

KARJASILLAN

VERSTAS



 **HARTELA**

Inspiraatio. Tunnet sen.

LÄHIPALVELUKESKUS NOSTALGISELLA LUONTEELLA

Karjasillan Verstas on Oulun Höyhtyällä sijaitseva valoisa ja moderni lähipalvelukeskus. Kesällä 2025, arkkitehtonisesti ennallistaen ja alueen paikallishistoriaa kunnioittaen, valmistuva Verstas sijaitsee Karjasillan vanhan koulun paikalla. Kiinteistössä yhdistyvät sopusoinnussa niin mennyt historia kuin vihreä tulevaisuus, sillä nostalgisen julkisivun sisältä paljastuu nykyaikaiset ja raikkaat pintaratkaisut, kestävät materiaalit ja ekologinen talotekniikka.

2025

Valmistumis-
vuosi

15 MIN

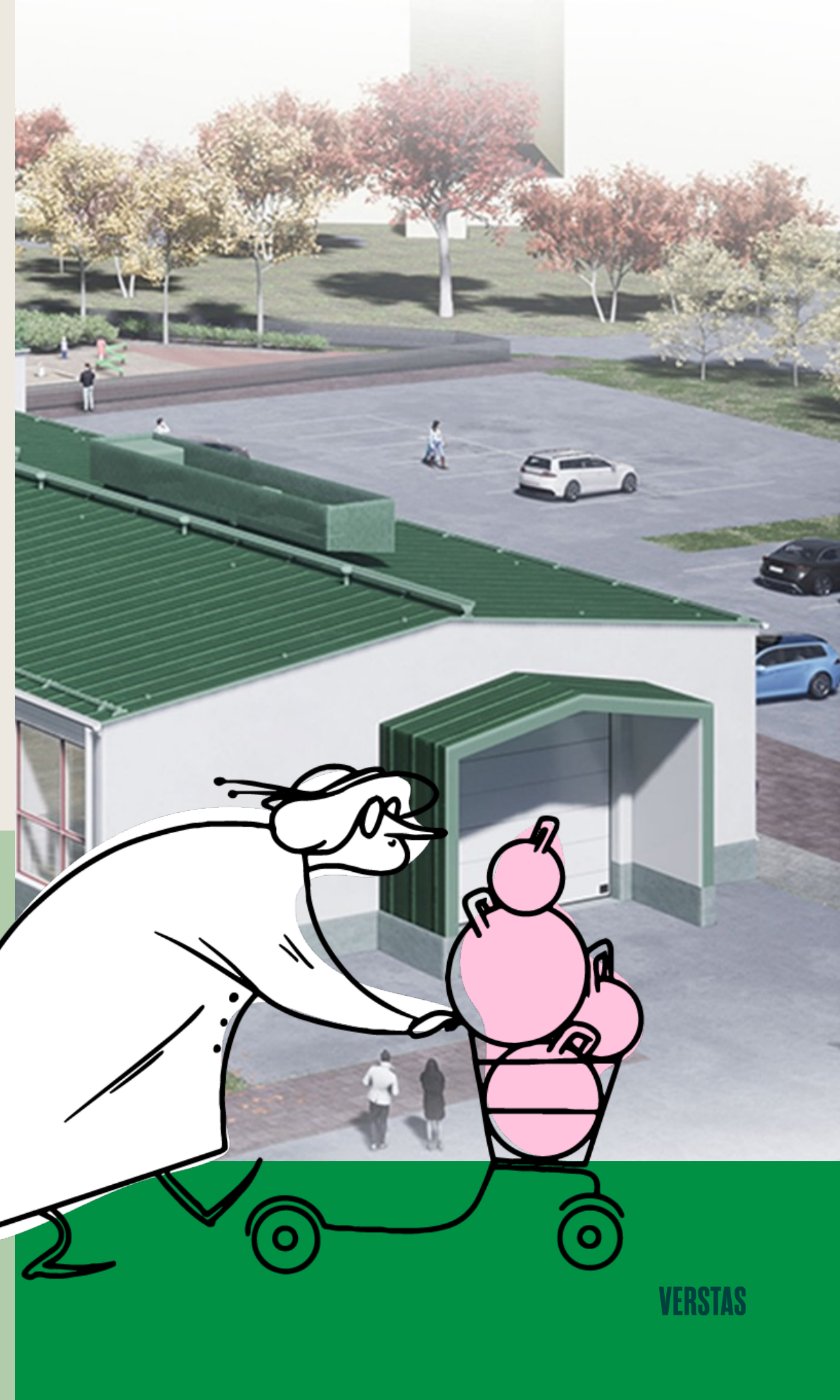
Kävely
keskustaan

N. 50

Pysäköinti-
paikkoja

381 M²

Vuokrattavaa
liike- tai toimitilaa





KUULE KARJASILLAN VERSTAAN KUTSU

Karjasillan Verstaas on ennen kaikkea ihmisiä varten. Ainutlaatuinen, kuulaana maamerkinä, keskeisellä paikalla levittäytyvä Verstaas tarjoaa kattavasti palveluita tukemaan ympäröivän alueen asukkaiden helppoa asumista.

Toimistotyöläistäkään ei ole unohdettu, kun lounastarjontaa ja työhyvinvointia ylläpitävä kuntosali löytyy aivan seinän takaa. Sujuvan arjen kruunaa vaivaton piipahdus ruokaostoksille Verstaan lähikaupassa työpäivän päätteksi. Helposti saavutettava, yhdessä kerroksessa avautuva Verstaas vastaanottaa lämpimästi niin kravattiin kuin aamutossuihin kääriytyneet kävijät.

SUJUVAA ARKEA

Monimuotoiset palvelut saman katon alla.

TUTULLA SIJAINNILLA

Ainutlaatuinen ja kutsuva lähipalvelukeskus helposti kaikkien ulottuvilla.

MODERNILLA OTTEELLA

Muuntojoustavat tilat ja nykyaikainen talotekniikka tukevat moninaisia työntekemisen muotoja.

VASTUULLISEN VUOKRALAISEN VALINTA

Verstas valmistuu uutuuttaan hehkuvana, mennyttä aikaa ja Karjasillan vanhan koulurakennuksen arkkitehtuuria kunnioittaen. Uuden, ennallistavaa rakentamista edustavan Verstaan on suunnitellut ARCO Architecture Company.

Avarat ikkunapinnat tuovat valoa sisätiloihin, joiden suunnittelussa on panostettu nykyaikaiseen talotekniikkaan, laadukkaisiin ja kestäviin pintamateriaaleihin.

Hartela ja Oulun Energia ovat luoneet alueelle oman, ekologisen alue-energiajärjestelmän, johon Karjasillan Verstas liittyy. Modernin järjestelmän hiilijalanjälki on pieni ja se ottaa hukkaenergian talteen.

Karjasillan Verstaalla on valmiudet hakea LEED-ympäristösertifikaatti.



POIKKEUKSELLISTA TOIMI- JA LIIKETILAA, MODERNILLA OTTEELLA

Karjasillan Verstas vastaa Oulun kaupungin kysyntään tarjoamalla valoisaa, nykyaikaista ja muuntojoustavaa tilaa kestäviä ratkaisuja hyödyntäen. Vapaat vuokra-alat taipuvat niin liike- kuin toimitilaksi ja tarjoavat puitteet monimuotoisesti erilaisille työskentelyn tavoille, olipa tarve avo-, tai hybriditoimistolle.

Kiinteistö mahdollistaa erilaisia työskentelytapoja tukevia tilaratkaisuja monipuoliseen toimintaan ja on räätälöitävissä vuokralaiskohtaisen tarpeen mukaisesti. Verstas on vuokralaisten toiveita varten.

381 M² VUOKRATTAVAA LIIKE- TAI TOIMITILAA



IHMISEN KOKOINEN VERSTAS, PULLOLLAAN PALVELUITA

Verstaan kattavat lähipalvelut, kuten lähikauppa, ravintola ja kuntosali, takaavat alueen asukkaille ja työssäkäyville viihtyisän ja hyvinvointia tukevan ympäristön asioida ja työskennellä.

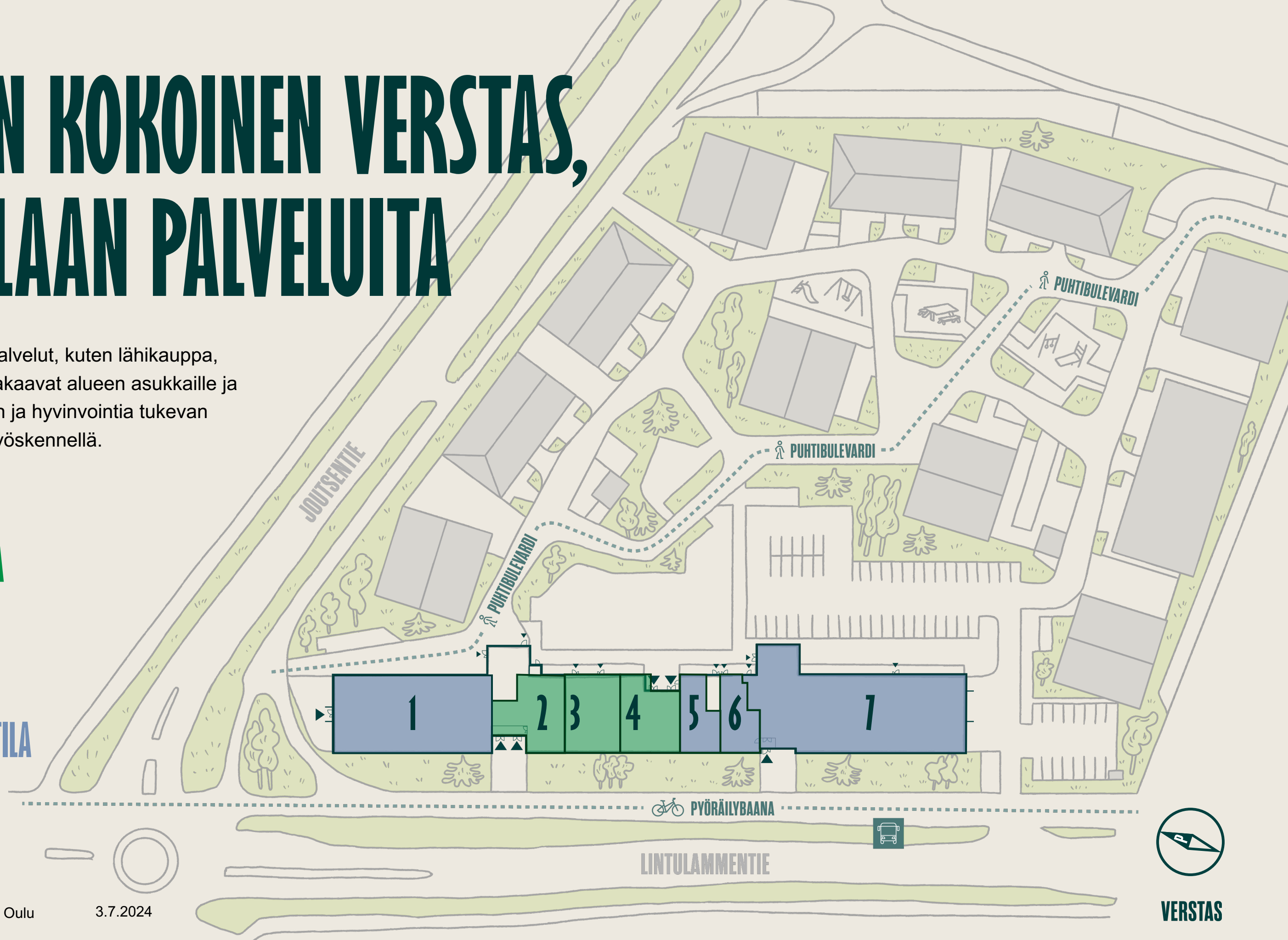
VAPAATA TOIMITILAA

- 2. 177 m² toimitilaa
- 3. 192 m² toimitilaa
- 4. 242 m² toimitilaa

Tilakoot muokattavissa

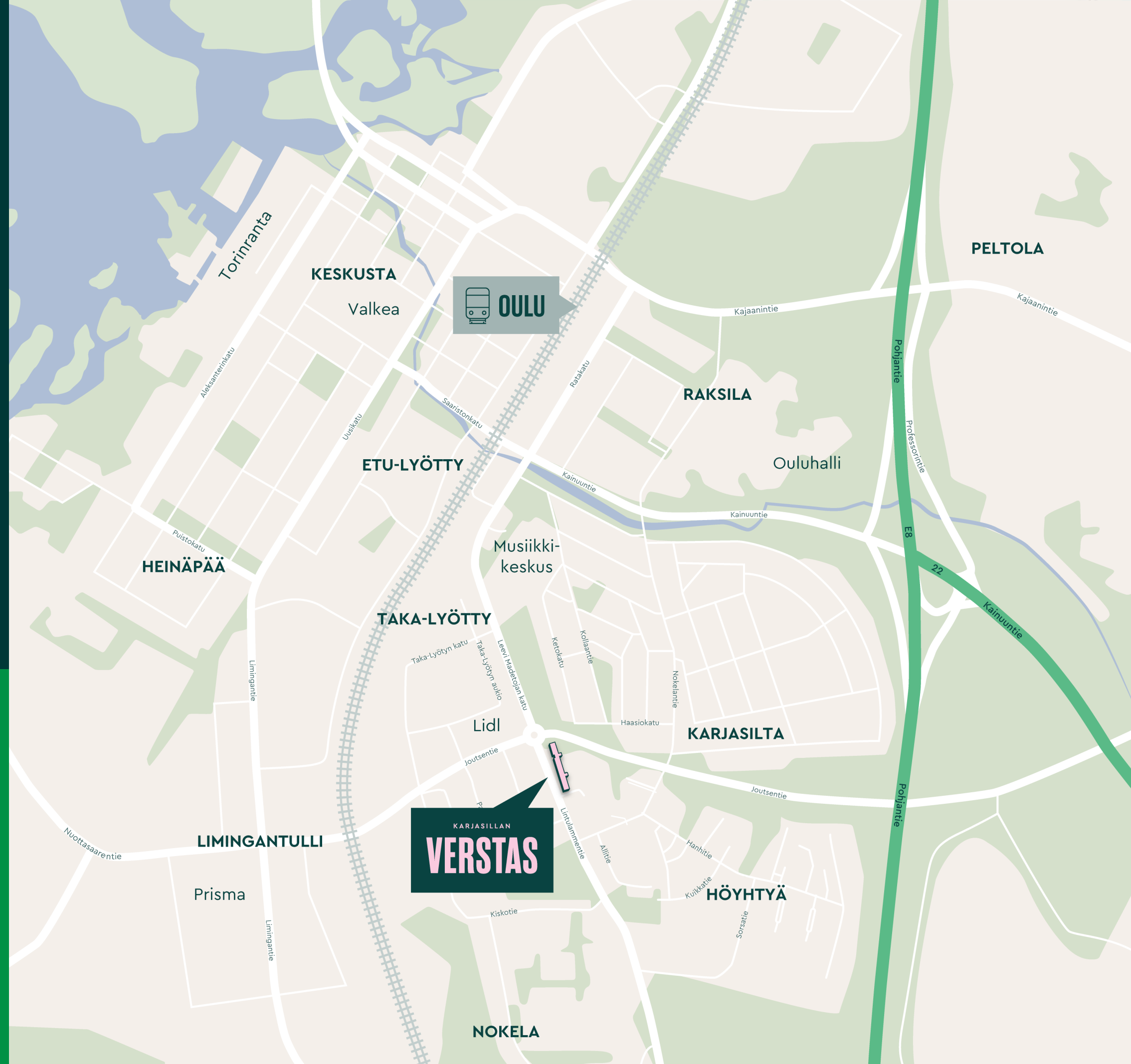
VUOKRATTU TOIMITILA

- 1. Kuntosali
- 5. Toimisto
- 6. Ravintola
- 7. PT-kauppa



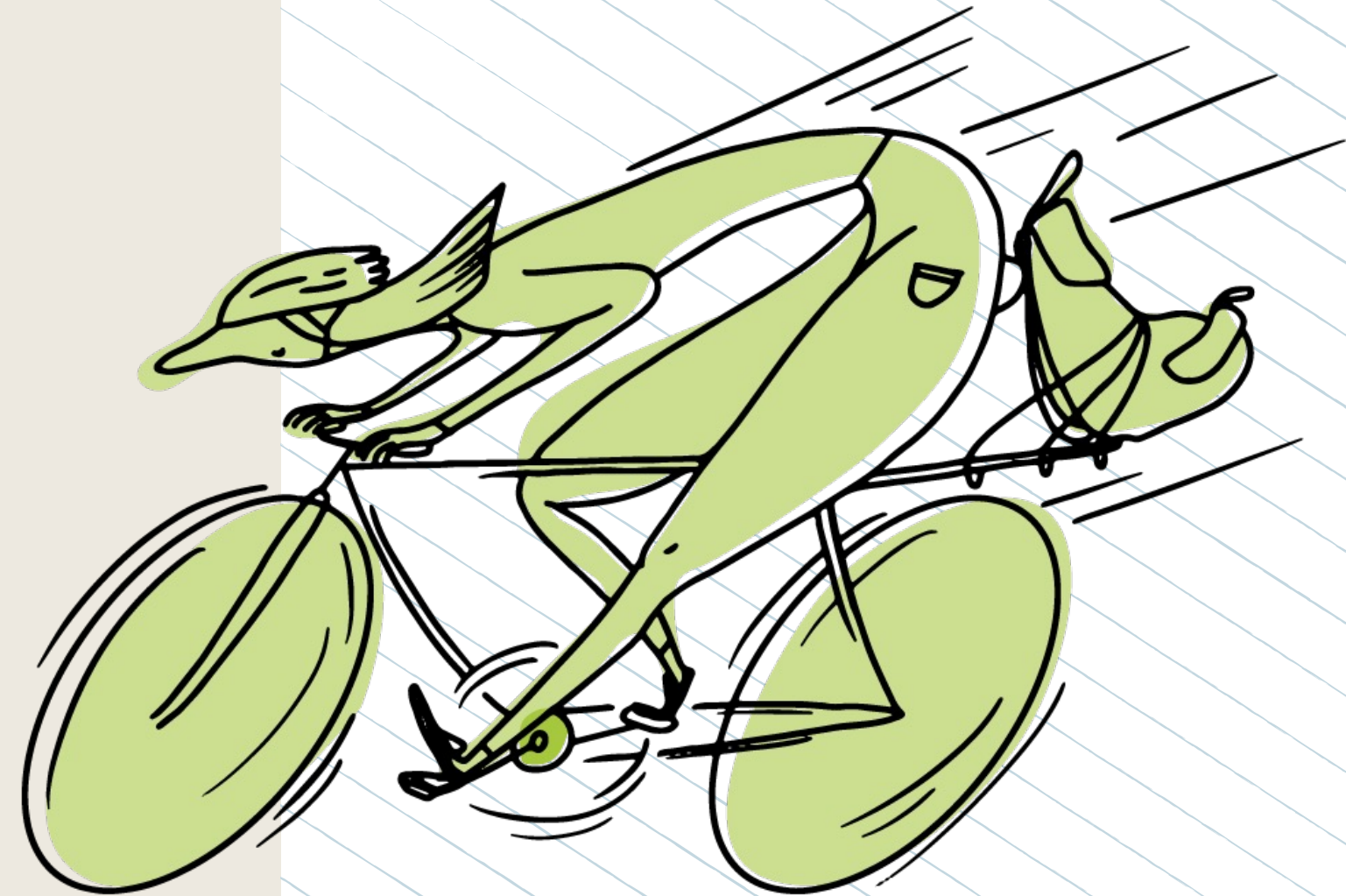
TUTTU SIJAINTI, IHMISTEN KESKELLÄ

Karjasillan Verstas sijaitsee tutulla paikalla, osoitteessa Lintulammentie 7. Se on näkyvä maamerkki vilkkaasti liikennöidyn väylän äärellä, lähellä Oulun keskustaa, Höyhtyän kaupunginosassa.



KARJASILLAN VERSTAS – KÄTEVÄSTI KULKUMATKALLA

Verstaalle saapuminen käy vaivattomasti joka suunnasta niin julkisia kuin omaa kulkuneuvoa käyttäen. Lisäksi kiinteistön vierestä kulkee nykyaikainen pyöräilybaana ja Puhtibulevardi ulkokuntoilulaitteineen. Sijainti kaupunginosien risteyskohdassa vilkkaasti liikennöidyn väylän äärellä ja Verstaan ympärillä alati lisääntyvät asuintalot korostavat alueen eläväistä, pitkäikäistä ja idyllistä ympäristöä.



1,5 KM

Päässä
keskustasta

15 MIN

Kävellen
juna-asemalle

20 MIN

Autolla
lentokentälle

BUSSI

Bussilinjat
15, 18, 21 ja
21A

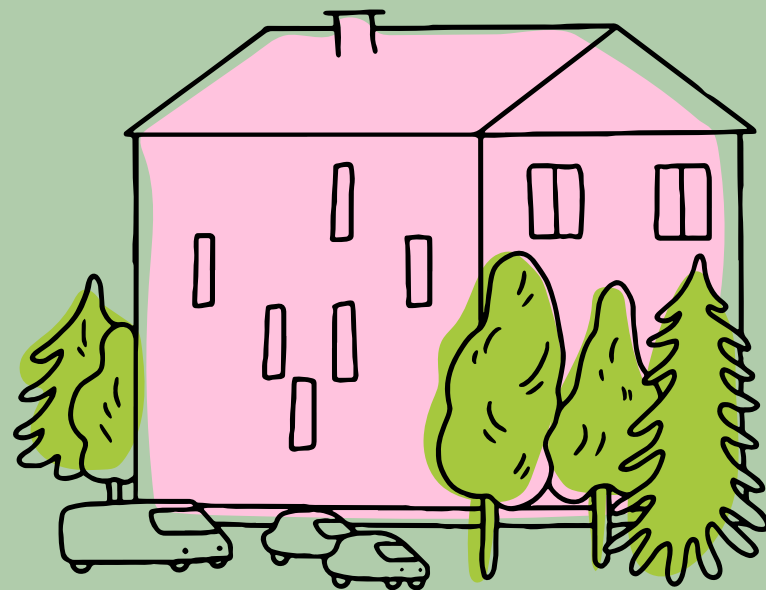
PYÖRÄ

Pyöräparkki
ja pyöräilybaana

AUTO

N. 50 kpl
autopaikkoja

KARJASILLAN KULMA – OULUN KEHITTYVÄ KAUPUNKISEUTU



Karjasillan Verstas sijaitsee keskellä kehittyvää kaupunkiseutua, johon on viimevuosina keskittynyt runsaasti asuntoja.

Hartelan kehittämälle Karjasillan Kulman korttelialueelle on rakentumassa 11 asuinkerrostaloa. Karjasillan Kulmasta erinomaisen alueen tekee palveluiden saapuminen alueelle jo ennen kaikkien asuinrakennusten valmistumista. Valmistuttuaan se tulee olemaan Oulun tiivimmin asutettu, eläväinen alue.

Karjasillan Kulman moderneissa taloissa nautitaan alueen arkea sujuvoittavista

puolista. Talojen korttelimaisilta sisäpihoilta löytyy vehreitä istuskelupaikkoja ja leikkipaikkoja. Vierestä puolestaan sijaitsee puistoja ja kätevä pyöräbaana.

Uusien kotien varustukseen kuuluu mm. huoneistokohtainen olosuhteiden hallinta sekä huippunopeat tietoliikenneyhteydet. Lisäksi alueen asukkaiden sekä Verstaan asiakkaiden ja työntekijöiden saatavilla on yhteiskäyttöauto.

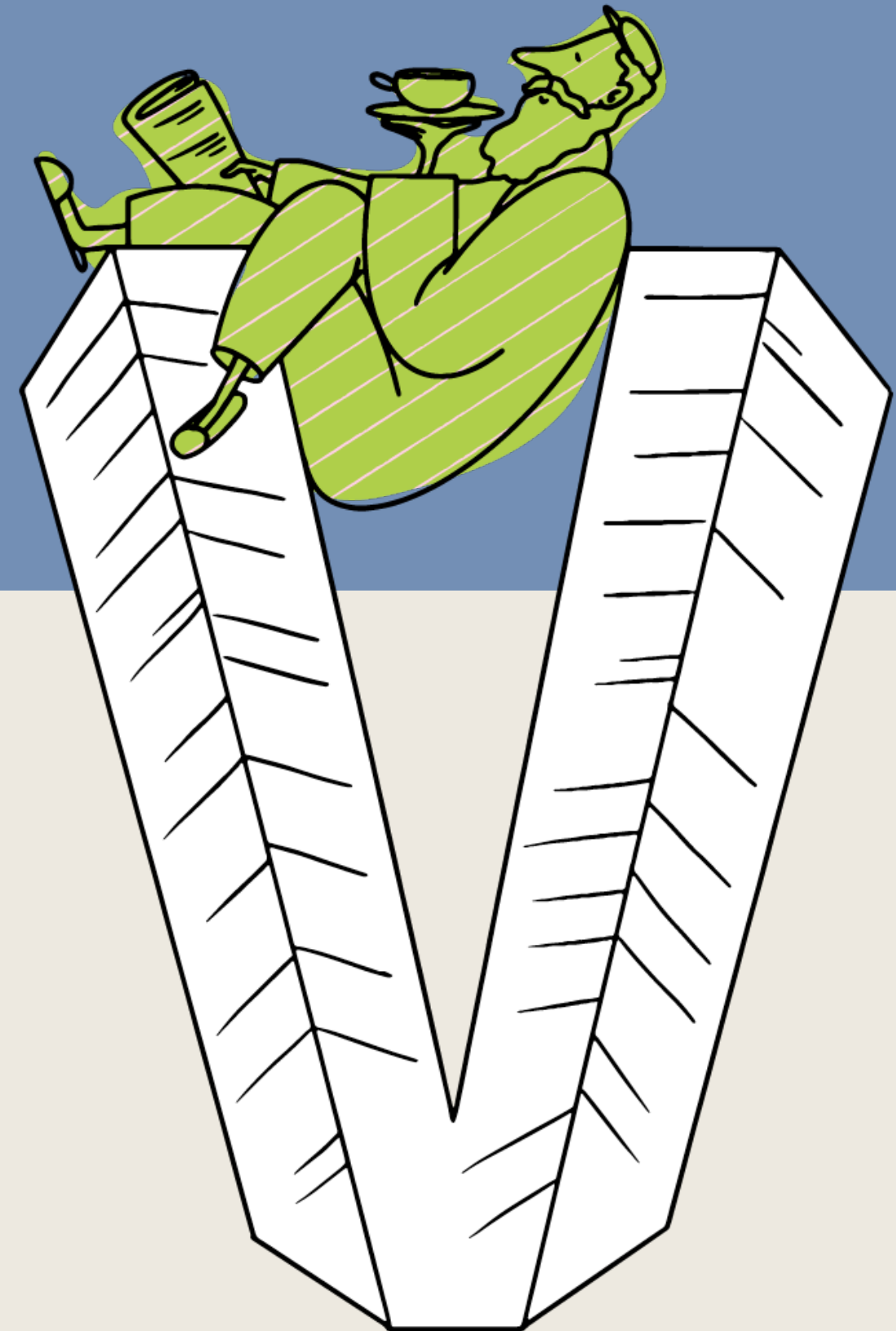
FIKSUT JA VIIHTYISÄT TOIMITILAT TUKEVAT LIIKETOIMINTAA

Yhteistyössä ammattilaisten kanssa suunnitellut, vastuulliset tilat vauhdittavat yrityksen menestystä nyt ja tulevaisuudessa. Kiinteistön rakennuttaja Hartela on tukena muutoksessa ja varmistaa, että prosessi sujuu mutkattomasti ensitapaamisesta tupaantuliaisiin asti.

TEHOKKAAT TILAT, TYYTYVÄISET TYÖNTEKIJÄT, PAREMPI TULOS.

Ota yhteyttä niin suunnitellaan juuri teidän työyhteisölle sopiva toimitila.

Tommi Määttä
050 359 9944
tommi.maatta@hartela.fi





KOKENUT KOTIMAINEN TOIMITILARAKENTAJA

Jo yli 80 vuoden kokemuksella rakentamissamme toimitiloissa yhdistyy perinteikkään perheyhtiön luotettavuus, ympäristöystävällisyys sekä aito halu tehdä viihtyisiä, ihmisen kokoisia tiloja. Rakennuksissa huomioidaan ekologisuus ja energiatehokkuus. Kannamme suurta ylpeyttä työstämme ja allekirjoitamme rakentamisen laadun omalla sukunimellämme.

450 Hartelalaista

10 Vastuullisuus-
lupausta

n. 300 M€ Liike-
vaihtomme



KOTIMAINEN PERHEYHTIÖ JO VUODESTA 1942

Vuosikymmenten saatossa olemme kasvaneet merkittäväksi kotimaiseksi rakennusyhtiöksi. Rakennamme ihmislähtöisesti niin kodit kuin toimitila- ja teollisuuskiinteistötkin. Tutustu meihin tarkemmin osoitteessa [hartela.fi](https://www.hartela.fi)

Kannamme ylpeänä Avainlippu-tunnusta, joka on merkki siitä, että tuotantomme on suomalaista ja että Hartelalla on Suomessa toimiva johto ja pääkonttori.



INDIKATIIVINEN TARJOUS

(alv.0) – vuokrankausi xx v

Tilat	m ²		€				
Toimisto pääomavuokra	3045	*		€/m ² /kk	=		€/kk
Varasto pääomavuokra	0	*		€/m ² /kk	=	0,00	€/kk
Ylläpitovuokra, arvio	3045	*		€/m ² /kk	=		€/kk
				Yhteensä	=		€/kk
Pysäköintioikeudet	kpl		€				
Autopaikka, pääomavuokra	40	*		€/kpl/kk	=		€/kk
				Yhteensä	=		€/kk
				Kokonaisuus			€/kk

TÄRKEIMMÄT TARJOUSEHDOT

- Aikataulu: Lopullinen vuokrasopimus allekirjoitetaan XX.XX.202X mennessä.
- Alustava muuttoajankohta on XXXX.
- Vuokrasopimuksen pituus on xx vuotta.
- Tilat vuokrataan kokonaisuudessaan arvonlisäverovelvolliseen käyttöön.
- Rakennuksella on valmius hakea LEED-ympäristösertifiointia.
- Vuokra sidotaan tarjoushetken elinkustannusindeksiin (XX/20XX).
- Vuokralainen vastaa kiinteistön palveluista, ylläpidosta, korjauksista ja ylläpitokustannuksista hoitovuokran muodossa tai erikseen sovittavasti.
- Indikatiivinen tarjous on voimassa välimyyntivarauksin, kuitenkin viimeistään XX.XX.202X asti.
- Kohteen lopullisen vuokrasopimuksen hyväksyntä edellyttää Hartelan hallituksen päätöksen.



KARJASILLAN

VERSTAS

Lintulammentie 7, 90150 Oulu