



ASUNTO OY LOHJAN HIIDENSALMEN AAVA

**RAKENNUSTAPA- JA
TALOTEKNIKKASELOSTUS**

1.11.2023

ASUNTO OY LOHJAN HIIDENSALMEN AAVA

Sahapiha 10, 08100 Lohja

Asunto Oy Lohjan Hiidensalmen Aava sijaitsee *Lohjan kaupungin Hiidensalmen* korttelissa no. 204 yhtiön omistamalla tontilla nro 6. Tontin pinta-ala on 912 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 2500 k-m². Yhtiö käsittää yhden asuinkerrostalon. Asuinrakennus on kerrosluvultaan viisi. Asuntoja on 31, yhteensä 1924 as-m². Rakennuksen energiatehokkuusluokka on *B₂₀₁₈*.

Autopaikat sijaitsevat viereisellä LPA-alueella Lohjan kaupungin vuokratontilla (tontti nro 4) ja autopaikat myydään erikseen autopaikkojen osakkeina. Tontit 5 ja 6 ovat vuokranneet autopaikkoja varten osan tontista nro 4 maanvuokrasopimuksella 31.12.2065 saakka kertamaanvuokralla eli Asunto Oy Lohjan Hiidensalmen Aavalta ei peritä LPA-alueesta vuosivuokraa. Pysäköintilaitos on yhteinen tonttien 5 ja 6 kesken. Tontilla 5 tulee olemaan pysäköintilaitoksessa sen kokonaan valmistuttua yhteensä 26 osakkeina myytävää autopaikkaa ja 3 vierasautopaikkaa. Tontilla 6 tulee olemaan pysäköintilaitoksessa sen kokonaan valmistuttua yhteensä 32 osakkeina myytävää autopaikkaa ja 3 vierasautopaikkaa.

Yhtiö on osapuolena 26.8.2021 allekirjoitetussa Lohjan kaupungin Hiidensalmen kaupunginosan korttelin 204 tonttien 1 – 9 yhteisjärjestelysopimuksessa, joka koskee muun muassa yhteisiä rakenteita ja rakennelmia, kulkuoikeuksia piha-alueella, autopaikkojen jakautumista, sijaintia ja toteutusta sekä em. liittyviä oikeuksia ja velvollisuuksia sekä yhteisjärjestelysopimukseen lisälehdiksi 3.3.2023 allekirjoitetussa sopimuksessa koskien korttelin 204 tonttien 5 ja 6 autopaikkojen jakautumista, sijaintia ja toteutusta. Lisälehdessä 3.3.2023 on myös määritelty autopaikkojen käytöstä siihen asti kunnes tontin 5 rakennus on valmis ja käyttöön otettu.

Tontin asemakaavan mukaisesti Hiidensalmen alueella ja sen lähiympäristössä on kaivostoimintaa. Kaivostoiminnan harjoittajalla on oikeus hakea louhintaansa maanalaista louhintaoikeutta ja muuta vastaavaa oikeutta kirjatuksi rasituksena valtion maanmittauslaitoksen ylläpitämään kiinteistörekisteriin Hiidensalmen alueen tonteille. Hartela Länsi-Suomi Oy ei vastaa kaivostoiminnasta mahdollisesti aiheutuvista haitoista.

Kohteelle on myönnetty rakennuslupa 19.11.2021. Kohde on rakennettu rakennusluvan myöntämisen aikaan voimassa olevien rakentamista sääntelevien asetusten ja rakentamismääräysten mukaisesti. Tietoja rakentamismääräyksistä ja niiden muuttumisesta saa mm. ympäristöministeriöstä (www.ymparisto.fi) tai paikallisesta rakennusvalvonnasta. Lisätietoa kaavoituksesta saa Lohjan kaupungin kaavoitusosastolta.

Asunto Oy Lohjan Hiidensalmen Aava valmistui 15.6.2023.

RAKENTEET JA JULKISIVUT

Perustukset

Rakennukset on perustettu betonianturoiden varaan paalujen välityksellä sekä pieneltä osin maanvaraisesti.

Alapohja

Asuinrakennuksen alapohja on tuulettuva ontelolaatta-alapohja ja osittain tuulettamaton maanvarainen alapohja.

Välipohja

Asuinrakennusten välipohjat ovat pääosin betonisia paikalla valettuja välipohjarakenteita.

Yläpohja

Yläpohjan kantavana rakenteena on ontelolaatta ja vesikatteena on bitumikermikate. Yläpohjan vedenpoisto on toteutettu ulkopuolisella sadeveden poistolla.

Väliseinät

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

Ulkoseinät

Asuinrakennusten ulkoseinät ovat pääsääntöisesti kantava sisäkuorielementti, eristekerros, tuuletusrako sekä ulkopinnassa paikalla muurattu tiiliverhous ja parvekkeiden kohdalla puupanelointi tai vastaava.

Ikkunat

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

Osa ikkunoista on auringonsäteilysuojattuja energialaskelman mukaisesti.

Ovet

Huoneiston ja porrashuoneen välinen ovi on yksilehtinen tammiviilupintainen kerrostaso-ovi. Huoneiston sisäiset väliovet ovat tehdasmaalattuja valkoisia laakaovia. Saunan ovi on kokolasinen ovi puuvetimellä. Parvekeovet ovat yksilehtisiä puu-alumiiniovia.

Kiinteistön metalliulko-ovet ovat tehdasvalmisteisia vakio-ovia.

Parvekkeet

Parvekkeiden lattiapinnat ovat betonia ja päällä harmaa terassimatto. Parvekkeen lattiassa on osittain betonipintoja näkyvissä. Parvekkeiden kattopinnat ja sivuseinät ovat betonia.

Parvekekaiteet ovat metallirunkoisia lasikaiteita. Parvekekaiteiden alaosan lasi on osassa parvekkeita kirkas ja osassa opaali sekä muu lasitus kirkasta lasia. Parvekkeet ovat lasitettuja.

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

Parvekkeet on varustettu sähkösuunnitelman mukaisesti pistorasialla ja seinävalaisimella. Lisäksi parvekkeelle on tuotu sähköjohdot rasiaan mahdollista asiakkaan hankkimaa ilmalämpöpumppua varten.

Parvekkeiden lattioissa on hätäpoistumistienä pelastautumisluukut.

Julkisivu

Julkisivupintana on pääosin tiilimuurattu julkisivu. Parvekkeiden taustaseinät ovat puupaneloituja.

Piha-alue ja jätehuolto

Piha-alueen liikenne- ja kävelyalueet ovat asfaltoituja, laatoitettuja tai kivituhkapintaisia. Korttelin piha-alueet ovat saman korttelin tonttien yhteiskäytössä yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti. Yhtiöllä on oma jätekeräyspiste maantasokerroksessa.

ASUINHUONEISTOJEN PINTAMATERIAALIT, LAITTEET JA VARUSTEET

Eteinen

Lattia	Lautaparketti ja jalkalistat mahdollisimman lähellä parketin sävyä
Seinät	Maalattu
Katto	Ruiskutasoitettu (jos betonipintainen) tai maalattu (jos kipsilevypintainen)
Kalusteet	Suunnitelmien mukaiset tehdasvalmisteiset liukuovelliset komerot
Varusteet	LED-valaisin

Keittiö

Lattia	Lautaparketti ja jalkalistat mahdollisimman lähellä parketin sävyä
Seinät	Maalattu, keittiökalusteiden kalustevälissä keraaminen laatta
Katto	Ruiskutasoitettu (jos betonipintainen) tai maalattu (jos kipsilevypintainen)
Kalusteet	Suunnitelmien mukaiset tehdasvalmisteiset kalusteet
Laitteet	Liesikupu, induktioliesitaso, kiertoilma-uuni, astianpesukone, varaus mikroaaltouunille ja jääkaappipakastin

Olohuone

Lattia	Lautaparketti ja jalkalistat mahdollisimman lähellä parketin sävyä
Seinät	Maalattu
Katto	Ruiskutasoitettu

Makuuhuoneet

Lattia	Lautaparketti ja jalkalistat mahdollisimman lähellä parketin sävyä
Seinät	Maalattu
Katto	Ruiskutasoitettu
Kalusteet	Suunnitelmien mukaiset tehdasvalmisteiset kalusteet

Vaatehuone

Lattia	Lautaparketti ja jalkalistat mahdollisimman lähellä parketin sävyä
Seinät	Maalattu
Katto	Ruiskutasoitettu (jos betonipintainen) tai maalattu (jos kipsilevypintainen)
Kalusteet	Suunnitelmien mukaiset tehdasvalmisteiset kalusteet
Varusteet	LED-valaisin

Pesuhuone

Lattia	Keraaminen laatta
Seinät	Keraaminen laatta
Katto	Tervaleppäpaneeli
Kalusteet	Suunnitelmien mukaiset tehdasvalmisteiset kalusteet
Varusteet	LED-valaisin, peilikaappi, allaslaatikosto, suihkuseinä, pyyhekoukut, wc-paperiteline, tilavaraus ja liitännät pesukoneelle sekä kuivausrummulle.

WC

Lattia	Keraaminen laatta
Seinät	Keraaminen laatta
Katto	Maalattu
Kalusteet	Peili ja allaslaatikosto
Varusteet	LED-valaisin, tasopeili valolla, allaskaappi, pyyhekoukut, wc-paperitelin

Sauna

Lattia	Keraaminen laatta
Seinät	Tervaleppäpaneeli, jalkalistana keraaminen laatta
Katto	Tervaleppäpaneeli
Kalusteet	Lauteet, tervaleppää
Varusteet	Sähkökiuas, valaisin

Lattiamateriaalia ei ole asennettu kiintokalusteiden alle ja kalusteiden taakse jääviä seinä ei ole maalattu.

VARASTO- JA MUUT TILAT

Huoneistokohtaiset irtaimistovarastot sijaitsevat väestönsuojassa ja irtaimistovarastossa. Varastot sijaitsevat 1.kerroksessa.

Taloyhtiön tekniset tilat ja siivouskomero sijaitsevat 1.kerroksessa.

Taloyhtiön polkupyöräpaikat sijaitsevat 1.kerroksessa sijaitsevassa polkupyörävarastossa sekä yhtiön piha-alueella. 15 kpl Aavan polkupyöräpaikkoja tullaan sijoittamaan tontille 5 yhtiöiden välisen rasitesopimuksen mukaisesti.

Autopaikkoja on yhteensä 32 kappaletta, joista osa on katettuja kylmän pysäköintilaitoksen 1.kerroksessa ja osa on autokatospaikkoja kylmän pysäköintirakennuksen kannella 2.kerroksessa. Yhtiön kaikki autopaiikat on varustettu lämmityspistorasioin.

Autopaikkoihin on mahdollista myöhemmin toteuttaa sähkölatauspiste ns. hitaalla latauksella. Osakkeenomistaja vastaa sähkölatauspisteen kulutussähköstä.

TALOTEKNIikka

Asuntojen lämmitysmuotona on kaukolämpöön liitetty vesikiertoinen lattialämmitys pl. pesuhuone, sauna ja WC. Pesuhuoneessa, saunan lattian etuosassa ja WC:ssä on huoneistokohtaisella sähköllä toimiva lattian mukavuuslämmitys.

Yhtiö on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon. Sekä kylmän että lämpimän veden kulutuksen mittausta on huoneistokohtainen. Vesiputket ovat pääosin rakenteiden sisään asennettuja.

Asunnoissa on lämmöntalteenotolla varustettu huoneistokohtainen ilmanvaihtokone, joka on kytketty yhtiön sähkөөn.

Yhtiö on liitetty alueelliseen sähköverkkoon. Asuntojen sähköpisteiden määrä on toteutettu sähkösuunnitelman mukaisessa laajuudessa. Asuinrakennuksen pääovi on varustettu ovipuhelimella.

Yhtiö on kytketty kaapeli-tv -verkkoon. Asuntojen antennipisteiden määrä on toteutettu sähkösuunnitelman mukaisessa laajuudessa.

Huoneistoihin on asennettu laajakaistaisen tiedonsiirron mahdollistava yleiskaapelointijärjestelmä. Yhtiöön on hankittu kiinteistölaajakaistaliittymä, joka sisältyy hoitovastikkeeseen. Asuntojen datapisteiden määrä on toteutettu sähkösuunnitelman mukaisessa laajuudessa.

HUOMIOITAVAA

Tämän esitteen tiedot perustuvat valmistumisvaiheen 15.6.2023 tietoihin.

Rakennustapaselostus on tarkoitettu yleisluontoisen tiedon antamiseksi.

Pvm **Muutos/täsmennys koskee:**

1.11.2023 Päivitetty vastaamaan kohteen valmistumisen ajankohtaa