

ASUNTO OY OULUN

# Toivo

KUNNIAMARSSI 2, 90670 OULU



## Asetu kodiksi Hiukkavaaraan

Ennakkomarkkinointiesite





# Hiukan parempi Hiukkavaara

Hiukkavaara on Oulun ja Pohjois-Suomen suurin lähivuosina rakentuva kaupunginosa Oulujoen pohjoispuolella. Talvikaupungiksi kutsutussa Hiukkavaarassa on helppo nauttia kaikista neljästä vuodenaikasta, hyvistä palveluista ja helposta asumisesta. Hiukkavaaran uuteen Hiukankulman kortteliin rakentuu viisi asuintaloa: Uljas, Toivo, Voitto, Arvo ja Armas. Asunto Oy Oulun Toivo on uudiskorttelin ensimmäisenä rs-kohteena rakentuva talokokonaisuus.

Muuttovoittoisella alueella ei vielä ole montaa kerrostaloa, joten tulevaisuuden kortteleihin on kova kysyntä. Luonnonläheinen ympäristö viehättää kaikenikäisiä – hiukkavaaralaisen tunnistaakin leikkivästä ja liikkuvasta asenteesta. Tutustu Toivon koteihin ja tee elämästä hiukan parempaa!

Aktiivista  
kaupunkielämää  
kaikkina vuodenaikoina





18



08



14

20



# Toivo

- 02 Alkusanat
- 05 Taloyhtiö
- 08 Kodit
- 14 Asuinalue
- 20 Rakennustapaselostus
- 22 Asemapiirros
- 24 Julkisivukuvat
- 26 Kerrosten pohjakuvat
- 32 Huoneistojen pohjakuvat

# Taloyhtiö

Toivo on moderni ja viehättävä  
6-kerroksinen rakennus.



Visualisointikuvassa taiteilijan  
näkemys kohteesta.





# Luonnonläheistä kaupunkiasumista



Toivo tarjoaa upeat puitteet mukavalle asumiselle. Hiukankulmasta pääsee hetkessä keskelle koskematonta luontoa, ja hyvien kulkuyhteyksien ansiosta myös nopeasti keskustaan. Toivo on osa viiden talon korttelia, jonka keskellä on viihtyisä sisäpiha, jossa sijaitsee taloyhtiöiden yhteiskäytössä oleva leikkipaikka. Autokatos- ja pihapaikat löytyvät myös sisäpihalta. Toivon ensimmäinen kerros sisältää muutamien kotien lisäksi huoneistokohtaiset irtaimistovarastot, väestönsuojan, tekniset tilat ja paikan lastenvaunuille; pyörille ja ulkoiluvälineille on säilytystilat pihapiirin erillisessä rakennuksessa. Taloyhtiö sijaitsee Oulun kaupungin vuokratontilla.



# Kodit

Matka kotiin alkaa tästä. On aika tutustua Toivon tärkeimpiin, sen mukavuusalueisiin.







# Helppoa elämää Hiukkavaarassa



Visualisointikuvassa taiteilijan  
näkemys asunnosta A26 (72,0 m²).

Toivo kätkee sisälleen 27 kotia kuudessa kerroksessa. Oulujoen pohjoisrannalla sijaitsevan Hiukkavaaran rakennuskanta on muuten lähes kokonaan puisia omakotitaloja, joten kortteliin ensimmäisenä nouseva asuintalo Toivo tuo alueelle upean ja modernin lisän. Uudella alueella kulkuyhteydet, nykyaikaiset palvelut ja kauniit metsämaisemat ovat hyvässä tasapainossa.

Asunto Oy Oulun Toivon kotien suunnittelussa on panostettu toimiviin pohjaratkaisuihin. Valikoimasta löytyy vaihtoehtoja kaksioista neljän huoneen asuntoihin. Kaikista kodeista löytyy lasitettu parveke, minkä lisäksi ensimmäisen kerroksen 77 m²:n asunnossa on myös terassi. Raikkaasti suunniteltuun Toivoon on helppoa kotiutua, mikä tekee kerrostalossa asumisesta helppoa ja huoletonta.

## Huoneistojakauma

|          |         |        |
|----------|---------|--------|
| 2h + kt  | 44,5 m² | 5 kpl  |
| 2h + kt  | 48,5 m² | 5 kpl  |
| 3h + kt  | 59,5 m² | 6 kpl  |
| 3h + kt  | 65,5 m² | 5 kpl  |
| 4h + kt  | 72,0 m² | 5 kpl  |
| 4h + kt  | 77,0 m² | 1 kpl  |
| Yhteensä |         | 27 kpl |



# Tyylikästä kodikkuutta



Visualisointikuvassa taiteilijan näkemys aikaisemmasta kohteesta.

Toivon kodit ovat valoisia ja huolella suunniteltuja. Kohde on suunniteltu A-energialuokkaan. Asukkaat pääsevät nauttimaan luotettavasti kaukolämmöllä toimivasta vesikiertoisesta patterilämmityksestä. Kylpyhuoneissa on sähköllä toimiva mukavuuslattialämmitys, joka pitää kosteuden poissa ja tuntuu mukavalta jalkojen alla. Keittiön vakiovarustelu kestää käyttöä ja kaikenikäisten kokkien hääräilyä – kaikissa asunnoissa on astianpesukone, kalusteuuni ja keraaminen/induktiokeittotaso. Materiaalivalinnat on tehty laadukkuus ja tyylikkyys edellä.

Muutostoiiveisiin suhtaudutaan positiivisesti, joten halutessasi voit valita itsellesi mieleiset pintamateriaalit ja tehdä kodista enemmän omannäköisesi. Mitä aiemmin varaat oman kotisi, sitä enemmän pääset vaikuttamaan materiaalivalintoihin. Käänny materiaaleihin liittyvissä toiveissa asiantuntijoidemme puoleen.

Koteja värittää  
lämmin tunnelma  
ja harmoniset sävyt



Visualisointikuvassa taiteilijan näkemys aikaisemmasta kohteesta.





# Asuinalue

Hiukkavaaran uudella asuinalueella on huoletonta elää. Toivon ympärillä on yhtä lailla kaunista luontoa kuin runsaasti palveluita.





# Pohjoinen talvikaupunki on ympärivuotinen paratiisi

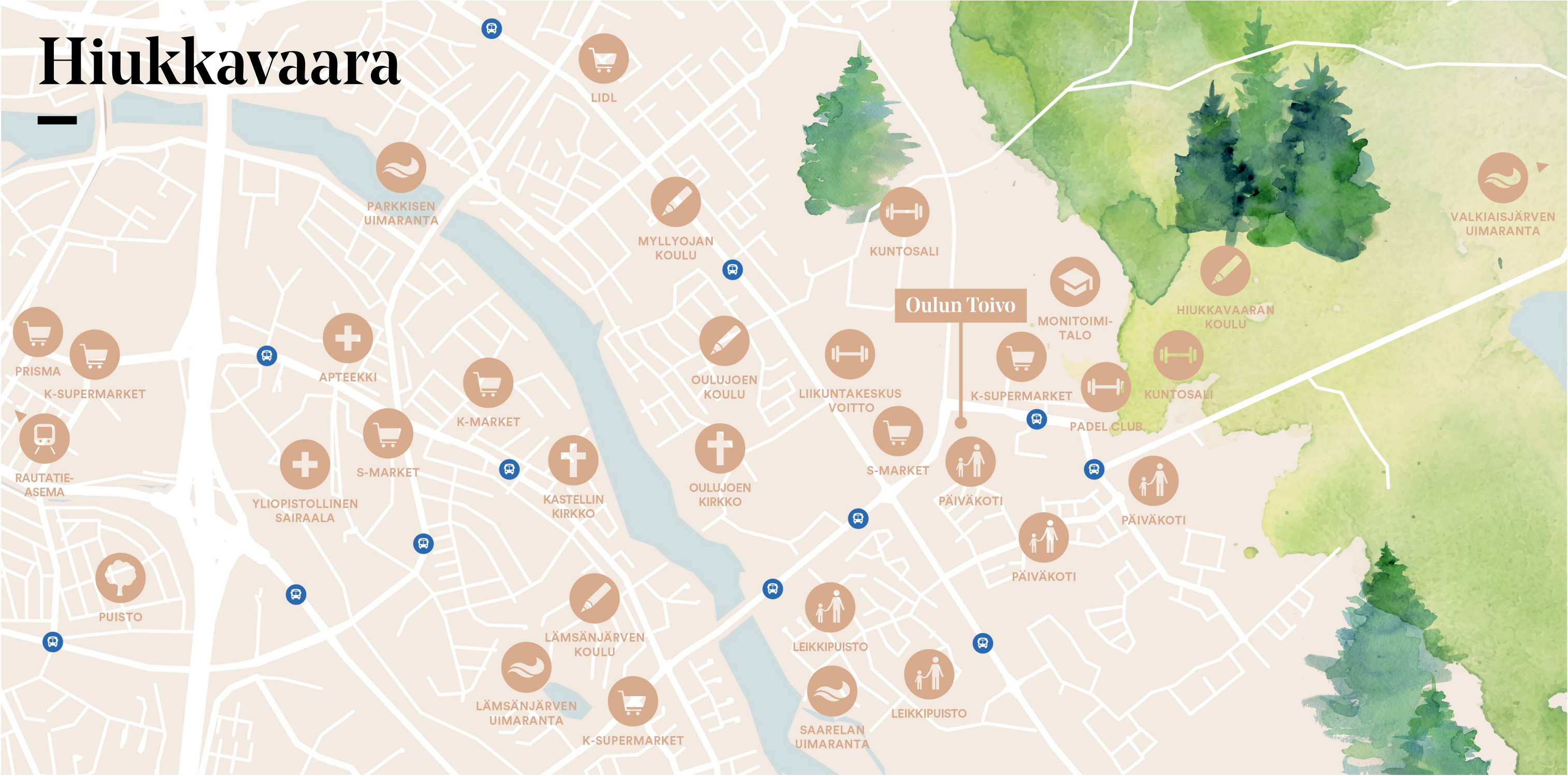
Hiukankulman kortteli tarjoaa paljon mahdollisuuksia ulkoiluun ja harrastuksiin. Läheltä löytyvät Oulun parhaaksi kutsutut hiihtoladut ja ulkoilureitit, kaunista kangasmetsää marjanpoimijoille ja sienestäjille sekä esimerkiksi Sankivaaran golfkenttä, padelkentät ja Ruskotunturin rinteet lasketteluun ja alamäkipyöräilyyn.

Hyvien palvelujen ansiosta alue on kaikenikäisten suosiossa – päiväkotit, peruskoulu, nuorisotila, kirjasto ja ruokakaupat ovat kaikki lähietäisyydellä. Uusi Poikkimaantien silta ylittää Oulujoen ja tekee kulkemisesta sujuvaa. Pyörätiet ja upeat maisemareitit ovat jo valmiina uudistuvalla alueella – polkupyörällä pääsee joenvarsinäkymistä nauttien ja kätevästi sillan yli suoraan Oulun keskustaan.

## **Vanhasta kasarmista uudeksi asuinympäristöksi**

Entisenä kasarmialueena tunnetusta Hiukkavaarasta rakennetaan moderni asumisen, kulttuurin ja palveluiden alue – ja samalla Oulun ja koko Pohjois-Suomen suurin uusi kaupunginosa. Hiukkavaaran kehittämisen tueksi on laadittu Suomen ensimmäinen talvikaupunkistrategia, jossa talven tarjoama potentiaali ja vuodenaikojen ominaisuudet on huomioitu uudella tavalla. Hiukkavaarassa on helppo elää neljän vuodenajan aktiivista kaupunkielämää: kävellä, pyöräillä, skeitata, suunnistaa, hiihtää tai vaikka laskea mäkeä pulkalla. Hiukkavaara ja Hiukankulman kortteli tarjoavat modernin ja omaleimaisen asuinpaikan pohjoisen luonnon keskellä, vetovoimaisessa ja laadukkaassa ympäristössä.





ETÄISYYKSIÄ

(arvio)

|                           |        |       |
|---------------------------|--------|-------|
| Päiväkoti                 | 0,1 km | 1 min |
| Hiihto- ja ulkoilureitit  | 0,3 km | 4 min |
| K-Supermarket Hiukkavaara | 0,3 km | 5 min |
| Hiukkavaaran koulu        | 0,5 km | 7 min |
| Kirjasto                  | 0,7 km | 8 min |
| Monitoimitalo             | 0,7 km | 2 min |

|                            |        |        |
|----------------------------|--------|--------|
| Padel Club Finland Oulu    | 0,9 km | 3 min  |
| Kirjasto- ja kulttuuritalo | 1,0 km | 5 min  |
| Oulujoen kirkko            | 2,3 km | 5 min  |
| Yliopistollinen sairaala   | 4,7 km | 8 min  |
| Oulun linja-autoasema      | 7,0 km | 10 min |
| Oulun rautatieasema        | 7,4 km | 12 min |

|                 |         |        |
|-----------------|---------|--------|
| Biokaasuasema   | 6,4 km  | 10 min |
| Oulun keskusta  | 7,0 km  | 25 min |
| Ruskotunturi    | 8,4 km  | 13 min |
| Oulun Golf      | 9,5 km  | 11 min |
| Oulun yliopisto | 9,8 km  | 12 min |
| Nallikari       | 10,4 km | 16 min |



# Rakennustapaselostus

YLEISTÄ

As Oy Oulun Toivo muodostuu yhdestä 6-kerroksisesta asuinkerrostaloista, joiden alimmat kerrokset ovat maan tasalla. Asuntoja on yhteensä 27. Asuinhuoneistot sijaitsevat kerroksissa 1–6.

TONTTI

Rakennus sijaitsee Hiukkavaaran kaupunginosassa vuokra tontilla, osoitteessa Kunniamarssi 4, 90650 Oulu. Yhtiötä sitoo sopimus korttelin tonttien yhteisjärjestelyistä.

RAKENTEET

Rakennus perustetaan maanvaraisesti teräsbetonianturoille geo- ja rakennesuunnittelmien mukaisesti. Kantavat alapohjat ovat paikallavalettua teräsbetonia rakennesuunnittelijan mukaisesti. Välipohjien kantavana rakenteena on ontelo- ja massiivilaatta rakennesuunnittelijan mukaisesti.

Ulkoseinät ovat betonielementtirakenteisia. Julkisivut ovat pääasiassa maalattuja sekä 1-kerroksessa väribetonia.

Yläpohjarakenteena on betoninen ontelolaatta sekä puiset kattoristikot. Vesikaton katteena on peltikate.

Huoneistoja rajaavat, sekä huoneiston sisäiset kantavat väliseinät ovat teräsbetoniseiniä.

Huoneistojen sisäiset väliseinät ovat teräsrakaisia kipsilevyseiniä.

IKKUNAT JA OVET

Asuntojen ulko-ovet ovat puuviilupintaisia 1-lehtisiä kerrostaso-ovia. Asuntojen parveke-ovet ovat ulosaukeavia ikkunallisia puuovia, ulkopuoli alumiinia. Asuntojen sisäovet ovat tehdasvalmisteisia valkoisia laakaovia ovikarmit ja -listat puuta. Saunojen ovet kokolasiovia. Asuntojen ikkunat ovat 3-kertaisia, sisään aukeavia, ulkopuoleltaan alumiinipintaisia puuikkunoita, joissa vakiona sälekaihtimet. Pääulko-ovet ovat metallilasiovia. Muut ovet ovat peltipintaisia tai puurakenteisia hdf-pintaisia väliovia.

PARVEKKEET

Parvekelaatat ovat teräsbetonielementtejä. Parvekelaatan alapinnat ovat harjattuja ja maalaamattomia. Parvekkeiden pilarit ja pielet ovat maalattuja teräsbetonielementtejä. Parvekekaiteet ovat metallirunkoisia lasikaiteita. Parvekkeet ovat lasitettuja.

LATTIAT

Asuinhuoneissa on pääasiassa vinyylilattiat, jota ei asenneta kiintokalusteiden alle. Asuntojen märkätilojen lattioissa on keraamiset laatat. Käytävätiloissa on pääasiassa desibelimuovimatto. Muissa maanvastaisissa tiloissa on

pölynsidonta-aine sekä hengittävä maali.

SEINÄT

Huoneistojen väliset seinät pääosin teräsbetonielementtejä. Kevyet väliseinät ovat pääosin teräsrankarunkoisia kipsilevyseiniä. Kylpyhuoneiden kevyet seinät ovat levyrakenteisia.

Asuinhuoneiden seinät ovat pääosin maalattuja. Maalausta ei uloteta kiintokalusteiden taakse. Keittiössä ala- ja yläkaappien välisiin taustaseiniin asennetaan välitilalevy. Kylpyhuoneen seinät ovat laatoitettuja.

KATOT

Asuinhuoneiden katot ovat pääosin ruiskutasoitettuja lukuun ottamatta alas laskettuja kattoja, joiden osalta katot ovat tasoitettuja ja maalattuja. Kylpyhuoneiden katot ovat paneelia.

HUONETILOJEN PÄÄLLYSTEET

| TILA  | LATTIA      | SEINÄT      | KATTO          |
|-------|-------------|-------------|----------------|
| ET    | vinyyli     | maalattu    | maali/ruiskut. |
| OH    | vinyyli     | maalattu    | maali/ruiskut. |
| KT    | vinyyli     | maalattu    | maali/ruiskut. |
| MH    | vinyyli     | maalattu    | maali/ruiskut. |
| VH    | vinyyli     | maalattu    | maali/ruiskut. |
| PE    | laatoitettu | laatoitettu | paneeli        |
| Sauna | laatoitettu | paneeli     | paneeli        |
| WC    | laatoitettu | maalattu    | maali/ruiskut. |

KALUSTEET, KONEET JA LAITTEET

Kiinteät kalusteet ovat tehdasvalmisteisia standardikalusteita, joiden ovet ovat mdf-, melamiini- tai liukuovia. Keittiön altaat ovat 1-altaisia RST-altaita.

Vakiovarusteisiin kuuluvat:

2 h + kt asunnot alle 60 m²

- kalusteuuni, keraaminen keittotaso ja liesikupu
- valkoinen jääpakastinkaappi-yhdistelmä
- 1-altainen teräsallas
- valkoinen astianpesukone 60 cm
- tilavaraus mikroaaltouunille

3–4 h + kt asunnot yli 60 m²

- kalusteuuni, induktiokeittotaso, ulosvedettävä liesikupu
- erilliset jääkaappi ja pakastinkaappi
- valkoinen astianpesukone 60 cm
- 1-altainen teräs-/komposiittiallas
- tilavaraus mikroaaltouunille

Pesuhuoneessa / WC:ssä pistorasialla varustettu valaisinpelikaappi ja allaskaappi. Liitännät ja tilavaraus pyykinpesukoneelle ja kuivausrummulle.

PORTAAT JA HISSI

Kerrostalon porrashuoneiden porrassyöksyt ovat vakiovalmisteisia betonielementti-

portaita, joiden askelmat ovat mosaiikki-betonia. Porraskaiteet ovat vakiomallisia maalattuja teräslattakehäisiä pinnakaiteita. Porrashuoneessa on 8 hengen standardihissi.

TALOTEKNIikka

Kohde on suunniteltu energialuokkaan A2018. Kiinteistö liitetään kaukolämpöverkkoon ja huoneistoissa lämmön luovutus pattereilla. Pesuhuoneissa on mukavuuslattialämmitys sähköllä, huoneiston sähköstä.

Yhtiössä on huoneistokohtainen koneellinen tulo- ja poisto-ilmanvaihtojärjestelmä, ohjaus liesikuvusta.

Huoneistokohtainen kylmän ja lämpimän veden mittaus on etäluettava. Huoneistot varustetaan sähköverkkoon liitetyillä palovarointimilla.

ANTENNIJÄRJESTELMÄ JA LAAJAKAISTAYHTEYS

Kiinteistö liitetään kaapeli-TV-järjestelmään ja varustetaan laajakaistaisen tiedonsiirron mahdollistavalla yleiskaapelointijärjestelmällä.

YHTIÖLLE KUULUVAT TILAT

Huoneistokohtaiset irtaimistovarastot sekä lastenvaunuväestö ja tekniset tilat sekä väestönsuoja sijaitsevat rakennusten 1-kerroksessa.

Pihalla on ulkoiluvälinevarasto polkupyörien/urheiluvälineitä säilytystä varten.

PIHA-ALUE JA PAIKOITUS

Piha-alueet ja istutukset tehdään erillisen suunnitelman mukaan. Yhtiön jätteiden syväkeräysastiat sijaitsevat pihan sisään ajon läheisyydessä.

Piha-autopaikkoja on 24 kpl. Autopaikat on varustettu lämmitysmahdollisuudella sekä niissä on varaus hitaalle sähköauton lataukselle.

MUUTA

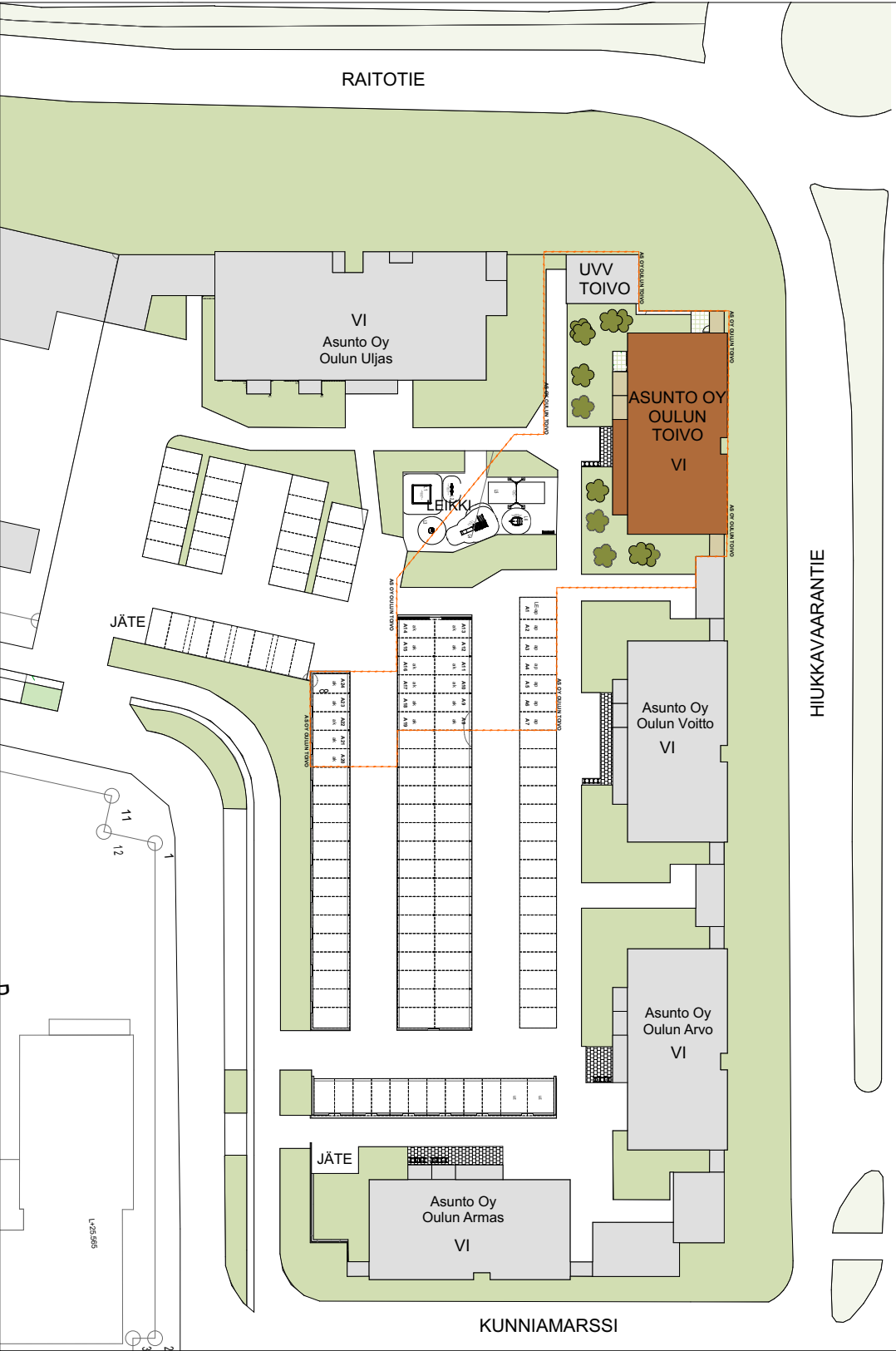
Yhtiö laatii käyttö- ja teknisluontoisia rasite ja yhteisjärjestelysopimuksia samaan kortteliin rakennettavien naapuriyhtiöiden kanssa.

HUOMAUTUS

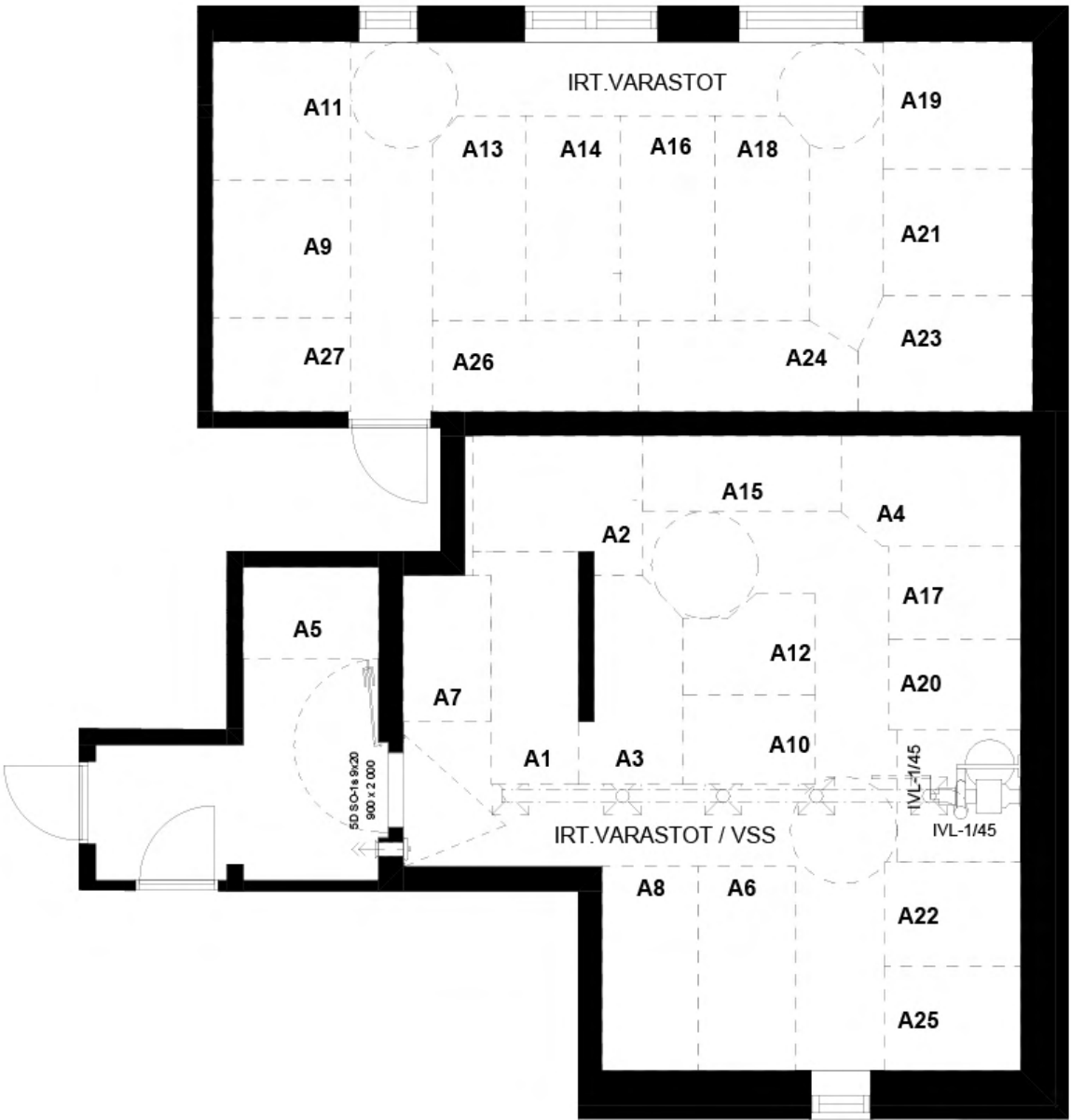
Asuin- ym. huoneisiin ja yhteistiloihin voidaan joutua tekemään, suunnitelmissa esitettyjen lisäksi, joitain talotekniikka-asennuksista johtuvia pienikokoisia kotelointeja. Rakennusmääräysten edellyttämistä talon ulkovaipan rakennepaksuuksista ja käytetyistä rakennusmateriaaleista johtuen emme voi taata matkapuhelinverkon kuuluvuutta sisätiloissa. Oikeudet piirustusten, mittojen sekä muiden tietojen muuttamiseen pidätetään. **Tiedot ovat alustavia, oikeudet muutoksiin pidätetään.**



# Asemapiirros



# Irtainvarastot





## Julkisivu pohjoiseen



## Julkisivu etelään



## Julkisivu itään



## Julkisivu länteen







# Kerros 01



# Kerros

# 02







Kerros  
03



Kerros  
04







Kerros  
05



Kerros  
06





44,5 m<sup>2</sup>  
2h + kt

- A07

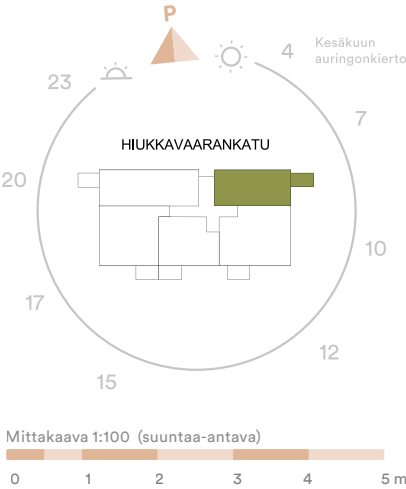
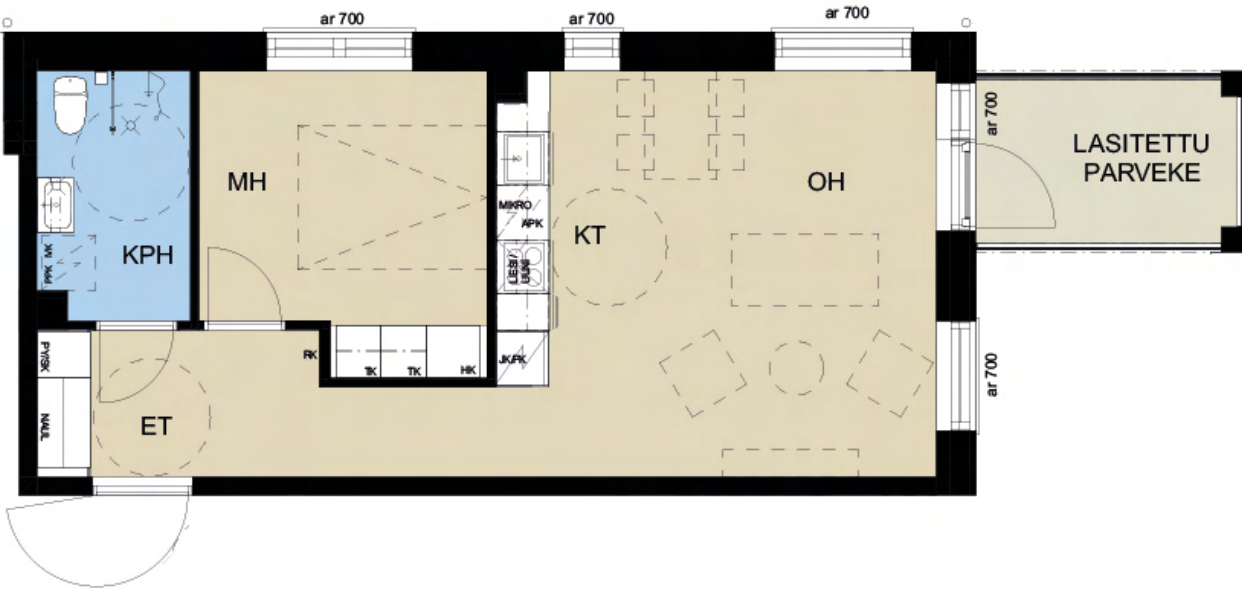
2. krs
- A12

3. krs
- A17

4. krs
- A22

5. krs
- A27

6. krs



48,5 m<sup>2</sup>  
2h + kt

- A05

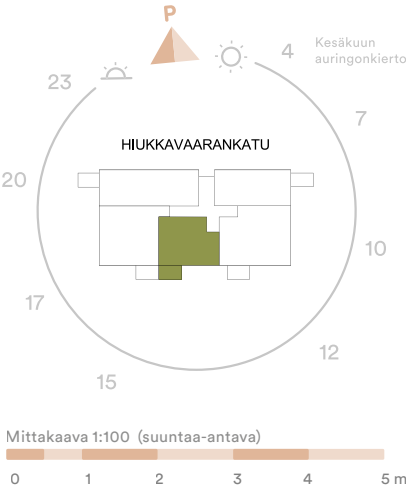
2. krs
- A10

3. krs
- A15

4. krs
- A20

5. krs
- A25

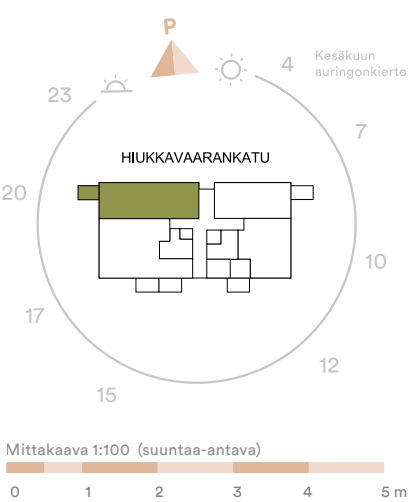
6. krs





59,5 m<sup>2</sup>  
3h + kt

A01  
1. krs



59,5 m<sup>2</sup>  
3h + kt

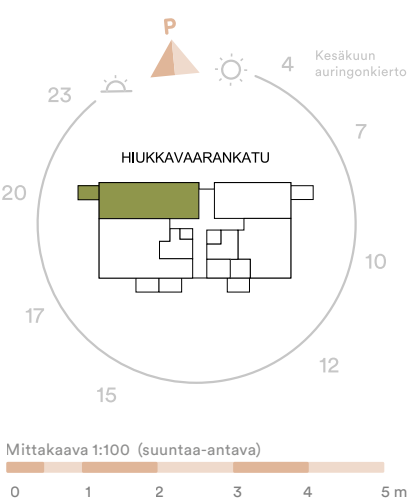
A03  
2. krs

A08  
3. krs

A15  
4. krs

A18  
5. krs

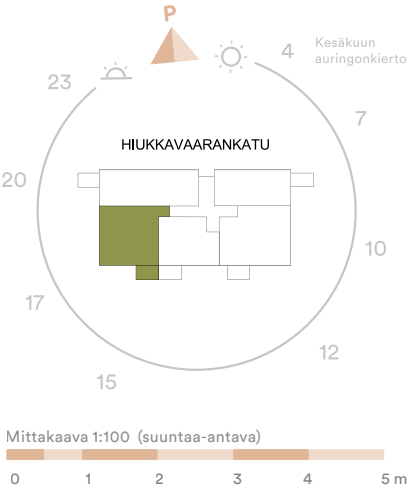
A23  
6. krs





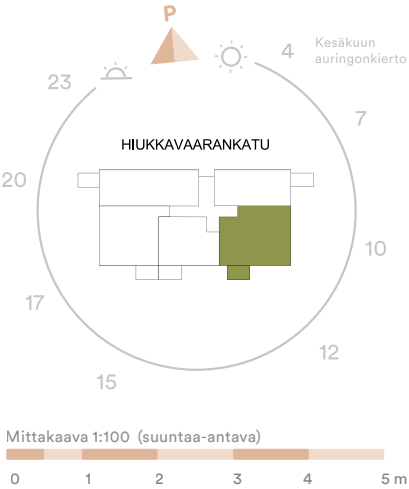
65,5 m<sup>2</sup>  
3h + kt

- A04  
2. krs
- A09  
3. krs
- A14  
4. krs
- A19  
5. krs
- A24  
6. krs



72,0 m<sup>2</sup>  
4h + kt

- A06  
2. krs
- A11  
3. krs
- A16  
4. krs
- A21  
5. krs
- A26  
6. krs





72,0 m<sup>2</sup>

3h + kt

vaihtoehtoinen pohja

A06

2. krs

A11

3. krs

A16

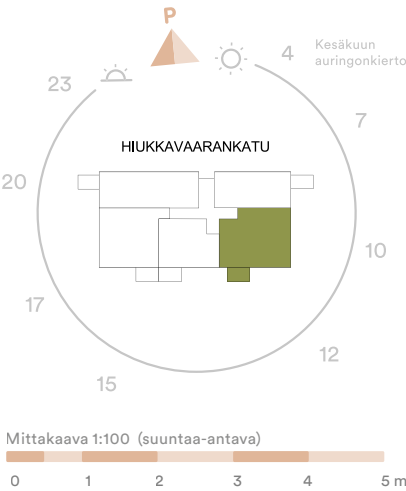
4. krs

A21

5. krs

A26

6. krs

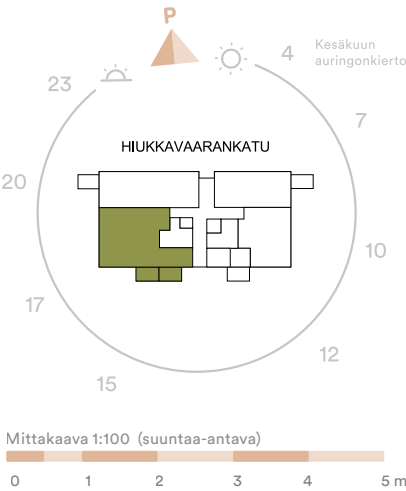


77,0 m<sup>2</sup>

4h + kt

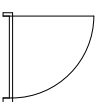
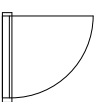
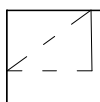
A02

1. krs





# Piirustusmerkkien selitykset

|                                                                                     |                     |                                                                                     |                              |                                                                                      |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|    | Ryhmäkeskus         |    | Jääkaappi / pakastin         |    | Pyykkikaappi             |
|    | Hormi               |    | Jääkaappi                    |    | Siivouskaappi            |
|                                                                                     |                     |    | Pakastin                     |    | Siivous-/pyykkikaappi    |
|    | Ovi, MH, VH         |    | Liesitaso + uuni             |    | Hyllykomero              |
|    | Ovi, KPH, WC        |    | Keittiöallas                 |    | Tankokomero              |
|    | Liukuovi            |    | Seinäkaappi ja laatikosto    |    | Pesuallas ja peilikaappi |
|                                                                                     |                     |    | Seinäkaappi ja pöytäkaappi   |    | Wc-istuin                |
|  | Alakatto tai kotelo |   | Astianpesukone               |   | Kääntyvä suihkuseinä     |
|                                                                                     |                     |  | Mikro-varaus                 |  | Lattiakaivo              |
|                                                                                     |                     |  | Pyörähdysympyrä<br>Ø 1300 mm |  | Suihku                   |
|                                                                                     |                     |                                                                                     |                              |  | Kiuas                    |

# Käytetyt lyhenteet

|                 |                            |                                 |
|-----------------|----------------------------|---------------------------------|
| ET = eteinen    | KPH = kylpyhuone           | MIKRO = tilavaraus mikrouunille |
| KT = keittotila | S = sauna                  | APK = astianpesukone            |
| OH = olohuone   | JK/PK = jääkaappi/pakastin | SK = siivouskomero              |
| MH = makuuhuone | JK = jääkaappi             | PY = pyykkikomero               |
| VH = vaatehuone | PK = pakastin              | SK/PY = siivous-/pyykkikomero   |

Tämä esite on laadittu yleisluontoisten tietojen antamiseksi. Esite perustuu 27.6.2024 käytössä olleisiin tietoihin, oikeus vähäisiin muutoksiin pidätetään. Rakenteet, materiaalit ja mitat määritellään lopullisesti kauppakirjan liiteaineistossa. Ostaja on velvollinen tutustumaan asuntojen markkinoinnista annetun asetuksen nro 130/2001 mukaisiin tietoihin, jotka ovat nähtävissä Asuntomyynti- ja esittelyssä. Huoneistot voivat poiketa yksityiskohtiltaan myyntiesitteen pohjapiirustuksista. Rakentaja pidättää itsellään oikeuden tehdä talotekniikasta johtuvia kotelointeja ja kattojen vähäisiä alaslaskuja, joita ei ole esitetty pohjakuivissa. Esitteen 3D-visualisointikuvat ovat taiteilijan näkemyksiä kohteesta, eivätkä välttämättä vastaa kaikkien yksityiskohtien osalta toteutuvaa kohdetta.



Visualisointikuvassa taiteilijan näkemys aikaisemmasta kohteesta.



# Teemme uusia mukavuusalueita

Pohjola Rakennus -konserni on kotimainen perheyrittäjä. Olemme luoneet mukavuusalueita Pohjolan elosuhteisiin jo yli 30 vuotta. Suunnittelemme ja rakennamme vuosittain lähes 4 000 kotia, joita yhdistävät hyvä sijainti, toimiva pohjaratkaisu ja laadukkaat materiaalit. Uusien kotien lisäksi palveluihimme kuuluvat myös kiinteistökehitys sekä toimitilojen rakentaminen. Olemme yksi Suomen suurimmista rakennus- ja kiinteistöalan yrityksistä ja työllistämme lähes 3 000 ammattilaista, joista noin 250 on omaa henkilökuntaa. Kun haluat löytää oman mukavuusalueesi, voit luottaa meihin.



Pohjola Rakennus Oy Suomi  
Kalevankatu 8, 40100 Jyväskylä  
020 7759 660  
[kodit.jyvaskyla@pohjolarakennus.fi](mailto:kodit.jyvaskyla@pohjolarakennus.fi)  
[pohjolarakennus.fi](http://pohjolarakennus.fi)  
[ouluntoivo.fi](http://ouluntoivo.fi)