

As. Oy Espoon Luhtavilla  
Rakennustapaselostus  
Ennakkomarkkinointi  
18.3.2026



Kaup. osa:	15. Niittykumpu
Kortteli/ tontti:	15052/23
Osoite:	Niittyportti 8, 02200 Espoo
Tontin pinta-ala:	2453 m <sup>2</sup>

## A Yleistä

Taloyhtiö	As. Oy Espoon Luhtavilla muodostuu yhdestä kuusikerroksisesta ja kaksiportaisesta asuinkerrostalosta. Porrashuoneet on varustettu hissillä.
Asunnot	Yhtiössä on 56 asuntoa. Huoneistotyypit vaihtelevat yksiöstä neliöön.
Tontti	As. Oy Espoon Luhtavilla sijaitsee omalla tontillaan.

## B Rakenteet

Perustukset	Rakennus perustetaan rakennesuunnitelmien mukaisesti.
Alapohja	Alapohjarakenteena on pääosin maata vasten valettu kantava lämmöneristetty teräs-betonilaatta rakennesuunnitelmien mukaan.
Ulkoseinät	Ulkoseinät ovat pääosin teräsbetonielementtejä. Julkisivumateriaalina pääosin paikallamuurattu tiili. Parvekkeen taustaseinät ovat maalattuja sandwich-elementtejä.
Huoneistojen väliset seinät	Huoneistojen väliset seinät ovat 200 mm paksuja betoniseiniä.
Välipohja	Välipohjarakenteena on paikallavalettu teräsbetonilaatta.
Yläpohja	Yläpohjarakenteena on paikallavalettu teräsbetonilaatta.
Vesikatto	Katto on kevytsoralla eristetty tuulettuva tasakatto, jossa katemateriaalina on bitumikermi.
Kevyet väliseinät	Asuinhuoneiden kevyet väliseinät ovat teräsrunkaisia kipsilevyseiniä.
Alaslaskut ja koteloinnit	Asuinhuoneistoissa voi olla rakennusteknisten asennusten edellyttämiä alaslaskuja ja koteloitteja. Huonekorkeus on alaslaskujen ja kotelointien kohdalla muuta asuinhuoneistoa matalampi.
Märkätilojen rakenteet	Asuntojen kylpyhuoneiden seinät ovat teräsrunkaisia levyseiniä. Kylpyhuoneen sisäpuolella levy on märkätilalevyä.

#### Parvekkeet

Rakenne ja pinnat	Parvekkeet ovat rakenteeltaan betonisia parvekelaattaelementtejä, jotka kannatetaan osin betonisin pilari- tai pieliseinäelementein sekä osin RST-putkin. Parvekekatot ovat betonirakenteisia. Parvekkeiden lattiapinnat ovat betonia, ja ne päällystetään matolla. Parvekkeiden kattopinnat ovat telattuja ja maalaamattomia.
Kaide	Parvekekaiteet ovat alumiinirunkoisia lasikaiteita, joissa lasit ovat kuvioituja.
Varustus	Parvekkeet on varustettu avattavin parvekelasein. Asuntojen A5, A10, A15, A20, A25, B27, B32, B33, B38, B39, B44, B45, B50, B51, B56 parvekkeilla osa parvekelasituksesta on kiinteänä lasituksena pohjakuvan mukaisesti. Parvekkeet ovat ulkotilaa, eivätkä lasitukset ole tiiviitä tarvittavan ilmankierron vuoksi. Parvekkeilla on tuuletusteline, pistorasia ja valaisin.
Terassit ja asuntopihat	Asunnoissa B26 on maantasossa puulaudoitettu terassi, joka on lasitettu pohjakuvan mukaisesti. Terassit ovat ulkotilaa, eivätkä lasitukset ole tiiviitä tarvittavan ilmankierron vuoksi. Asuntopihaan kuuluu kivetty alue lasitetun terassin ulkopuolella. Terassien välinen seinä on betonirakenteinen. Terasseilla on tuuletusteline, pistorasia ja valaisin.

#### C Asuntojen pintamateriaalit

Kohteen sisustusvalintojen vaihtoehdot ja tarkemmat tiedot on esitetty kohteen sisustusesitteessä.

#### Lattiapinnat:

Vinyylilankku	Olohuoneen, makuuhuoneen, eteisen, vaatehuoneen ja keittiön lattiamateriaalina on yksisauvainen vinyylilankku. Asuinhuoneissa sekä säilytysjärjestelmien kohdalla on yksisauvainen vinyylilankku. Jalkalistat ovat valkoiseksi peittomaalattua puuta.
Keraaminen laatta	Kylpyhuoneen, saunan ja erillis-wc:n lattia on laatoitettu keraamisella laatalla. Saunassa lattialaatoitus jatkuu seinälle n. 200 mm:n korkeuteen.

#### Seinäpinnat:

Maalaus	Olohuoneen, makuuhuoneen, eteisen, vaatehuoneen ja keittiön seinät on tasoitettu ja maalattu. Kiintokalusteiden taakse jäävät seinäpinnat on pölynsidontamaalattu.
Keraaminen laatta	Kylpyhuoneen ja wc:n seinät on laatoitettu keraamisella laatalla.
Keittiön välitila	Keittiön välitila on kalustevälilaminaatti tai keraaminen laatoitus.
Puupaneeli	Saunan seinät on paneloitu haapa- tai tervaleppäpaneelilla.

#### Kattopinnat:

Betoniset kattopinnat	Betoniset kattopinnat on ruiskutasoitettu.
Maalaus	Kipsilevyrakenteiset alas lasketut katot ja koteloinnit on tasoitettu ja maalattu.
Puupaneeli	Kylpyhuoneen, erillis-wc:n ja saunan alas lasketut katot on paneloitu haapa- tai tervaleppäpaneelilla.

## D Ovet ja ikkunat

Huoneistojen kerrostaso-ovet	Asuntojen kerrostaso-ovet porrashuoneeseen ovat puuviilupintaisia lakattuja ovia. Kerrostaso-ovi varustetaan ovisilmällä, kirjeluukulla ja ovikellolla. Asunnon avaimia on yhden huoneen asunnoissa 3 kpl, kahden huoneen asunnoissa 4 kpl ja huonemäärältään tätä isommissa 5 kpl.
Asuinhuoneistojen väliovet	Asuntojen väliovet ovat valkoiseksi peittomaalattuja huullettuja laakaovia, liukuovet valkoiseksi maalattuja seinän sisään liukuvia tai seinän päälle asennettuja laakaliukuovia. Karmit ja listat ovat valkoiseksi peittomaalattua puuta.
Parveke- ja terassiovet	Parvekeovet ovat yksilehtisiä ulosavautuvia lasikehysovia, joiden ulkopinta on alumiiniverhottu ja sisäpinta valkoiseksi maalattu.
Asuntojen ikkunat	Ikkunat ovat kolmilasisia sisään aukeavia ikkunoita. Sisäpuite ja karmi ovat valkoiseksi maalattua puuta. Ulkopuitteet ovat alumiinia ja karmit ulkopuolelta päällystetty alumiiniprofiililla. Tuuletusikkunat on varustettu avautumisen rajoittimilla. Asuntojen, porrashuoneiden ja kerhotilan ikkunat varustetaan antennilaseilla (1 kpl / huone / ilma-suunta).

## E Kalusteet, varusteet ja laitteet

Digitaaliset ratkaisut	Kohteessa on erilaisia asuntokohtaisia taloteknisiä järjestelmiä sekä kiinteistön käyttöön liittyviä teknisiä ratkaisuita. Näiden hallinnoinnista ja näihin liittyvästä olosuhde-, kulutus-, kulku- ja muun vastaavan tiedon käsittelystä vastaa asunto-osakeyhtiö. Tällaisia järjestelmiä ovat esimerkiksi kiinteistön lukitusjärjestelmä sekä asuntokohtaiset olosuhdehallintaratkaisut.
Porrastaulu, lukitus ja yhteistilojen varausjärjestelmä	Porrashuoneiden pääaulaan tulee digitaalinen porrastaulu, jossa voidaan esittää yhtiön tietoa ja tiedotteita. Yhtiön erikseen määritellyjä yhteistiloja voi varata erillisen varausjärjestelmän kautta. Näiden tilojen lukitusjärjestelmä liitetään varausjärjestelmään. Kohteessa käytetään lukituksena Abloy Easy lukitusjärjestelmää.
Ilmanvaihtojärjestelmä	Asunnoissa on huoneistokohtainen koneellinen tulo-poistoilmanvaihto varustettuna lämmöntalteenotolla ja huoneistokohtaisella säädöllä (säätö liesikuvusta tai erillisellä säätimellä). Huoneistokohtainen ilmanvaihtokone liitetään kiinteistösähköön.
Lämmitysjärjestelmä	Lämmitysmuoto on maalämpö, jonka tuottama energia ostetaan ulkoiselta palveluntuottajalta. Palveluntuottaja omistaa energiantuotantojärjestelmän sekä huolehtii järjestelmän toimivuudesta ja ylläpidosta. Lämpö jaetaan asuinhuoneisiin jakotukkien kautta vesikiertoisen lattialämmitysjärjestelmän avulla, ja asuinhuoneissa on termostaatit. Kylpyhuoneessa, saunassa ja erillis-WC:ssä on sähköinen mukavuuslattialämmitys, joka liitetään huoneiston sähköön. Asuntojen B28, B34, B40, B46 ja B52 erillis-WC:ssä on lisäksi vesikiertoinen pyyhekuivainpatteri. Lämmitysenergian palvelusopimus on määräaikainen ja kestoltaan viisi vuotta, jonka jälkeen yhtiöllä on mahdollisuus lunastaa energiantuotantojärjestelmä vuosittain. Määräaikaisuuden jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana ja palveluntarjoaja on sitoutunut sopimukseen vähintään 30 vuoden ajaksi.
Vesijohtokalusteet	Sekoittajat ovat yksiotesekoittajia, suihkussa on termostaattisekoittajia. Kiinteistössä on asuntokohtainen etäluettava kylmän ja lämpimän veden mittaus.
Valaisinpisteet ja pistorasiat	Asunnoissa on tavanomainen määrä valaisinpisteitä ja pistorasioita kattovalaisimia ja muita sähkölaitteita varten. Eteisessä ja alas lasketuissa katoissa (vaatehuone, kylpyhuone, wc) on upotetut valaisimet.

Antennipisteet	Olohuoneessa on kaksi antennipistettä, muissa asuinhuoneissa yksi antennipiste. Yhtiö liitetään kaapelitelevisioverkkoon.
Puhelin- ja tietoliikenne	Asunnoissa on nopeat laajakaistayhteydet mahdollistava cat6-datakaapelointi, lisäksi asuntoihin tuodaan valokuitu. Huoneistoissa on vakiona internetliittymä (kiinteistöliittymä), joka on nopeudeltaan 100/10 Mbit/s. Huoneiston haltija voi tilata lisänopeutta kiinteistöliittymän operaattorilta erillistä maksua vastaan.
Palovaroitin	Asunnot on varustettu verkkovirtaan kytketyin paristovarmennetuin palovaroittimin.
Ovipuhelin	Pääsisääkäynnin ovien yhteyteen asennetaan ovipuhelinjärjestelmä puheyhteydellä. Pääsisääkäynnin ovikojeessa on kamera, ja asukas voi lisätyönä tilata kuvayhteydellä varustetun vastaanottokeheen.
Muut varusteet	Asuinhuoneisiin asennetaan kaksiliukuinen verhojako. Kaikissa ikkunoissa on valkoiset sälekaihtimet, parvekeovissa, palolaseissa ja kiinteissä ikkunoissa pinta-asennuksena.
Kiintokalusteet	Kiintokalusteet toteutetaan kalustekaavioiden mukaisesti. Kiintokalusteet ovat tehdasvalmisteisia vakiokalusteita. Komerokalusteissa on saranaovet ja säilytysjärjestelmissä on liukuovet. Vaatehuoneet varustetaan säilytysjärjestelmällä ilman liukuovia. Kalusteiden ja säilytysjärjestelmien yläpuolella on useimmiten rakennustekniikan edellyttämä alas laskettu alakatto.
Keittiökaluusteet, koneet ja laitteet	Keittiön kiintokalusteet toteutetaan kalustekaavioiden mukaisesti. Kiintokalusteet ovat tehdasvalmisteisia vakiokalusteita. Työtasot ovat laminaattipintaista lastulevyä ABS-reunanauhalla. Työtasossa on päältä asennettu teräsallas. Keittotilassa on 60 cm leveä induktiokeittotaso tai 80 cm leveä induktiokeittotaso integroidulla liesituulettimella, kalusteuni, kalusteisiin sijoitettu mikroaaltouuni sekä valaisimella varustettu liesikupu keittotason yläpuolella, ellei induktiokeittotasossa ole integroitua liesituuletinta. Asunnossa on pohjapiirustuksen mukaisesti 45 cm tai 60 cm levyinen integroitu astiapesukone ja integroitua kylmälaitteita joko yksi (jääkaappipakastin) tai kaksi (jääkaappi ja pakastinkaappi). Keittiökaluusteiden välitiloissa on led-nauha valaisimet sekä pistorasiat.
Kylpyhuone, erillis-wc ja sauna	Kylpyhuoneen kalustukseen kuuluu wc-istuin, pesuallas, allaskaappi, valaisimella ja pistorasialla varustettu peilikaappi. Kylpyhuoneessa on pyykinpesukoneliitäntä sekä tilavaraus pesukoneelle ja kuivausrummulle. Suihkutilassa on kääntyvä suihkuseinä. Erillis-WC:n kalustukseen kuuluu wc-istuin, pesuallas, allaskaappi ja valaisimella varustettu peili. Asunnoissa A5, A10, A15, A20, A25 pyykinpesukoneliitäntä sekä tilavaraus pesukoneelle ja kuivausrummulle sijaitsevat erillis-wc:ssä. Kaikissa asunnoissa on pesukoneen ja kuivausrummun tilavaruksen vieressä, vaatehuoneessa tai eteisen säilytysjärjestelmässä pyykkikaappi tai -korit pohjapiirustuksen mukaisesti. Siivouskaappivarusteet ovat eteisen säilytysjärjestelmässä tai vaatehuoneessa. Saunan lauteiden tasot ja kaiteet ovat haapaa tai tervaleppää. Lauteet kannatetaan seinistä havupuisin kannakkein. Saunassa on sähkökiuas. Saunan ovet ovat kokolasi-ovia, joissa on puinen vedin.

## F Yhteistilat

Yhtiön irtaimistovarastot, ulkoiluvälinevarastot, lastenvaunuvarastot, tekniset ja kiinteistöhuollon tilat sijaitsevat ensimmäisessä kerroksessa. Yhtiöllä on lisäksi 1. kerroksessa kerhuhuone, pesula, kuivaushuone, väestönsuoja, jätetila ja saunaosasto vilvoitteluterassilla.

## G Yhteiset ulkotilat

Sisäänkäyntitasot ja pihakäytävät tehdään erikoissuunnitelmien mukaisesti. Leikkipaikat ovat turvasorapohjaisia ja sijaitsevat piha-alueella. Ulkovarusteet tehdään pihasuunnitelman mukaisesti. Pihaistutustyöt tehdään urakkasuoritukseen kuuluvana istutussuunnitelmien mukaisesti. Korttelin 15052 piha-alue on tonteilla 19-24 yhteisjärjestelysopimuksen perusteella yhteiskäyttöinen. Kukin tontti toteutetaan erikseen.

## H Autopaikoitus

Yhtiön autopaikoista 33 sijaitsee viereisellä tontilla sijaitsevan pysäköintiyhtiön (Luhtaparkki Oy) kylmässä autohallissa ja 1 autopaikka kadunvarsipaikkana pysäköintiyhtiön tontilla. Autopaikat myydään nimettyinä pysäköintioikeuksina. Autopaikat on varustettu lämpö+latauspiste -yhdistelmäpistorasialla (ns. hidaslataus max. latausteho 3 kW superschuko) yleisiä pysäköintipaikkoja lukuun ottamatta. Latauspisteiden toteutus on tehty dynaamisella kuormanhallinnalla siten, että kaikki autopaikat eivät voi olla samanaikaisesti latauksessa.

Autopaikkojen suhteen tulee huomioida, että asukas pysäköinti on käsitettävä eri tapauksena kuin pysäköintilaitokset, jolloin pysäköintiruudun ja ajoväylän mitoitus voi poiketa vähäisessä määrin RT-ohjekorteissa 98-11235 ja 98-11237 annetuista mitoista.

## I Aurinkopaneelit

Yhtiön katolle asennetaan aurinkopaneeleja energiatodistuksen mukainen määrä. Aurinkopaneelien tuottamaa sähköä käytetään kiinteistön sähkökeskuksiin kytkettyjen laitteiden kulutuksiin (kiinteistösähkö).

**HUOM.** Tarvittaessa rakentajalla on oikeus vaihtaa edellä mainittuja materiaaleja ja tuotteita toisiin vastaaviin ja/tai samanarvoisiin. Asuinhuoneistoissa on rakennusteknisten asennusten edellyttämiä alas laskuja ja koteloiteja sekä niihin liittyviä teknisiä luokkuja. Huonekorkeus on alas laskujen ja kotelointien kohdalla muuta asuinhuoneistoa matalampi.