

The logo for Marssi Puisto is a teal-colored house-shaped icon with the words "MARSSI" and "PUISTO" stacked vertically in white, sans-serif capital letters.

MARSSI
PUISTO

AS OY OULUN HIUKKAVAARAN MARSSIPUISTO



Sijainti, sijainti, sijainti.

Olet varmaan joskus kuullut tämän kliseisen vastauksen, kun kysytään kolmea tärkeintä asiaa asunnon hankinnassa. Sijaintia voi tuskin koskaan korostaa liikaa. Miksi se hyvä sijainti sitten on niin tärkeä, ja miten se oikeastaan määritellään?

Arjen sujuvuus

Hyvä sijainti näkyy ennen kaikkea jokapäiväisessä elämässä. Kun kaupat, työt, päiväkotit, koulu, harrastukset ja muut tärkeät palvelut löytyvät läheltä, arki toimii ilman turhaa kiirettä ja pitkiä siirtymisiä. Lyhyemmät välimatkat tarkoittavat enemmän aikaa perheelle, vapaa-ajalle ja palautumiselle.

Asumisviihtyvyys

Kodin ympäristö vaikuttaa paljon siihen, miltä asuminen tuntuu. Rauhallinen ja viihtyisä ympäristö, turvallinen tunnelma ja luonnon läheisyys lisäävät asumismukavuutta merkittävästi. Hyvä sijainti ei ole pelkästään palveluiden läheisyyttä, vaan myös sitä, että koti tuntuu paikalta, jossa on hyvä olla.

Alueen vetovoimaisuus

Asunto on monelle elämän suurimpia hankintoja, joten myös sijainnin merkitys asunnon arvon kannalta on tärkeä. Vetovoimaiset alueet tukevat asuntojen arvon säilyvyyttä ja kasvamista. Hyvä sijainti tekee kodista houkuttelevan myös tuleville asukkaille, jolloin asunnon myynti voi helpottua ja nopeutua merkittävästi.



Marssipuiston sijainti

Tämän kohteen sijainnissa yhdistyvät nuo kaikki edellä mainitut näkökulmat. Hiukkavaara on yksi Oulun suosituimpia ja kehittyvimpiä alueita, jossa kattavat palvelut ovat lähellä ja rauhallinen, viihtyisä ympäristö tarjoaa loistavat olosuhteet sujuvaan ja miellyttävään asumiseen.

Marssipuiston tarkka sijainti on Hiukkavaaran mittakaavassakin poikkeuksellinen. Tontti rajoittuu isoon puistoalueeseen ja luontopolut sekä hiihtoladut kulkevat ihan kotien takaa. – Ja silti ollaan vain lyhyen kävelymatkan päässä lähimmistä ruokakaupoista, koulusta ja muista tärkeistä palveluista.

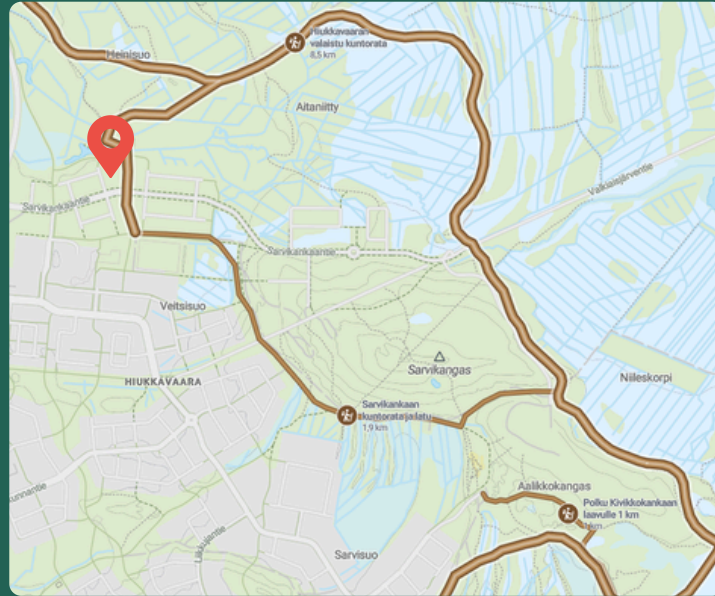


Hiukkavaaran monet mahdollisuudet

Tekemistä luonnossa

Luonnossa liikkujalle löytyy mahtavat puitteet aivan kohteen vierestä. Valaistulle ladulle pääsee käytännössä omalta pihalta sukset jalassa. Kesällä samat reitit toimivat loistavina lenkkeily- ja retkeilyreitteinä. Tontin viereisellä puistoalueella sijaitsee myös yleinen grillauspaikka pöytineen.

Kesän helteet houkuttelevat viilentymään muutaman kilometrin päähän joelle tai suosituille Valkiaisjärven uimarannalle.



Urheilu ja pelit

Aktiiviselle urheilijalle on tarjolla laaja valikoima mahdollisuuksia vain lyhyen kävelymatkan sisällä kotoa. Muun muassa padelkentille, jalkapallokentälle ja kuntosalille pääsee muutamassa minuutissa.

Lapsille

Marssipuisto sijaitsee vain muutaman sadan metrin päässä Hiukkavaaran koulusta. Myös päiväkoteja löytyy useita aivan lähialueelta.

Lapsiperheiden suosimassa Hiukkavaarassa on monta leikkipuistoa, joista suurin ja suosituin keskusleikkipuisto löytyy koulun yhteydestä.



Asunnot ja arkkitehtuuri

Marssipuistoon valmistuu moderneja, pääosin yksitasoisia rivitalokoteja, jotka tarjoavat toimivat pohjaratkaisut eri elämäntilanteisiin. Kohteessa on myös neljä kaksitasoista vaihtoehtoa, jotka tuovat lisää tilaa aktiivisen perheen tarpeisiin.

Arkkitehdin suunnittelemaa laatua

Marssipuiston arkkitehtisuunnittelusta vastaa Arkkijussi, jonka kädenjälki näkyy selkeissä ja avarissa tilaratkaisuissa sekä kohteen luonnonläheisessä hengessä. Erilaiset yhteen ja kahteen tasoon suunnitellut pohjaratkaisut ovat tarkkaan harkittuja, käytännöllisiä kokonaisuuksia, joissa arjen toimivuus on ensisijaista.

Yksityistä rauhaa myös ulkona

Jokaisessa asunnossa on oma piha-alue, joko etu- tai takapihalla. Oma piha on täydellinen paikka rentoutumiseen ja yhdessäoloon. Kohteen tontti rajautuu laajaan puistoalueeseen, joka toimii kuin oman pihan jatkeena.

Kaksioista neliöihin

Kohteeseen rakentuu monen kokoisia asuntoja. Pienimmässä 44 m² asunnossa on yksi makuuhuone ja suurimmassa, kaksitasoisessa 86,5 m² on makuuhuoneita kolme. Asunnon koosta riippumatta jokaiseen asuntoon kuuluu mm. sauna ja tilava koko asunnon levyinen katettu terassi.

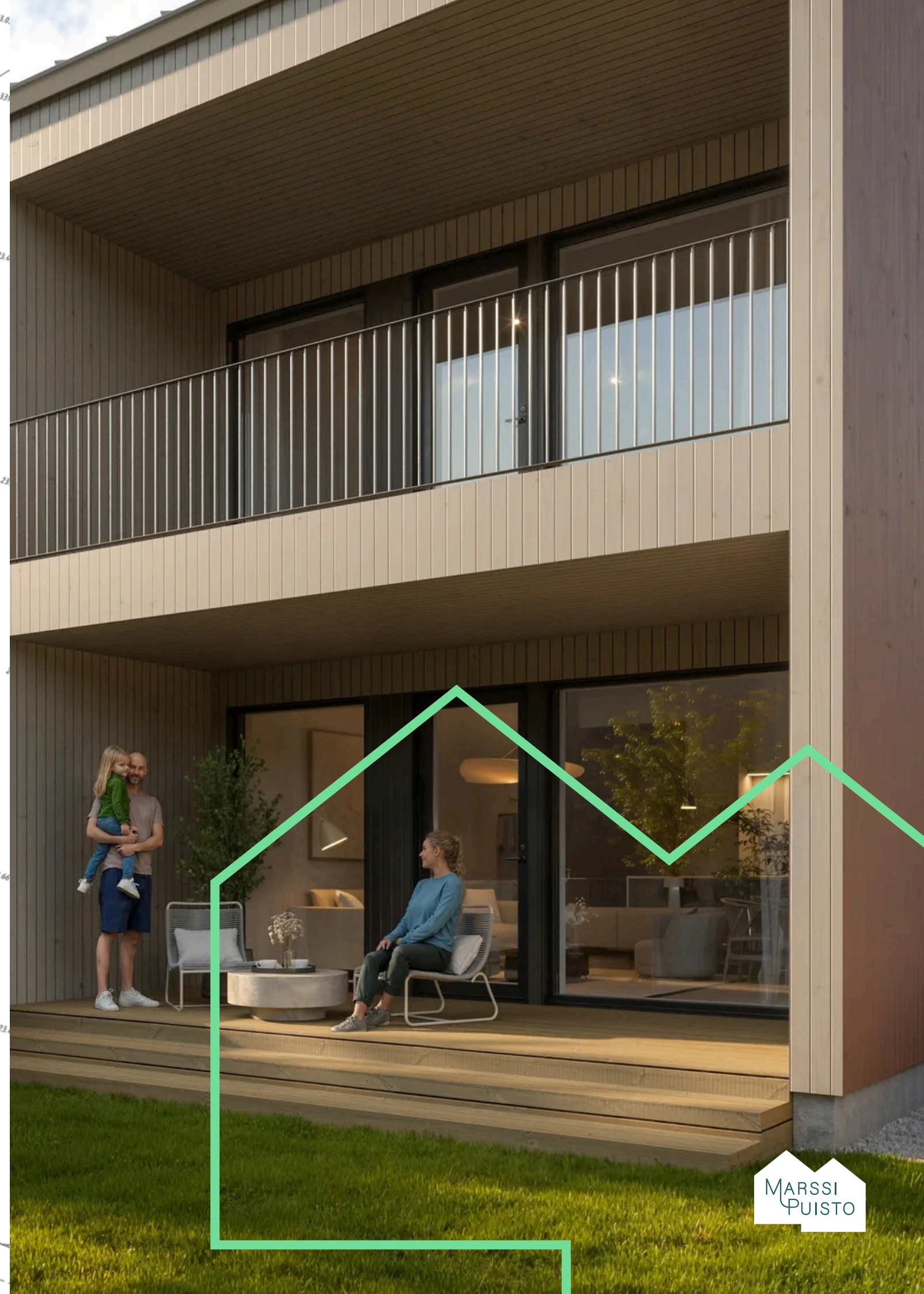


 19 rivitalokotia 8:lla eri pohjaratkaisulla

 Huoneistoalat 44 - 86,5 m²

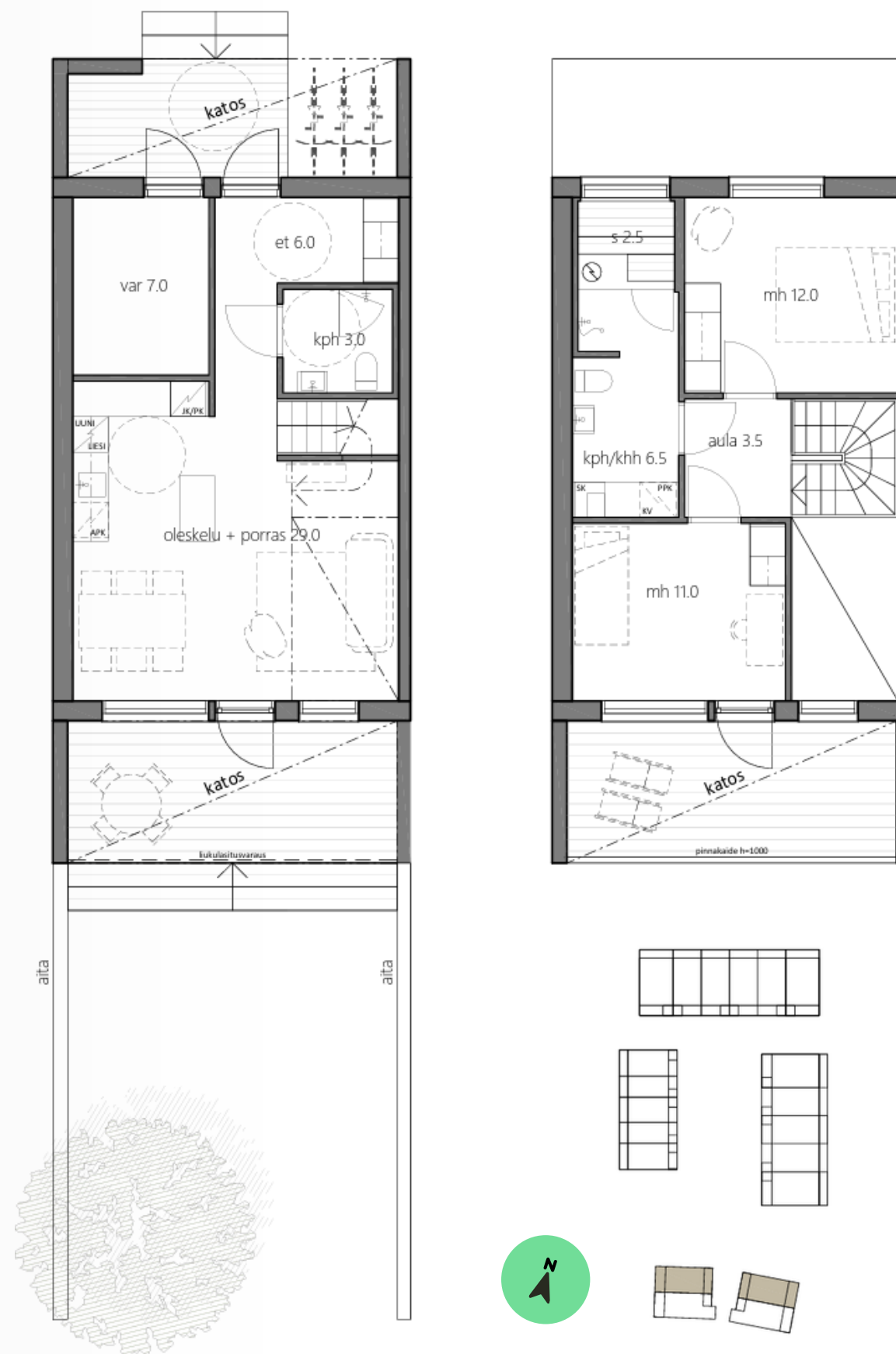
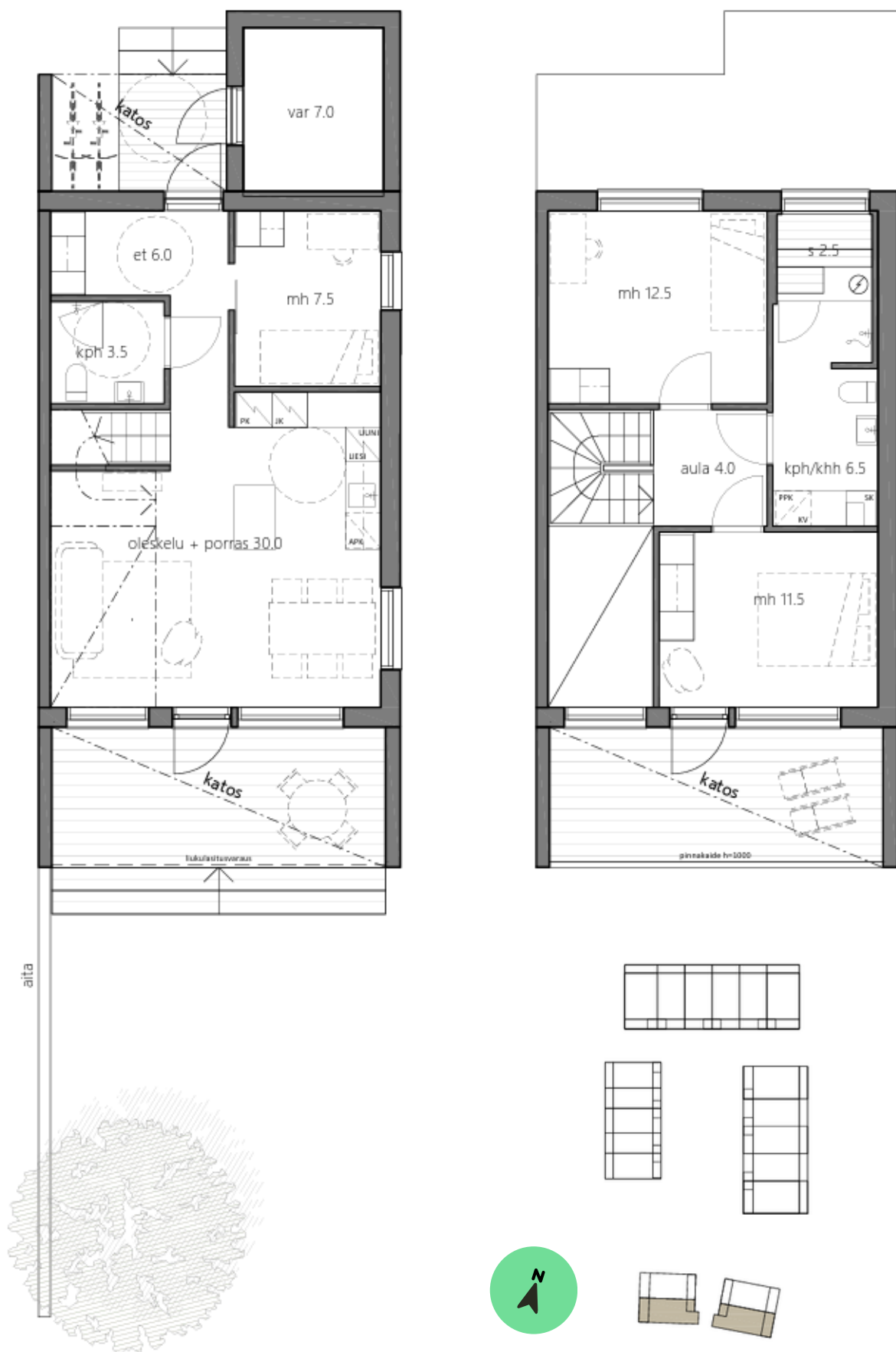
 Merkkisoitontie 19, Oulu

 Arvioitu valmistuminen 4/2027



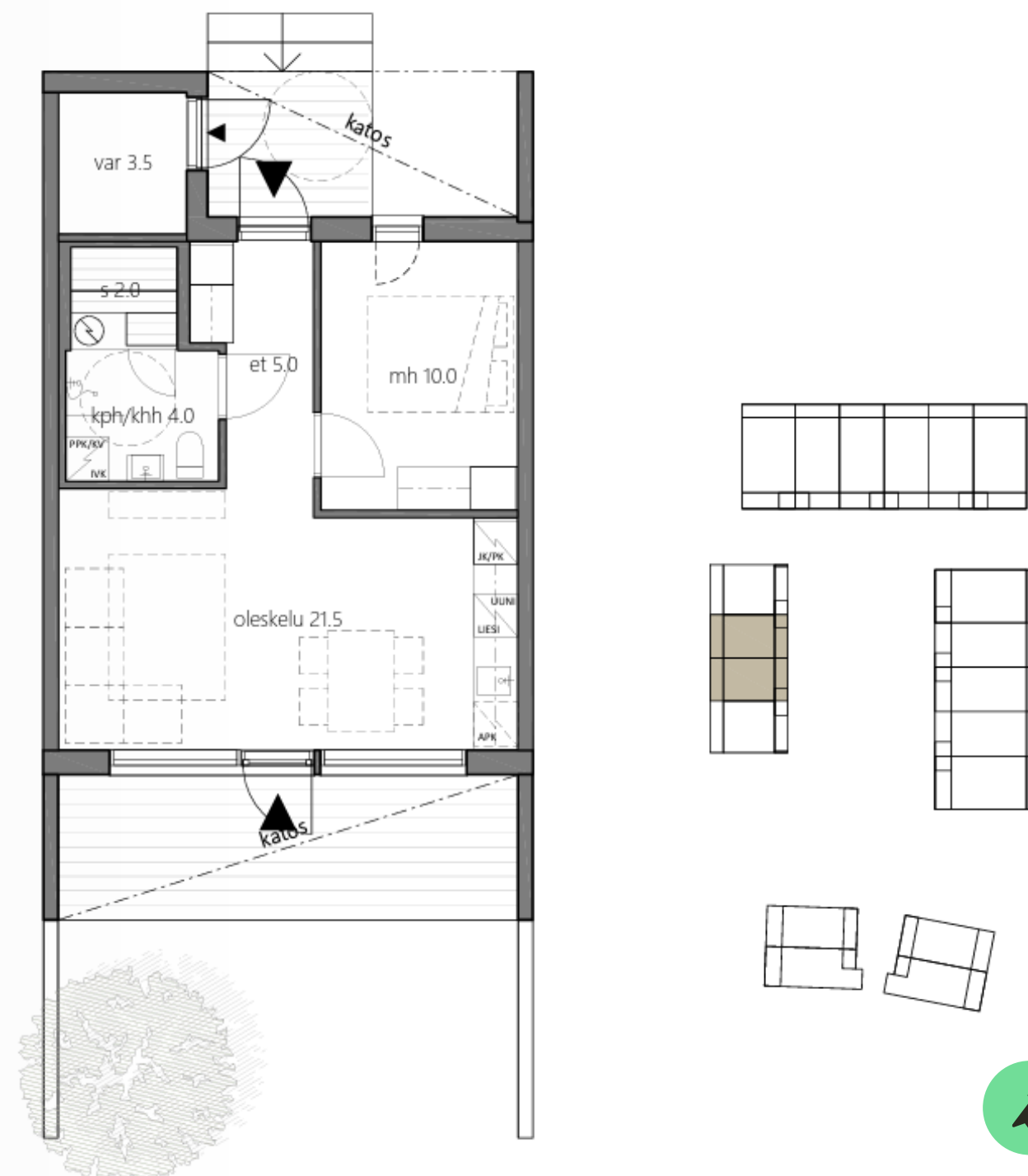
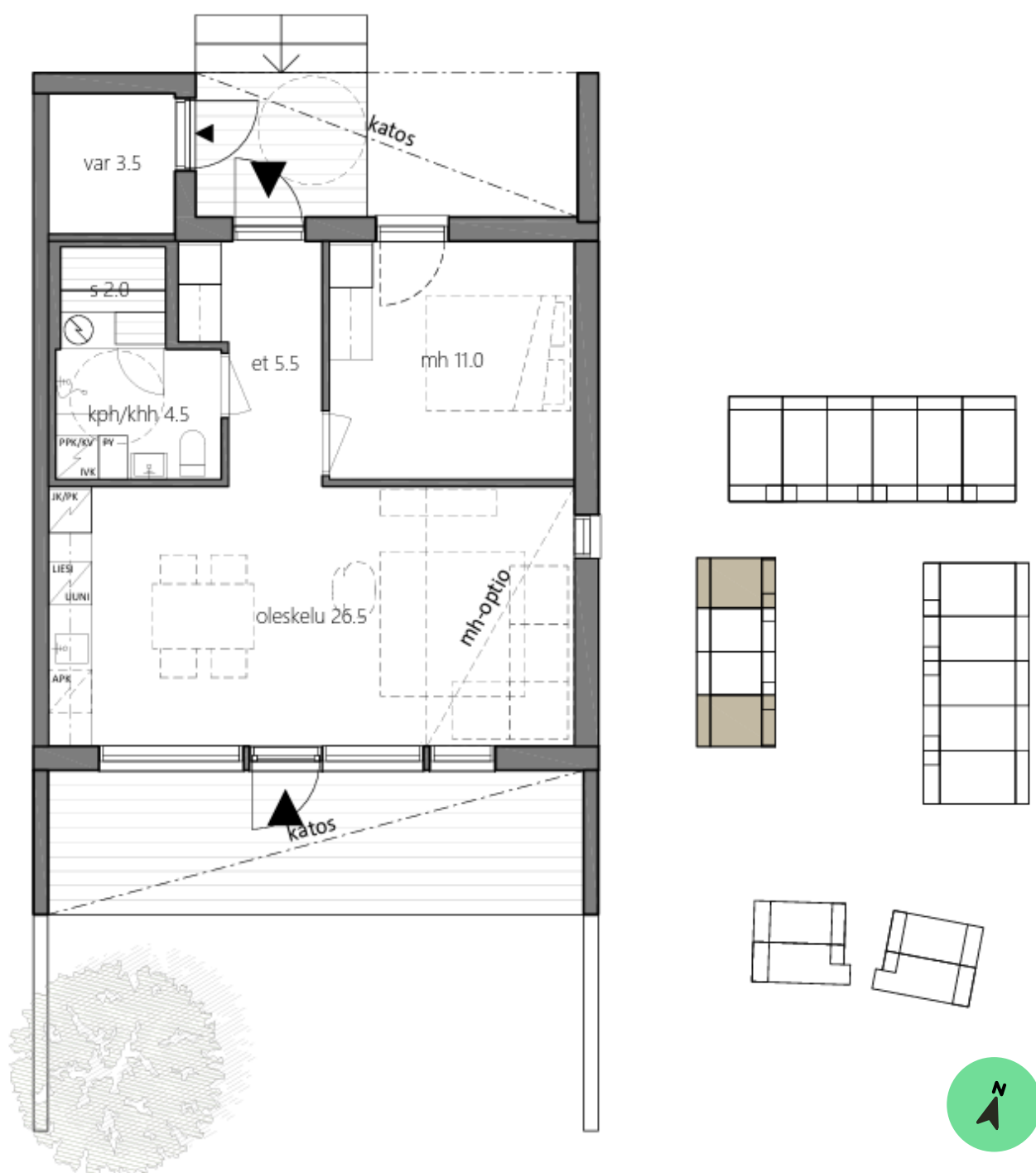
A1, B3 (peilik.) • 86.5 m² • 4H + K + KPH + KPH&S

A2, B4 (peilik.) • 76.5 m² • 3H + K + KPH + KPH&S



C5, C8 (peilik.) • 51 m² • 2H + K + KPH + S (+ mh-optio)

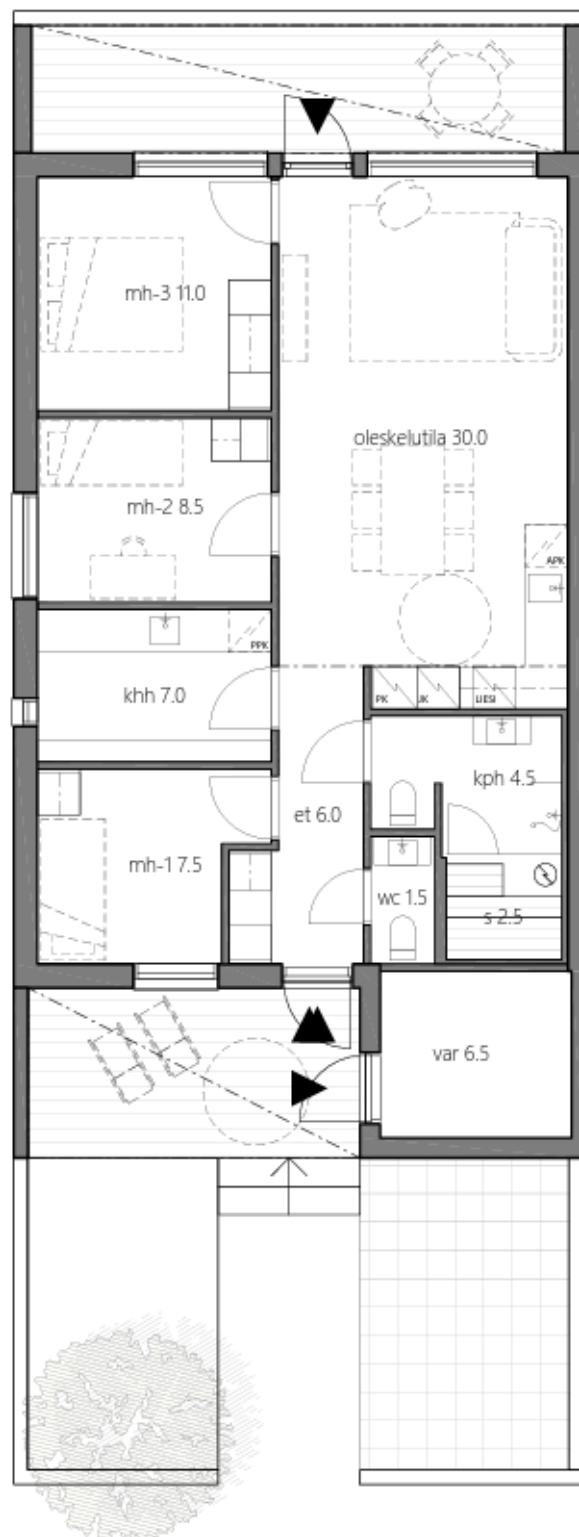
C7, C6 (peilik.) • 44 m² • 2H + K + KPH + S



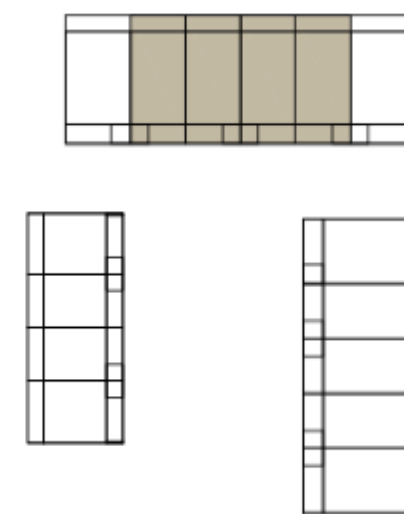
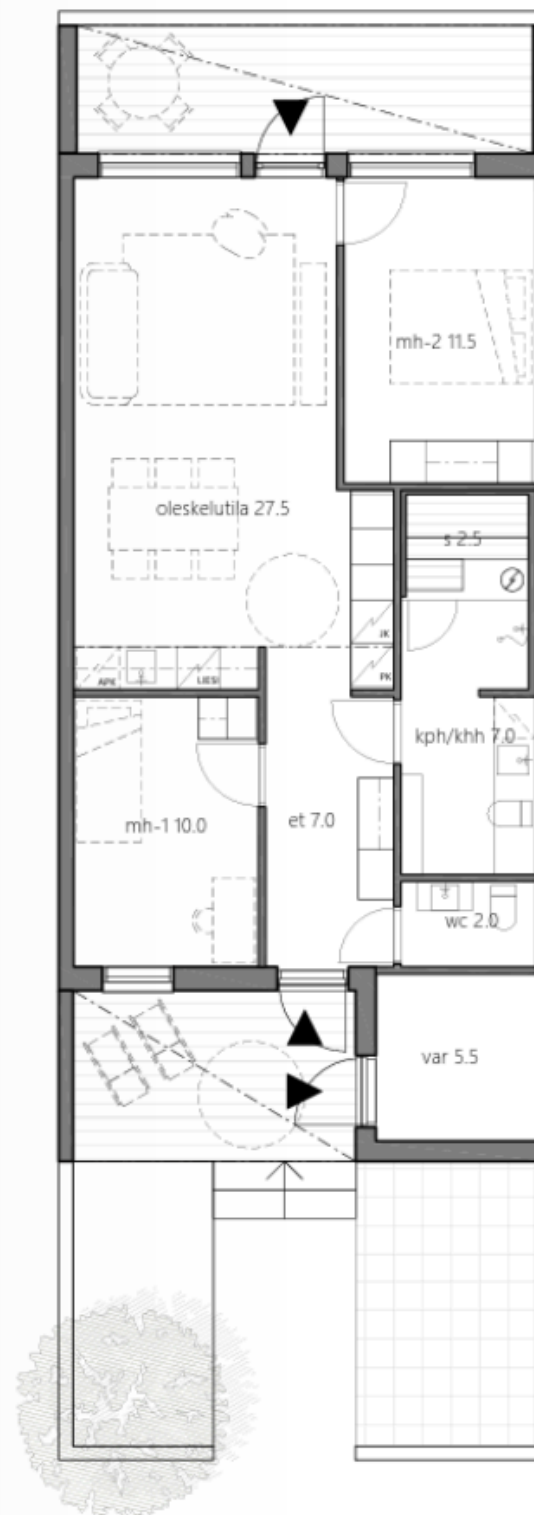
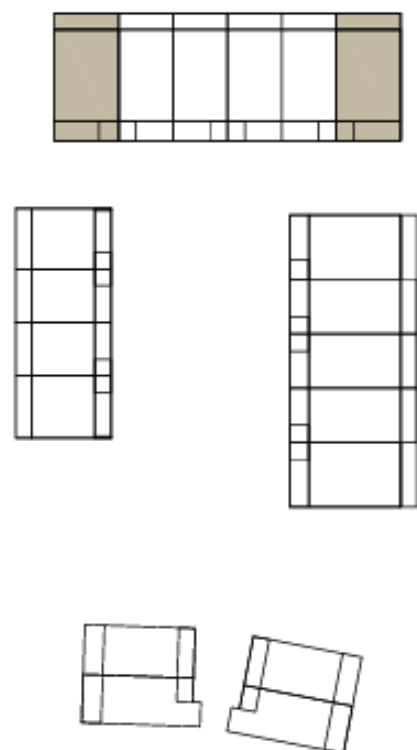
E14, E19 (peilik.) • 83 m² • 4H + K + WC + KHH + KPH + S

E15*, E16*, E17*, E18 • 72 m² • 3H + K + WC + KPH + S

*peilikuva



Oleskelutila
versio 2





Rakennustapaselostus

YLEISTÄ

Rakennuskohde koostuu kolmesta yksitasoisesta rivitalosta ja kahdesta kaksikerroksisesta paritalosta. Yhtiössä on 19 huoneistoa. Talo toteutetaan B (2018) -energialuokkaan. Yhtiö rakennetaan asemakaavassa vahvistetulle tontille (kiinteistötunnus 564-71-100-1). Tontti on Oulun kaupungin vuokratontti ja Yhtiön hallinnassa vuokrasopimuksen mukaisesti.

PIHA-ALUE

Sisääntulopihatiet, ajotiet ja pysäköintipaikat sekä nurmialueet ja istutukset toteutetaan hyväksytyntontinkäyttösuunnitelman mukaisesti. Yhtiön autopaikat sijaitsevat piha-alueella tontinkäyttösuunnitelman mukaisesti. Autopaikkoja toteutetaan 30 kappaletta, joista 19 katettuina. Yhtiön jätehuolto sijaitsee piha-alueella jätekatoksessa. Pysäköintipaikat, ajotiet ja sisääntulopihatiet toteutetaan joko asfaltoituna tai betonilaatoitettuna.

YHTEISTILAT

Yhtiön piha-alueella sijaitsee piharakennus, johon on sijoitettu Yhtiötä palveleva väestönsuoja, talovarasto sekä tekninen tila. Väestönsuoja toimii rauhanaikaisessa käytössä Yhtiön ulkoiluvälinevarastona. Teknisessä tilassa sijaitsee Yhtiön lämmönjakolaitteisto sekä sähköpääkeskus.

RAKENTEET

Rakennuksen kantava runko toteutetaan puurakenteisena. Välipohjat paritaloissa ovat puurakenteiset. Ulkoseinät toteutetaan puurakenteisina. Perustukset ovat maanvaraiset betoniperustukset, alapohja maanvarainen alapohja. Julkisivu on puupaneeliverhousta. Vesikatto puurakenteinen, vesikate toteutetaan pääosin peltikatteella.

VÄLISEINÄT

Huoneistojen väliset seinät ovat puurakenteisia. Asuinhuoneistojen kevyet väliseinät ovat pääosin peltirankaisia kipsilevyseiniä. Saunojen ja pesuhuoneiden väliset väliseinät toteutetaan lasiseininä.

PARVEKKEET JA ULKOTERASSIT

Ulkotasot ja terassit toteutetaan maanvaraisina ja puurakenteisina. Kaksikerroksisten asuntojen ylemmässä kerroksessa parveke puurakenteisena. Terassit ja parvekkeet laudoitetaan painekyllästetyllä terassilaudalla.

IKKUNAT, OVET JA PARVEKEOVET

Huoneistojen ikkunat ovat vakiomallisia kiinteitä tai sisään aukeavia tehdasmaalattuja tai kuultokäsiteltyjä puualumiini-ikkunoita. Asuntojen ikkunoissa on sälekaihtimet. Huoneistojen ulko-ovet ovat HDF-pintaisia maalattuja puuovia. Huoneistojen väliovet ovat vakiomallisia laakaovia. Terassiovi on 1-lehtinen puualumiini- tai HDF-pintainen.

PORTAAT

Asuntojen portaat toteutetaan puurakenteisina puuaskelmin. Käsijohteet ja kaiteet puurakenteiset.

LUKITUS

Kohteeseen laaditaan erillinen lukitus-suunnitelma. Lukitusjärjestelmä on Abloy Easy. Terassi- ja parvekeovissa sisäpuolelta lukittava pitkäsalpa. Asuntojen ulko-ovilla ovikello.

TALOTEKNIikka

Rakennus liitetään sähkö-, vesi- ja viemärijärjestelmiin. Lämmitysmuotona on kaukolämpö. Huoneistojen lämmitys on toteutettu vesikiertoisella lattialämmityksellä. VSS- ja tekninen tila toteutetaan puolilämpimänä patterilämmityksellä ja asuntojen yhteydessä olevat huoneistovarastot lämpimänä. Ilmanvaihtojärjestelmä toteutetaan lämmöntalteenotolla varustetuilla huoneistokohtaisilla ilmanvaihtokoneilla. Ilmanvaihtojärjestelmät ja huoneistojen lattialämmityksen toimilaitteet kytkettyinä huoneiston sähköjärjestelmään. Rakennus on varustettu huoneistokohtaisella sähkön- ja veden mittauksella. Huoneistojen vesimittarit ovat etäluettavat.

SÄHKÖTYÖT

Sähköasennukset käsittävät tavanmukaisen määrän valaistuspisteitä ja sähkörasioita. Kiinteät valaisimet Led-valaisimia. Terasseilla pistorasia. Puhelin- ja tietoverkkojärjestelmä toteutetaan laajakaistayhteydet mahdollistavalla yleiskaapelointijärjestelmällä. Rakennus liitetään DNA:n tiedonsiirtoverkkoon. Palovaroittimet on kytketty sähköverkkoon. Autopaikoilla 3,6kW hidaslatausasemat sähköautonlataukseen ja autonlämmitykseen. Autonlatausasemat kytkettyinä Eparking tai vastaavaan järjestelmään, jonka kautta sähkönkulutus laskutetaan käyttäjältä.

ASUNTOJEN PINTAKÄSITTELYT, KALUSTEET JA VARUSTEET

LATTIA

Huonelattiat ovat laminaattia KL32 ja 8 mm tai lisähintaista parkettia. Pesuhuoneiden ja erillis-wc tilojen lattiat ovat laatoitetut. Asuntosauunan lattia laatoitettu, laatoitus nostetaan seinälle kahden laattarivin verran.

KATTO

Kattopinnat ruiskutasoitettuja tai maalattuja. Levyrakenteiset kotelot ja kattopinnat tasoitetaan ja maalataan. Pesuhuoneiden alakatot lämpöhaapaa. Asuntosauunan katto lämpöhaapaa. Erillis-wc tilojen katot lämpöhaapaa.

SEINÄT

Huoneseinäpinnat ovat tasoitettuja ja maalattuja. Pesuhuoneen seinäpinnat laatoitetaan. Erillis-wc tilojen seinät maalataan. Asuntosauunan seinät lämpöhaapaa.

KALUSTEET, VARUSTEET JA KODINKONEET

Keittiö- ja komerokalusteet ovat tehdasvalmisteisia vakiokalusteita Pajalan sisustus-esitteen mukaisesti. Rungot ovat melamiinipintaista lastulevyä, keittiössä ovet melamiinipintaiset, keittiön taso laminaattia ja tasoon upotettava RST- tai kivikomposiittiallas. Keittiön välitila on alumiinipintaista levyä. Eteisen ja makuuhuoneiden komeroiden ovet ovat valkoiset melamiinipintaiset. Pesuhuoneessa peilikaappi valaisimella ja allaskaappi. Allaskaapissa valkoinen valumarmoriallas. Erillisissä WC-tiloissa allaskaappi valumarmorialtalla sekä peili. Asuntosauunoissa tilan mukaan mitoitettu sähkökiuas (esim. Harvia Cilindro) ja lauteet lämpömäntyä.

Asuntojen keittiössä on pohjakuvien mukaisesti 4-levyinen induktioliesitaso, liesikupu, integroitu astianpesukone, kalusteuuni, mikroaaltouuni ja vapaasti seisovat jääkaappi sekä pakastin. Kodinkoneet RST pintaiset.

Kaikkien asuntojen pesuhuoneissa on tilavaraus ja liitännät pesutornille. Pesuhuoneessa pyyhkekoukut sekä wc-paperiteline. Erillisissä WC-tiloissa pyyhkekoukut sekä wc-paperiteline.

YHTEISTILAT

VSS/UVV

Lattia: Maalattu betonilattia

Seinät: Maalattu

Katto: Maalattu

Varusteet: pp-telineet

TEKNINEN TILA JA TALOVARASTO

Lattia: Maalattu betonilattia

Seinät: Maalattu

Katto: Maalattu

Varusteet: Käsienpesuallas, hylly, lattiakaivo

Tämä rakennustapaselostus on ohjeellinen ja perustuu laatimisajankohdan suunnitelmiin. Urakoitsija varaa oikeuden muuttaa kohteen rakenteita ja materiaaleja toisiin samanarvoisiin tai rakenteellisesti vastaaviin. Huoneistoissa saattaa esiintyä koteloiteja, jotka poikkeavat suunnitelmapiirustuksista. Koteloinnit, alas lasketut katot ja hormit tehdään LVIS-tekniikan vaatimassa laajuudessa. Mahdollisia parvekelasituksia ei ole suunniteltu kaikilta osiltaan vesi- ja ilmatiiiviksi rakenteeksi. Piirustuksissa katkoviivoilla esitetyt kalusteet ovat varauksia, ja ne eivät sisälly asunnon hintaan. Ostajan on tutustuttava lopullisiin myyntiasiakirjoihin kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Kohteen markkinoinnissa käytetyt visualisointikuvat ovat taiteilijan näkemys, eivätkä välttämättä kaikilta osin vastaa toteutusta.

Sijainti kartalla

Marssipuiston sijainti yhdistää rauhallisen luonnonläheisyyden ja kattavat, jatkuvasti kehittyvät palvelut. Lähimmät päivittäis-tavarakaupat, vapaa-ajan palvelut ja koulu ovat näköetäisyydellä. Oulun keskustaan pääsee alle vartissa ja isommat tavaratalot sijaitsevat alle 10 minuutin ajomatkan päässä.

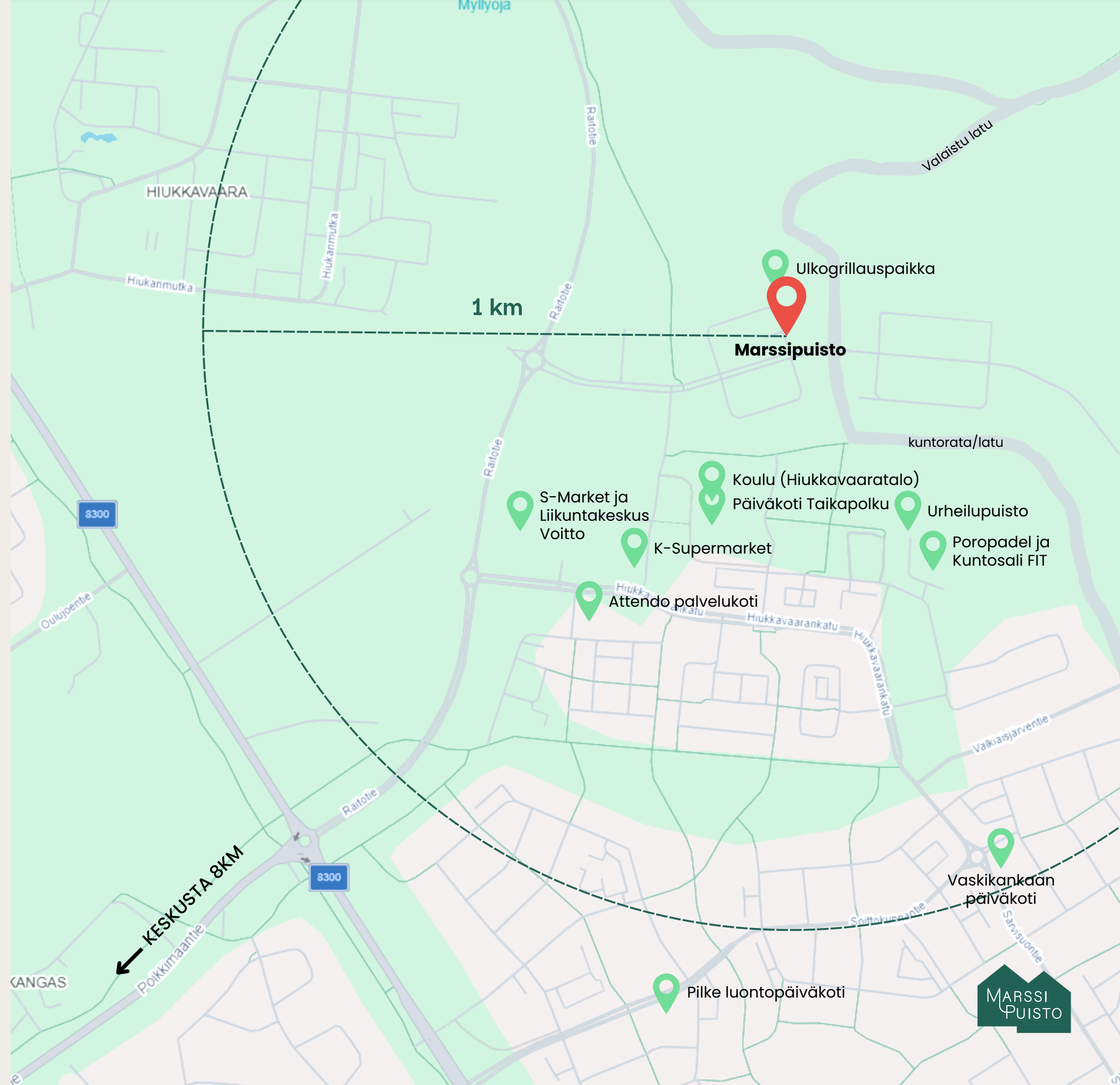
Etäisyyksiä (teitä pitkin)

K-Supermarket Hiukkavaara	0,5 km
S-Market Hiukkavaara	0,6 km
Lidl Haapalehto	4,4 km
K-Citymarket Rusko	4,4 km
Prisma Raksila	7,1 km
Kauppakeskus Valkea	8,0 km
Ideapark Oulu	11,3 km

Hiukkavaaran koulu	0,4 km
Päiväkoti Taikapolku	0,4 km
Attendo palvelukoti	0,7 km
Soittajankankaan päiväkoti	0,9 km
Vaskikankaan päiväkoti	1,5 km
Pilke luontopäiväkoti	1,5 km
Oulujoen koulu	2,6 km

Hiihtolatu / luontopolku	0,0 km
Ulkogrillauspaikka	0,0 km
Hiukkavaaran keskusleikkiapuisto	0,4 km
Hiukkavaaran urheilupuisto	0,4 km
Kuntosali FIT Hiukkavaara	0,5 km
Poropadel Hiukkavaara	0,5 km
Liikuntakeskus Voitto	0,7 km
Saarelan uimaranta	3,0 km
Valkiaisjärven uimaranta	3,4 km
Sankivaaran golfkenttä	10,0 km

Bussipysäkki, Hiukkavaaran keskus	0,6 km
Rautatieasema	7,0 km
Oulun lentoasema	17,0 km





Ville Kimpimäki

Myyntipäällikkö LKV

050 911 6183

ville.kimpimaki@pajala.fi

