

Rakennus- ja LVIS-tapaselostus, ennakkomarkkinointi**RAKENNUTTAMINEN JA MYYNTI**

Auratum Asunnot Turku Oy, Aurakatu 8, 20100 Turku (KOP-kolmio, 8. krs)

SUUNNITTELIJAT

Arkkitehtisuunnittelu	Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy
Rakennesuunnittelu	Sweco Rakennetekniikka Oy
LVI-suunnittelu	LVI-Soisalo Oy
Sähkösuunnittelu	Sähköinsinööritoimisto INSTALO Oy
Pohjarakennussuunnittelu	Maanpää Geo Oy

YLEISTÄ

Asunto Oy Primus, Turku (jäljempänä Primus) toteutetaan Turun keskusta-alueelle osoitteeseen Kellonsoittajankatu 9, 20500 Turku. Primus omistaa tontin, jolle rakennukset rakennetaan. Kyseisten rakennusten muodostamalle sisäpihalle rakennetaan yhtiön yhteiseen käyttöön tuleva leikki- ja oleskelualue istutuksineen.

Primuksessa on kaksi asuinrakennusta. Kellonsoittajankadun varrella olevassa kerrostalossa sijaitsee portaat A, B ja C. Kyseinen kerrostalo jatkuu sisäpihan puolelle, jossa sijaitsee D porrass.

A, B, C ja D portaissa on yhteensä 164 asuntoa. Pyhän Kerttulin Oikopolun puoleisella rajalla sijaitsee kolmen asunnon rivitalo, porrass E.

Kadunvarren rakennuksen (portaat A, B ja C) ensimmäisessä kerroksessa on yleisiä tiloja kuten saunaosasto, pyörävarasto, lastenvaunuvarasto, kuntosali, kerhotilat, talovarasto ja Smartpostia varten varattu tila sekä jätehuone. D portaan aulan vieressä pyörävarasto ja E portaan yhteydessä on yhtiön toinen jätehuone. Pihakannen alla olevaan kellarikerrokseen tulee yhtiön parkkihalliin lisäksi autonpesupaikka, talopesula, kuivaushuone, väestönsuojat, irtaimistovarastoja sekä varasto- ja teknisiä tiloja.

Jokaisella asunnolla on oma lukittu irtaimistovarasto. A, B, C ja D portaissa on hissit. Hissit ulottuvat parkkihallista asuinkerrokseen. E portaasta kuljetaan parkkihalliin talon päädyssä olevan porrashuoneen kautta ja sisäänkäynnit asuntoihin on pihakannelta.

KAAVOITUS

Alueen asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 19.6.2021. Lisätietoja alueen kaavoituksesta ja rakentamisesta on saatavilla Turun kaupungin ympäristö- ja asemakaavavirastosta osoitteesta Puolalankatu 5, p. 02 2624 111 (vaihde) sekä Turun kaupungin internetsivuilta www.turku.fi.

TONTTI JA OSOITE

Rakennuspaikka sijaitsee Turun kaupunginosassa 1, korttelissa 53, tontilla 1.

Primuksen osoite on Kellonsoittajankatu 9, 20500 Turku.

AUTOPAIKAT

Primuksen autopaikat sijaitsevat pihakannen alle rakennettavassa puolilämpimässä autohallissa. Autohallin autopaikat myydään erillisinä osakkeina. Parkkihallissa on autopaikka- ja autotalliosakkeita. Autohallin sisään-ulosajo tulee olemaan Kellonsoittajankadun puolella olevasta sisäänajoluiskasta. Huoltoyhteys piha-alueelle tapahtuu Pyhän Kerttulin Oikopolun puolelta.

RAKENTEET

Perustaminen

Asuinrakennukset ja autohalli perustetaan pohjarakennus- ja rakennesuunnittelijan ohjeiden ja suunnitelmien mukaan. Rakennukset perustetaan pääsääntöisesti kallion varaan.

Ala-, väli- ja yläpohjat sekä vesikatto

Ala-, väli- ja yläpohjat ovat paikalla valettua teräsbetonia. Asuinkerrosten välipohjissa on lattialämmityksen vaatimat eriste- ja asennuskerrokset sekä pintalaatta. Yläpohjalaatan päälle asennetaan kattotuolit sekä 400 mm puhallusvillaa. Katemateriaalina käytetään bitumikermikatetta. Rivitalon katolle tehdään maksaruohokatto rakenne- ja arkkitehtisuunnitelmien mukaisesti.

Ulkoseinät

Ulkoseinien runko tehdään betonielementeistä. Rungossa käytetään eristeenä 130mm paksua polyuretaanieristettä rakennesuunnitelmien mukaisesti. Pääjulkisivumateriaalina on paikalla muurattu tiiliverhous arkkitehtisuunnitelmien mukaisesti. Parvekkeiden taustaseinät ovat puu- tai betonirakenteisia ja niiden ulkopintamateriaali on kuitusementtilevyä arkkitehtisuunnitelmien mukaisesti. Kohde toteutetaan voimassa olevien rakentamis- ja lämmöneristysmääräysten mukaisesti.

Väliseinät ja asuntojen sisäiset kantavat rakenteet

Huoneistojen väliset seinät ovat paikalla valettua teräsbetonia tai betonielementtejä. Myös porrashuoneiden seinät valetaan asuinkerroksissa pääosin paikalla, osittain käytetään elementtirakenteita. Asuntojen kevyet väliseinät ovat teräsrankaisia kipsilevyseiniä. Asuntojen sisäiset kantavat rakenteet toteutetaan pääosin betoniseininä ja pilareina mm. ulkoseinien vierustoilla.

Parvekkeet

Yhtä asuntoa lukuun ottamatta, kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke tai kattamaton terassi. Parvekelaatat ovat teräsbetonia. Lasitettujen parvekkeiden lattiapinnoitteena on lämpökäsiteltyä puuta ja kattamattomien terassien lattioissa on laattaa. Parvekkeiden kattopinnat verhoillaan kuitusementtilevyllä.

Osalle parvekkeista Kellonsoittajankadun puolelle asennetaan kiinteät metallirunkoiset pinnakaiteet, kaiteen sisäpuolella oleva lattiasta kattoon ulottuva lasitus. Sisäpihan puolen parvekkeille asennetaan kiinteät metallirunkoiset lasikaiteet, kaiteen yläpuolelle asennetaan avattava parvekelasitus. Vedenpoistojärjestelmä on parvekkeen sisäpuolella. Lasituksista huolimatta parvekkeet ovat ulkotilaa.

HUONEISTOJEN MATERIAALIT JA VARUSTEET

Seinät

Asuinhuoneiden, keittiön, kodinhoitohuoneen, eteisen ja vaatehuoneiden seinät maalataan valitun sisustuskonseptin mukaisesti. Kylpyhuoneiden ja erillisen wc:n seinät laatoitetaan valitun sisustuskonseptin mukaisesti. Keittiössä ja kodinhoitohuoneessa työtason tausta pinnoitetaan valitun konseptin mukaisesti. Saunan seinissä on tervaleppäpanelointi.

Lattiapinnat

Asuinhuoneiden, keittiön, eteisen ja vaatehuoneen lattiat ovat lautaparkettia valitun sisustuskonseptin mukaan. Saunan, pesuhuoneen, erillisen wc:n ja kodinhoitohuoneen lattiat laatoitetaan valitun sisustuskonseptin mukaisesti.

Kattopinnat

Asuinhuoneiden kattopinnoissa on pääosin ruiskutasoitus. Alas laskettujen kattojen levyt pinnat tasoitetaan ja maalataan valkoisiksi. Saunan ja pesuhuoneen katoissa on tervaleppäpanelointi. Alas laskettuihin kattopintoihin asennetaan huoltoluukkuja talotekniikan vaatimiin kohtiin.

Ikkunat

Avattavat ikkunat ovat kolmilasisia, kaksipuitteisia, sisään aukeavia, vakiorakenteisia MSE-tyyppisiä ikkunoita. Sisäpuite on valkoiseksi maalattua puuta, ulkopuite polttomaalattua alumiinia. Parvekkeen taustaseinien ikkunat ovat asuntotyyppistä riippuen kiinteitä tai avattavia ikkunoita. Avattavissa ikkunoissa on sälekaihtimet ja Ikkunoiden yhteyteen asennetaan 2-urainen verho kisko. Kahdeksannen kerroksen asuntojen parvekeulkoseinät ovat metallirakenteisia ikkuna- ja liukulasiseiniä.

Asuntojen ovet

Porrashuoneiden ovet ovat yksilehtisiä, tehdasvalmisteisia vakio-ovia, joiden pintamateriaali on viilu. Huoneistojen sisäiset ovet ovat saranallisia laakaovia tai liukuovia. Saunassa on kokolasiovi. Parvekeovet ovat yksilehtisiä lasiaukollisia ovia tai liukulasiovia.

Kiinteät kalusteet

Asuntoihin asennetaan arkkitehtisuunnitelmien mukaiset kiintokalusteet. Asuntojen kiintokalusteet toteutetaan valitun sisustuskonseptin mukaisesti.

Eteisen kalusteiden ovet ovat pääosin peilipintaisia liukuovia. Makuuhuoneissa on pääosin lasiliukuovellisia komeroita. Liukuovikomerot varustetaan Elfa-säilytysjärjestelmällä. Vaatehuoneissa on kalustelevystä valmistetut säilytysjärjestelmät kalustesuunnitelmien mukaisesti. Kodinhoitotiloihin asennetaan säilytys- ja allaskalusteet, joiden kalusteovet ovat maalattua mdf-kalustelevyä.

Pesutiloissa on pesuallaskalusteryhmä sekä peilikaappi valolla. Lisäksi pesuhuoneissa on suihkuseinä. Erillisissä wc-tiloissa on allaskalusteryhmä ja peilikaappi valolla.

Keittiöisen tasot ovat valitun sisustuskonseptin mukaisesti kvartsikomposiittia. Kalustesuunnitelmissa voi olla asuntokohtaisia, tässä kerrotusta poikkeavia yksityiskohtia.

Keittiökoneet

Keittiön varusteisiin kuuluu arkkitehtisuunnitelmien mukaisessa laajuudessa kalusteuuni, mikroaaltouuni, induktioliesitaso, liesikupu, integroitu astianpesukone sekä integroidut kylmälaitteet. Osassa asuntoja mikroaaltouuni ja uuni on integroitu yhdeksi laitteeksi.

Muut laitteet, LVI

Huoneistojen lämmitys toteutetaan vesikiertoisena lattialämmityksenä. Kaikissa asunnoissa on viilennysyksikkö, joka asennetaan pääsääntöisesti oleskelualueen reunalle, alas lasketun katon otsapintaan. Kaukokylmäenergian kustannuksista vastaa asuntoyhtiö, mutta viilennysyksikön sähkönkulutus on asunnon mittauksessa.

Ilmanvaihto toteutetaan asuntokohtaisilla lämmön talteenotolla varustetuilla ilmanvaihtolaitteilla. Laite on huoneistotyyppin mukaan joko pesuhuoneessa tai kodinhoitohuoneessa. Ilmanvaihtoa säädetään liesikuvun tai erillisen ohjainlaitteen kautta.

Sähkölämmitteinen kuivausteline on valmiina suunnitelmien osoittamassa paikassa. Saunoissa on sähkökuas suunnitelmien mukaisesti.

Asuinhuoneistot varustetaan huoneistokohtaisella etäluettavalla vedenmittausjärjestelmällä. Rakennusten pääsisäänkäyntiovet varustetaan sähköisellä lukitusjärjestelmällä, jota ohjataan huoneistokohtaisella kameralla ja puheyhteydellä varustetulla ovipuhelinjärjestelmällä.

Sähkö

Yhtiö liitetään Turku Energian sähköverkkoon. Asuntokohtaiset sähkö-, antenni- ja atk-pistorasiat sekä kiinteät valaisimet asennetaan erikoissuunnitelmien mukaisesti.

Jokaisessa huoneistossa on vähintään yksi sähköverkkoon liitetty palovaroin. Asunnoissa on käyttövalmiina kiinteä laajakaista ja kaapelitelevisioliittymä. Asuntoihin asennetaan reitittimet langattoman netin mahdollistamiseksi.

Auloihin asennetaan digitaaliset porrasmäytöt, jotka toimivat samalla nimi- sekä infotauluina.

ULKOALUEET

Kulkuväylien ja oleskelualueiden pinnat ovat betonikiveä, laatoitusta ja asfalttia pihasuunnitelman mukaan. Oleskelualueiden kalusteet, istutukset ja valaistus toteutetaan pihasuunnitelman mukaisesti. Ulkoalueet kokonaisuudessaan valmistuvat samanaikaisesti.

YLEISET TILAT

Porrashuoneiden lattiat laatoitetaan ja seinäpinnat maalataan. Kattopinnat tehdään alakattojärjestelmällä. Parkkihallin seinät maalataan ja lattiaan laitetaan epoksilakka. Pääovien ja yleisten kulkureittien metallioviin asennetaan sähköllä toimivat ovikoneistot helpon kulun varmistamiseksi.

Yhtiön lukitus tehdään Iloqin S5:lla, joka mahdollistaa turvallisen ja helpon käytön ja selkeän avainten hallinnoinnin. Parkkihalliin asennetaan tallentava kameravalvonta.

MUUTOSTYÖT

Ostajalla on mahdollisuus teettää ostamaansa huoneistoon kohdistuvia mahdollisia muutostöitä omalla kustannuksellaan. Rakennuttaja antaa toivotuista muutostöistä kirjallisen tarjouksen ja muutostyöt on tilattava rakennuttajan esittämän muutostyöaikataulun puitteissa.

HUOMAUTUS

Rakennuttajalla on oikeus vaihtaa rakenteita ja edellä kuvattuja materiaaleja vastaaviin ja samanarvoisiin tuotteisiin sekä soveltaa suunnitelmien mittoja tarvittaessa. Esimerkiksi hormimitat sekä kotelointien ja alas laskettujen kattojen alat voivat muuttua laite- tai asennusteknisistä syistä. Esitteiden tiedot ja havainnekuvat voivat yksityiskohdiltaan poiketa valmiista toteutuksesta. Suunnitelmien kalustemerkinnät ovat muodoiltaan suuntaa antavia.

Ukrainan sodan tuomat pakotteet voivat osaltaan vaikuttaa joidenkin materiaalien saatavuuteen ja toimitusaikoihin. Materiaalien mahdollisten toimitusvaikeuksien osalta rakennuttaja on viipymättä yhteydessä osakkeenostajiin ennen materiaali muutoksia.