

## Rakennustapaselostus

### ASUNTO OY PRIMUS, Turku

Kellonsoittajankatu 9, TURKU

### RAKENNUTTAJA

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, kerhotila, talovarasto ja pakettiautomaattia varten varattu tila sekä jätehuone. D portaan aulan vieressä pyörävarasto ja E portaan yhteydessä on yhtiön toinen jätehuone. Pihakannen alla olevaan kellarikerrokseen tulee yhtiön parkkihallin lisäksi autonpesupaikka, talopesula, kuivaushuone, väestönsuojat, irtaimistovarastoja sekä varasto- ja teknisiä tiloja.

Jokaisella asunnolla on oma lukittu irtaimistovarasto, joka sijaitsee joko kellarissa tai B-portaan porrashuoneissa. A, B, C ja D portaissa on hissit. Hissit kulkevat 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 (vaihe) sekä Turun kaupungin internetsivuilta [www.turku.fi](http://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 on 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 valetaan kallistusvalut, johon asennetaan höyrynsulku ja kovavilla. Katemateriaalina käytetään bitumikermikatetta. Rivitalon katolle tehdään maksaruohokatto rakenne- ja arkkitehtisuunnitelmien mukaisesti.

### **Ulkoseinät**

Ulkoseinien runko tehdään betonielementeistä. Runko eristetään 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 betoniseinä- ja pilareina mm. ulkoseinien vierustoilla.

### **Parvekkeet**

Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke tai kattamaton terassi pois lukien asunto B29. Asunnossa B29 on ranskalainen parveke.

Parvekelaatat ovat teräsbetonia. Lasitettujen parvekkeiden lattiapinnoitteena on lämpökäsiteltyä puuta ja kattamattomien terassien lattioissa on laattaa. Parvekkeiden kattopinnat verhoillaan kuitusementtilevyllä.

Osalle parvekkeista Kellonsoittajankadun puolella on kiinteät metallirunkoiset pinnakaiteet, kaiteen sisäpuolella on lattiasta kattoon ulottuva avattava parvekelasitus. Sisäpihan puolen parvekkeilla on kiinteät metallirunkoiset lasikaiteet, kaiteen yläpuolella on avattava parvekelasitus. Vedenpoistojärjestelmä on parvekkeen sisäpuolella. Parvekkeet ovat ulkotilaa, eivätkä lasitukset ole tiiviitä tarvittavan ilmankierron vuoksi. Yli 50m<sup>2</sup> asunnoissa on sähkökäyttöiset screenkaihtimet.

## 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 lämpökäsitelty tervaleppäpanelointi.

### Lattiapinnat

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

### Kattopinnat

Asuinhuoneiden kattopinnoissa on pääosin ruiskutasoitus. Alas laskettujen kattojen levypinnat tasoitetaan ja maalataan valkoisiksi. Saunan ja pesuhuoneen katoissa on lämpökäsitelty 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 asuntotyypin mukaan kiinteitä tai avattavia ikkunoita. Avattavissa ikkunoissa on sälekaihtimet ja Ikkunoiden yhteyteen asennetaan 2-urainen verhojalko. Kahdeksannen kerroksen asuntojen parvekekäytävät 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 maalattuja. Pesutiloissa on allaskalusteryhmä sekä peilikaappi valolla. Lisäksi pesuhuoneissa on kääntyvä suihkuseinä. Erillisissä wc-tiloissa on allaskalusteryhmä ja peilikaappi valolla.

Keittiön kalusteovet ovat maalattuja tai teknistä viilua sisustuskonseptin mukaan. Keittiöiden tasot ovat valitun sisustuskonseptin mukaisesti kvartsi- tai komposiittia. Kalustesuunnitelmissa voi olla asuntokohtaisia, tässä kerrotusta poikkeavia yksityiskohtia.

### **Keittiökoneet**

Keittiön varusteisiin kuuluu arkkitehtisuunnitelmien mukaisessa laajuudessa kalusteuuni, mikroaaltouuni, induktioliesitaso, liesikupu, integroitu astianpesukone sekä integroidut kylmälaitteet. Alle 50m<sup>2</sup> asunnoissa mikroaaltouuni ja uuni on integroitu yhdeksi laitteeksi, sekä 45cm leveä astianpesukone. Yli 70m<sup>2</sup> asunnoissa erilliset täyskorkeat jääkaappi ja pakastin, pienemmissä asunnoissa jääkaappipakastin.

### **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.

Sähkölämmiteinen kuivausteline on valmiina suunnitelmien osoittamassa paikassa. Saunoissa on sähkökiuas 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 palovaroitin. Asunnoissa on käyttövalmiina kiinteä laajakaista ja kaapelitelevisioliittymä. Asuntoihin asennetaan reitittimet langattoman netin mahdollistamiseksi.

Auloihin asennetaan digitaaliset porraskäytöt, 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 iLOQ:in 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 kalustemerkinnot ovat suuntaa antavia.

Epävakaan maailmantilanteen vuoksi materiaalien saatavuudessa ja toimitusajoissa voi esiintyä haasteita, jotka voivat johtaa materiaaliinmuutoksiin. Materiaalien mahdollisten toimitusvaikeuksien osalta rakennuttaja on viipymättä yhteydessä osakkeenostajiin ennen materiaaliinmuutoksia.