



Asunto Oy Järvenpään Pormestarinkulma

***Rakennustapa-
ja erityistyöselostus***

27.6.2025



Asunto Oy Järvenpään Pormestarinkulma

Valtuustonkatu 10, 04410 Järvenpää

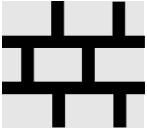
Asunto Oy Järvenpään Pormestarinkulma sijaitsee Järvenpään Pöytäalhon kaupunginosassa korttelissa no. 186-6-634 tontilla no. 14. Taloyhtiö rakennetaan yhtiön omistamalle tontille. Tontin pinta-ala on 1302 m² ja kaavan mukainen rakennusoikeus 2400 k-m². Yhtiö käsittää yhden asuinkerrostalon sekä pintapysäköinnin. Asuinrakennus on seitsemän kerroksinen ja se koostuu yhdestä porrashuoneesta. Asuntoja on 35 kpl, yhteensä 2118,5 asm². Rakennuksen energiatehokkuusluokka on A₂₀₁₈.

Autopaikkoja on yhteensä 20 kappaletta, joista 16kpl sijaitsee taloyhtiön omalla tontilla. Taloyhtiöllä on 3 kpl autokatospaikkoja ja 4 kpl autotalleja sekä 9 kpl maantasapaikkoja, joista yksi on yhtiön hallinnassa oleva LE -autopaikka. Yhtiöllä on neljä rasiteautopaikkaa kiinteistöllä 186-6-664-1. Pysäköintipaikat varustetaan autolämmitystolpilla sähkösuunnitelman mukaisesti.

Yhtiö on osallinen tonteille 6-634-13 ja 6-634-14 laadittuun yhteisjärjestelysopimukseen. Sopimuksessa sovitaan kiinteistöjen välisestä yhteisjärjestelystä ja siitä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista koskien mm. yhteisiä piha-alueita ja kulkureittejä, yhteisiä pelastusteitä, huoltoajoa, autopaikkoja, jätehuoltoa, maalampökaivojen sijoittamista, yhteisiä rakenteita sekä johtoja ja laitteiden sijoittamista.

Yhtiö on osallinen rasitesopimuksiin, joita on tehty alueen kiinteistöjen kanssa. Rasitteet koskevat mm. autopaikkoja sekä sähköjohtojen sijoittamista.

Kohteelle on haettu rakennuslupaa 16.12.2024. 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 Järvenpään kaupungilta kaupunkiympäristön toimialalta. Osoitteeseen Valtuustonkatu 8 on haettu poikkeamista nykyisen asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta siten, että nykyistä rakennusta voitaisiin käyttää palvelutoimintojen sijaan asumiseen.



Rakenteet ja julkisivut

Perustukset

Rakennus perustetaan maanvaraisesti paikalla valet-
tujen betoninauha-anturoiden varaan. Sokkelit ja pe-
rusmuurit ovat teräsbetonelementtejä. Sokkeleiden
vedeneristeenä toimii patolevy.

Alapohja

Asuinrakennuksen alapohja on betonirakenteinen,
pääosin tuulettuvia alapohjia.

Välipohja

Asuinrakennusten välipohjat ovat pääosin betonisia
ontelolaattarakenteisia välipohjarakenteita.

Yläpohja

Yläpohjan kantavana rakenteena on betonirakentei-
nen ontelolaatta ja vesikatteena on konesaumattu
peltikate. Yläpohjan vedenpoisto toteutetaan ulkopuo-
lisella sadeveden poistolla.

Ulkoseinät

Asuinrakennusten ulkoseinät ovat pääsääntöisesti be-
tonirakenteisia sandwich-elementtejä.

Julkisivu

Julkisivupintana on pääosin tiilipintaista betonisand-
wich -elementtiä. Parvekkeiden taustaseinät sekä
taustaseinät ovat pääosin maalattua betonia.

Portaat, porrastasot ja kaiteet

Porrassyöksyt ovat vakiotyyppisiä teräsbetonele-
menttejä. Askelmat ovat sementtimosaiikkipintaisia.
Porraskaiteet ovat vakiorakenteisia teräspinnakai-
teita.

Väliseinät

Huoneistojen sekä huoneiston ja porrashuoneen väli-
set seinät ovat betonirakenteisia. Huoneiston sisäiset
väliseinät ovat pääosin kevytrakenteisia kipsilevysei-
niä. Kylpyhuoneiden seinät ovat pääosin kevytbeto-
nia.

Ikkunat ja parvekeovet

Huoneistojen ikkunat ovat tehdasmaalattuja puu-alu-

miini-ikkunoita, joissa ulkopuite on maalattua alumii-
nia ja sisäpuite valkoiseksi maalattua puuta. Ikkunat
varustetaan sälekaihtimin.

Parvekeovissa on matkapuhelinkuuluvuutta paran-
tava rakenne, mikä saattaa näkyä kuviointina ikkunan
reunassa.

Parvekeovet ovat yksilehtisiä ulosaukeavia puu-alu-
miiniovia. Parvekeovet varustetaan pinta-asenteisin
sälekaihtimin.

Ovet

Huoneiston ja porrashuoneen välinen ovi on yksilehti-
nen tammiviilupintainen kerrostaso-ovi. Huoneiston
sisäiset väliovet ovat tehdasmaalattuja valkoisia laa-
kaovia. Saunan ovi on kokolasinen. Kiinteistön metal-
liulko-ovet ovat tehdasvalmisteisia vakio-ovia.

Parvekkeet

Parvekkeiden lattiapinnat ovat pääosin muottipin-
taista betonia, jonka päällä on parvekematto. Matto
asennetaan parvekelaatan reunabetonin ja vesiuran
sisäpuoliselle alueelle. Parvekkeiden kattopinnat ovat
harjapinnalla käsiteltyä betonia.

*Betoni on lähes kokonaan luonnon tuote, jolle ominai-
sia ovat erilaiset pinnan vaihtelut.*

Parvekekaiteet ovat metallirunkoisia lasikaiteita. Par-
vekekaiteiden lasi on satiini lasia. Parvekkeet ovat lasi-
tettuja.

Parvekelasitukset tehdään valmistajan vakioratkai-
sulla ja ne ovat pääosin avattavissa. *Lasitettu tila on
suunniteltu tuulettuvaksi, jolloin se ei ole vesi- eikä lu-
mitiivis.*

Parvekkeet varustetaan sähkösuunnitelman mukai-
sesti pistorasialla, jonka ohjaus tapahtuu asunnon si-
sällä sijaitsevalla kytkimellä.



Asuntojen sisätilat

Lattiat

Asuinhuoneissa on laminaatti ja jalkalistat mahdollisimman lähelle laminaatin sävyä petsatut mäntylistat. Lattiamateriaalia ei asenneta kiintokalusteiden alle.

Kylpyhuoneessa, saunassa, WC:ssä ja kodinhoituhuoneessa on keraaminen laatta ja lattia on vesieristetty. Saunassa ja kodinhoituhuoneessa on lisäksi jalkalistana keraaminen laatta.

Seinäpinnat

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

Kattopinnat

Asuinhuoneiden katot ovat pääosin ruiskutasoitettuja. Alaslasketut katot ja kotelot sekä kodinhoituhuoneen katto ovat maalattua kipsilevyä. Saunan, kylpyhuoneen ja WC:n 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, kiertoilmakalusteuuni, integroitu astianpesukone, varaus mikroaaltouunille ja jääkaappipakastin tai 4h+kt+s asunnoissa erillinen jääkaappi ja korkea kaappipakastin. Saunan sähkökiuas suunnitelmien mukaan.

Varusteet

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

Kylpyhuoneessa, WC:ssä, kodinhoituhuoneessa, vaatehuoneessa sekä eteisessä on suunnitelmien mukaiset LED-valaisimet. 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 yhtiökohtaisesti, ja toteutetaan erillisen tarjouksen ja tilauksen mukaisesti muutostyöaikataulun puitteissa.



Talotekniikka

Lämmitys

Asuinhuoneistojen lämmitysmuotona on maalämpöön liitetty vesikiertoinen lattialämmitys lattiviilennyksellä. Lattiviilennysjärjestelmä viilentää hieman ja vaikutus riippuu olosuhteista. Järjestelmä toimii tehokkaimmin, kun viilennys pidetään jatkuvasti päällä koko kesäkauden ajan. Erillistä jäähdytystä haluavat on huomioitu asentamalla pistorasia parvekkeelle ilmalämpöpumpun varten.

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

Taloyhtiön yleisissä tiloissa on vesikiertoinen patterilämmitys. Talosaunan pesuhuone varustetaan sähköisellä mukavuuslattialämmityksellä.

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 ja sen vuoksi sitä lämmitetään myös lämpimänä vuodenaikana.

Vesi- ja viemärijärjestelmä

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

Ilmanvaihto

Asunnoissa on keskitetty koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto lämmön talteenotolla sekä ilmanvaihdon tehostusmahdollisuus asunnon liesikuvusta

Sähkö- ja kaapelijärjestelmät

Yhtiö liitetään alueelliseen sähköverkkoon. Asuntojen sähköpisteiden määrä sähkösuunnitelman mukaan.

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

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

Asunnot varustetaan sähköverkkoon liitettävillä palo-varoittimilla. Asuinrakennusten pääovet on varustettu ovipuhelimella. Lukituksena Abloy Pulse.



Yleiset tilat

Varastot ja polkupyörien säilytys

Huoneistokohtaiset irtaimistovarastot sijaitsevat väestönsuojassa. Ulkoiluvälinevarastot ja lastenvaunuvarasto sijaitsevat 1.kerroksessa. Piha-alueella on polkupyörätelineitä.

Yhteiskäyttötilat

Pesula ja kuivaushuone sijaitsevat 1.kerroksessa. Saunatilat ja kerho-/kuntoilutila 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 6-634 tontin 13 kanssa.

Jätehuolto ja tekniset tilat

Jätekeräyspiste toteutetaan syväkeräysastioilla, joka sijaitsee kiinteistöllä 186-6-634-14 ja on yhteinen tontin 186-6-634-13 kanssa. Taloyhtiön tekniset tilat sijaitsevat yhtiön ensimmäisessä kerroksessa

Autopaikoitus

Autopaikkoja on taloyhtiöllä yhteensä 20 kappaletta. Omalla tontilla sijaitsee 16 autopaikkaa, joista 3 kpl on autokatospaikka ja 4 kpl autotalleja sekä 9 kpl maantasapaikkoja, joista yksi on yhtiön hallinnassa oleva LE -autopaikka. Yhtiöllä on neljä rasiteautopaikkaa kiinteistöllä 186-6-664-1. Yhtiön kaikki autopaikat varustetaan lämmityspistorasiain. Omalla tontilla sijaitsevat autopaikat varustetaan sähköauton hidaslatausasemalla. Latausteho 3,6kW. Latauspistokkeen tyyppi Type2. Osakkeenomistaja vastaa sähkölatausaseman kulutussähköstä. Yhtiön rasitepaikkoja ei varusteta sähköauton latausasemalla.



Huomioitavaa

Tämän esitteen tiedot perustuvat suunnitteluvaiheen 17.4.2025 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 koteloiteja ja kattojen alaslaskuja, kohteen esitteessä ja pääpiirustuksissa esitetystä poikkeavalla tavalla, sekä oikeuden tarvittaessa muuttaa kalusteiden mitoitusta +/- 10 cm.

Yhtiö toteutetaan rakennusluvan hakupäivänä voimassa olevien rakentamista sääntelevien asetusten mukaisesti.

Päivitykset

Pvm	Muutos/täsmennys koskee:
16.6.2025	Täsmennys koskee asemakaavoituksen tietoja
27.6.2025	Täsmennys lattiaviilennysjärjestelmään