





# Arjesta poikkeavaa asumista Toppilansalmessa



# K21

Uniikkia asumista merellisessä  
ympäristössä tarjoavat

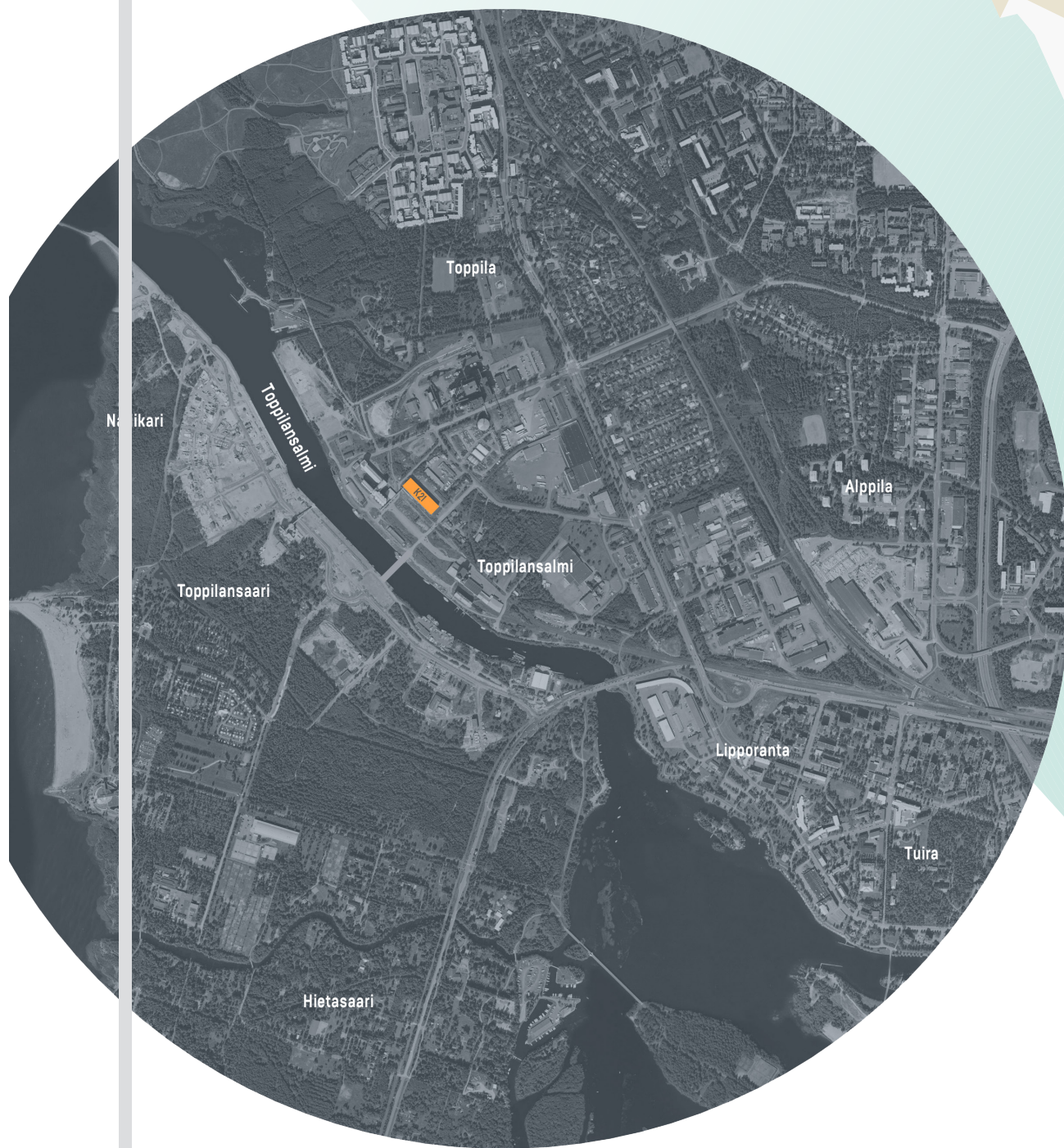
KIINTEISTÖNVÄLITYSLIIKE LKV  
**ARBELIUS**

**temotek**

**PAVE**  
ARCHITECTS

**PAVE**  
ARCHITECTS





## Ympäristö

# K21

### Etäisyydet ja lähipalvelut

Keskusta 4,8 km  
Nallikari 1,8 km  
Koulu 1,7 km  
Päiväkoti 290 m

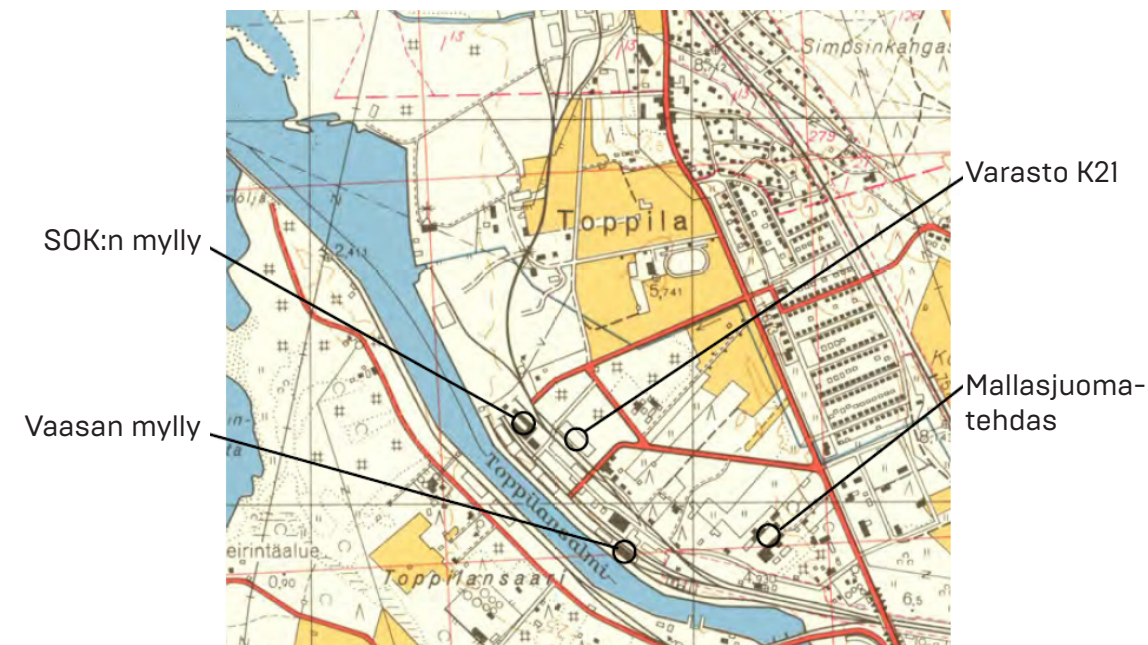
Kauppa 800 m  
Bussit 550 m  
Lentokenttä 19 km  
Yliopisto 5 km







## Historiallinen ympäristö



### *Toppilansalmi on historiallista satama- ja teollisuusaluetta*

Oulun ulkosatama muodostui Toppilaan, kun tulvavesi puhkaisi laskuväylän merelle marraskuussa vuonna 1724. Terva oli voin ja lohen ohella Oulun pääasiallisin vientitavara. Tervan vientiä ja varastointia varten perustettiin Toppilaan vuonna 1777 Tervahovi.

Toppilassa rakennettiin myös purjelaivoja ja laivanrakennustoiminta oli huipussaan 1870-luvulla. 1800-luvun lopulla Toppilan oli Hietasaaren kanssa oululaisten porvariperheiden kesäviettopaikka pitsihuviloineen. Samaan aikaan aloitti nyt jo toimintansa lakkauttanut Mallasjuomatehdas.

Tervahovin toiminta lakkasi 1900-luvun alussa, kun tervan kysyntä ja purjelaivaliikenne vähitellen hiipuivat. Puunjalostusteollisuus korvasi tervan tuotannon. Toppilan alueelle rakennettiin sulfiitti- ja selluloosatehdas. Sen propsipinot peittivät laajoja alueita Toppilan sataman pohjoisosassa.

Myös kaksi suurta myllyä rakennettiin 1920-luvulla. Satama-alueella oli rautatieyhteys jo vuodelta 1886, asemarakennus,

varastorakennuksia, konttoreita, varastokenttiä ja liikennealueita. Toppilan satamassa sijaitsi myös vuonna 1878 perustettu J.W. Snellmanin (myöhemmin Ab Uleå Oy) höyrysaha, joka paloi 1901. Sen rakennuksista on jäljellä alunperin tiilirakenteinen sahan höyryvoimala, joka on toiminut myöhemmin öljyntorjunta-asemana.

1900-luvun lopussa satamaliikenne väheni. Sulfiitti- ja selluloosatehdas lopetti toimintansa 1985 ja Mallasjuoma-tehdas 2000-luvulla. Molemmat myllyt ovat nyt asuinkäytössä.

K21-varaston rakennuttaja oli Rikkihappo- ja superfostaattitehtaat Oy ja suunnittelija arkkitehti Tor-Eric Herler. Sodanjälkeisinä vuosina uusia peltoja oli raivattava ja entiset oli saatava kasvamaan paremmin, mikä tarkoitti kasvavaa lannoitteiden kysyntää ja lannoitetehtaita perustettiin.

Varasto K21:n omistus siirtyi Oulun kaupungille (vuodet 1964-1976). Varastossa on ilmeisesti säilytetty kaupungin omistuksen aikaan hiekoitushiekkaa.

Lähde: Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys, PAVE Arkitehdit 26.8.2020



## K21- asuinhuoneistot

sijoittuvat Toppilansalmen alueella  
kortteliin 53 tontille 9.

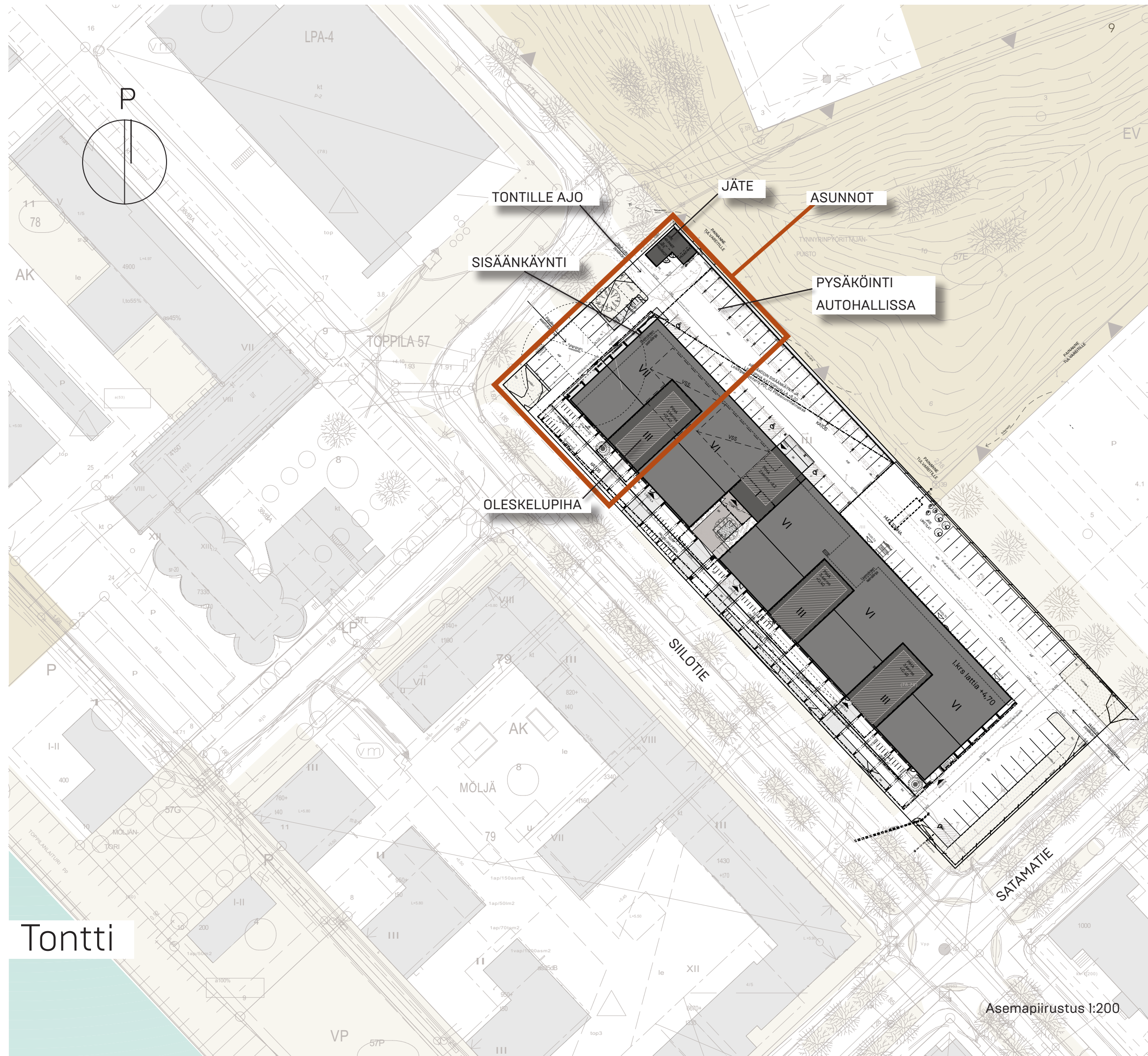
Osoite Siilotie 2.

Tontti rajautuu

Tynnyrinpyörittäjänpuiston  
ulkoilualueeseen, Siilotien  
katualueeseen ja kaakossa  
Satamatiehen. Naapurusto  
muodostuu kerrostalo- sekä  
pientaloasumisesta.

Asukkaiden autopaikotus sijoittuu  
tontin koillispuolella olevaan  
maanpäälliseen autohalliin.  
Pyöräsäilytys sijaitsee piha-alueella  
sisäänkäynnin läheisyydessä sekä  
lämpimässä sisätilassa.  
Jätehuolto on piharakennuksessa  
tontin sisäänajon läheisyydessä.

Asuntojen ulko-oleskelualue on  
lounaaseen avautuvalla suojaisalla  
kattopihalla kolmannen kerroksen  
tasolla.



Tontti

Asemapiirustus 1:200





Näkymä 3. kerroksen tasolta

## Hybridirakennus tarjoaa monipuolisia palveluja ja uniikkia asumista

Rakennuksen jalustassa 1. ja 2. kerroksessa sijaitsee päivittäistavarakauppa, liiketilaa pienemmille yrityksille (kuten koirapäiväkodille), sekä kuntosali ja päiväkot.

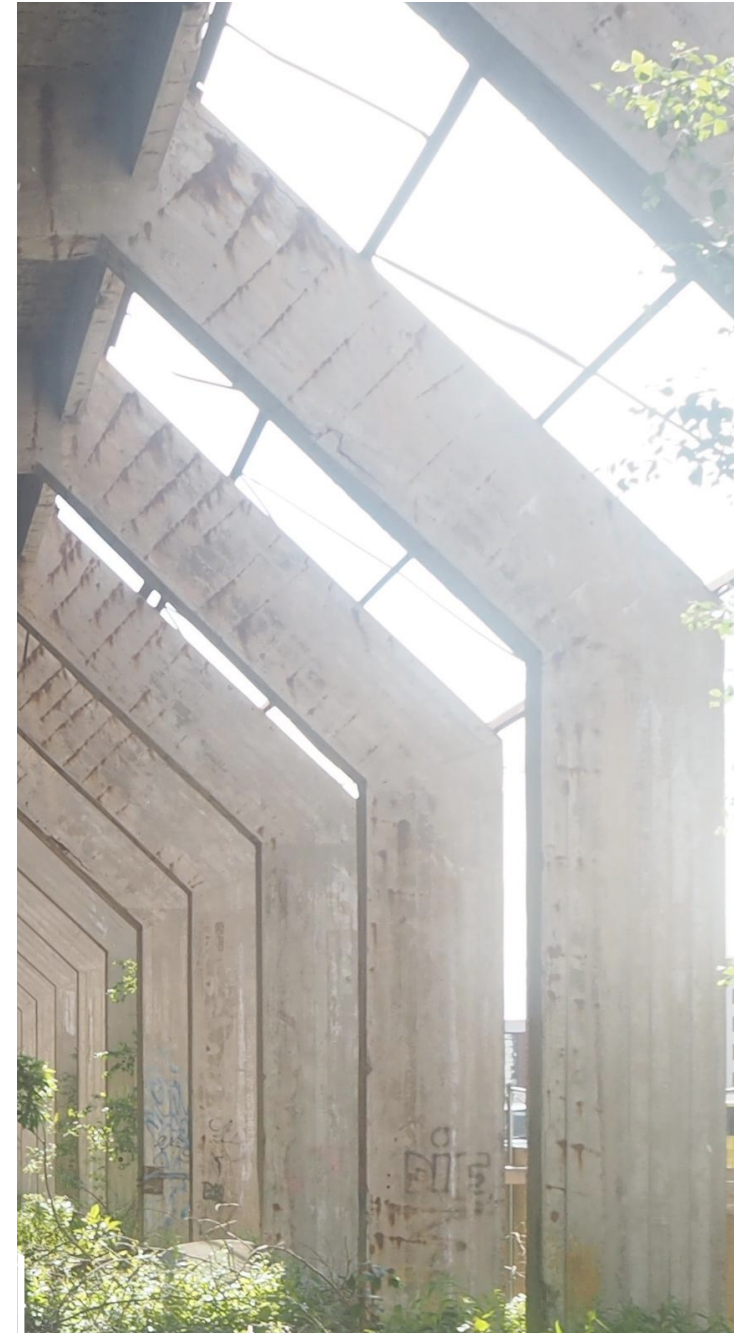
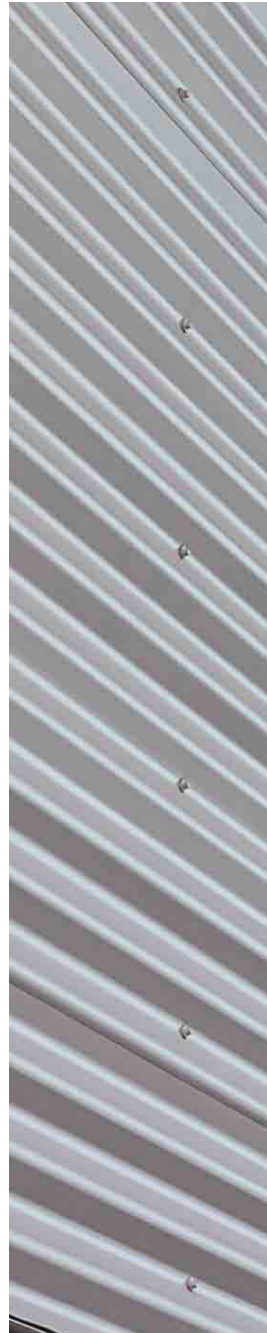
3. kerroksesta ylöspäin rakennus on varattu asumiselle. Kaakkoispäättyyn sijoittuu palveluasumista, luoteispäättyyn puolestaan huoneistoja, joista avautuu ilta-auringossa huippunäkymiä Toppilansalmeen sekä merelle.

ASUNNOT



Korttelin palvelut





# K21

## Materiaalit

### Satama-alueen rouheaa materiaailimaailma

K21:n materiaailimaailma kunnioittaa satama-alueen rouheutta.

Rakennuksen alaosan betonijalusta säilytetään teollisena muistumana rakennuksen historiasta.

Vanha kuori koostuu alkuperäisestä betonista, pellistä ja teräsrakenteista.

Betonikuoren sisälle rakennettavat uudet rakennukset tuovat kokonaisuuteen väriä ja sisäpihojen vehreyttä. Metalliset säleät rajaavat uudet värikkäät rakennukset

K21:n hahmon sisään siten, että maisemat avautuvat sisätiloista täydellisesti kohti merimaisemaa ja auringonlaskuja.





K21:ssä sijaitsee 14 uniikkia kotia, jotka tarjoavat laadukasta asumista pienessä taloyhtiössä.

Lisäksi upeat merimaisemat, suojaisa 3. kerroksen kattopiha ja talon tarjoamat palvelut takaavat viihtyisän ja huolettoman asumisen.



Asunnot sijoittuvat rakennuksen pohjoispäättyyn 3.-7. kerroksiin. Asuntojen parvekkeet avautuvat auringonlaskujen suuntaan luoteeseen. Huoneistojen koot vaihtelevat 55m<sup>2</sup> kolmiosta ylimmän kerroksen 128m<sup>2</sup> nelöön.

# Huoneistot

| Kerros    | Tyyppi        | Pinta-ala |
|-----------|---------------|-----------|
| 3. kerros |               |           |
| 01        | 4H+KT+S       | 82,5      |
| 02        | 3H+KT+S       | 71,0      |
| 03        | 3H+K+S        | 57,0      |
| 04        | 3H+KT+S       | 55,0      |
| 4. kerros |               |           |
| 05        | 4H+KT+S       | 82,5      |
| 06        | 3H+KT+S       | 71,0      |
| 07        | 3H+K+S        | 57,0      |
| 08        | 3H+KT+S       | 61,5      |
| 5. kerros |               |           |
| 09        | 4H+KT+S       | 82,5      |
| 10        | 3H+KT+S       | 70,5      |
| 11        | 3H+K+RH+S     | 101,5     |
| 12        | 3H+KT+S       | 61,5      |
| 6. kerros |               |           |
| 13        | 4H+RH+K+S+KHT | 117,5     |
| 14        | 4H+K+RH+S+KHT | 128,0     |

K21



Esitteen havainnekuvat vastaavat tämänhetkisiä suunnitelmia ja taiteilijan näkemystä toteutuvasta kokonaisuudesta.

Kuvissa näkyvät ratkaisut sekä materiaalit voivat muuttua suunnitelmien tarkentuessa.

# K21

KIINTEISTÖNVÄLITYSLIIKE LKV  
**ARBELIUS**

**temotek**



**PAVE**  
ARCHITECTS



Asunto Oy K21 alustava hinnasto 12.2.2023

| huoneisto | kerros | Tyyppi           | Pinta-ala | Kokonaishinta<br>4 484 €/m2 | Hoito-<br>vastike €/kk | Satus |
|-----------|--------|------------------|-----------|-----------------------------|------------------------|-------|
| A01       | 3      | 4h+k+s           | 82,5      | 365 400,00 €                | 330,00 €               |       |
| A02       | 3      | 3h+k+s           | 71,0      | 297 700,00 €                | 284,00 €               |       |
| A03       | 3      | 3h+k+s           | 57,0      | 254 600,00 €                | 228,00 €               |       |
| A04       | 3      | 3h+k+s           | 55,0      | 226 400,00 €                | 220,00 €               |       |
| A05       | 4      | 4h+k+s           | 82,5      | 384 300,00 €                | 330,00 €               |       |
| A06       | 4      | 3h+k+s           | 71,0      | 317 700,00 €                | 284,00 €               |       |
| A07       | 4      | 3h+k+s           | 57,0      | 264 600,00 €                | 228,00 €               |       |
| A08       | 4      | 3h+k+s           | 60,0      | 248 600,00 €                | 240,00 €               |       |
| A9        | 5      | 4h+k+s           | 82,5      | 394 300,00 €                | 330,00 €               |       |
| A10       | 5      | 3h+k+s           | 70,5      | 321 700,00 €                | 282,00 €               |       |
| A11       | 5_6    | 3h+k+rh+s        | 100,5     | 448 800,00 €                | 402,00 €               |       |
| A12       | 5      | 3h+k+s           | 60,0      | 258 600,00 €                | 240,00 €               |       |
| A13       | 6_7    | 3h+oh+rh+k+s+kht | 117,5     | 528 800,00 €                | 470,00 €               |       |
| A14       | 6_7    | 4h+oh+rh+k+s+kht | 128,0     | 598 800,00 €                | 512,00 €               |       |

| Autohal-<br>li-<br>paikka | Tyyppi |                 |  | Kokonaishinta | Hoitovastike | Status |
|---------------------------|--------|-----------------|--|---------------|--------------|--------|
| AHP1                      |        | autosuojapaikka |  | 14 200,00 €   | 20           |        |
| AHP2                      |        | autosuojapaikka |  | 14 200,00 €   | 20           |        |
| AHP3                      |        | autosuojapaikka |  | 14 200,00 €   | 20           |        |
| AHP4                      |        | autosuojapaikka |  | 14 200,00 €   | 20           |        |
| AHP5                      |        | autosuojapaikka |  | 14 200,00 €   | 20           |        |
| AHP6                      |        | autosuojapaikka |  | 14 200,00 €   | 20           |        |
| AHP7                      |        | autosuojapaikka |  | 14 200,00 €   | 20           |        |
| AHP8                      |        | autosuojapaikka |  | 14 200,00 €   | 20           |        |
| AHP9                      |        | autosuojapaikka |  | 14 200,00 €   | 20           |        |
| AHP10                     |        | autosuojapaikka |  | 14 200,00 €   | 20           |        |
| AHP11                     |        | autosuojapaikka |  | 14 200,00 €   | 20           |        |
| AHP12                     |        | autosuojapaikka |  | 14 200,00 €   | 20           |        |
| AHP13                     |        | autosuojapaikka |  | 14 200,00 €   | 20           |        |
| AHP14                     |        | autosuojapaikka |  | 14 200,00 €   | 20           |        |
| AHP15                     |        | autosuojapaikka |  | 14 200,00 €   | 20           |        |



## Esittely ja myynti



### **PEKKA ARBELIUS**

Kiinteistönvälittäjä LKV  
Julkinen kaupanvahvistaja

**040 555 0500**

[pekka.arbelius@arbeliuslkv.fi](mailto:pekka.arbelius@arbeliuslkv.fi)  
[www.arbeliuslkv.fi](http://www.arbeliuslkv.fi)

KIINTEISTÖNVÄLITYSLIIKE LKV  
**ARBELIUS**