

**Asunto Oy Oulun**

# K21

**Siilotie 2, 90520 Oulu  
Ennakkomarkkinointiesite**



**Asunto Oy Oulun K21  
Siilotie 2, 90520 Oulu**

Uniikkia asumista merellisessä ympäristössä tarjoavat



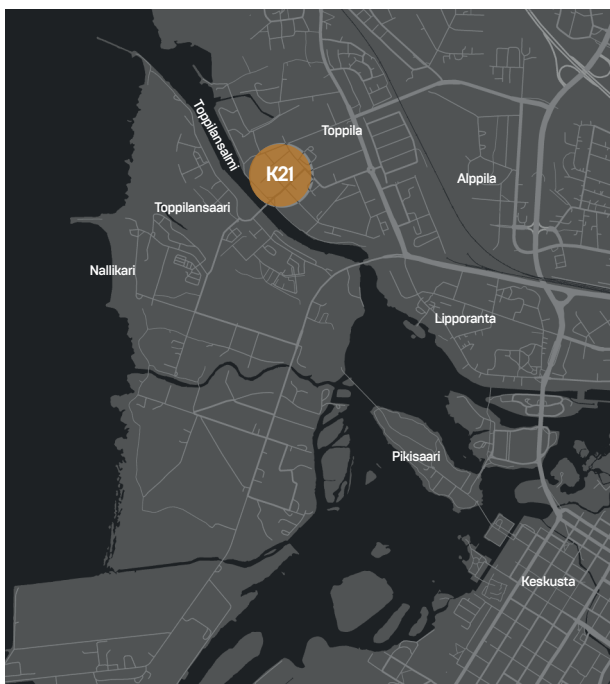


Havainnekuva porrashuoneesta

## Arjesta poikkeavaa asumista Toppilansalmessa

Asunto Oy Oulun K21 sijaitsee Toppilansalmen perinteikkäällä satama-alueella, joka huokuu historian havinaa. Isoja aluksia salmessa ei enää nähdä, mutta alueella on säilynyt satama-ajan aikaisia rakennuksia, jotka antavat alueelle omalaatuisen, merellisen leiman. Kerros- ja pientalojen värittämällä alueella on elävä naapurusto, jossa alueen rouhea historia saa näkyä. As Oy Oulun K21 on saanut nimensä paikalla sijainneesta vanhasta teollisuusvarastosta.

K21 ei ole pelkkä asuinrakennus, vaan se edustaa modernin kaupunkielämän monipuolisuutta. Rakennus on suunniteltu hybridirakennukseksi, jossa yhdistyvät laadukas asuminen ja monipuoliset palvelut. Päivittäistavarakauppa, liiketilat, kuntosali ja päiväkotit löytyvät rakennuksen ensimmäisistä kerroksista. K21 on paikka, missä kaikki tarvittava on lähellä.



Sijantikaavio



Ilmakuva Toppilansalmen alueesta

## Kulttuurihistoriallinen alue kutsuu uusia asukkaita

K21 sijaitsee Toppilansalmen sydämessä, missä kaupungin syke kohtaa merellisen rauhan. As Oy K21 sijaitsee ainutlaatuisella paikalla osoitteessa Siilotie 2. Naapurusto koostuu sekä kerrostalo- että pientaloasumisesta, ja se rajoittuu Tynnyrinpyörittäjänpuiston ulkoilualueeseen, Siilotien katualueeseen sekä kaakossa Satamatiehen. Kaikki kaupungin tarjoamat palvelut ovat käden ulottuvilla, mutta voit myös nauttia rauhallisista ulkoilualueista ja meren läheisyydestä.

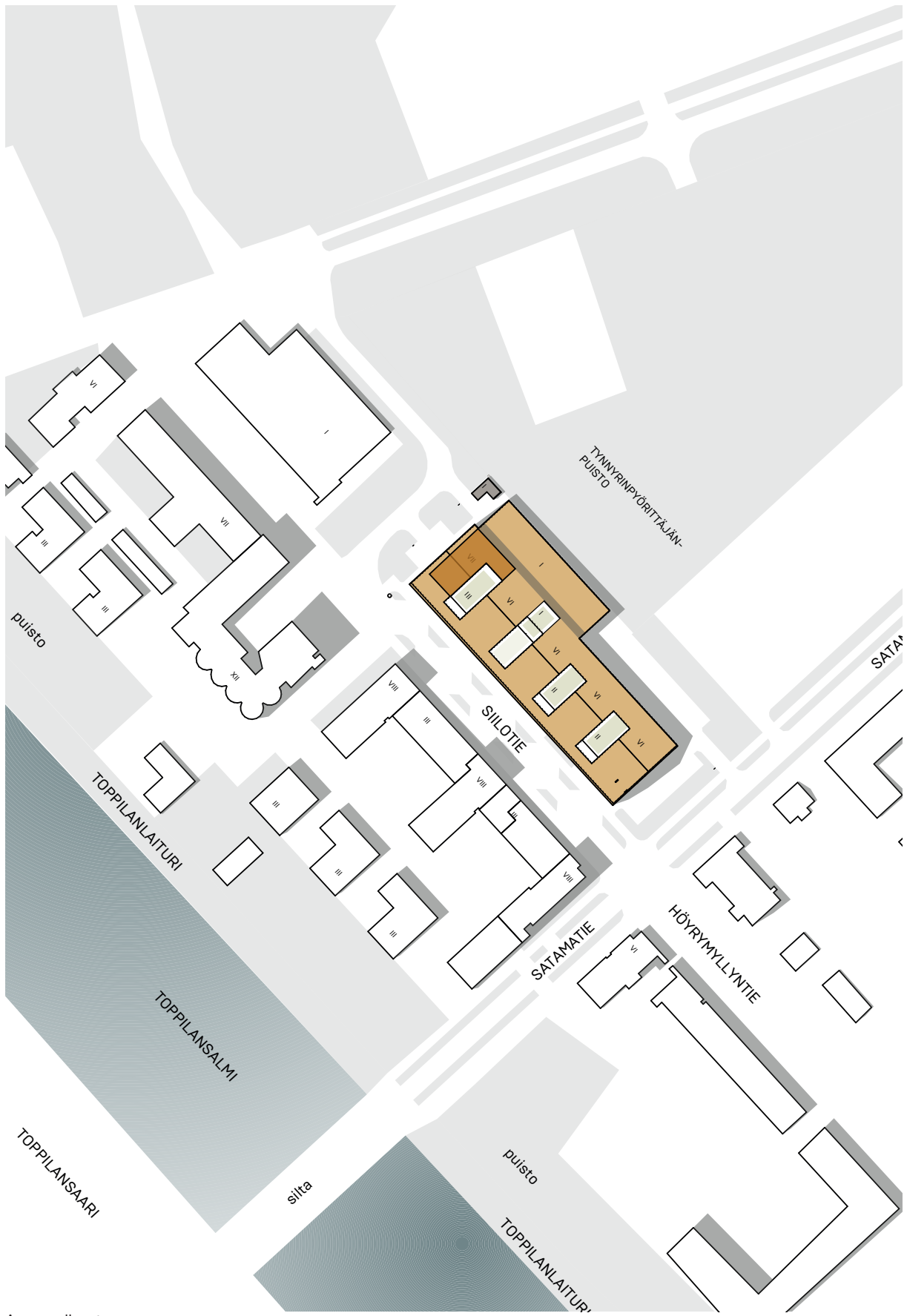
Toppilansalmen kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle alueelle on rakentunut korkealaatuinen kaupunki-

puisto, josta on erinomaiset yhteydet sekä pohjoisen suuntaan että keskustaan. Ydinkeskusta on alle viiden kilometrin päässä.

Hyvä arki muodostuu alueen monipuolisista palveluksista, päivittäistavarakaupoista, kouluista, päiväkodeista ja harrastusmahdollisuuksista. Meren läheisyys tuo alueelle oman ilmeensä ja tarjoaa mahdollisuuksia erilaisiin aktiviteetteihin ja veneilyyn. Hietasaaren upeat ulkoilureitit ja Nallikarin uimaranta odottavat ulkoilijoita kivenheiton päässä.

### Etäisyydet ja lähipalvelut

Keskusta 4,8 km	Kauppa 800 m
Nallikari 1,8 km	Bussit 550 m
Koulu 1,7 km	Lentokenttä 19 km
Päiväkoti 290 m	Yliopisto 5 km



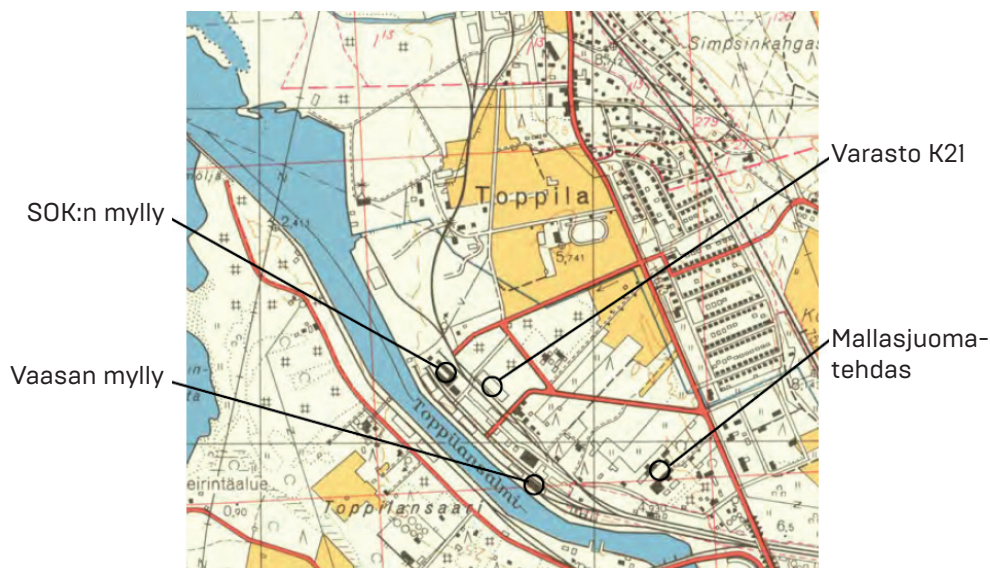
Asemapiirustus



Graffititaidetta varaston betoniseinässä.



Varastorakennus ennen purkua.



## Rakennus osana historiallista satama- ja teollisuusaluetta

Oulun ulkosatama muodostui Toppilaan, kun tulvavesi puhkasi laskuväylän merelle marraskuussa vuonna 1724. Terva oli voim ja lohen ohella Oulun pääasiallinen vientitavara. Tervan vieniä 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 kesänviettopaikka 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 sulfitti- ja selluloosatehdas. Sen proppipinot 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 sijaitti 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 Mallasjuomatehdas 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 rai-vattava 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 hiekoitusshiekkaa.

*Lähde: Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys, PAVE Arkitehdit 26.8.2020*



Vanhan varastorakennuksen hahmo on suojeltu.



Havainnekuva K21-rakennuksesta.





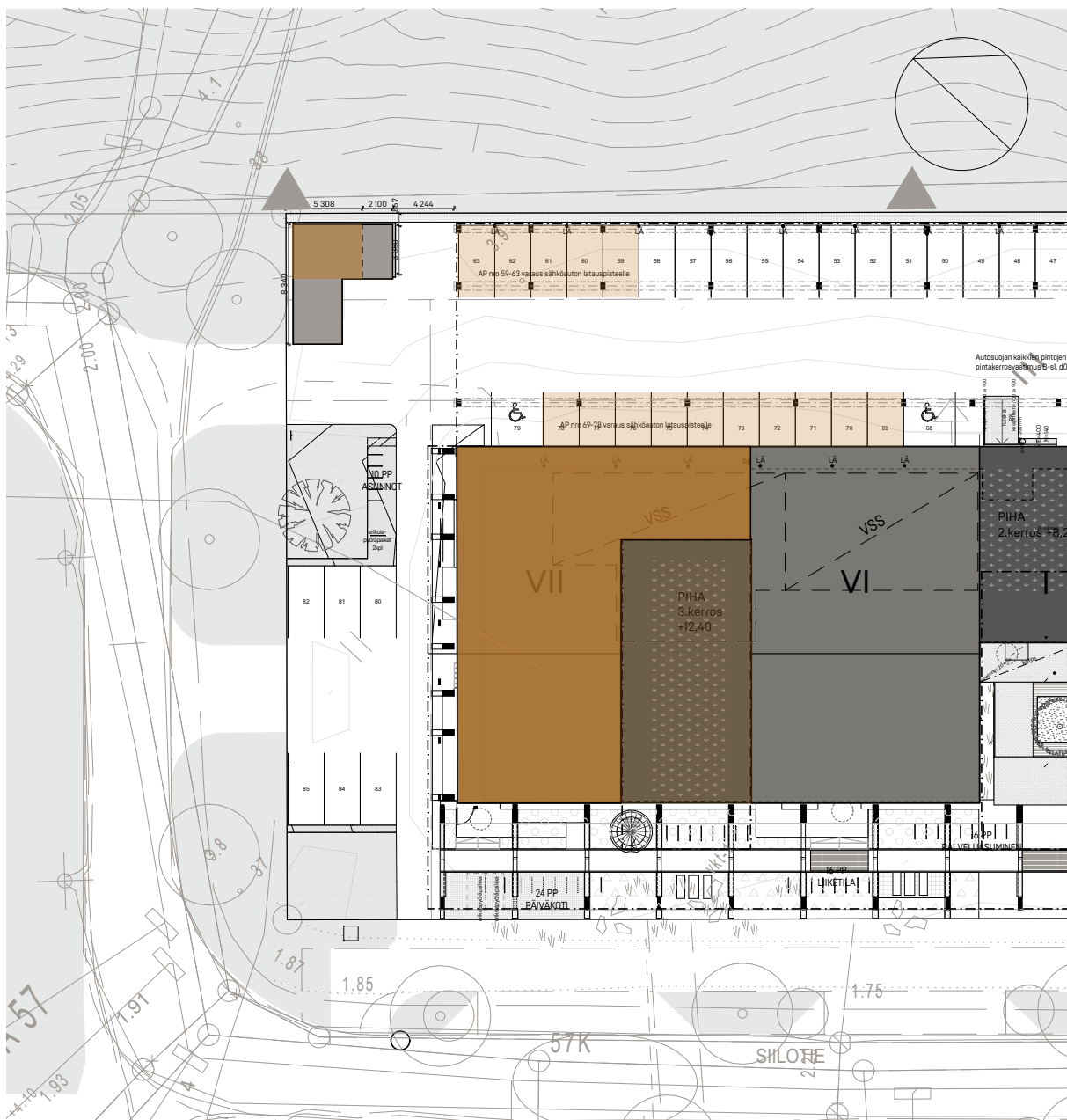
Havainnekuva betoniarkadista

## Rouheaa materiaalimaailmaa ja muotoa muistona satama-alueen historiasta

K21:n materiaalimaailma kunnioittaa satama-alueen rouheutta. Betoni, pelti ja teräsrakenteet ovat muistona alueen teollisesta historiasta.

Rakennuksen muoto on suojeltu asemakaavassa. Rakennuksen jalusta toteutetaan betonista muistumana vanhasta varastorakennuksesta. Arkadi säilytetään ja osin ennallistetaan.

Betonikuoren sisälle rakennettavat uudet rakennukset tuovat kokonaisuuteen väriä ja sisäpihojen vehreyttä. Rakennuksen hahmon muodostava metallisäleijulkisivu rajaa uudet värikkäät rakennukset K21:n hahmon sisään siten, että maisemat avautuvat sisätiloista täydellisesti kohti merimaisemaa ja auringonlaskuja.



Asemapiirustus

## Tontti ja piha-alueet

K21-hybridirakennus sijoittuu Toppilansalmen alueella kortteliin 53 tontille 9, osoitteeseen Siilotie 2. K21-asunnot sijaitsevat rakennuksen luoteispäädyssä. Tontti rajautuu Tynnyrinpyörittäjän ulkoilualueeseen, Siilotien kautaluueeseen ja kaakossa Satamatiehen. Naapurusto muodostuu kerrostalo- sekä pientaloasumisesta.

Asukkaiden autoparkkeeraus sijoittuu tontin koillispuo-

lella olevaan maanpäälliseen autosuojaan. Ulkoiluvälinetilat ja pyöräsäilytys sijaitsevat ensimmäisessä kerroksessa sisäänkäynnin läheisyydessä lämpimässä sisätilassa. Jätehuolto on piharakennuksessa tontin sisäänajon läheisyydessä.

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



Havainnekuva kolmannen kerroksen oleskelupihalta.



Havainnekuva 83,5 m<sup>2</sup> huoneistosta.



Havainnekuva 71 m<sup>2</sup> huoneistosta.



## Uniikit asuinhuoneistot merinäköaloilla

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 huoltettoman asumisen.

Asunnot sijoittuvat rakennuksen luoteisspäätyyn 3.-7. kerroksiin. Asuntojen parvekkeet avautuvat pääosin auringonlaskujen suuntaan luoteeseen. Huoneistojen koot vaihtelevat 57,5m<sup>2</sup> kolmiosta aina 145,5m<sup>2</sup> viiden huoneen ja keittiön asuntoon.

Rakennuksen teollisuushenkisyys jatkuu sisätiloihin ja huoneistoihin muun muassa betoni- ja puupintoina sekä valaisinratkaisuina.

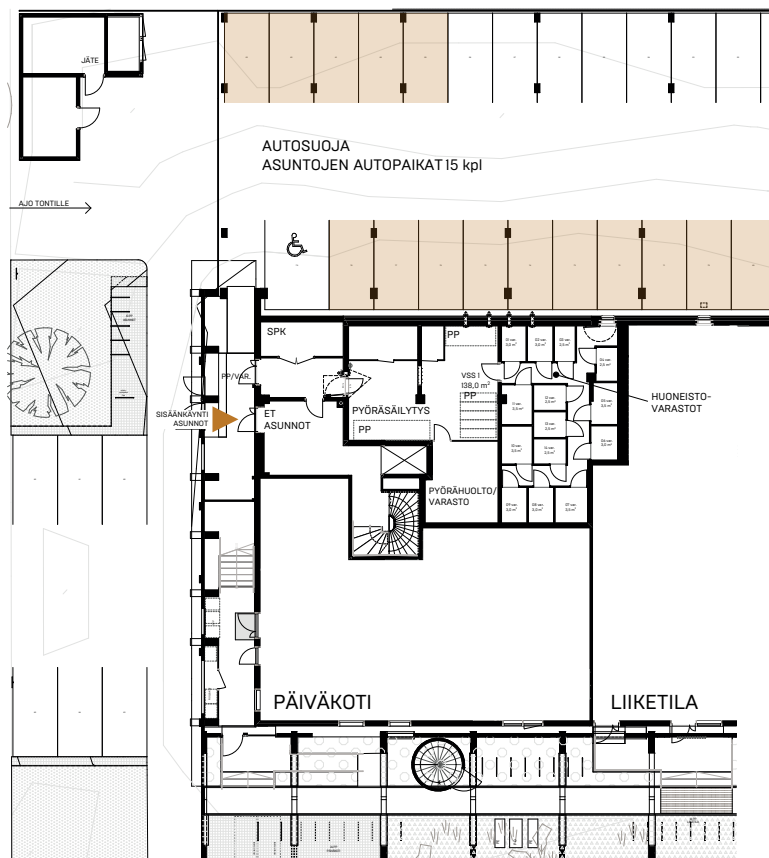
Kun varaat huoneiston vielä rakennusvaiheessa, voit vaikuttaa sen ulkoasuun ja varusteluun.

Voit suunnitella oman kotisi ilmeen yksilöllisillä materiaalivaihtoehdoilla ja luoda oman tunnelmasi. Lisähintaan myös tietyt erikoisvarustelut ovat mahdollisia.

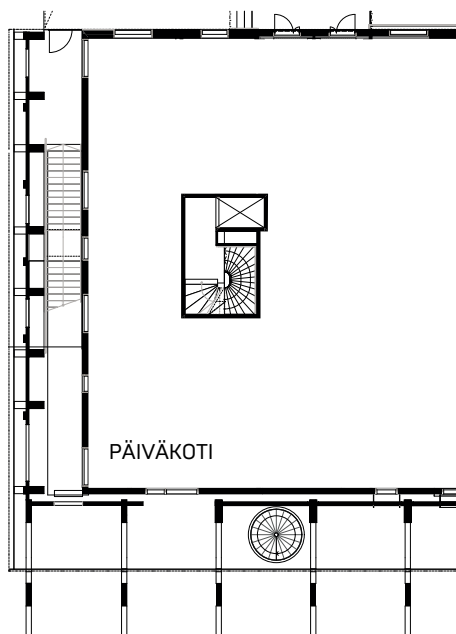
### As Oy Oulun K21 Asunnot

Kerros	Asunto	Tyyppi	Pinta-ala
3. krs	E01	4H+K+S	83,5 m <sup>2</sup>
3. krs	E02	3H+KT+S	71,0 m <sup>2</sup>
3. krs	E03	3H+K+S	57,5 m <sup>2</sup>
3. krs	E04	3H+KT+S	58,5 m <sup>2</sup>
4. krs	E05	4H+K+S	83,5 m <sup>2</sup>
4. krs	E06	3H+KT+S	71,0 m <sup>2</sup>
4. krs	E07	3H+K+S	57,5 m <sup>2</sup>
4. krs	E08	3H+KT+S	64,5 m <sup>2</sup>
5. krs	E09	4H+K+S	83,5 m <sup>2</sup>
5. krs	E10	3H+KT+S	71,0 m <sup>2</sup>
5.-6. krs	E11	5H+K+RH+S	145,5 m <sup>2</sup>
5. krs	E12	3H+KT+S	64,5 m <sup>2</sup>
6.-7. krs	E13	4H+RH+K+S+KHH	115,5 m <sup>2</sup>
6.-7 krs	E14	5H+K+RH+S+KHT	124,5 m <sup>2</sup>

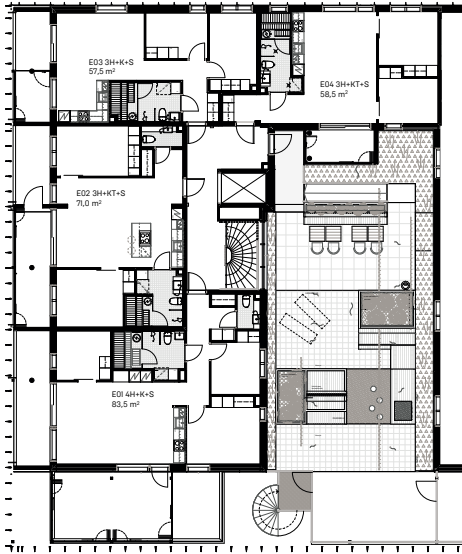
# Kerroslohjat



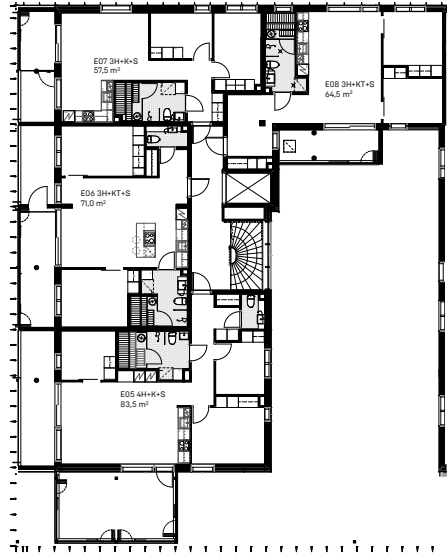
1. kerros



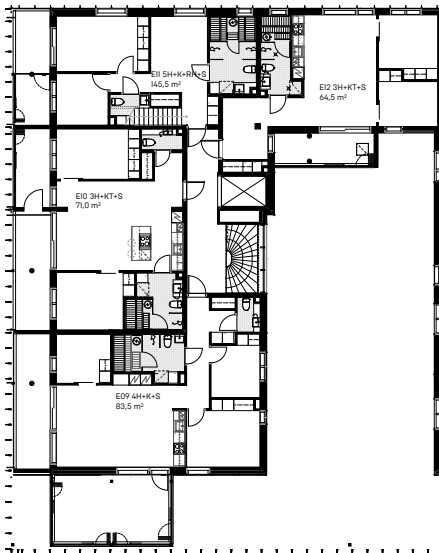
2. kerros



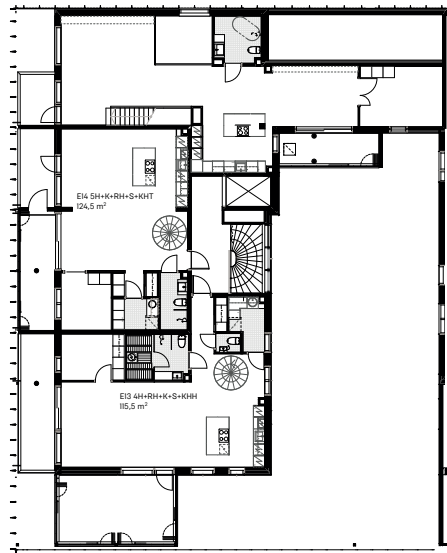
3. kerros



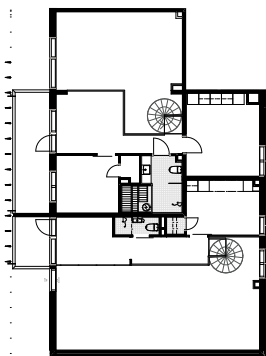
4. kerros



5. kerros



6. kerros

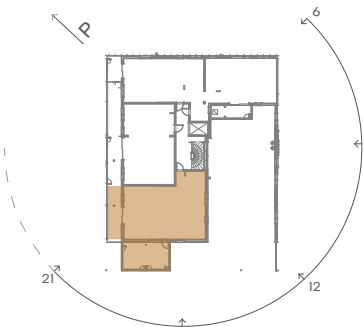
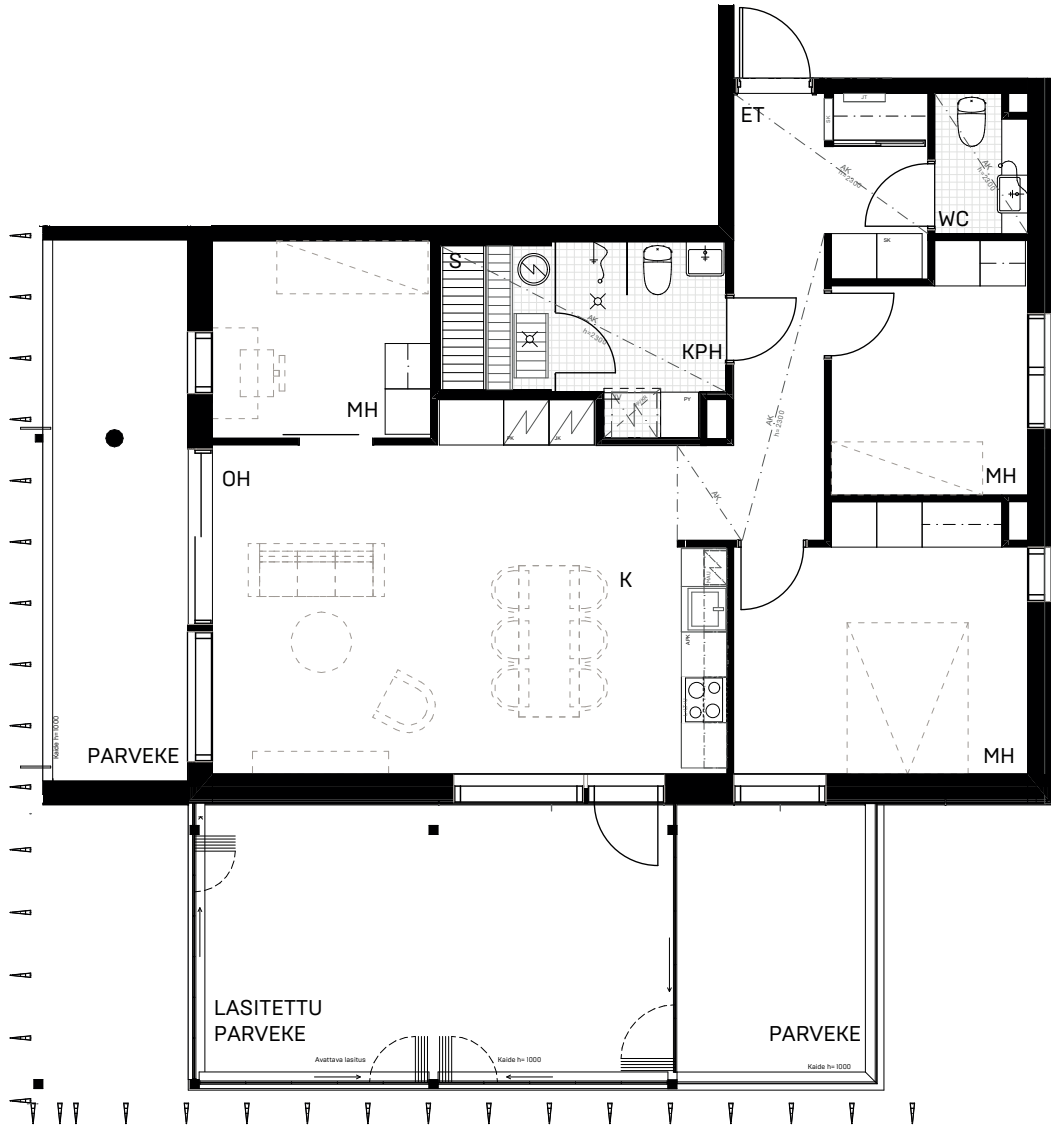


7. kerros

# E01

Huoneistopohja

**ASUNTO 01** 83,5 m<sup>2</sup>  
3. kerros 4H+K+S



Mittakaava 1:100

0 1 2 3 4 5

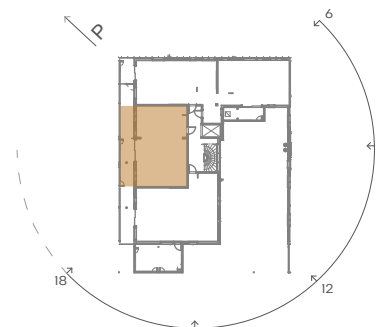
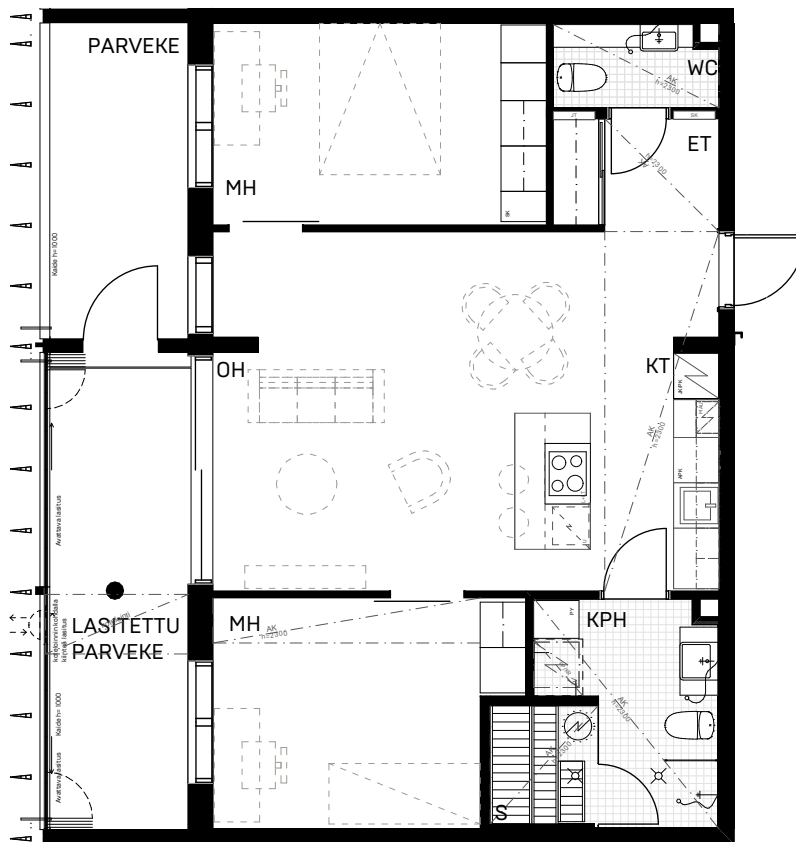


# E02

Huoneistopohja

**ASUNTO 02**  
3. kerros

71,0 m<sup>2</sup>  
3H+KT+S



Mittakaava 1:100

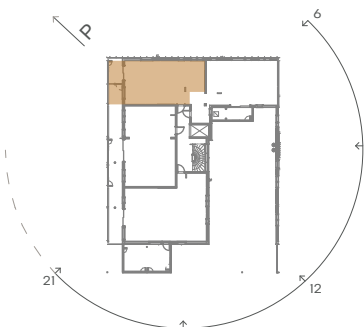
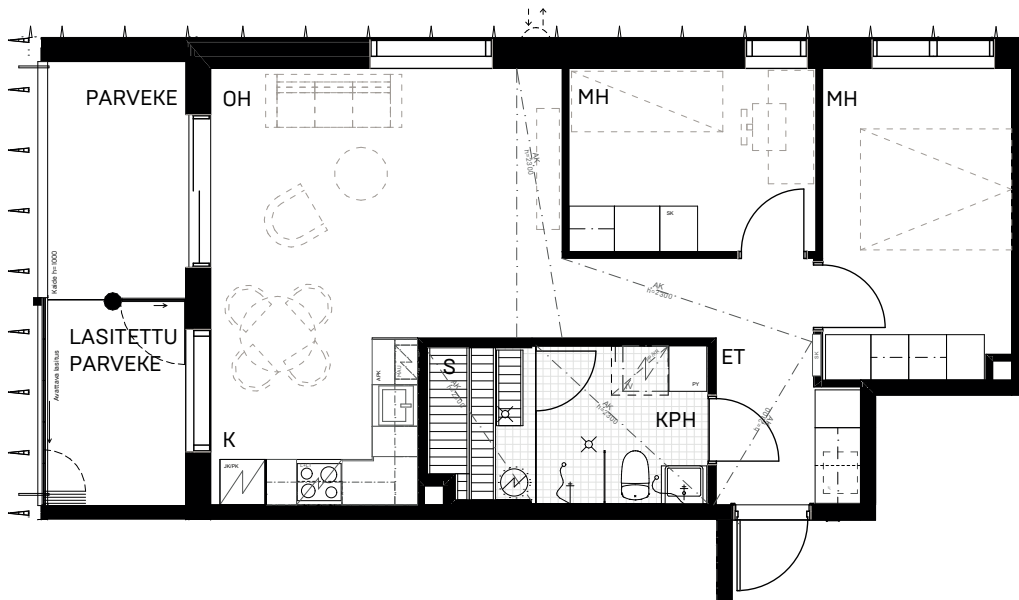


# E03

Huoneistopohja

**ASUNTO 03**  
3. kerros

57,5 m<sup>2</sup>  
3H+K+S



Mittakaava 1:100

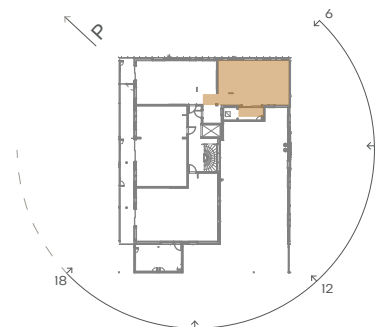
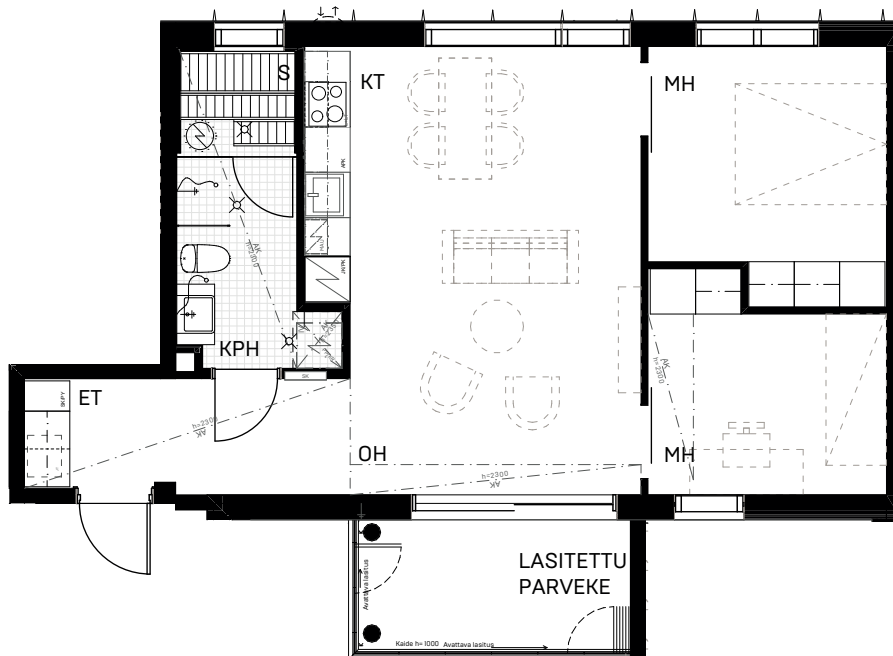
0 1 2 3 4 5

# E04

Huoneistopohja

**ASUNTO 04**  
3. kerros

58,5 m<sup>2</sup>  
3H+KT+S



Mittakaava 1:100

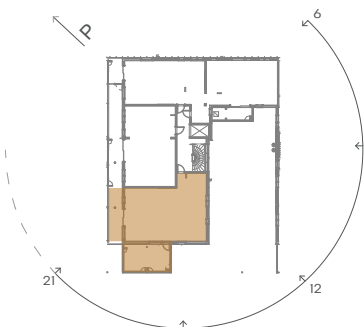
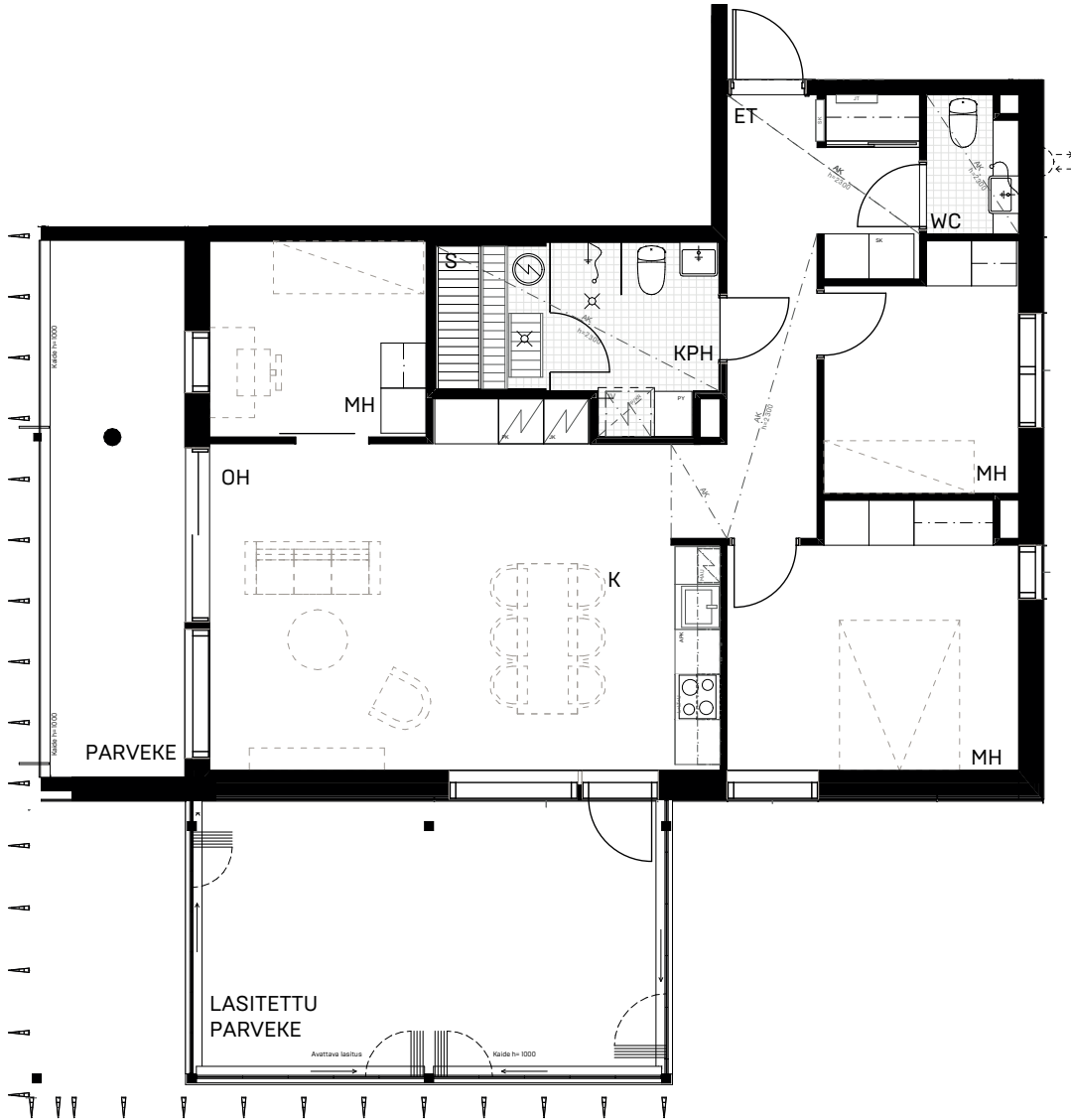
0 1 2 3 4 5

# E05

Huoneistopohja

**ASUNTO 05**  
4. kerros

83,5m<sup>2</sup>  
4H+K+S



Mittakaava 1:100

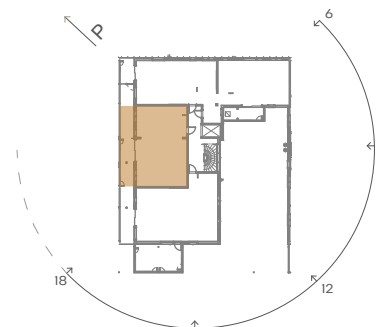
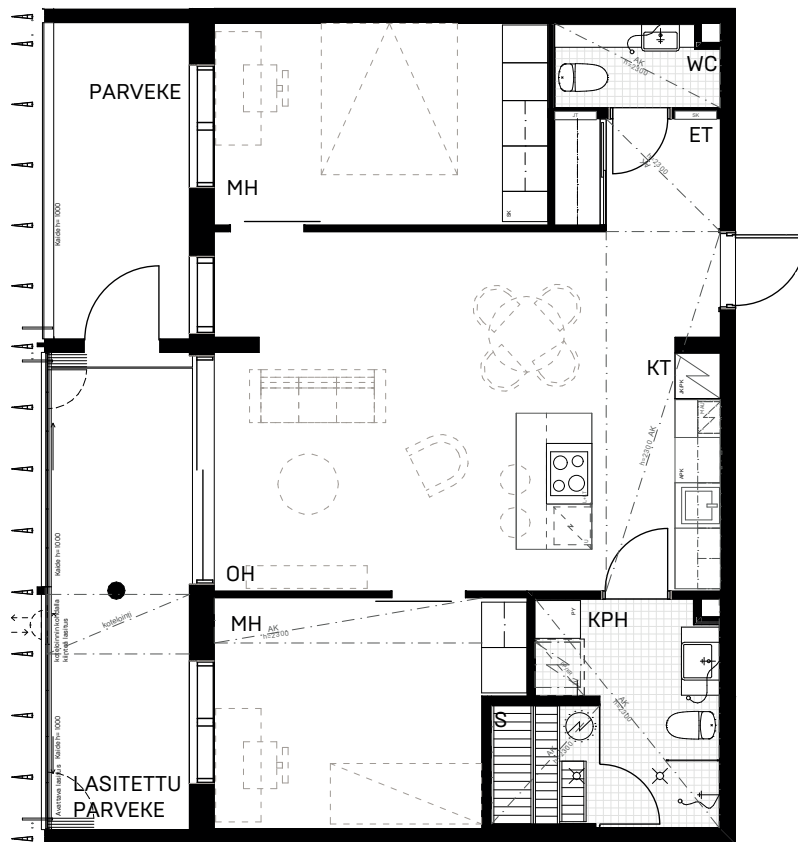
0 1 2 3 4 5

# E06

Huoneistopohja

**ASUNTO 06**  
4. kerros

71,0 m<sup>2</sup>  
3H+KT+S



Mittakaava 1:100

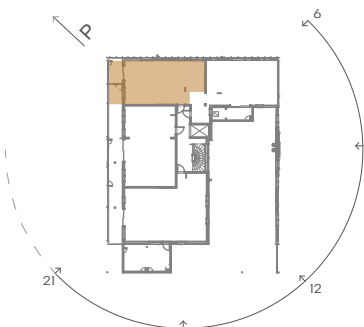
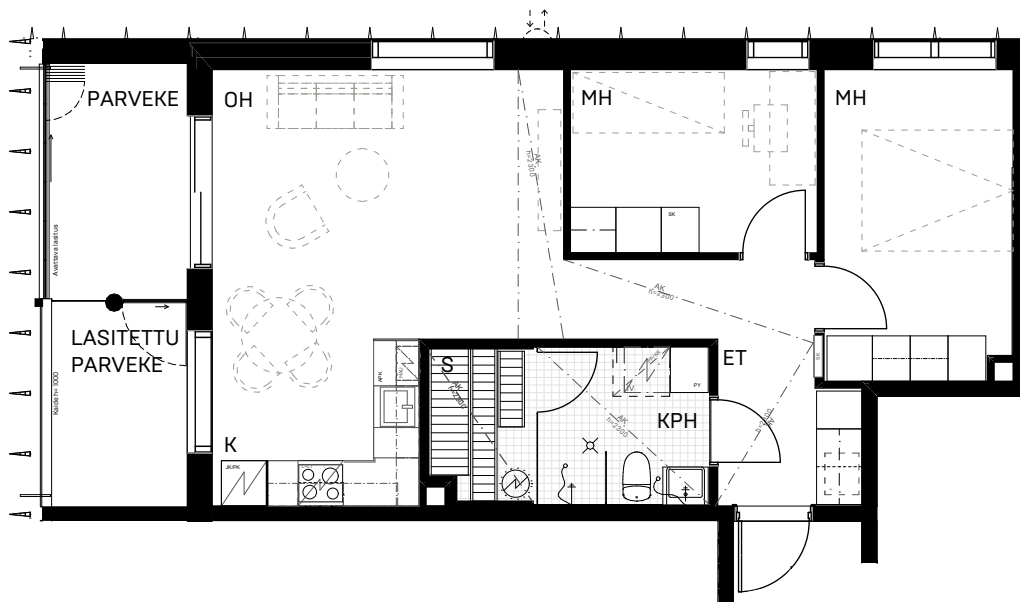


# E07

Huoneistopohja

**ASUNTO 07**  
4. kerros

57,5 m<sup>2</sup>  
3H+K+S



Mittakaava 1:100

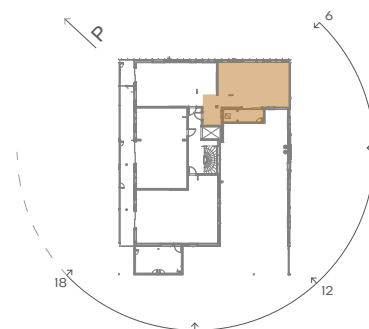
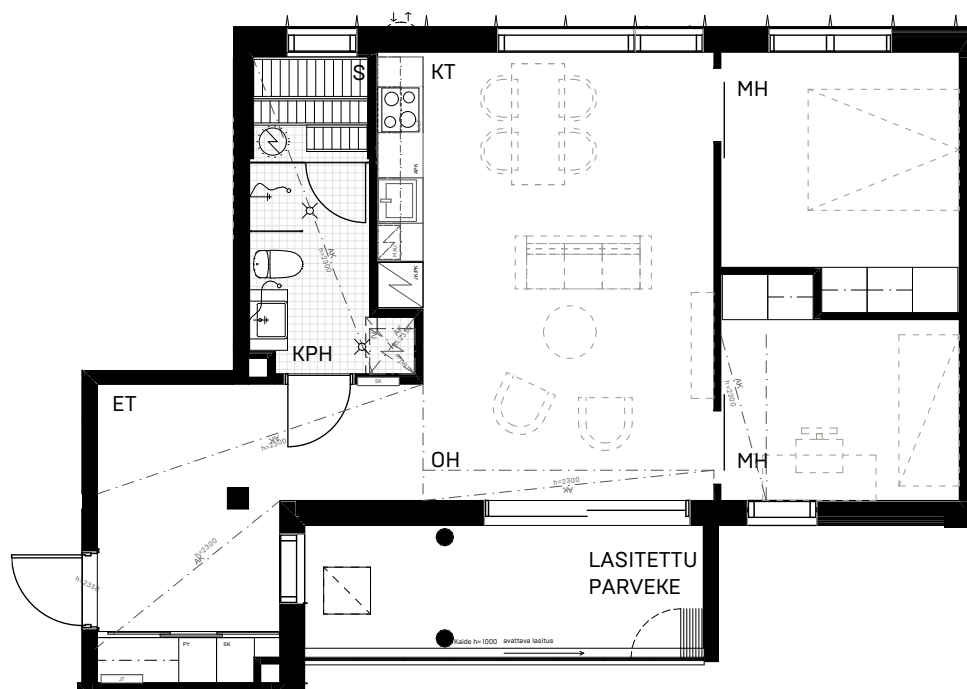
0 1 2 3 4 5

# E08

Huoneistopohja

**ASUNTO 08**  
4. kerros

64,5 m<sup>2</sup>  
3H+KT+S



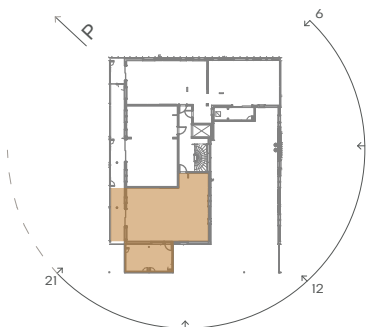
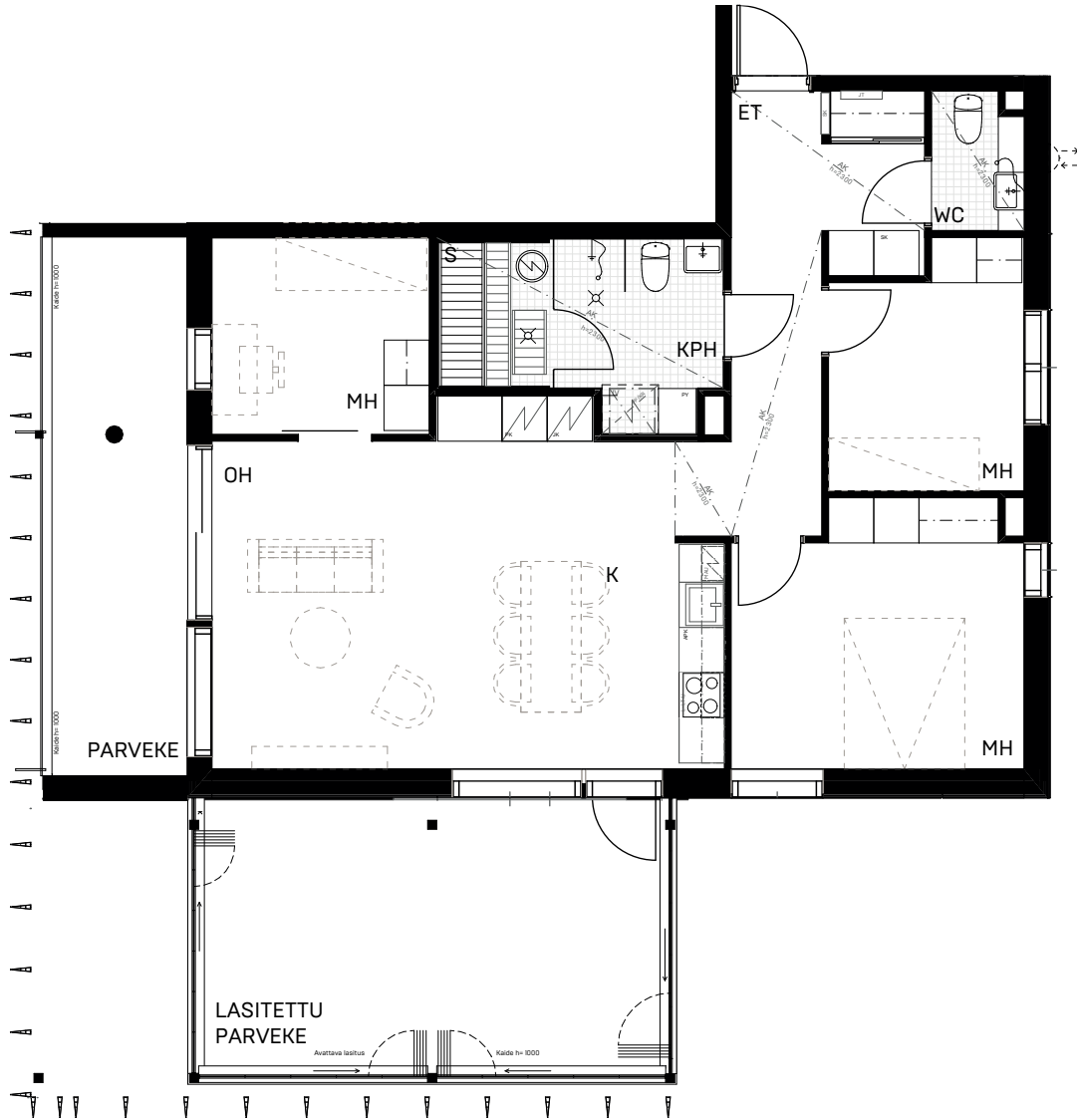
Mittakaava 1:100

0 1' 2' 3' 4' 5'

# E09

Huoneistopohja

**ASUNTO 09** 83,5 m<sup>2</sup>  
5. kerros 4H+K+S



Mittakaava 1:100

0 1 2 3 4 5

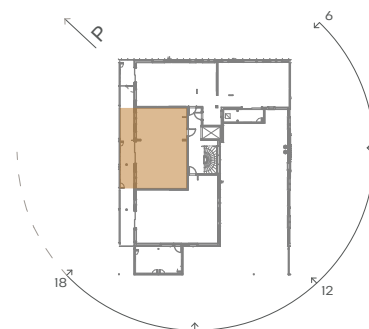
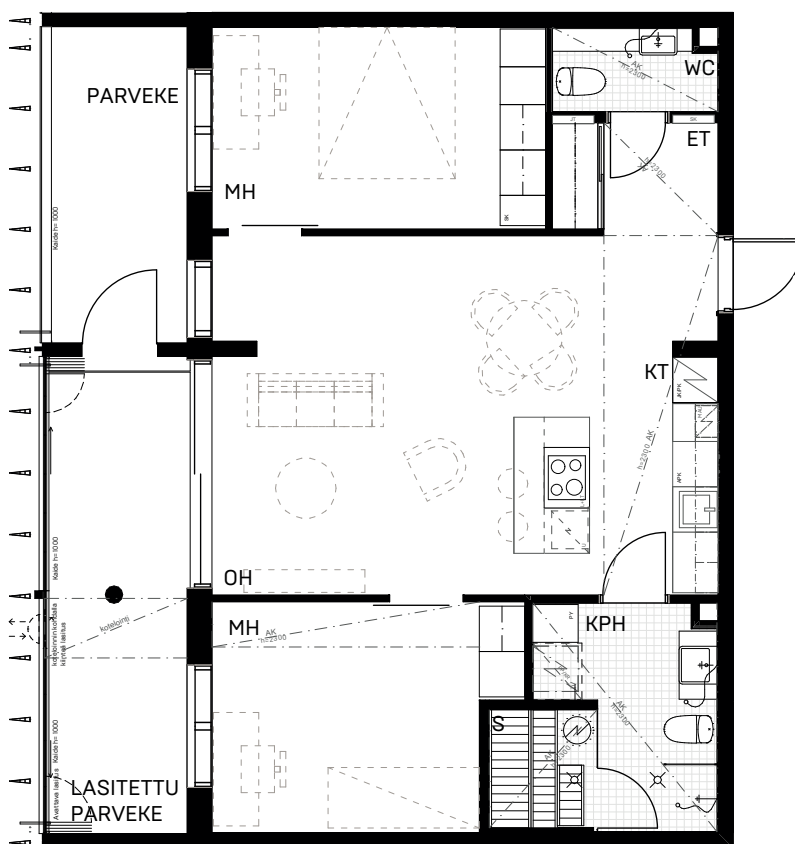


# E10

Huoneistopohja

**ASUNTO 10**  
5. kerros

71,0 m<sup>2</sup>  
3H+KT+S



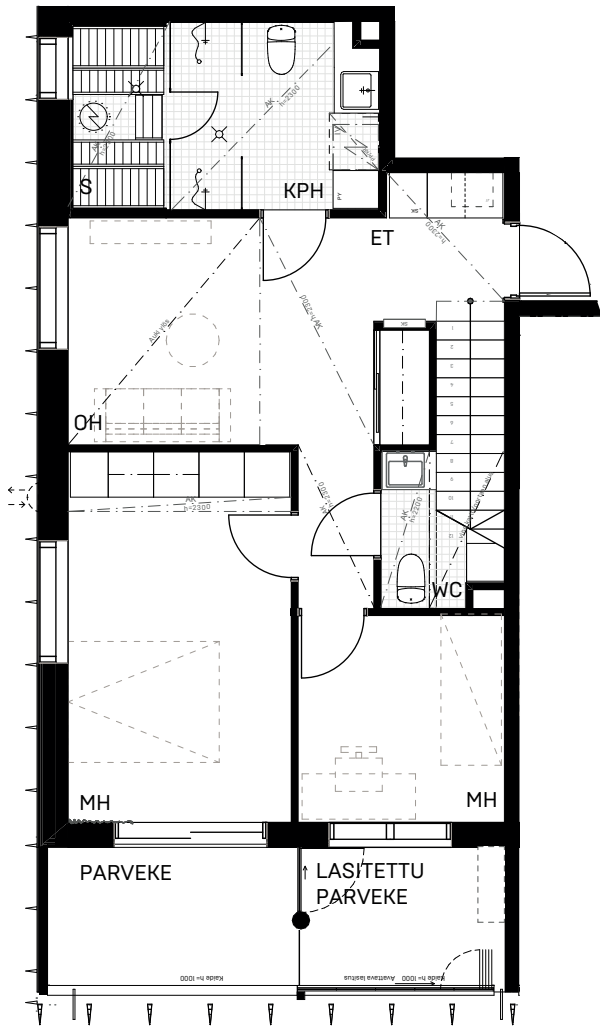
Mittakaava 1:100

0 1 2 3 4 5

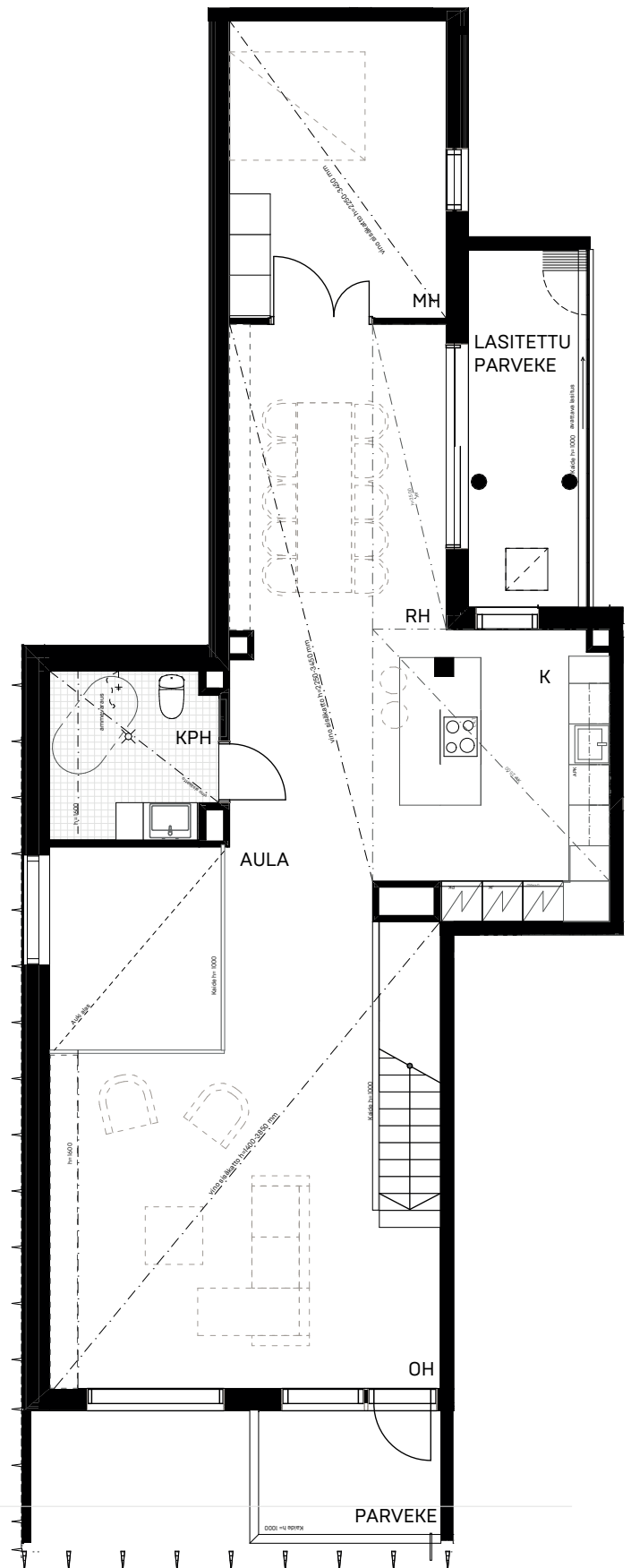
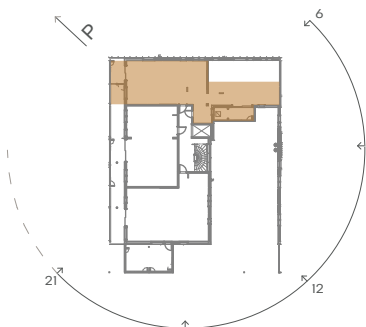
# E11

Huoneistopohja

**ASUNTO 11** 145,5 m<sup>2</sup>  
5.-6. kerros 5H+K+RH+S



Ensimmäinen kerros



Toinen kerros

Mittakaava 1:100

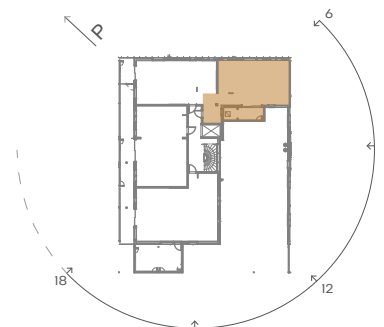
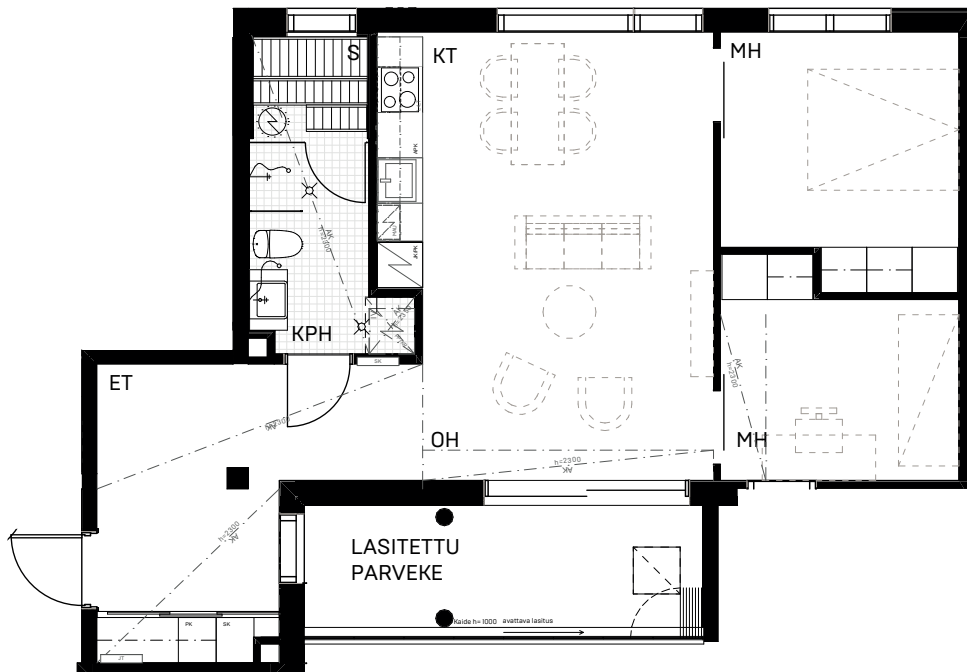
0 1 2 3 4 5

# E12

Huoneistopohja

**ASUNTO 12**  
5. kerros

64,5 m<sup>2</sup>  
3H+KT+S



Mittakaava 1:100

0 1 2 3 4 5

# E13

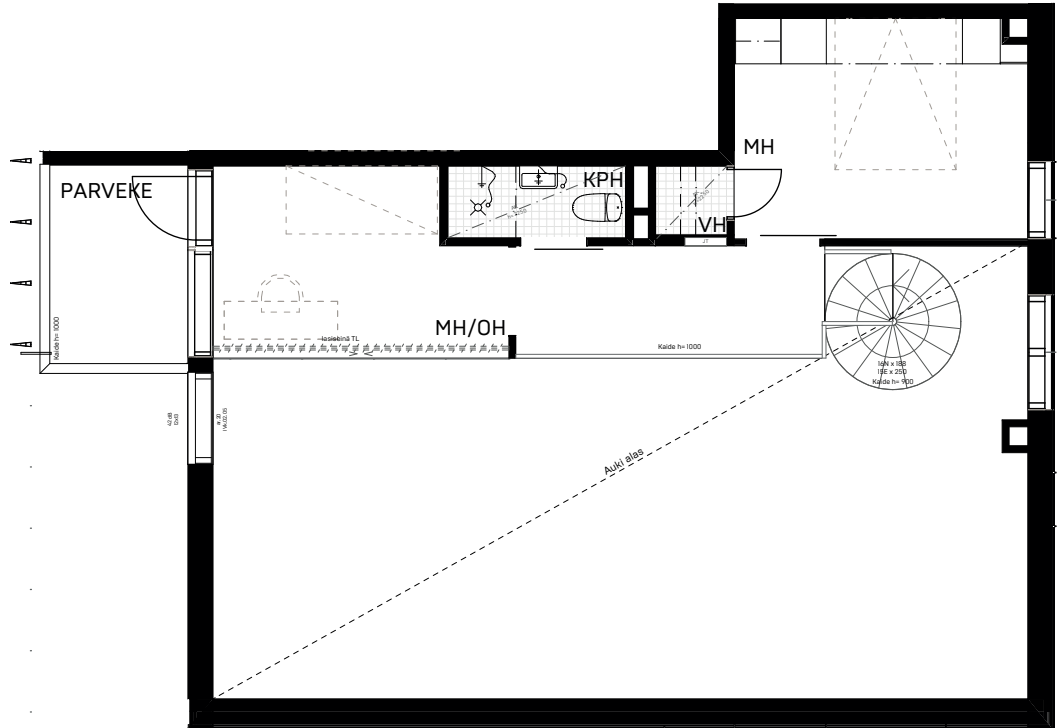
Huoneistopohja

## ASUNTO 13

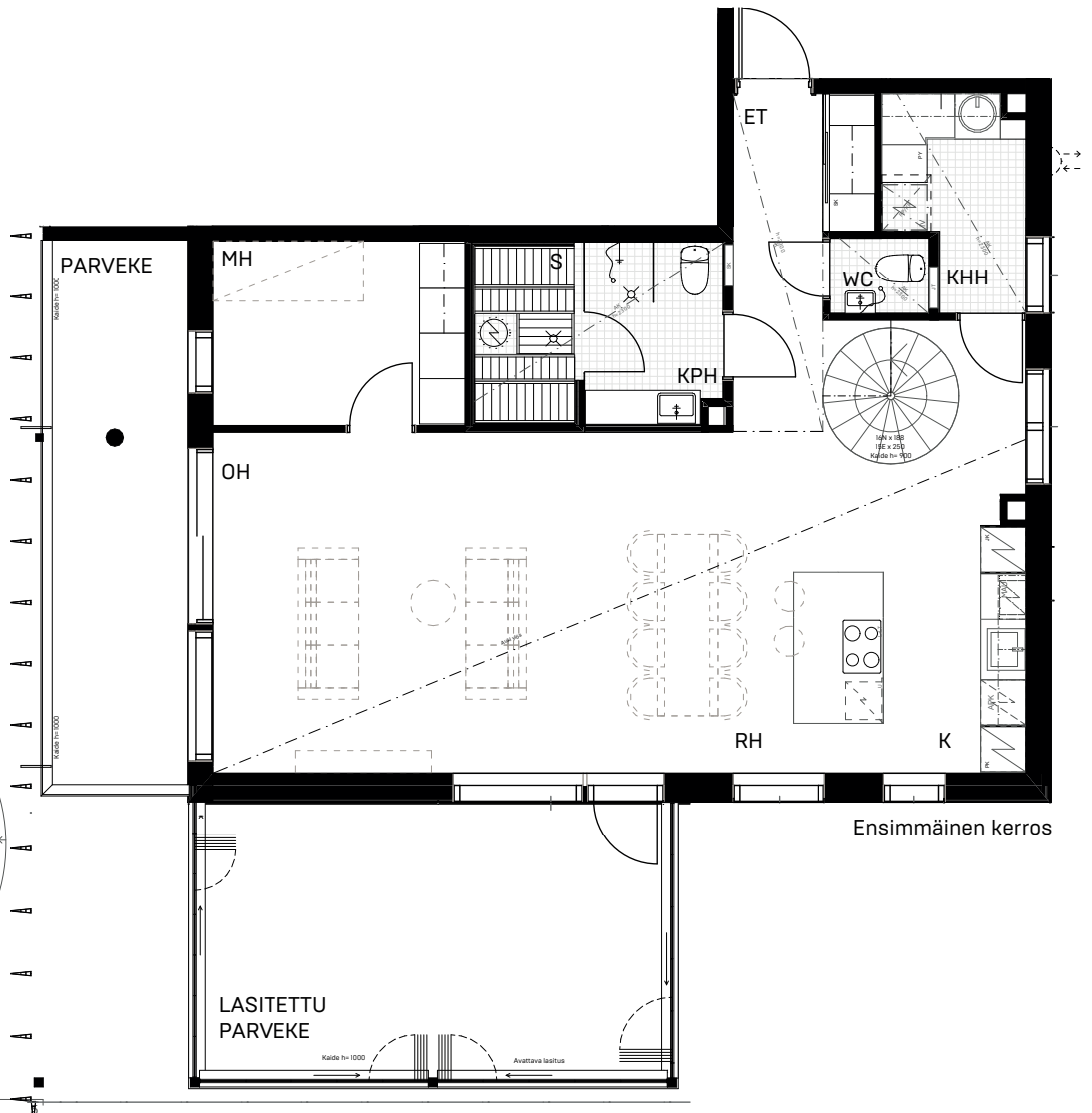
6.-7. kerros

115,5 m<sup>2</sup>

4H+K+RH+S+KHH



Toinen kerros



Ensimmäinen kerros

Mittakaava 1:100

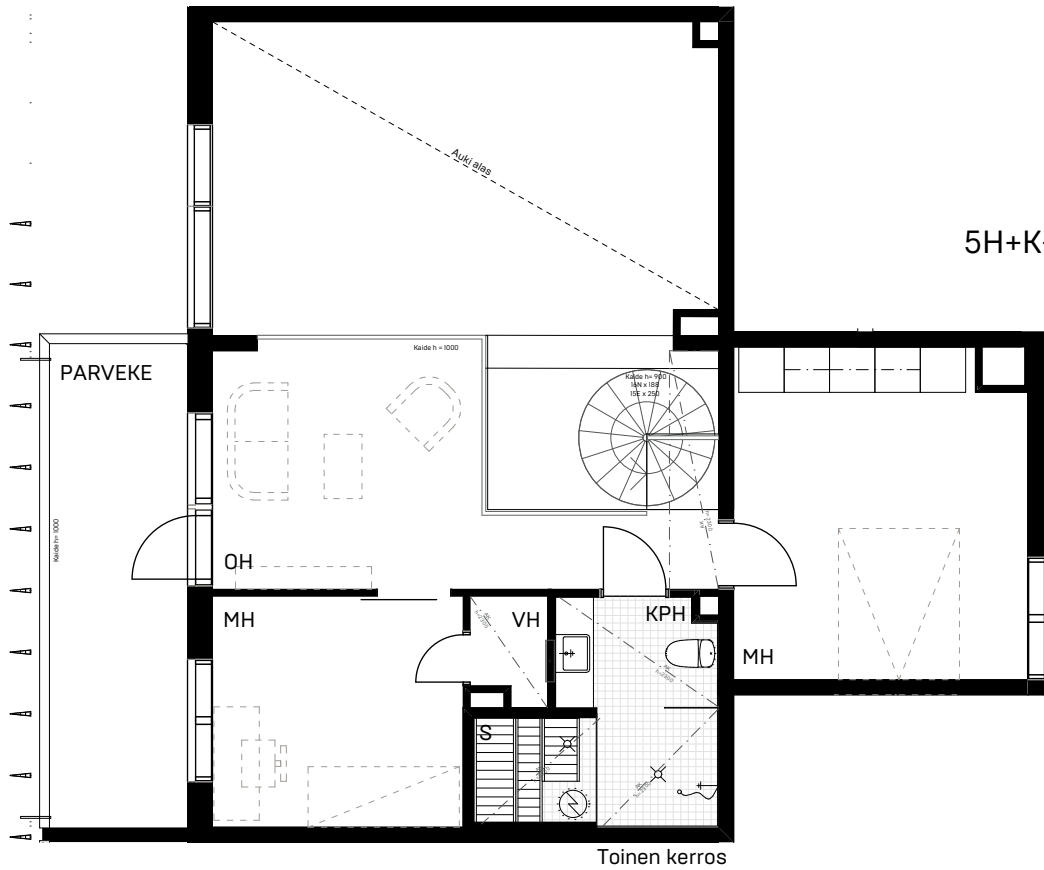
0 1 2 3 4

# E14

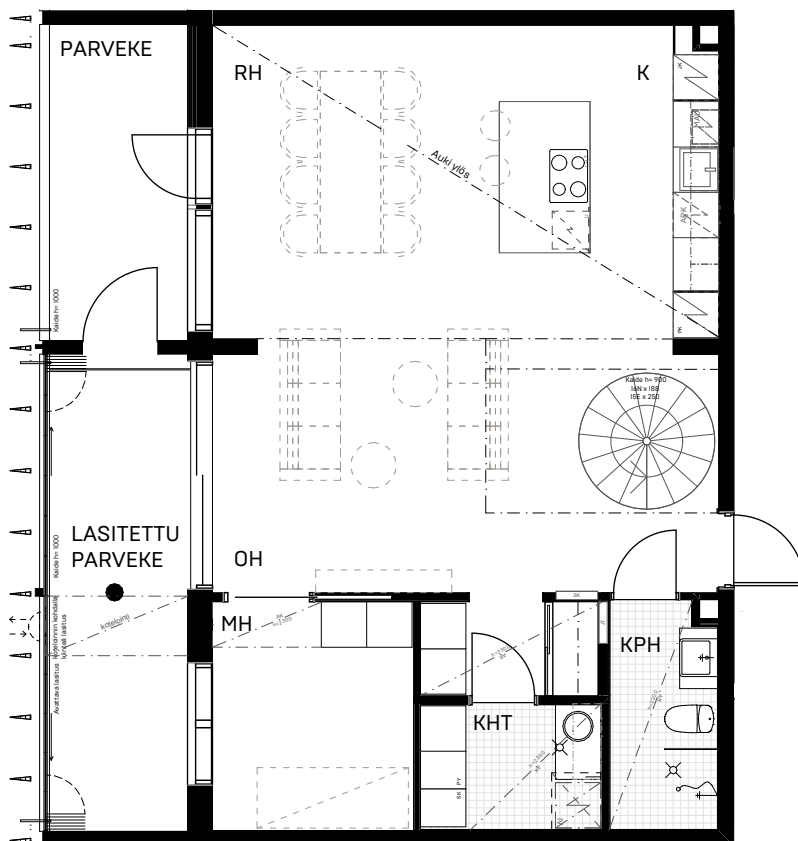
Huoneistopohja

**ASUNTO 14**  
6.-7. kerros

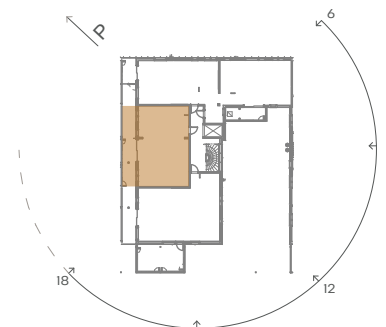
124,5 m<sup>2</sup>  
5H+K+RH+S+KHT



Toinen kerros



Ensimmäinen kerros



Mittakaava 1:100



# Rakennustapaselostus

## Asunto Oy Oulun K21

### Rakennuskohde

Asunto Oy Oulun K21 on vapaara-hoitteinen taloyhtiö. Kohde koostuu yhdestä seitsemänkerroksisesta rakennuksesta. Asuinrakennuksen huoneistot sijaitsevat kerroksissa 3–7. Taloyhtiön ulko-oleskelupiha sijaitsee kattopihalla kolmannen kerroksen tasolla. Taloyhtiössä on yhteensä 14 asuntoa. Asunto Oy Oulun K21 on osa rakennuskoko-naisuutta, joka koostuu liiketiloista, palveluasumisesta ja päiväkodista. Kokonaisuus rakennetaan saman-aikaisesti. Tontin 9 rakennettavien yhtiöiden välille laaditaan hallinnan-jakosopimus.

### Tontti

Kohde sijaitsee Oulun kaupungissa Toppilan kaupunginosan korttelissa 53 tontilla 9 osoitteessa Siilotie 2. Tontilla on rakennusoikeutta yh-teensä 10 600 kem<sup>2</sup>. Kohde rakentuu Oulun kaupungin vuokratontille.

### Autopaikat

Autopaikat 15 kpl on sijoitettu suun-nitelmien mukaisesti maanpääl-liseen tuulettuvaan autosuojaan. Kaikki autopaikat myydään erillisinä osakkeina. Kaikissa autopaikoissa on sähkölämmityspiste. Lisäksi autopaikat varustetaan älykkäällä kuormanhallintajärjestelmällä, joka mahdollistaa käytettävästä kuor-mituksesta riippuen noin 4–11 kW:n lataustehon. Lataus tapahtuu erik-seen hankittavalla latausasemalla,

jonka hankinta- ja käyttökustannuk-sista vastaa autopaikan omistaja. Leikki-, viher- ja liikennealueet sekä jätehuoltopiste toteutetaan asema-piirustuksen mukaisesti.

### Yhteiset tilat

Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu ulkoiluväline- ja irtaimistovarastot, tekniikkatilat sekä väestösuojat.

### Yhteispiha

Taloyhtiön yhteiset oleskelualueet toteutetaan piirustusten mukaisesti.

### Perustukset

Perustukset tehdään betoniraken-teisina rakennesuunnitelmien mu-kaisesti. Rakennukset perustetaan paaluperustuksilla poh-jatutkimuksen mukaisesti tiiviiden pohjamaakerrosten varaan.

### Alapohja ja välipohja

Alapohja on paikalla valettu paalu-tettu teräsbetonilaatta. Välipohjat toteutetaan pääosin ontelolaattoina rakennesuunnitelmien mukaisesti.

### Julkisivut

Ulkoseinät ovat betoni- tai puura-kenteisiä seiniä rakennesuunnitel-mien mukaisesti. Ulkoseinät ver-hoillaan rakennuslupapiirustusten mukaisesti. Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on profiilipel-ti. Muut Julkisivumateriaalit ja -värit julkisivupiirustusten mukaan.

### Yläpohja ja vesikate

Kantavana yläpohjana on ontelo-

laatta sekä puurakenteiset naulale-vyristikot. Vesikatteena on bitumi-kermikate.

### Väliseinät

Kantavat väliseinät tehdään paikal-lavaluna tai elementtirakenteisina rakennesuunnitelmien mukaan. Asuntojen kevyet väliseinät ovat puu- tai teräsrankaisia kipsilevysei-niä. Pesuhuoneiden seinät vedene-ristetään.

### Ikkunat, parvekeovet ja lasiliukuovet

Ikkunat ovat sisään avautuvia tai kiinteitä tehdasvalmisteisia puualu-miini-ikkunoita. Parvekeovet ovat la-siaukollisia ovia. Osa parvekeovista on liukulasiovia suunnitelmien mu-kaisesti. Ulkopuoliset osat käsitel-lään julkisivusuunnitelmien mukai-sesti. Makuuhuoneiden ikkunoissa ja parvekevissa on sälekaihtimet.

### Ovet

Väliovet, myös liukuovet ovat val-koisia tehdasmaalattuja laakaovia. Asuntojen ulko-ovet ovat tammivii-lupintaisia tehdastekoisia ovia.

### Parvekkeet

Asuntojen parvekkeet toteutetaan pohjapiirustusten ja julkisivupiir-ustusten mukaisesti. Parvekkeet lasitetaan julkisivupiirustusten mukaisesti [kaikki parvekkeet eivät ole lasitettuja]. Parvekkeen lattia on betonipintainen. 83 m<sup>2</sup> asunnon lasitetulla parvekkeella on parve-kematto. Lasitetut parvekkeet on



Havainnekuva 83,5 m<sup>2</sup> huoneistosta.

suunniteltu tuulettuvaksi, jolloin se ei ole vesi- eikä lumitiivis.

### Lattiapäällysteet

Asuntojen kuivissa tiloissa lattiamateriaalina on vinyylilankku tai kolmisauvainen tammiparketti, jalkalistana lattian sävyinen puulista. Pesuhuoneiden-, saunojen-, kodinhoitohuone- ja wc:iden lattiat laatoitetaan (esim. 10x10 harmaa).

### Sisäseinät

Pesuhuoneiden seinät laatoitetaan (esim. 30x60 kiiltävän valkoinen, suora vaakaladonta, saumat marmorinvalkoiset). Saunojen ja pesuhuoneiden väliset seinät ovat lasiseiniä, saunojen muut seinät paneloidaan (esim. tervaleppä- tai haapapaneeli) Asuntojen kipsilevyseinät maalataan sisävärisuunnitelman mukaisesti. Osa betoniseinistä jätetään betonipinnalle ja käsitellään pölynsidonta-aineella, osa seinistä maalataan värisuunnitelmien mukaisesti. Betonipinnat eivät ole sileävalupintoja. Keittiöiden ja kodinhoitohuoneiden kalustevalit ovat laminaattipintaisia. Erillisten wc:iden seinät maalataan sisävärisuunnitelman mukaisesti.

### Sisäkatot

Pesuhuoneiden, saunojen, wc:iden ja kodinhoitohuoneiden katot paneloidaan (esim. tervaleppä- tai haapapaneeli) Betonipintaiset sisäkatot jätetään betonipinnalle ja käsitellään pölynsidonta-aineella. Betonipinnat eivät ole sileävalupintoja. Alakatot ja

koteloinnit maalataan valkoisiksi.

### Kalusteet

Asunnoissa on tehdasvalmisteiset kalusteet erillisen kalustesuunnitelman mukaisesti. Keittiöiden ja eteisten kalusteet ovat hintaryhmää HR 5 (esim. Topi Kosketus OIPIOM). Pesuhuoneiden, wc:iden ja kodinhoitohuoneiden kalusteet ovat hintaryhmää HR 5 (esim. Topi Lumme LEII). Keittiöissä ja kodinhoitotiloissa on laminaattitasot hintaryhmää HR 3 (esim. R344 betoni matta) ja komposiittiallas esim. musta Franke Sirius. Makuuhuoneiden kalusteet ovat hintaryhmää HR 2 (esim. Topi Nina NIIV). Pesuhuoneissa ja wc:issä on allas/allaskaappi sekä valaisinpeiliikaappi.

### Varusteet

Pesuhuoneissa on lasinen suihkuseinäke pohjakuvan mukaisesti. Makuuhuoneissa on verhokiskot. wc-varusteena on pyyhkekoukut ja paperitelineet.

### Koneet ja laitteet

Keittiössä on kalusteuuni ja induktiokeittotaso. Kolmioissa on jääkaappipakastin ja muissa asunotyypeissä on erillinen jääkaappi ja pakastinkaappi. Asunnoissa on integroitu astianpesukone ja mikroaaltouuni. Saarekkeellisissa keittiöissä on huoneilmaan palauttava aktiivihiihisuodattimella varustettu liesituuletin. Pesuhuoneissa tai kodinhoitohuoneissa on tilavaraus pesukoneelle ja kuivausrummulle.

### Talotekniikka

Asuinrakennus liitetään Oulun kaukolämpöverkostoon. Rakennuksessa on vesikiertoinen lattialämmitys, huoneistokohtainen koneellinen, lämmöntalteenotolla varustettu tulo- ja poistoilmanvaihto sekä huoneistokohtainen vedenmittaus. Rakennus varustetaan laajakajaisella Internet-yhteydellä, joka mahdollistaa huoneistokohtaisen Internet-liittymän. Taloyhtiöön tehdään määräraikainen sopimus laajakaista- ja kaapeli-TV-liittymistä. Porrashuoneen ulko-ovessa on sähkölukko koodiavauksella ja asunnoissa ovi-puhelimet. Porrashuone suojataan paloilmoinjärjestelmällä.

### Huomautukset

Perspektiivikuvien tarkoitus on havainnollistaa kohteen ulkonäköä. Se ei ole suunnitelma-asiakirja ja saattaa yksityiskohdiltaan ja väreiltään poiketa lopullisesta rakennuksesta. Asunnoissa voi esiintyä vähäisiä alaslaskuja ja kotelointeja, joita ei ole merkitty esittelypiirustuksiin.

Kalusteiden ja hormien mitoitus tarkistetaan työmaalla ja niiden mitat saattavat vähäisessä määrin muuttua suunnitellusta. Piirustuksissa olevat irtokalusteet ovat varauksia ja ne eivät sisälly asunnon hintaan.

06.11.2023

Temotek Oy



Havainnekuva 71 m<sup>2</sup> huoneistosta.

# 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**