



Asunto Oy Lahden Vahva-Jussin Taimi

***Rakennustapa-
ja erityistyöselostus***

16.6.2025



Asunto Oy Lahden Vahva-Jussin Taimi

Vahva-Jussin lenkki 27, 15700 Lahti

Asunto Oy Lahden Vahva-Jussin Taimi sijaitsee Lahden Asemantaustan kaupunginosassa korttelissa no. 156 tontilla no. 13. Taloyhtiö rakennetaan yhtiön omistamalle tontille. Tontin pinta-ala on 563 m² ja kaavan mukainen rakennusoikeus 2 860 k-m². Yhtiö käsittää yhden asuinkerrostalon ja autopaikat LPA-alueella korttelissa 156 tontilla 12 sekä lämmittämättömistä pysäköintipaikoista pysäköintilaitoksessa LPA-alueella korttelissa 154 tontilla 1. Asuinrakennus on kahdeksankerroksinen ja koostuu yhdestä porrashuoneesta. Asuntoja on 40 kpl, yhteensä 2425,0 asm². Rakennuksen energiatehokkuusluokka on A₂₀₁₈.

Yhtiöllä on 21kpl autohallipaikkoja korttelin 154 tontille nro 1 myöhemmin rakennettavaan lämmittämättömään pysäköintilaitokseen, joka valmistuu aluerakentamisen myötä. Autoille järjestetään väliaikainen paikoitus. Taloyhtiön autohallipaikat myydään erillisinä osakkeina.

Yhtiö on osallinen korttelin no 25154 LPA-tontin no. 1 laadittuun hallinnanjakosopimukseen. Sopimuksessa sovitaan LPA-tontin sekä pysäköintilaitoksen hallinnasta ja hallinta-alueiden rajoista. Sopimuksella sovitaan pysäköintipaikkojen, kulkuyhteyksien, ja muiden LPA-tontin yhteisten alueiden käytöstä sekä pysäköintilaitoksen edellyttämien huolto-, ylläpito-, korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamistoimenpiteiden toteuttamisesta erillisen pysäköintiyhtiön (Jussin Parkki Oy) kautta sekä aiheutuvien käyttö-, huolto-, ylläpito-, korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamiskustannusten jakamisesta.

Yhtiöllä on 15kpl autopaikkoja, jotka sijoittuvat tontin 13 vieressä olevalle LPA-alueelle tontille nro 12. LPA-aluetta hallinnoi Asunto Oy Lahden Vahva-Jussin Taimi yhdessä kolmen muun taloyhtiön kanssa. Yhtiöiden kesken on solmittu erillinen sopimus, jossa määritellään yhtiöiden vastuut ja velvollisuudet tontin ja ulkoalueiden ym. yhteisten tilojen suhteen. Yhtiön hallintaan jää 3 autopaikkaa ja loput paikat myydään erillisinä osakkeina.

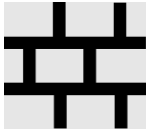
Yhtiö on osallinen korttelin no 25156 LPA-tontin no. 12 laadittuun hallinnanjakosopimukseen. Sopimuksessa sovitaan LPA-tontin hallinnasta ja hallinta-alueiden rajoista. Sopimuksella sovitaan pysäköintipaikkojen, kulkuyhteyksien ja muiden LPA-tontin yhteisten alueiden käytöstä sekä osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista.

Taloyhtiön sekä korttelin 156 yhteinen leikkipaikka ja oleskelupiha sijaitsee AH-alueella korttelissa 156 tontilla 4. AH-alueelle rakennettava puisto on kahdentoista taloyhtiön kanssa yhteinen. AH-alueen hoito- ja ylläpitokustannukset on jaettu taloyhtiöiden kesken erillisellä sopimuksella.

Yhtiön jätteiden kokoamispaikka sijaitsee LPA-tontilla 12 ja se on tonttien 10, 11 ja 14 taloyhtiöiden kanssa yhteinen. Yhtiö on osallinen korttelin no. 25156 AH-tontille no. 4 ja korttelin no. 25156 AH-tontille no. 12 laadittuun yhteisjärjestelysopimukseen. Sopimuksessa sovitaan kiinteistöjen välisestä yhteisjärjestelystä ja siitä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista koskien mm. yhteisiä rakenteita, rakennelmia ja laitteita, tilojen ja piha-alueiden käyttöoikeuksia, pelastusteitä sekä johtojen ja putkien sijoittamista.

Yhtiö on osallinen rasitesopimukseen, joita on tehty alueen kiinteistöjen kanssa. Rasitteet koskevat mm. palomuurin rakentamatta jättämistä, yhteisiä perustuksia sekä routasuojauksia, sade- ja jätevesiviemäreiden sijoittamisesta, veden johtamista maan kuivattamista varten, sähköjohtojen sijoittamisesta. Rasitteet on rekisteröity. Rasitesopimuksia joudutaan mahdollisesti laatimaan sekä päivittämään aluerakentamisen myötä.

Kohteelle on haettu rakennuslupaa 11.12.2024. Kohde rakennetaan rakennuslupaa haettaessa voimassa olevien rakentamismääräysten mukaisesti. Tietoja rakentamismääräyksistä ja niiden muuttumisesta saa mm. ympäristöministeriöstä (www.ymparisto.fi) tai paikallisesta rakennusvalvonnasta. Lisätietoa kaavoituksesta saa Lahden kaupungilta kaupunkiympäristön toimialalta. Osoitteessa Vahva-Jussin lenkki 34 on vireillä asemakaavan muutos (kaavatunnus A-2851). Kaavatyön tavoitteena on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tontin kehittäminen. Kaavatyö on aloitusvaiheessa.



Rakenteet ja julkisivut

Perustukset

Rakennukset perustetaan betonianturoiden varaan, betonipaalujen välityksellä.

Alapohja

Asuinrakennuksen alapohja on betonirakenteinen, pääosin tuulettuva alapohja.

Välipohja

Asuinrakennusten välipohjat ovat pääosin betonisia ontelolaattarakenteisia välipohjarakenteita.

Yläpohja

Asuinrakennus on pulpettikattoinen. Yläpohjan kantavana rakenteena on betonirakenteinen ontelolaatta ja vesikatteena on bitumikermikate. Vesikattorakenteiden runkorakenteet ovat puurakenteisia ja lämmöneristeenä puhallusvilla. Vesikaton vedenpoisto toteutetaan ulkopuolisella sadeveden poistolla.

Ulkoseinät

Asuinrakennusten ulkoseinät ovat pääsääntöisesti betonirakenteisia sandwich-elementtejä.

Julkisivu

Julkisivupintana on pääosin hienopestyjä valkobetoni- ja tiililaattasandwich -elementtejä.

Portaat, porrastasot ja kaiteet

Porrassyökset ovat vakiotyyppisiä teräsbetonelementtejä. Askelmat ovat sementtimosaikkipintaisia. Porraskaiteet ovat vakiorakenteisia teräspinnakaitteita.

Väliseinät

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

Ikkunat ja parvekeovet

Huoneistojen ikkunat ovat tehdasmaalattuja puu-alumiini -ikkunoita, joissa ulkopuite on maalattua alumiinia ja sisäpuite valkoiseksi maalattua puuta. Ikkunat varustetaan sälekaihtimin.

Parvekeovissa on matkapuhelinkuuluvuutta parantava rakenne, mikä saattaa näkyä kuviointina ikkunan reunassa.

Parvekeovet ovat yksilehtisiä ulosaukeavia puu-alumiinioviovia. Parvekeovet varustetaan pinta-asenteisiin sälekaihtimin.

Ovet

Huoneiston ja porrashuoneen välinen ovi on yksilehtinen tammiviilupintainen kerrostaso-ovi. Huoneiston sisäiset väliovet ovat tehdasmaalattuja valkoisia laakaovia. Saunan ovi on kokolasinen. Kiinteistön metallulko-ovet ovat tehdasvalmisteisia vakio-ovia.

Parvekkeet

Parvekkeiden lattiapintana on betoni, jonka päälle asennetaan parvekematto. Matto asennetaan parvekelaatan reunabetonin ja vesiuran sisäpuoliselle alueelle. Parvekkeiden kattopinnat ovat harjapinnalla käsiteltyä betonia.

Betoni on lähes kokonaan luonnon tuote, jolle ominaisia ovat erilaiset pinnan vaihtelut.

Parvekekaiteet ovat metallirunkoisia lasikaiteita, joiden lasi on harmaa. Parvekkeet ovat lasitettuja.

Parvekelasitukset tehdään valmistajan vakioratkaisulla ja ne ovat pääosin avattavissa. *Lasitettu tila on suunniteltu tuulettuvaksi, jolloin se ei ole vesi- eikä lumiivis.*

Parvekkeet varustetaan sähkösuunnitelman mukaisesti valaisimella ja pistorasialla, joiden ohjaus tapahtuu asunnon sisällä sijaitsevalla kytkimellä.

Asuntopihat

Huoneistoissa A1, A2 ja A3 on parvekkeen lisäksi asuntopiha. Piha-alue jää osakkaan hallintaan.



Asuntojen sisätilat

Lattiat

Asuinhuoneissa on laminaatti ja jalkalistat mahdollisimman lähellä laminaatin 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.

Seinäpinnat

Asuinhuoneiden seinät ovat tasoitettuja ja maalattuja. Kiintokalusteiden taakse jäävät seinät ainoastaan pölynsidontakäsitellään. 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

Keittiö- ja komerokalusteet ovat suunnitelmien mukaisia tehdasvalmisteisia kiintokalusteita. Kylpyhuoneen kalusteet ovat kosteuden kestävää kalustelevyä.

Laitteet ja kodinkoneet

Keittiössä on liesikupu, induktioliesitaso, kiertoilmakaluste-uuni, integroitu astianpesukone, varaus mikroaaltouunille ja jääkaappipakastin tai 3-4h+kt+s ja 4h+kt+s asunnoissa erillinen jääkaappi ja korkea kaappipakastin. Saunan sähkökiuas suunnitelmien mukaan.

Varusteet

Kylpyhuoneen, WC:n ja kodinhoitohuoneen varusteet suunnitelmien mukaan. Kylpyhuoneessa tai kodinhoitohuoneessa on tilavaraus ja liitännät pyykinpesukoneelle sekä kuivausrummulle.

Kylpyhuoneessa, WC:ssä, kodinhoitohuoneessa, vaatehuoneessa sekä eteisessä on suunnitelmien mukaiset LED-valaisimet. Keittiön välitilaan asennetaan LED-välitilanauhavalaisin. Saunan lauteet ja valaisin suunnitelmien mukaan.

Pintamateriaalit & muutostyöt

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

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



Talotekniikka

Lämmitys

Asuinhuoneistojen lämmitysmuotona on kaukolämpöön liitetty vesikiertoinen patterilämmitys.

Asunnon kylpyhuoneessa ja kodinhoitohuoneessa sekä osin saunassa on sähkötoiminen mukavuuslattialämmitys, joka on liitetty asunnon sähkömittaukseen.

Taloyhtiön yleisissä tiloissa on vesikiertoinen patterilämmitys.

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 vastaavissa tiloissa lattialämmityksen tehtävänä on myös nopeuttaa lattiapinnan kuivumista käytön jälkeen. Lattialämmitys tulisi pitää päällä myös lämmityskauden ulkopuolella, lämpimänä vuodenaikana.

Vesi- ja viemärijärjestelmä

Yhtiö liitetään Lahti Aquan vesi- ja viemäriverkostoon. Asunnoissa vesiputket asennetaan pääosin seinään pinta-asenteisina. Sekä kylmän että lämpimän veden kulutuksen mittaus on huoneistokohtainen. Asuntoon asennetaan huoneistonäyttö, vedenkulutuslukema on suuntaa antava.

Ilmanvaihto

Asunnoissa on lämmöntalteenotolla varustettu huoneistokohtainen ilmanvaihtokone, joka on kytketty yhtiön sähköön. Ilmanvaihtokone sijaitsee asunnon kylpyhuoneessa tai kodinhoitohuoneessa. Asunnon liesikuvussa on ilmanvaihdon tehostusmahdollisuus.

Sähkö- ja kaapelijärjestelmät

Yhtiö liitetään Lahti Energian sähköverkkoon. Asuntojen sähköpisteiden määrä sähkösuunnitelman mukaan.

Yhtiö kytketään kaapeli-tv -verkkoon. Asuntojen antennipisteiden määrä sähkösuunnitelman mukaan.

Asuntoihin asennetaan laajakaistaisen tiedonsiirron mahdollistava kaapelointijärjestelmä. Yhtiöön tulee DNA 10/10M kiinteistölaajakaistaliittymä. Asuntojen datapisteiden määrä sähkösuunnitelman mukaan.

Asunnot varustetaan sähköverkkoon liitettävillä palovaroittimilla. Asuinrakennusten pääovet on varustettu ovipuhelimella. Asunnot on varustettu ovipuhelimilla. Lukitus Abloy Pulse.



Yleiset tilat

Varastot ja polkupyörien säilytys

Huoneistokohtaiset irtaimistovarastot sijaitsevat väestönsuojassa. Ulkoiluvälinevarasto sijaitsee 1. kerroksessa. Lastenvaunuvarasto sijaitsee 1.kerroksessa. Polkupyörävarasto sijaitsee 1.kerroksessa ja piha-alueella on polkupyörätelineitä.

Yhteiskäyttötilat

Pesula ja kuivaushuone sijaitsevat 1. kerroksessa.

Piha-alue

Piha-alueen liikenne- ja kävelyalueet ovat osittain asfaltoituja ja osittain kivituhkapintaisia. Pihavarusteet ja leikkivälineet toteutetaan pihasuunnitelman mukaan. Piha-alue on yhteinen saman korttelin 156 tonttien 1-3, 5-11 ja 13-14 kanssa.

Jätehuolto ja tekniset tilat

Yhtiön jäteposte toteutetaan syväkeräyssäiliöin LPA-tontilla 12 ja se on yhteinen tonttien 10, 11 ja 14 kanssa. Taloyhtiön tekniset tilat sijaitsevat rakennuksen 1. kerroksessa.

Autopaikoitus

Autopaikkoja on yhteensä 36 kappaletta, joista 15 kpl on pihapysäköintiä viereisellä LPA -tontilla 156-12 ja 11 kpl avopaikkoja pysäköintirakennuksen kannella sekä 10 kpl pysäköintirakennuksen kannen alla LPA-tontilla 154-1. Yhtiön kaikki autopaikat varustetaan lämmityspistorasioin. Tontin 12 autopaikka nro 49 varustetaan sähköauton latausasemalla, joka on taloyhtiön hallinnassa. Latausaseman maksimiteho on 11kW. Latauspistokkeen tyyppi on Type2. Kaikkiin Tontin 12 pihapysäköintipaikoihin on mahdollista toteuttaa latausasema muutostyönä tai jälkiasenteisena. Suunnittelussa huomioidaan latausasemien putkitusvarauksien asentaminen asuinrakennuksen pääkeskukselta. Pysäköintipaikkoja ei varusteta valmiiksi sähköauton latausasemalla.



Pysäköintilaitos (Jussin Parkki Oy)

Yleistä

Jussin Parkki Oy on pysäköintiyhtiö, jonka omistavat 9 osapuolta. Jussin Parkki Oy vastaa LPA-tontin 398-25-154-1 ja sillä sijaitsevan pysäköintilaitoksen ja sen pysäköintipaikkojen mm. kulkuväylien huollosta sekä ylläpidosta ja pysäköintilaitokseen liittyvästä hallinnosta. Yhtiössä on 159 autopaikkaa, jotka ovat jaettu 9 osapuolen kesken asemakaavan määrittämällä tavalla.

Tontti

Kohde sijaitsee Lahden kaupungin Asemantaustan kaupunginosassa, korttelin 154 tontilla nro 1. Tontin pinta-ala on 2 613 m². Tontille 25-154-1 on laadittu hallinnanjakosopimus.

Kortteliin 25-154 tontille nro 1 rakennetaan lämmittämätön pysäköintilaitos.

Perustaminen ja alapohja

Rakennus perustetaan pohjatutkijan ohjeiden ja rakennesuunnitelmien mukaan.

Kantava runkorakenne

Pysäköintilaitoksen runko on betonirakenteinen. Yläkansi on kattamaton.

Julkisivut

Julkisivut ovat osittain betonia ja osittain metalliverkkoa. Julkisivut eivät suojaa vedeltä, tuulelta eikä lumelta.

Portaat, porrastasot ja kaiteet

Porrassyöksyt ja lepotasot ovat vakiotyyppisiä metalliportaita. Porraskaiteet ovat vakiorakenteisia teräspinnakaiteita.

Ovet

Poistumistieovet ovat verkko-ovia. Pysäköintilaitokseen menevä ajo-ovi on metallirakenteinen nosto-ovi, varustettuna oviautomaatiikalla.

Seinien pintarakenteet

Pysäköintilaitoksen seinät ovat osittain betonipintaiset sekä osittain metalliverkkoa.

Lattian pintarakenteet

Pääosin teräshierretty betoni.

Varusteet

Alkusammutuskalusto määräysten mukaan.

Liittymät

Yhtiö liitetään Lahti Aqua Oy:n vesi- ja viemäriverkostoon ja Lahti Energia Oy:n sähköverkostoihin.

Talotekniikka

Pysäköintilaitos on lämmittämätöntä tilaa. LVIAS toteutetaan talotekniikkasuunnitelmien mukaan.

Kaikki autopaikat varustetaan lämmityspistorasioilla. Sähköautojen lataus mahdollisuus määräysten mukaisesti. Latauspisteet eivät kuulu urakkaan. Suunnitelmissa esitetyt latauspaikkasymbolit ovat varauksia.

Turva- ja valvontajärjestelmät

Turva- ja merkkivalot toteutetaan erillisen suunnitelman mukaan. Pysäköintilaitos varustetaan vähimmäisvaatimukset täyttävällä rakennusautomaatiojärjestelmällä.



Huomioitavaa

Tämän esitteen tiedot perustuvat suunnitteluvaiheen 6.5.2025 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 kotelointeja 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:
-----	--------------------------

16.6.2025	Päivitys koskee asemakaavoituksen tietoja
-----------	---