatta ja lattia on vesieristetty. Saunassa on lisäksi jalkalistana keraaminen laatta.

### Asuntojen väliseinät

Huoneistoja rajaavat seinät ovat betoniseiniä. Huoneiston sisäiset seinät ovat pääasiassa kevytrakenteisiä kipsilevyseiniä.

### Seinäpinnat

Asuinhuoneiden seinät ovat tasoitettuja ja maalattuja. Kiintokalusteiden taakse jääviä seiniä ei maalata. Kylpyhuoneen, WC:n ja kodinhoitohuoneen seinissä on keraaminen laatta. Kylpyhuoneen seinät on vesieristetty. Saunan seinät ovat puupaneelia.

### Kattopinnat

Asuinhuoneiden katot ovat pääosin ruiskutasoitettuja. Alaslasketut katot ja kotelot ovat maalattua kipsilevyä. Saunan, kylpyhuoneen, WC:n ja kodinhoitohuoneen katot ovat puupaneelia.

### Kalusteet

Kiintokalusteet ja keittiön kalusteet ovat suunnitelmien mukaisia tehdasvalmisteisia vakiokalusteita. Kylpyhuoneen kalusteet ovat kosteuden kestävää kalustelevyä.

### Varusteet

Kylpyhuoneen, WC:n ja kodinhoitohuoneen varusteet suunnitelmien mukaan. Kylpyhuoneessa tai kodinhoitohuoneessa on tilavaraus ja liitännät pyykinpesukoneelle sekä kuivausrummulle. Asunnoissa C, D36 ja H on tilavaraus ja liitännät vain pyykinpesukoneelle. Kylpyhuoneessa, WC:ssä, kodinhoitohuoneessa, vaatehuoneessa sekä eteisessä on suunnitelmien mukaiset LED-valaisimet. Saunan lauteet ja valaisin suunnitelmien mukaan.

### Laitteet ja kodinkoneet

Keittiössä on liesikupu, induktioliesitaso, kiertoilmakalusteuni, astianpesukone, varaus mikroaaltouunille ja jääkaappipakastin tai 3h-4h asunnoissa on erillinen jääkaappi ja korkea tai tason alle sijoitettava kaappipakastin. Saunan sähkökiuas suunnitelmien mukaan.

### Pintamateriaalit

Suurimmasta osasta sisämateriaaleja on valikoima eri kuosi- ja väri vaihtoehtoja, joista asiakas voi valita haluamansa materiaalivalinta-aikataulun puitteissa. Valikoima ja vaihtoehdot löytyvät Hartelan materiaalivalintataulukosta ja Oma Hartela palvelusta.

### Muutostyöt

Asiakkaan mahdolliset lisä- ja muutostyötoiveet ja niiden mahdollisuudet käsitellään tapaus- ja yhtiökohtaisesti, ja toteutetaan erillisen tarjouksen ja tilauksen mukaisesti muutostyöaikataulun puitteissa.



## Talotekniikka

### Lämmitys

Asuinhuoneistojen lämmitysmuotona on kaukolämpöön liitetty vesikiertoinen lattialämmitys. Nykymääräysten mukaan rakennetun rakennuksen lämmöneristyskyky on huomattavasti parempi kuin vanhemmissa rakennuksissa ja lämmitystarve on näin pienempi. Käyttötuntemukset ja –tottumukset saattavat poiketa eri henkilöillä huomattavastikin ja lisäksi lämpötilamuutokset tapahtuvat viiveellä.

Asunnon kylpyhuoneessa, wc:ssä ja osin saunassa on sähkötoiminen mukavuuslattialämmitys, joka on liitetty asunnon sähkömittaukseen. Nykymääräysten mukaan rakennetun rakennuksen lämmöneristyskyky on huomattavasti parempi kuin vanhemmissa rakennuksissa ja lämmitystarve on näin pienempi. Käyttötuntemukset ja –tottumukset saattavat poiketa eri henkilöillä huomattavastikin ja lisäksi lämpötilamuutokset tapahtuvat viiveellä. Kylpyhuoneissa ja vastavissa tiloissa lattialämmityksen tehtävänä on myös nopeuttaa lattiapinnan kuivumista käytön jälkeen ja sen vuoksi sitä lämmitetään myös lämpimänä vuodenaikana.

Yleisissä tiloissa on vesikiertoinen patterilämmitys. Talosaunan pesuhuone varustetaan sähköisellä mukavuuslattialämmityksellä.

### Vesi- ja viemärijärjestelmä

Yhtiö liitetään HSY:n vesi- ja viemäriverkostoon. Sekä kylmän että lämpimän veden kulutuksen mittausta on huoneistokohtainen. Vesiputket asennetaan pääosin pinta-asenteisina ja osittain seinän sisälle.

### Ilmanvaihto

Torniosuuden huoneistoissa on keskitetty koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto lämmöntalteenotolla ja tuloilman viilennyksellä. Asunnon sisälämpötilaan viilennys vaikuttaa enintään 3 °C verrattuna järjestelmään, jossa ei ole viilennystä. Ilmanvaihdossa on tehostusmahdollisuus asunnon liesikuvusta. Rivitalo-osuuksien sekä torniosuuden parvihuoneistoissa on vain lämmöntalteenotolla varustettu huoneistokohtainen ilmanvaihtokone, joka on kytketty yhtiön sähköön. Ilmanvaihtokone sijaitsee asunnon kylpyhuoneessa tai kodinhoituhuoneessa. Asunnon liesikuvussa on ilmanvaihdon tehostusmahdollisuus.

### Viilennys

Kaikissa rivitalo- ja parvihuoneistoissa A, B, C, E, F, G ja H sekä torniosuuden parvihuoneistoissa D35, D36, D37 ja D38 on viilennyskäyttöön asennetut ilmalämpöpumput.

### Sähkö- ja kaapelijärjestelmät

Yhtiö liitetään alueelliseen sähköverkkoon. Asuntojen sähköpisteiden määrä sähkösuunnitelman mukaan. Asuinrakennusten pääovet on varustettu ovipuhelimella/koodilukolla. Yhtiö kytketään kaapeli-tv -verkkoon. Asuntojen antennipisteiden määrä sähkösuunnitelman mukaan. Huoneistoihin asennetaan laajakaistaisen tiedonsiirron mahdollistava kaapelointijärjestelmä. Yhtiöön tulee Elisan 50M kiinteistölaajakaisaliittymä. Asuntojen datapisteiden määrä sähkösuunnitelman mukaan. Huoneistot varustetaan sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla.

Yhtiöön toteutetaan aurinkosähköjärjestelmä, jonka tuottamaa sähköä hyödynnetään yhtiön taloteknisissä järjestelmissä.

## Yleiset tilat



### Varastot ja polkupyörien säilytys

Huoneistokohtaiset irtaimistovarastot sijaitsevat kellarikerroksessa. Ulkoiluvälinevarastot sekä polkupyörävarastot sijaitsevat kellarikerroksessa sekä 1. kerroksessa. 1. kerroksen pyörävaraston edessä on ulkona polkupyöräpaikkoja.

### Yhteiskäyttötilat

Pesula ja kuivaushuone sekä erillinen kuivaushuone sijaitsevat kellarikerroksessa. Yhdistetty kerho- sekä saunatila pukuhuoneineen sijaitsee 1. kerroksessa.

### Piha-alue

Piha-alueen liikenne- ja kävelyalueet ovat osittain asfaltoituja ja osittain betonikivettyjä. Yhtiöllä on pergolalla varustettu yhteispiha, leikkipaikkaa ei ole yhtiön omalla tontilla. Korttelin 49273 yhteinen piha-alue on yhtiön osakkaiden käytettävissä.

### Jätehuolto ja tekniset tilat

Yhtiö liittyy alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään ja sillä on oma jätekeräyspiste. Metallin, lasin ja kartonkin kerätään alueelliseen jätekeräyspisteeseen korttelissa 49276. Imujätteen keräyspiste sijaitsee tonttien 5 ja 6 välissä. Taloyhtiön tekniset tilat sekä talovarasto sijaitsevat rakennuksen kellarikerroksessa. IV-konehuone sijaitsee rakennuksen ullakkotiloissa 9. kerroksessa.

### Autopaikotus

Autopaikkoja on yhteensä 23 kappaletta, joista 22 paikkaa sijaitsevat maanalaisessa autohallissa ja yksi autopaikka sijaitsee talon yhteydessä olevassa autotallissa. Autotallin ovi on avoin ritiläovi. Kaikki autopaikat varustetaan sähköauton latausasemalla. Latausaseman maksimiteho on 11kW ja minimilataus-teho 3,6kW. Latauspistokkeen tyyppi on Type2. Lisäksi autopaikoilla on schuko-pistoke käytettäväksi auton lämmitykseen. Osakkeenomistaja vastaa kaikesta autopaikalla kulutetusta sähköstä mittauksen mukaan.



## Huomioitavaa

Tämän esitteen tiedot perustuvat suunnitteluvaiheen 29.8.2022 tietoihin.

Rakennustapaselostus on tarkoitettu yleisluontoisen tiedon antamiseksi. Rakentaja pidättää itsellään oikeuden perustellusta syystä vaihtaa edellä mainittuja materiaaleja ja/tai rakenteita toisiin vastaaviin/samanarvoisiin materiaaleihin ja/tai rakenteisiin sekä soveltaa arkkitehdin antamia mittoja.

Edellä mainitun lisäksi, rakentaja pidättää itsellään oikeuden tehdä talotekniikasta johtuvia koteloiteja ja kattojen alaslaskuja, kohteen esitteessä ja pääpiirustuksissa esitetystä poikkeavalla tavalla, sekä oikeuden tarvittaessa muuttaa kalusteiden mitoitusta +/- 10 cm.

Yhtiö toteutetaan rakennusluvan hakupäivänä voimassaolevien rakentamista sääntelevien asetusten mukaisesti.

## Päivitykset

**Pvm**                      **Muutos/täsmennys koskee:**

29.8.2022      Tarkennettu autopaikoitus kohtaa: Autotallissa olevan autopaikan muutostyöt ja lämmityspistorasioiden hidaslataus.