



**ASUNTO OY OULUN SATAKIELI**

**ALUSTAVA  
RAKENNUSTAPA- JA  
TALOTEKNIKKASELOSTUS**

14.9.2020



# ASUNTO OY OULUN SATAKIELI

Lintulammentie 15C, 90140 Oulu

Asunto Oy Oulun Satakieli sijaitsee Oulun Höyhtyän kaupunginosassa korttelissa no3. tontilla no. 16. Tontin pinta-ala on 6280 m<sup>2</sup> ja kaavan mukainen rakennusoikeus 11000 k- m<sup>2</sup>. Yhtiö käsittää yhden asuinkerrostalon. Asuinrakennus on kahdeksankerroksinen. Asuntoja on 53, yhteensä 2616,5 huon<sup>2</sup>. Rakennuksen energiatehokkuusluokka on B2018.

Pysäköintipaikat sijaitsevat erillisessä, Asunto Oy Satakielen yhteyteen rakennettavassa pysäköintirakennuksessa ja ne myydään erillisinä osakkeina.

Yhtiö tulee laatimaan yhteisjärjestelysopimuksen samassa korttelissa sijaitsevien As Oy Oulun Punarinnan, As Oy Oulun Kiurun, As Oy Oulun Tervepääskyn, As Oy Oulun Mustarastaan, As Oy Oulun Sinitiaisen, As Oy Oulun Laulujoutsenen, As Oy Oulun Kultarinnan, As Oy Oulun Koskikaran, As Oy Oulun Pikkutikan, As Oy Oulun Merikotkan ja Kiinteistö Oy Karjasillan Verstas kanssa. Sopimuksessa sovitaan kiinteistöjen yhteiseen käyttöön tulevien rakenteiden, tekniikan ja alueiden rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta sekä mahdollisesta uudelleenrakentamisesta.

Yhtiö perustetaan kaupungin vuokratontille.

Yhtiön rakennuslupahakemus jätetään syksyn 2020 aikana. Kohde suunnitellaan rakennuslupahakemuksen jättämisaikana voimassa olevien rakennusmääräysten mukaisesti. Tietoja rakentamismääräyksistä ja niiden muuttumisesta saa mm. ympäristöministeriöstä ([www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi)) tai paikallisesta rakennusvalvonnasta. Lisätietoa kaavoituksesta saa Oulun kaupungilta.

# RAKENTEET JA JULKISIVUT

## Perustukset

Rakennukset perustetaan betonianturoiden varaan maanvaraisesti.

## Alapohja

Asuinrakennuksen alapohjat ovat betonirakenteisia.

## Välipohja

Asuinrakennusten välipohjat ovat pääosin betonisia ontelolaattarakenteisia välipohjarakenteita.

## Yläpohja

Yläpohjan kantavana rakenteena on betonirakenteinen ontelolaatta ja vesikatteena on bitumikermikate.

## Väliseinät

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

## Ulkoseinät

Asuinrakennusten ulkoseinät ovat puu- ja betonirakenteisia.

## Ikkunat

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

## Ovet

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

Kiinteistön metalliulko-ovet ovat tehdasvalmisteisia vakio-ovia.

## Parvekkeet, terassit ja asuntopihat

Parvekelaatat ja pielet ovat betonielementtirakenteisia.

Parvekekaiteet ovat metallirunkoisia lasikaiteita. Parvekekaiteiden lasi on kirkas. Parvekkeet ovat lasitettuja.

Huoneistoissa C4, C6, C10, C13, C17, C20, C24, C27, C31, C34, C38, C41, C45, C51 on ranskalainen parveke.

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

Oleskeluparvekkeet varustetaan sähkösuunnitelman mukaisesti pistorasialla ja valaisimella.

## Julkisivu

Julkisivupintana on osittain muurattu ja osittain tiililaattapintainen julkisivu. Parvekkeiden taustaseinät ovat puu- tai levypintaist.

## Piha-alue ja jätehuolto

Piha-alueen liikenne- ja kävelyalueet ovat osittain asfaltoituja ja laatoitettuja. Pihavarusteet ja leikkivälineet toteutetaan pihasuunnitelman mukaan. Piha-alue on yhteinen saman korttelin 3 tonttien 12, 13, 14 ja 15 kanssa. Korttelialue valmistuu vaiheittain rakentamisen edetessä.

Yhtiö liittyy alueelliseen jätteen keräysjärjestelmään ja sillä on oma jätekeräyspiste syväkeräysastioin.

# ASUINHUONEISTOJEN PINTAMATERIAALIT, LAITTEET JA VARUSTEET

Asuntojen pintamateriaalit valitaan OmaHartela-järjestelmässä.

## Eteinen

Lattia	Lautaparketti ja jalkalistat mahdollisimman lähellä parketin sävyä
Seinät	Maalattu
Katto	Ruiskutasoitettu (jos betonipintainen) tai maalattu (jos kipsilevyypintainen)
Kalusteet	Suunnitelmien mukaiset tehdasvalmisteiset 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 kipsilevyypintainen)
Kalusteet	Suunnitelmien mukaiset tehdasvalmisteiset kalusteet
Laitteet	Liesikupu, keraaminen keittotaso, kalusteuuni, astianpesukone, varaus mikroaaltouunille ja jääkaappipakastin tai erilliset jääkaapit ja kaappipakastimet kalustesuunnitelman mukaisesti.

## 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 kipsilevyypintainen)
Kalusteet	Suunnitelmien mukaiset tehdasvalmisteiset kalusteet
Varusteet	LED-valaisin

## Kylpyhuone

Lattia	Keraaminen laatta
Seinät	Keraaminen laatta
Katto	Puupaneeli
Kalusteet	Suunnitelmien mukaiset tehdasvalmisteiset kalusteet

Varusteet Kääntyvä lasinen suihkuseinä, pyyhekoukut, wc-paperiteline, tilavaraus ja liitännät pesukoneelle sekä kuivausrummulle.

### **WC**

Lattia Keraaminen laatta  
Seinät Keraaminen laatta  
Katto Puupaneeli  
Kalusteet Suunnitelmien mukaiset tehdasvalmisteiset kalusteet  
Varusteet LED-valaisin, pyyhekoukut, wc-paperiteline,

### **Sauna**

Lattia Keraaminen laatta  
Seinät Puupaneeli, jalkalistana keraaminen laatta  
Katto Puupaneeli  
Kalusteet Lauteet tervaleppä  
Varusteet Sähkökiuas, valaisin

Kaikkiin ikkunoihin asennetaan sälekaihtimet.

Lattiamateriaalia ei asenneta kiintokalusteiden alle ja kalusteiden taakse jääviä seinä ei maalata.

Suurimmasta osasta sisämateriaaleja on valikoima eri kuosi- ja väri vaihtoehtoja, joista asiakas voi valita haluamansa materiaalivalinta-aikataulun puitteissa.

## **VARASTO- JA MUUT TILAT**

Huoneistokohtaiset irtaimistovarastot sijaitsevat kellarikerroksessa. Ulkoiluvälinevarasto ja kuivaushuone sijaitsee kellarikerroksessa ja lastenvaunuvarastot sijaitsevat 1. kerroksessa.

Taloyhtiön tekniset tilat sijaitsevat kellarikerroksessa.

Autopaikkoja on maanalaisessa pysäköintihallissa yhteensä 24 kappaletta, lisäksi yksi kpl moottoripyöräpaikkoja sekä yksi vuorottaispysäköintipaikka. Yhtiön rakennusvaiheen aikana ostajilla on mahdollista toteuttaa lisä- ja muutostyönä sähköauton latauspisteitä kahdella eri latausnopeusvaihtoehdolla valintansa mukaan. Latausnopeuden vaihtoehdot ovat 3,6 kW ja 11 kW. Sähköauton latauspisteen käyttäjä vastaa latauspaikalla kulutetusta lataussähköstä. Lisäksi alueen asukkailla on mahdollisuus käyttää alueen yhteiskäyttöautoja.

Rakennusvaiheen jälkeen sähköauton latauspisteitä on mahdollista toteuttaa muutostyönä siten, kuin kulloinkin voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain osakashallinnassa olevien tilojen muutostöitä koskevissa säännöksissä määrätään.

## **TALOTEKNIikka**

Kiinteistöön on valittu toteutettavaksi digitaalinen lukitusjärjestelmä, esim. ILoq.

Asuntojen lämmitysmuotona vesikiertoinen lattialämmitys. Viilennysenergia jaetaan asuntoihin ilmanvaihtokoneisiin liitettävien jäädytyspatterien avulla.

Yhtiö liitetään Oulun Veden vesi- ja viemäriverkostoon. Sekä kylmän että lämpimän veden kulutuksen mittaus on huoneistokohtainen. Märkätilojen vesijohdot ovat pääosin pinta-asenteisia.

Asunnoissa on lämmöntalteenotolla varustettu huoneistokohtainen ilmanvaihto koneellisella tulo- ja poistoilmalla sekä lämmöntalteenotolla. Ilmanvaihtokone on kytketty yhtiön sähkөөn.

Yhtiö liitetään alueelliseen sähköverkkoon. Asuntojen sähköpisteiden määrä toteutetaan sähkösuunnitelman mukaisessa laajuudessa. Asuinrakennusten pääovella ja huoneistoissa on ovipuhelin. Asuntoihin toteutetaan kiinteät LED-valaistukset pesuhuoneissa, eteisissä ja keittiökaluksissa. Vaatehuoneissa kalustus kalustesuunnitelmien mukaisesti.

Yhtiö kytketään kaapeli-tv -verkkoon. Asuntojen antennipisteiden määrä toteutetaan sähkösuunnitelman mukaisessa laajuudessa.

Huoneistoihin asennetaan laajakaistaisen tiedonsiirron mahdollistava yleiskaapelointijärjestelmä. Yhtiöön tulee kiinteistölaajakaistaliittymä, joka sisältyy palveluvastikkeeseen. Asuntojen datapisteiden määrä toteutetaan sähkösuunnitelman mukaisessa laajuudessa.

Asunnot varustetaan asuntokohtaisilla olosuhdehallintajärjestelmällä. Järjestelmässä on mahdollisuus seurata käyttöveden kulutusta sekä ohjata asuntokohtaista ilmanvaihtokonetta ja lattialämmitystermostaatteja.

## HUOMIOITAVAA

Tämän esitteen tiedot perustuvat suunnitteluvaiheen 14.9.2020 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.

Pvm

Muutos/täsmennys koskee: