



Asunto Oy Oulun Mustarastas

***Alustava rakennustapa-
ja talotekniikkaselostus***

21.8.2025



Asunto Oy Oulun Mustarastas

Lintulammentie 11 B, 90150 OULU

Asunto Oy Oulun Mustarastas sijaitsee Oulun Höyhtyän kaupunginosassa korttelissa no3. tontilla no. 15. Tontin pinta-ala on 4632 m² ja kaavan mukainen rakennusoikeus 6000 k-m² +t400. Yhtiö käsittää yhden asuinkerrostalon. Asuinrakennus on kahdeksankerroksinen. Asuntoja on 42, yhteensä 2490,5 hu². Rakennuksen energiatehokkuusluokka on A₂₀₁₈.

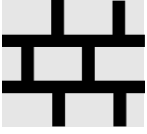
Pysäköintipaikat sijaitsevat erillisessä, Asunto Oy Oulun Mustarastaan yhteyteen rakennettavassa pysäköintirakennuksessa ja ne myydään erillisinä osakkeina. Kyseinen pysäköintilaitos palvelee myös muita saman korttelin asuntoyhtiöitä. Vieraspakat (3 kpl) toteutetaan maanpäällisinä pysäköintipaikkoina, jotka sijaitsevat alueen asuntoyhtiöille yhteiskäyttöön tarkoitetulla pysäköintialueella, jossa on yhteensä 38 AP.

Karjasillan Kulman yhtiöiden välillä on voimassa oleva yhteisjärjestelysopimus, päiväys 26.8.2022. Sopimuksessa on sovittu kiinteistöjen yhteiseen käyttöön tulevien rakenteiden, tekniikan ja alueiden rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta sekä mahdollisesta uudelleenrakentamisesta.

Karjasillan Kulman tonttien 12-16 osapuolet ovat perustaneet Karjasillan Kulma -hallinnointiyhtiön, joka huolehtii pysäköintilaitoksen ja muiden yhteisten alueiden ja toimintojen hoitoon, huoltoon, ylläpitoon, korjaukseen ja peruskorjaukseen liittyvistä tehtävistä sekä niistä aiheutuvien käyttö- ja muiden kustannusten kattamiseen tarvittavien maksujen keräämisestä ja jakamisesta hallintoyhtiön osakkaina olevien Osapuolet kesken.

Yhtiö on perustettu kaupungin vuokratontille. Tontilla 15 on voimassa oleva hallinnanjakosopimus As Oy Oulun Tervapääskyn ja As Oy Oulun Mustarastaan välillä.

Yhtiöllä ei ole vielä voimassa olevaa rakennuslupaa. Kohde suunnitellaan rakennuslupahakemuksen jättämisaikana voimassa olevien rakennusmääräysten mukaisesti. Tietoja rakentamismääräyksistä ja niiden muuttamisesta saa mm. ympäristöministeriöstä (www.ymparisto.fi) tai paikallisesta rakennusvalvonnasta. Lisätietoa kaavoituksesta saa Oulun kaupungilta.



Rakenteet ja julkisivut

Perustukset

Rakennus perustetaan maanvaraisesti paikalla valettujen betonianturoiden varaan. Sokkelit ja perusmuurit ovat teräsbetonia. Sokkeleiden vedeneristeenä toimii kumibitumikermi.

Alapohja

Asuinrakennuksen alapohja on betonirakenteinen.

Välipohja

Asuinrakennusten välipohjat ovat pääosin betonisia ontelolaattarakenteisia välipohjarakenteita.

Yläpohja

Yläpohjan kantavana rakenteena on betonirakenteinen ontelolaatta ja vesikatteena on bitumikermikate. Vesikat-tomuotona on harjakatto, josta vedenpoisto ulkopuolisella sadevesijärjestelmällä.

Ulkoseinät

Asuinrakennusten ulkoseinät ovat betonirakenteisia.

Julkisivu

Rakennuksen pääjulkisivuna on rapattu betonipinta. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonipintaa.

Portaat, porrastasot ja kaiteet

Porrassyöksyt ovat vakiotyypisiä teräsbetonelementtejä. Askelmat ovat sementtimosaikkipintaisia. Porraskai-teet ovat vakiorakenteisia teräspinnakaiteita.

Väliseinät

Huoneistojen sekä huoneiston ja porrashuoneen väliset seinät ovat betonirakenteisia. Huoneiston sisäiset välisei-nät ovat pääosin kevytrakenteisia kipsilevyseiniä.

Ikkunat ja parvekeovet

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

Parveke- ja terrassiovet ovat yksilehtisiä puu-alumiinioviovia. Parveke- ja terrassiovet varustetaan pinta-asenteisin sä-lekaihtimin.

Ovet

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

Lukitus

Kiinteistöön on valittu toteutettavaksi elektromekaaninen lukitusjärjestelmä, esim. ILoq.

Parvekkeet

Parvekelaatat ja piletet ovat betonielementtirakenteisia.

Parvekkeiden lattiapintana on betoni, jonka päälle asennetaan parvekematto. Matto asennetaan parvekelaatan reunabetonin ja vesiuran sisäpuoliselle alueelle. Parvekkeiden kattopinnat ovat telapinnalla käsiteltyä betonia. Betoni on lähes kokonaan luonnon tuote, jolle ominaisia ovat erilaiset pinnan vaihtelut.

Parvekekaiteet ovat metallirunkoisia lasikaiteita. Parvekekaiteiden lasi on kirkas, jossa julkisivupiirustuksen mukaisia silkkimaalattuja vaakaraitoja. Parvekkeet ovat lasitettuja. Oleskeluparvekkeet varustetaan sähkösuunnitelman mukaisesti pistorasialla ja valaisimella.

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



Asuntojen sisätilat

Lattiat

Asuinhuoneissa on laminaattia ja jalkalistat mahdollisimman lähellä laminaatin sävyä. Lattiamateriaalia ei asenneta kiintokalusteiden alle.

Kylpyhuoneessa, saunassa, WC:ssä ja kodinhoituhuoneessa on keraaminen laatta. Lattiakaivolisissa tiloissa lattia on vedeneristetty. Saunassa on aina lattiakaivo. Saunassa on lisäksi jalkalistana keraaminen laatta.

Asuntojen väliseinät

Huoneistoja rajaavat seinät ovat betoniseiniä. Huoneiston sisäiset seinät ovat pääasiassa kevytrakenteisiä kipsilevyseiniä.

Seinäpinnat

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

Kattopinnat

Asuinhuoneiden katot ovat pääosin ruiskutasoitettuja. Alas lasketut katot ja kotelot ovat maalattua kipsilevyä tai kalustelevyä. Saunan, kylpyhuoneen, WC:n ja kodinhoituhuoneen 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, kalustepeitteinen astianpesukone, varaus mikroaaltouunille ja jääkaappipakastin/ erillinen jääkaappi ja korkea kaappipakastin (alkaen 80m² ja suuremmat asunnot). 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

Suurimmasta osasta sisämateriaaleja on valikoima eri kuosi- ja väri vaihtoehtoja, joista asiakas voi valita haluamansa materiaalivalinta-aikataulun puitteissa. Valikoima ja vaihtoehdot löytyvät Hartelan materiaali-valintataulukosta 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

Asunto Oy Oulun Mustarastas liitetään Karjasillan Kulman alue-energiajärjestelmään, joka tuottaa lämmitys- ja viilennysenergiaa Kaukolämmön paluuverkon vedestä lämpöpumpputekniikalla. Asuntojen lämmitysmuotona on vesikiertoinen lattialämmitys pl. kylpyhuoneet, joissa on sähköinen mukavuuslattia-lämmitys liitettynä huoneiston sähkökeskukseen.

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 ja sen vuoksi sitä lämmitetään myös lämpimänä vuodenaikana.

Viilennys

Viilennysenergia jaetaan asuntoihin lattiaviilennysjärjestelmän kautta. Karjasillan Kulman alue-energiajärjestelmän tuottama viilennysvesi johdetaan asunnon lattiassa sijaitsevaan viilennysverkostoon, kun järjestelmälle asetetut raja-arvot mahdollistavat viilennyksen käyttöönoton.

Vesi- ja viemärijärjestelmä

Yhtiö liitetään Oulun Veden vesi- ja viemäriverkoston. Asunnoissa vesiputket asennetaan pääosin seinän sisälle ja osittain pinta-asenteisina. Sekä kylmän että lämpimän veden kulutuksen mittaus on huoneistokohtainen.

Ilmanvaihto

Asunnoissa on lämmöntalteenotolla varustettu huoneistokohtainen ilmanvaihto koneellisella tulo- ja poistoilmalla sekä lämmöntalteenotolla. Ilmanvaihtokone sijaitsee asunnon kylpyhuoneessa tai kodinhoitohuoneessa. Asunnon liesikuvussa on ilmanvaihdon tehostusmahdollisuus. Ilmanvaihtokone kytketään asunnon sähköön. Käytettäessä normaalitilanteesta poikkeavaa tehostettua ilmanvaihtoa, kasvaa ilmanvaihtojärjestelmän tuottama äänitaso.

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 alustavasti DNA:n 10/10M kiinteistölaajakaistaliittymä. Asuntojen datapisteiden määrä sähkösuunnitelman mukaan.

Asunnot varustetaan sähköverkkoon liitettävillä palo-varoittimilla. Asuinrakennusten pääovet ja huoneisto on varustettu ovipuhelimella.



Yleiset tilat

Varastot ja polkupyörien säilytys

Huoneistokohtaiset irtaimistovarastot, myytävät erillisvarastot ja ulkoiluvälinevarastot sijaitsevat kellarikerroksessa. Piha-alueella on katos polkupyörien säilytykseen.

Yhteiskäyttötilat

Kuivaushuone sijaitsee kellarikerroksessa. Kuntoilu/harrastetila sekä apuväline-/lastenvaunuvarasto sijaitsevat 1. kerroksessa.

Piha-alue

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 16 kanssa. Korttelialue valmistuu vaiheittain rakentamisen edetessä.

Jätehuolto ja tekniset tilat

Taloyhtiön tekniset tilat sijaitsevat kellarikerroksessa.

Yhtiö liittyy alueelliseen jätteen keräysjärjestelmään, joko koostuu korttelialueen kolmesta, syväkeräysastioin varustetuista, jätteenkeräyspisteestä. Korttelialueen vaiheistuksen vuoksi jätteenkeräyksen osalta

tehdään tarvittaessa tilapäisjärjestelyjä esim. jäteka-toksin.

Autopaikotus

Autopaikkoja on maanalaisessa pysäköintihallissa yhteensä 24 kappaletta sekä yksi vuorottaispysäköintipaikka. Yhtiön rakennusvaiheen aikana ostajilla on mahdollista toteuttaa lisä- ja muutostyönä sähköauton latauspisteitä. Latauspisteen maksimi latausteho on 11 kW, joka saattaa hetkellisesti pienentyä kuormanhallinnasta johtuen. Latauspistokkeen tyyppi on Type2. Osakkeenomistaja vastaa sähkölatausase-man kulutussähköstä.

Pysäköintipaikkoihin, joita ei valmiiksi ole varustettu sähköauton latausasemalla, voidaan toteuttaa lataus-asema muutostyönä tai jälkiasenteisena.

Asunto Oy Mustarastaan rakentamisen yhteydessä ei laajenneta nykyistä parkkihallia. Tällä hetkellä Mustarastaan autopaikoista on jo valmiina 17 kpl autopaik-koja (83-91 ja 96-103). Loput 7 AP osoitetaan väliai-kaisesti jo valmiista paikoista nro 60-66.

As Oy Oulun Mustarastaan asukkailla on mahdolli-suus käyttää alueen yhteiskäyttöautoja. Tällä hetkellä Korttelissa on käytettävissä yksi yhteiskäyttöauto, joka sijaitsee pihapaikotusalueella.

Väestösuoja

Väestönsuoja sijaitsee samalle tontille rakennetun As Oy Oulun Tervapääsky -taloyhtiön tiloissa.



Huomioitavaa

Tämän esitteen tiedot perustuvat suunnitteluvaiheen 21.8.2025 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. Parvekelasituksia ei ole suunniteltu ilma- ja vesitiiviiksi rakenteiksi. Piirustuksissa katkoviivalla esitetyt kalusteet, pyykinpesukone ja kuivausrumpu ovat varauksia, eivätkä sisälly asunnon hintaan.

Yhtiö toteutetaan rakennusluvan hakupäivänä voimassaolevien rakentamista sääntelevien asetusten mukaisesti.

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

Päivitykset

Pvm	Muutos/täsmennys koskee:
-----	--------------------------