



**ASUNTO OY OULUN LOHITORNI**

**RAKENNUSTAPA- JA  
TALOTEKNIKKASELOSTE  
ENNAKKOMARKKINOINTIIN**

**31.12.2019**



# ASUNTO OY OULUN LOHITORNI

Koskitie 43, 90500 Oulu

ALUSTAVA

Asunto Oy Oulun Lohitorni sijaitsee Oulun kaupungin, Tuiran (52.) kaupunginosan korttelin 114 tontilla nro 13. Asunto Oy Oulun Lohiportti (porras A ja B) sekä Asunto Oy Oulun Lohitorni (porras C) omistavat osan tontista ja hallitsevat loppuosaa maanvuokrasopimuksen nojalla.

Tontin pinta-ala on 4331 m<sup>2</sup> ja sen asuinrakennusoikeus 6900 k-m<sup>2</sup>, josta Asunto Oy Oulun Lohiportti hallinnoi 3447,5 k-m<sup>2</sup> ja Asunto Oy Oulun Lohitorni 3452,5 k-m<sup>2</sup>. Yhtiö koostuu yhdestä 8-kerroksisesta asuinrakennuksesta, jossa on hissillinen porrashuone. Asuntoja on yhteensä 53 kpl. Rakennuksen energiatehokkuusluokka on B<sub>2018</sub>.

Molempien yhtiöiden autopaikat sijaitsevat yhteisellä paikoitusalueella sekä kellarikerroksen autohallissa. Ajoyhteys autohalliin on rasisussopimuksen mukaisesti korttelin 114 tontin 12 kautta. Tontin piha-alueet ja autopaikoitus toteutetaan hyväksytyjen suunnitelmien sekä laadittujen sopimusten mukaisesti.

Yhtiöt voivat ostaa määräosia tontista omistukseensa, mikä tarkoittaa, että asunnon ostaja voi halutessaan maksaa pois huoneistokohtaisen lunastusosuutensa tontista. Ostajilla on mahdollisuus maksaa tontin lunastusosuus ensimmäisen kerran kohteen valmistuessa ja sen jälkeen kaksi kertaa vuodessa sekä myöhemmin vuosittain maanvuokrasopimuksessa määrättyinä ajankohtina. Lunastusosuuden voi maksaa joko kokonaan tai ½ osissa. Ostajilta, jotka eivät olet maksaneet pois huoneistokohtaista tontin lunastusosuuttaan, peritään tontinvuokravastiketta.

Yhtiöiden välille on solmittu hallinnanjakosopimus 29.6.2018, jossa on sovittu kiinteistöjen yhteiseen käyttöön tulevien tilojen ja alueiden rakentamisesta, käytöstä ja ylläpidosta. Korttelin 114 tonttien 13 ja 12 välille on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa sovitaan tonttien 12 ja 13 välisistä yhteisistä järjestelyistä.

Kohteelle tullaan hakemaan rakennuslupaa tammikuussa v. 2020. 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. Lisätietoja alueen kaavoituksesta saa Oulun kaupungin rakennusvalvonnasta.

Huoneistojen huoneistokohtaiset irtaimistovarastot sijaitsevat kellarikerroksessa, johon on suora ulkoyhteys rakennuksen pohjoispäädyn kautta. Kellarikerroksessa sijaitsevat yhtiön väestönsuoja, ulkoilu- ja liikuntavälinevarastot sekä tekniset tilat. Yhtiöiden yhteiskäytössä olevat sauna-, pesu- ja kuivaustilat sekä ulkoiluvälinevarasto sijaitsevat AS Oy Oulun Lohiportin kellarissa.

Tontin molempia asunto-osakeyhtiöitä jätehuoltoa palvelevat katos sijaitsee autohallin kansirakenteen päällä. Piha-alueet on esitetty asemapiirroksessa.

# RAKENTEET JA JULKISIVUT

## Perustukset

Rakennukset perustetaan maanvaraisena anturaperustuksena pohjarakenne- ja rakennesuunnitelmien mukaisesti.

## Alapohja

Rakennuksen alapohja toteutetaan maanvaraisena betonilaattana.

## Välipohja

Väli- ja yläpohjat ovat betoniontelolaattoja rakennesuunnitelmien mukaisesti.

## Yläpohja

Asuinkerrostalo on harjakattoinen. Yläpohjan kantavana rakenteena on betoniontelolaatta rakennesuunnitelmien mukaisesti lämmöneristysineen. Vesikattorakenteiden runkorakenteet ovat puurakenteiset, vesikatteena huopakate, väri arkkitehtisuunnitelmien mukaan. Vesikatto varustetaan ulkopuolisella sadeveden poistolla.

## Väliseinät

Huoneistojen väliset seinät ovat teräsbetoniseiniä ja/tai metalli- /puurankaisia kipsilevyypintaisia huoneistojen välisiä seiniä arkkitehtisuunnitelmien mukaan. Huoneistojen sisäiset väliseinät ovat metalli- /puurankaisia kipsilevyseiniä. Pesuhuoneen seinät ovat tyyppihyväksytyjä kostean tilan metalli- /puurankaisia kipsilevyypintaisia, kosteuseristettyjä, seiniä. Porrashuoneen väliset seinät ovat betonirakenteisia.

## Ulkoseinät

Rakennuksen ulkoseinät ovat pääsääntöisesti puurakenteisia lämpöeristettyjä seiniä, joiden sisäpinta on kipsilevy ja ulkopinta toteutettuna rappauksella. Ulkoseinien kantavat pystyrakenteet tehdään teräsbetonirakenteisina. Parveketaustaseinien pintamateriaalina on maalattu puuverhous julkisivupiirustusten mukaisesti.

## Ikkunat

Huoneistojen ikkunat ovat tehdasvalmistettuja sisäänaukeavia puu-/alumiini-ikkunoita valmistajan vakioheloin. Asuntojen ikkunat varustetaan sälekaihtimin. Parvekkeiden lasiliukuseinien ovat tyyppi-hyväksytyjä tehdasvalmisteisia lasiseiniä, joissa kiinteä- ja avautuva osa suunnitelmien mukaisesti. Lasiliukuseinien sisäpuolella on alaslaskettavat sälekaihtimet. Lasiliukuseinien sisäpuolella on lasikoskaihtimet.

## Ovet

Huoneiston ja porrashuoneen välinen ovi on yksilehtinen tammiviilupintainen vakio-ovi. Huoneiston sisäiset väliovet ovat tehdasmaalattuja vakio-ovia. Saunan ovet ovat kokolasisia puukarmeihin. Parvekkeiden ovet on toteutettu liukulasiovin.

Kiinteistön ulko-ovet ovat tehdasvalmisteisia vakio-ovia. Kaikki ovet on varustettu valmistajan vakioheloin.

## Portaat

Porrashuoneiden portaat ovat mosaiikkibetonipintaisia betonielementtiportaita.

**Parvekkeet**

Parvekelaatat ovat betonielementtirakenteisia. Parvekkeiden katto- ja seinäpinnat ovat muottipintaisia betonipintoja. Parvekekaiteet ovat metallipinnakaiteita. Parvekkeet lasitetaan julkisivukuvien mukaisesti. Lasitettu parveke on suunniteltu tuulettuvaksi, jolloin se ei ole lumi- eikä vesitiivis. Parvekkeet varustetaan valaisimin ja pistorasioin. Parvekkeilla varaus säteilylämmittimelle.

**Julkisivu**

Julkisivupinta on pääosin rapattu. Parvekkeiden taustaseinät toteutetaan maalattuna puuverhouksena.

**Pihan pintarakenteet ja pihavarusteet**

Tontin liikenne- ja kävelyalueet ovat pääosin asfalttipintaisia pihasuunnitelmien mukaisesti. Pihavarusteet ja leikkivälineet toteutetaan suunnitelmien mukaan.

## HUONETILOJEN PINTAMATERIAALIT, LAITTEET JA VARUSTEET

**Eteinen**

Lattia	Lautaparketti, jalkalistat sävytetty parketin sävyyn.
Seinät	Maalattu
Katto	Roiskerapattu
Kalusteet	Suunnitelmien mukaiset, tehtaalla valmiiksi pintakäsitellyt vakiokalusteet
Varusteet	LED-valaisin

**Keittiö**

Lattia	Lautaparketti, jalkalistat sävytetty parketin sävyyn.
Seinät	Maalattu, kalustevälissä laminaattipintainen väli-levy
Katto	Roiskerapattu
Kalusteet	Suunnitelmien mukaiset, tehtaalla valmiiksi pintakäsitellyt vakiokalusteet valmistajan vakioheloin. Kalusteiden alle ei asenneta lattianpäällystettä.

Laitteet Keittiöissä on liesikupu, keraaminen keittotasoa (2-levyinen 1h+kt), kalusteuuni, astianpesukone, puolikorkea jää-pakastinkaappi (ns. jenkkiakaappi) tai jää- ja pakastekaappi kaluste-suunnitelman mukaisesti.

**Olohuone**

Lattia	Lautaparketti, jalkalistat sävytetty parketin sävyyn.
Seinät	Maalattu
Katto	Roiskerapattu.

**Makuuhuoneet**

Lattia	Lautaparketti, jalkalistat sävytetty parketin sävyyn.
Seinät	Maalattu
Katto	Roiskerapattu
Kalusteet	Suunnitelmien mukaiset, tehtaalla valmiiksi pintakäsitellyt vakiokalusteet

**Pesuhuone-WC**

Lattia	Keraaminen laatta
Seinät	Keraaminen laatta
Katto	Puupaneeli
Kalusteet	Suunnitelmien mukaiset, tehtaalla valmiiksi pintakäsitellyt vakiokalusteet
Varusteet	Pesuhuoneissa on kosteudenkestävää puukuitulevyä olevat peilikaappi ja posliinialtaalla

varustettu allaskaappi. Pesuhuoneissa on käännettävissä oleva suihkuseinä pohjapiirustuksien mukaisesti, tilavaraus pesukoneelle. Muut huoneistojen varusteet on eritelty pintamääritelmäluettelossa.

### Sauna

Lattia	Keraaminen laatta
Seinät	Puupaneeli
Katto	Puupaneeli
Lauteet	Puulauteet
Varusteet	Sähkökiuas

### Erillis-WC

Lattia	Keraaminen laatta
Seinät	Maalattu, kalustevälissä keraaminen laatta
Katto	Puupaneeli
Kalusteet	Suunnitelmien mukaiset, tehtaalla valmiiksi pintakäsitellyt vakiokalusteet
Varusteet	Erillis-Wc:ssä on peili sekä posliinialtaalla varustettu allaskaappi. Muut huoneistojen varusteet on eritelty pintamääritelmäluettelossa.

## VARASTOTILAT

### Irtaimistovarastot ja ulkoiluvälinevarastot sekä saunatilat

Ulkoiluvälinevarasto ja saunatilat sijaitsevat viereisessä As Oy Oulun Lohiportin kellaritilassa. Pyörrien kuljetus ulkoiluvälinevarastoon tapahtuu Lohiportin rakennuksen yhteydessä sijaitsevan luiskan kautta.

### Tekniset tilat

Taloyhtiön tekniset tilat sijaitsevat pääosin rakennuksen kellarikerroksessa.

### Autopaikoitus

Autopaikkoja on yhteensä 43 kappaletta, joista 41 autopaikkaa sijaitsevat kellarikerroksen autohallissa ja 2 autopaikkaa tontin piha-alueen autokatoksessa. Autokatoksen pysäköintipaikat varustetaan lämmityspistorasioin.

Osa autohallipaikoista on mahdollista varustaa rakentamisaikana asukkaan lisä- ja muutostyönä sähköautojen latauspisteellä. Autopaikkaosakkeen haltija maksaa latauspisteen kuluttaman sähkön.

## TALOTEKNIikka

### Lämmöntuotanto

Lämmitysmuotona on Oulun Energian kaukolämpöverkkoon liitetty vesikiertoinen lattialämmitys.

### Vesi- ja viemärijärjestelmä

Yhtiö liitetään Oulun Veden vesi- ja viemäriverkostoon. Sekä kylmän että lämpimän veden kulutuksen mittausta on huoneistokohtainen.

### Ilmanvaihtojärjestelmä

Huoneistokohtainen koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto lämmön talteenotolla kytkettynä huoneiston sähkөөn. Huoneistojen IV-koneiden huollosta vastaa asunto-osakeyhtiö yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Huoneistoissa tekniikkavarauksella huoneistokohtaiselle viilennykselle.

### Sähköjärjestelmä

Yhtiö liitetään Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy:n sähköverkkoon. Sähkөpisteiden määrä sähkösuunnitelmien mukaisessa laajuudessa.

### **Antennijärjestelmät**

Yhtiö kytketään kaapeli-tv -verkkoon.

### **Tietoliikennejärjestelmät**

Taloyhtiöllä on kiinteistölaajakaista- ja kaapelitelevisiosopimus, joilla toimitetaan jokaiselle asuinhuoneistolle. Laajakaistan ja kaapelitelevision peruskustannukset katetaan mediavastikkeella.

## **HUOMIOITAVAA**

Tämän esitteen tiedot perustuvat suunnitteluvaiheen 31.12.2019 tietoihin.

Rakennustapaseloste on tarkoitettu yleisluontoisen tiedon antamiseksi. Rakentaja pidättää itsellään oikeuden perustellusta syystä vaihtaa edellä mainittuja materiaaleja ja/tai rakenteita toisiin vastaviin/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. Yhtiö toteutetaan rakennusluvan hakupäivänä voimassaolevien energia- ja rakentamismääräysten mukaisesti.

Parvekelasituksia ei ole suunniteltu ilma- ja vesitiiviiksi rakenteeksi.

Piirustuksissa katkoviivalla esitetyt kalusteet, pyykinpesukone sekä kuivausrumpu ovat varauksia ja ne eivät sisälly asunnon hintaan.

Pysäköintipaikkojen mitoitus sekä autojen kulkuun varatut tilat noudattavat kohdekohtaista suunnittelua.

Esitteen 3D-kuvat ovat taiteilijan näkemyksiä kohteesta, eivätkä vastaa kaikkien yksityiskohtien osalta toteutuvaa kohdetta.

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

Hartela Pohjois-Suomi Oy