

LEPPINIEMI

MUHOS

ASEMAKAAVA

Rakennustapaohjeet 2/2007



 AIR-IX SUUNNITTELU
YMPÄRISTÖTAITO OY
Sepänkatu 9 A 7 90100
Puh. 08-8830 30
kristiina.strommer@airix.fi
mikko.korhonen@airix.fi



MUHOKSEN KUNTA

*Rakennustapaohjeet liitetään tontinluovutusasiakirjoihin.
Tontin haltijan tulee antaa nämä ohjeet pääsuunnittelijalle.*

Valokuvat © Ympäristötaito Oy
Kristiina Strömmer ja Mikko Korhonen
Kannen valokuva ja muut viistoilmakuvat © Muhoksen kunta

Sisällysluettelo

1 LÄHTÖKOHDAT	3
2 VALOKUVIA OSA-ALUEISTA	4
3 RAKENTAMISOHJEET.....	10
Asemakaavassa annetuista ohjeista ja määräyksistä	10
Täydennysrakentaminen Ervi-alueella ja sen tuntumassa.....	10
A) Korttelit 974, 975 ja 982 AO -korttelit Ervi-alueen välittömässä läheisyydessä, Hykkyrintie ja Uitonmutka.....	11
B) Korttelit 970 ja 971 Ervi-alue, TPA -korttelit Leppiniementien varrella.....	13
C) Korttelit 920-944, 950-957 ja 901-904 Uudet asuinalueet Ervi-alueen ulkopuolella ...	15
D) Korttelit 991 - 993 Oulujoen rannalla	17
E) KTP-1, RM-1 ja P-1/sk korttelit 973, 961 ja 978 (aluekonttori, seurantalo ja huoltorakennus)	19
F) Korttelit 905 – 914, Jurvakaisenmutka	20
4 TOTEUTTAMINEN	22

1 LÄHTÖKOHDAT

Oulujoen Pyhäkoski valjastettiin vesivoimatuotantoon toisen maailmansodan jälkeen. Ervin Leppiniemi on valtakunnallisesti ja kansainvälisestikin arvokas arkkitehti Aarne Ervin 1940-60 -luvulla suunnittelema voimalaitosyhdyskunta. Siihen kuuluu Pyhäkosken voimalaitos ja Leppiniemen asuinalue. Alue sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen Oulujoen laakson maisemakokonaisuuteen - täällä yhdistyvät ainutlaatuisella tavalla arvokkaat rakennukset ja upea jokirantamaisema.

Suunnittelualue jakaantuu kulttuurimaisemaan, jossa luonnon olosuhteilla on ratkaisevan merkittävä rooli, ja luonnonmaisemaan. Kulttuurimaisemaa hallitsevat Pyhäkosken voimalaitos, Oulujoen laaja patoallas, Leppiniemen puistometsä ja siellä väljästi sijaitsevat luontevan yksinkertaisesti muotoillut rakennukset. Voimalaitos ja vierasmaja ovat alueen rakennetut maamerkit.

Suunnittelualueeseen kuuluvat Leppiniemi, sen etelä- ja itäpuolen kankaat, Pyhänsivuntien eteläpuolista aluetta ja Rättilän pellot. Rakentamishojjeiden tiukkuus ja sitovuus poikkeavat näillä osa-alueilla toisistaan. Alueella A (Ervin Leppiniemen täydentäminen) ohjeet ovat tiukat ja pyritään entisen mukaiseen miljööseen. Väljimmät ohjeet ovat Pyhänsivuntien varressa (osa-alue C).

Asemakaavaaluonnoksessa on esitetty kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti valtakunnallisesti arvokkaan Ervin Leppiniemen ja sen rakennuskannan säilyttämiseksi tarpeellisia reunaehdoja, alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia. Uusi pientaloasutus sijoittuu alueen eteläosaan Rättilän peltojen ja Leppiniementien väliselle alueelle sekä Leppiniementien itä- ja eteläpuolelle.

Tämän työn tarkoituksena laatia uudisrakentamista koskevat rakentamishojjeet suunnittelualueen eri osa-alueille. Korjausrakentamishojjeet laaditaan erillisinä Ervi Oulujoella –hankkeeseen kuuluvana.

Ilmakuvia Leppiniemen asuinalueen pohjoisosasta.

Alue on rakennettu useassa vaiheessa; rantavyöhykkeen asuntoalue 1940-44, vierasmaja 1948 ja voimalaitos 1951. Kauempana rannasta oleva pientaloalue ja kerrostalot valmistuivat vuonna 1958 ja seuratalo vuonna 1960.



2 Valokuvia osa-alueista

Uudet asuinalueet Ervi-alueen ulkopuolella (A)

Valokuvia ja alkuperäispiirroksia Ervin suunnittelemissa rakennuksissa



Ervi sijoitti asuntoalueen rakennukset maisemaan harkitusti luonnon säilyminen ja näkymät huomioon ottaen. Tavoitteena oli hyvä elinympäristö.

Rakennusten sijoittelussa näkyy hierarkia ja ammattien arvostus. Eri toiminnot ovat omina ryhminään. Isoimmat johtajien ja insinöörien asunnot sekä vierasmaja ovat rannan tuntumassa. Luonnon materiaalit ja harkitut yksityiskohdat luovat inhimillisen ja rauhallisen tunnelman. Erityisesti harjakattoiset matalat asuinrakennukset metsän siimeksessä, kauempana rannasta, ovat iättömän näköisiä. Tavoitteena on, että näille tonteille ei tule uudisrakentamista, vaan asumisen lisätiloina otetaan käyttöön kellarikerros. Näiden erillispientalojen mahdolliset lisäautotallit ja lisävarastot sijoitetaan AH-kortteleihin.



Rannan pientaloissa on olemassa autotallit. Rivitalojen mahdolliset uudet autokatosrakennukset ja lisävarastot sijoitetaan Ervin 1960-70 luvun mallin mukaan erilleen, puisto-alueelle tonttien toiselle puolelle.

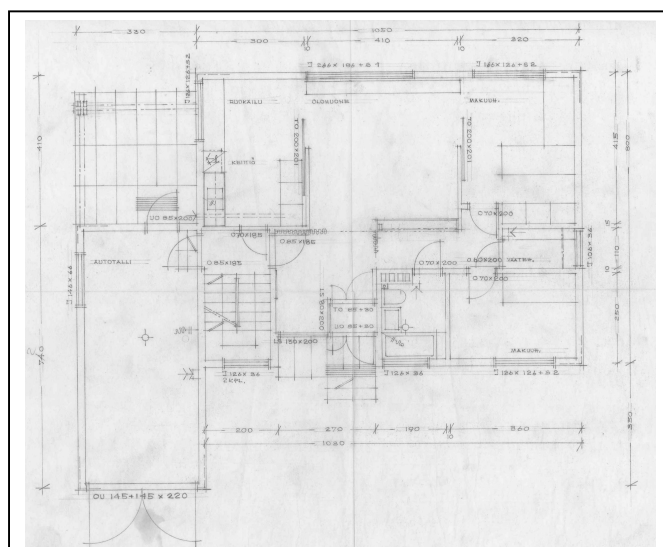
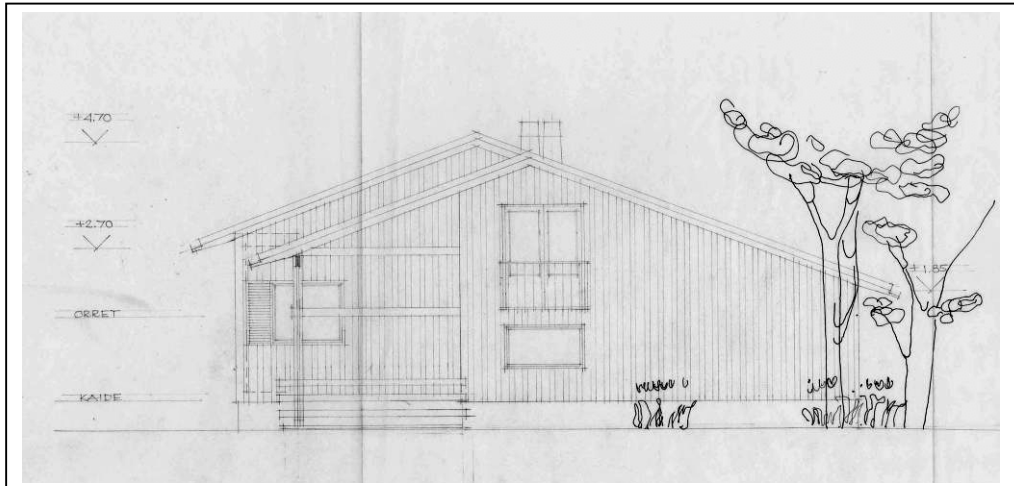
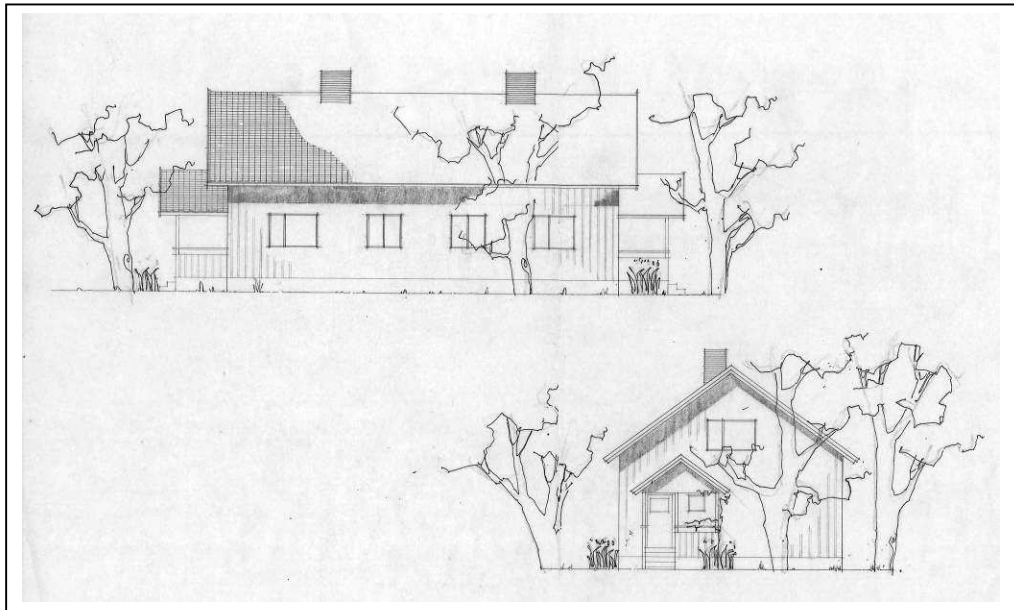


Viimeisimpänä alueelle rakennettiin 1959-61 ryhmä 3-kerroksisia kerrostaloja, sekä valvomo ja autotalleja 1970-luvulla. Aluekonttori on rakennettu kahden kerrostalon väliin vuonna 1981.

Kerrostalojen osalta on tarkoitus varautua nykyajan esteettömyysvaatimuksiin ja mahdollistaa hissien rakentaminen porrashuoneen yhteyteen.

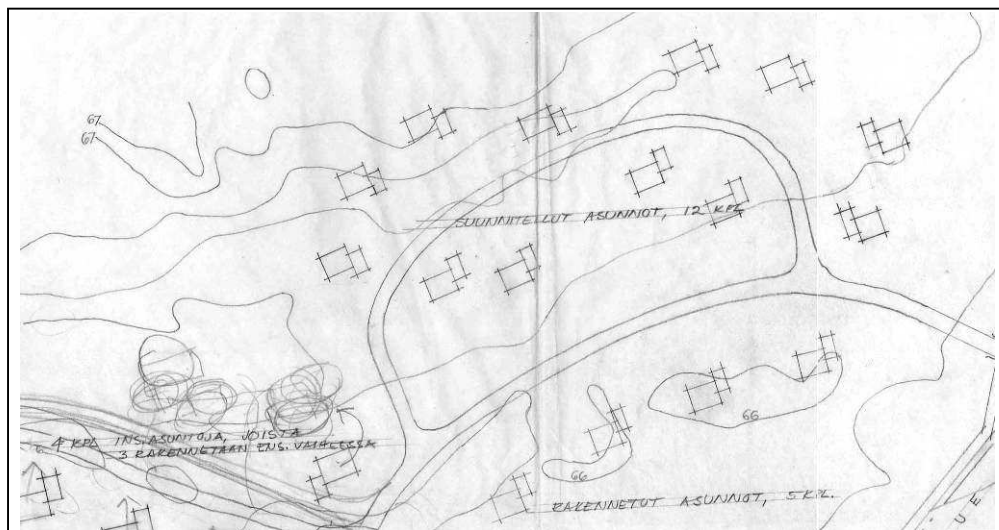
Rakennustapaohjeissa pyritään täydennysrakentamisalueilla sijoittelultaan, massoitellultaan, yksinkertaisuudeltaan, yksityiskohdiltaan ja hengeltään saman tyyppisiin rakennuksiin kuin Ervin suunnittelemalla alueella.

Oulujoki Oy (nyk. Fortum) on arkistoinut Ervin laatimat suunnitelmat. Alla olevapiirustus on kahden perheen taloista. Rakennuksen päätykuva on 1958-59 rakennetuista yhden perheen taloista (tyyppi B3). Pohjapiirustus talotyypistä B4.



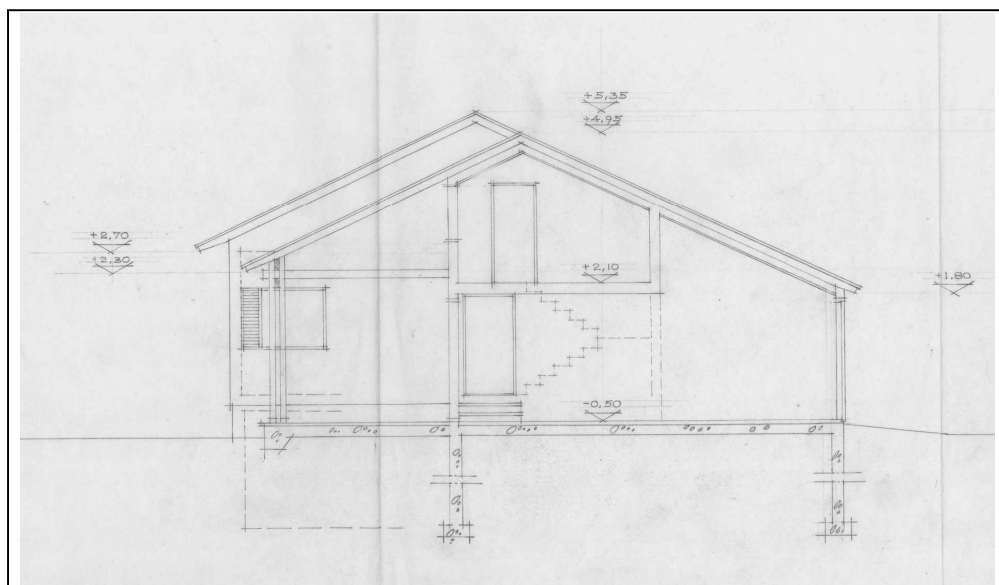
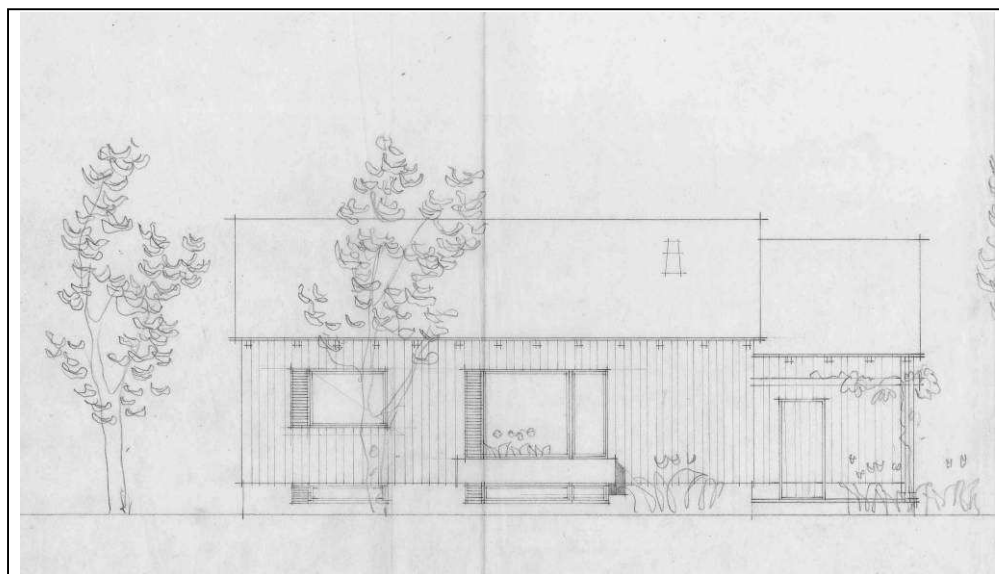
Pohjapiirustus Ervin pienemmästä talotyypistä B4. Vastaavassa isommassa mallissa on kolme makuuhuonetta, joista yksi portaan ja autotallin välissä.

Ervin suunnitelmien pohjalta on mahdollista suunnitella samanhenkinen ja –tyylinen rakennus, joka täyttää asumiselle nykyään asetettavat vaatimukset ja odotukset.



Otteita Aarne Ervin suunnitelmista. Ylinä sommitelmia Uitonmutkan ulkokehän rakentamiseksi (ei toteutunut vaihtoehto) ja alla kyseiselle alueelle toteutetun pientalon (tyyppi B3) pihajulkisivu ja talotyyppin B4 ja B5 leikkaus.

Uudisrakentamisessa Uitonmutkan ja Hykkyrintien ulkokehälle pyritään samaan kattokaltevuuteen ja lähes samaan runkosyvytyteen kuin olevissa rakennuksissa. Kuten leikkauspiirustuksesta näkyy, toiseen kerrokseen mahtuu lähinnä parvituloja ja matalia varastoja.



TPA-korttelit 970 ja 971 (käsityöläiskorttelit) Leppiniementien varrella (B)

Käsityöläiskortteli on tarkoitus täydennysrakentaa Ervin suunnitteleminen kauppa- ja postirakennusten hengessä.



Rättilän peltojen ja Leppiniementien välinen uudisrakennusalue (C)



Valokuva Rättiläntien varresta. Uusi pientaloalue sijoittuu Leppiniementien ja Rättilän peltojen väliselle metsäalueelle. Osalla alueesta puustoa on hakattu ja myrskykin on kaatanut puita.

Uudisrakennusalue B on selvästi erillään Ervin alueesta, mutta kuitenkin samaa tienvarsimiljöötä. Ta-
voitteena on suojapuuston säilyttäminen ja istuttaminen, sekä massoitteeltaan ja värisävyiltään hillitty
alue, jossa rakennusten koko on nykyajan vaatimusten mukainen ilman kellarikerrostakin. Tällä
alueella kallio on lähellä maanpintaa, mikä rajoittaa kellarin rakentamismahdollisuuksia.

Asuinkorttelit 991 – 993 Oulujoen rannalla, uudisrakennusalue (D)



Oulujoen rannan uudisrakennuskorttelit sijoittuvat hakkuuaukealle. Alemmassa kuvassa näkymä kortteleiden 992 ja 993 väliseltä rannalta joen yläjuoksun suuntaan.



Entisen aluekonttorin kortteli 973 ja entisen huoltorakennuksen kortteli 978 (E)





Entinen lämpökeskus / huoltorakennus on osittain kaksikerroksinen. Lämpökeskuksen vinossa ollut piippu on purettu kuvan ottamisen jälkeen. Rakennuksen takana sijaitsevalle alueelle voidaan rakentaa uudisrakennus tukemaan alueen tulevia matkailu- ja palvelutoimintoja. Oleva autotalli voidaan tässä yhteydessä korvata uudisrakentamisella.



Jurvakaisenmutkan alue (F)

Pyhänseläntien eteläpuolinen suhteellisen tiheään rakennettu Jurvakaisenmutkan kyläalue asukkaineen liittyy Pyhäkosken ja Leppiniemen historiaan. Alueella on sodan jälkeen rakennettuja omakotitaloja ja muutamia uudempiakin rakennuksia.



3 RAKENTAMISOHJEET

Asemakaavassa annetuista ohjeista ja määräyksistä

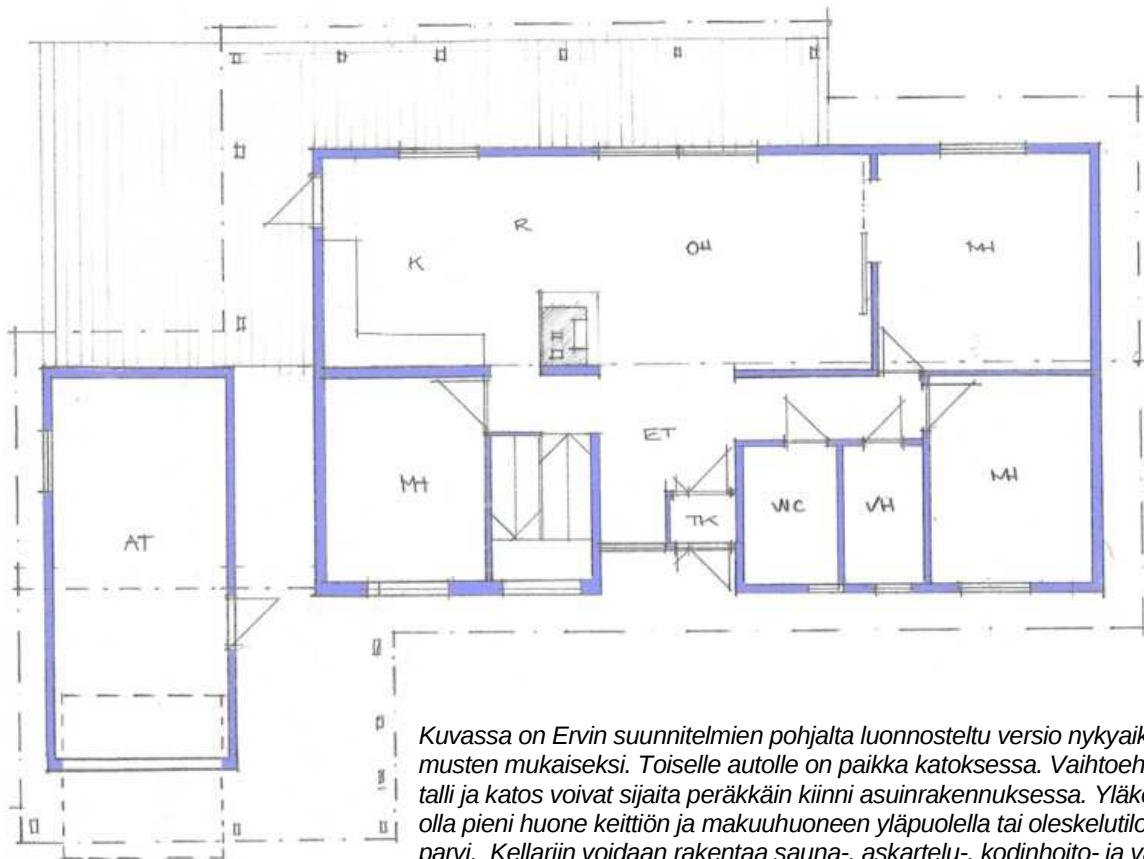
Leppiniemen ja sen lähiympäristön rakennustapaa koskevat asemakaavan korttelialuemerkinnät ja seuraavat erilliset rakennustapaa ohjaavat asemakaavamääräykset:

- *Leppiniemi on valtakunnallisesti arvokas kulttuuri- ja rakennushistoriallinen aluekokonaisuus. Nämä arvot tulee alueella ja sen lähiympäristössä ottaa huomioon kaikessa suunnittelussa ja rakentamisessa. Aarne Ervin suunnittelemaa rakennuksia ei saa purkaa ilman museoviranomaisen myönteistä lausuntoa.*
- *Puustoa ei saa kaataa sk-rajauksen sisäpuolella ilman maisematyölupaa*
- *Kortteleissa 972, 976, 977, 979, 980, 981, 983 ja 990 olevia Aarne Ervin suunnittelemaa rakennuksia ei saa laajentaa rakennuksen nykyisen vaipan ulkopuolelle. Kellariin ja ullakolle saa rakentaa lisätilaa. Mahdollinen erilliselle talous- ym. rakennukselle varattu lisärakennusoikeus on osoitettu erikseen kerrosalaneliömetreinä.*
- *Tulvavahingoille alttiiden rakennusosien alimman korkeuden tulee Pyhäkosken voimalaitoksen yläpuolisella jokialueella olla vähintään +58.00 (N60). Suojeltavia rakennuksia voidaan korjata, vaikka niissä olisi tulvavahingoille alttiita rakennusosia kyseisen korkeuden alapuolella.*

Leppiniemen tärkeimmät säilytettävät rakennetut korttelialueet on osoitettu merkinnällä /sk. Näiden läheisyydessä olevilla uusilla alueilla veloitetaan noudattamaan rakentamis- ja korjaustapaohjeita - voisi siis myös puhua rakennustapaa koskevista määräyksistä. Kauempana Leppiniemestä sijaitse- vissa uudisrakentamiskortteleissa edellytetään noudatettavaksi rakentamistapaohjeiden periaatteita. Kaavamerkinnoissä on runsaasti rakennustapaan ja ympäristön hoitoon vaikuttavia merkintöjä kuten esimerkiksi alue jolla kulttuuriympäristö säilytetään (/sk). Merkinnän mukaan rakennuspaikkoja ei saa aidata, eikä niiden rajalle saa istuttaa yhtenäistä pensaikkoa tai pensasaitaa. Tavoitteena on alueen yhtenäisen ja puistomaisen avaran ilmeen säilyttäminen.

Aarne Ervin suunnitteleminen asuinkortteleiden täydennysrakentamista koskevat rakennustapaohjeet ja ympäristöhoito-ohjeet ovat erillisinä raportteina, jotka on laadittu Ervi Oulujoella -hankkeen yhteydessä.

Täydennysrakentaminen Ervi-alueella ja sen tuntumassa



Kuvassa on Ervin suunnitelmien pohjalta luonnosteltu versio nykyaikaisten vaatimusten mukaiseksi. Toiselle autolle on paikka katoksessa. Vaihtoehtoisesti autotalli ja katos voivat sijaita peräkkäin kiinni asuinrakennuksessa. Yläkerrassa voi olla pieni huone keittiön ja makuuhuoneen yläpuolella tai oleskelutiloihin avautuva parvi. Kellariin voidaan rakentaa sauna-, askartelu-, kodinhoito- ja varastotiloja. Tätä viitepiirustusta on käytetty hyväksi asemakaavan rakennusoikeuden määrittämisessä.

A) Korttelit 974, 975 ja 982

AO -korttelit Ervi-alueen välittömässä läheisyydessä, Hykkyrintie ja Uitonmutka

Pääperiaatteena on, että korttelit suunnitellaan yhdellä kertaa ja mielellään myös toteutetaan kortteli kerrallaan. Asuinrakennuksesta voi olla kaksi versiota (toinen esimerkiksi lapsiperheelle ja toinen pariskunnalle).

1. Rakennusten ja toimintojen sijoitus rakennuspaikalla

- Rakennusten harjansuunta on osoitettu kaavassa. Harjansuunta kortteleissa 974 ja 975 on määritelty korttelin 976 mukaan. Korttelin 983 harjansuunta korttelin 982 mukaan.
- Rakennukset tulee sijoittaa tontille siten, että vähintään yksi kulma on kadunpuoleisen rakennusalan rajassa kiinni.
- Rakennuspaikkoja ei saa aidata.
- Varasto- ja autotalli- tai autokatostilat tulee rakentaa suoraan asuinrakennuksen yhteyteen yhdeksi rakennusmassaksi asuintilojen kanssa. Autokatoksen voi sijoittaa autotallin lisäksi osittain asuinosan ja autotallin väliin. Katos saa olla korkeintaan yhdelle autolle.
- Kasvihuoneet, leikkimökit, grillikatokset yms. rakennelmat tulee sijoittaa tontin takaosaan. Rakennelmien tyyli tulee sovittaa päärakennuksen tyyliin, koko voi olla maksimissaan yhteensä 10 m².
- Pääsisäänkäynti tulee sijoittaa kadun puolelle.
- Kasvillisuutta käytetään pihan rajaamisessa – ei pensasaitoja, muutama harkiten sijoitettu pensas antaa yksityisyyttä.
- Puiden kaataminen vaatii maisematyöluvan. Puuston ja muikin ympäristön käsittely on esitettävä asemapiirroksen yhteydessä.

2. Rakennuksen muoto

- Rakennukset tulee suunnitella näiden korttelien 974, 975 ja 983 alueella yhteneväisesti. Rakennusten mittasuhteiden ja muotokielen tulee noudattaa korttelien 976 ja 982 olemassa olevien rakennusten tyyliä.
- Rakennusten tulee olla harjakattoisia ja avoräystäällisiä. Kattokaltevuuden tulee olla sama kuin viereisissä Ervin suunnittelemissa pientaloissa, joissa kattokaltevuus on noin 23,5 ° (noin 1:2,3). Kattokaltevuutena käytetään jyrkintä lähikortteleista löytyvää kaltevuutta, joka mahdollistaa ullakon käytön matalana parvena tai varastointiin.
- Rakennusten runkosyvyys saa pääsääntöisesti olla enintään 9 m. Kuitenkin 25% rakennuksen pituudesta saa olla pihanpuolella rungoltaan syvempi (korkeintaan 12 m). Kattokaltevuus ei saa muuttua.
- Rakennusmassan pituus saa pääsääntöisesti olla enintään 20 m.
- Rakennusten suurin sallittu harjakorkeus on noin 6,5-6,8 m ja vähintään 6 m niin, että mahdollistetaan ikkunoiden teko kellariin. Samasta syystä sokkelin korkeuden tulee olla vähintään 50 cm.

3. Materiaalit ja värit

- Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on puu.
- Julkisivun tulee olla samanlaista pystylautaverhousta kuin viereisissä Aarne Ervin suunnittelemissa asuinrakennuksissa.
- Pääväreinä on sama väri kuin Ervin suunnittelemissa taloissa. Tehosteväreinä voi käyttää tummaa ruskeaa, harmaanvihreää tai valkoista. Tehostevärien

osuus julkisivuvärytyksestä saa olla enintään 5%. Tehostevärejä voi olla yksi tai korkeintaan kaksi jos toinen tehosteväri on valkoinen.

- Värytyksen tulee olla kortteleittain yhteneväinen.
- Kattomateriaalina tulee käyttää joko samanlaista tai –tyyppistä kuitusementtilevyä kuin Ervin rakennuksissa, tai konesaumattavaa peltiä maalattuna (väri vaalea harmaa, mielellään sama kuin Ervillä).
- väriohjeita annetaan myös Ervi-projektin korjaustapaohjeissa.

Ervi -alueen lisäkortteleiden värit

A. Korttelit 974, 975 ja 983

- julkisivumateriaali puu
- julkisivujen värytys harmaanvalkoinen tai vaalea kellertävä (taitettu sävy)
- tehosteväri ja ikkunaväri taitettu valkoinen, tehostevärinä vaihtoehtoisesti suklaanruskea, tumma harmaa tai tumma vihertävänharmaa (haavanrunгон väri)
- katemateriaali kuitusementtilevy tai konesaumattu pelti, vaalean harmaa
- sokkeli betoninharmaa Tikkurila 9675 (hämärä)

Sokkeli betoninharmaa tai n. 9675 (hämärä)

Julkisivusävyt

”Vaaleat sävyt”

Päävärit

Facade 4950, vaalea kellertävä (Uula 2006 vanilja)

Facade 4980, helmenharmaa (Uula 8506 Helmi)

päävärinä voi käyttää myös korjausrakentamisolueessa annettua kellertävää sävyä

Tehostevärit

Tehosteväriksi voi valita taitetun valkoisen lisäksi yhden seuraavista esimerkkisävyistä

Facade 4960 vaalea suklaanruskea

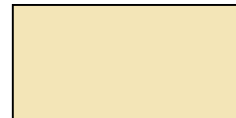
Facade 4961 suklaanruskea (Uula 5055, Pähkinä)

Facade 4985, tumma harmaa (Uula 1110, Myrsky)

Facade 4942 haavanrungonvärinen

”Vaaleat helmenharmaat/kellanharmaat sävyt”

Huom! Värimallien sävyt eivät toistu samalla tavalla eri tulosteissa ja eri kuvaruuduilla. Värisävyt tulee katsoa aina myös alkuperäisistä värikartoista.



B) Korttelit 970 ja 971

Ervi-alue, TPA -korttelit Leppiniementien varrella

1. Rakennusten ja toimintojen sijoitus rakennuspaikalla

- Rakennukset tulee sijoittaa siten, että korttelista muodostuu yhtenäinen sisäpihallinen kokonaisuus. Asuinrakennukset tulee sijoittaa kadun varteen ja isommat työtilat ja muut apurakennukset korttelin muille laidoille.
- Alueen tulevien toimijoiden tulee yhteistyössä laatia käyttösuunnitelma, jossa suunnitellaan tärkeimmät toiminnot, turvataan toimintamahdollisuudet myös myöhemmin käyttöön otettavalla korttelialueella ja varataan tilaa alueellista hyötyjätteen keräyspistettä varten. Lisäksi käyttösuunnitelmassa osoitetaan ajo- ja kulkuyhteydet, istutukset ja tekninen huolto, kuten esimerkiksi kuivatus, sähkölinjat, viemärointi ja vesijohdot, jne. Suunnitelmaa päivitetään tarpeen mukaan, kun toimijoita vaihtuu tai toiminta muuttuu.

2. Rakennuksen muoto

- Rakennusten mittasuhteiden ja muotokielen tulee noudattaa kortteleissa jo olevien rakennusten muotokieltä.
- Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Kattokaltevuuden tulee olla sama kuin olevissa saman korttelin Ervin suunnittelemissa taloissa. Käytetään jyrkintä lähikortteleista löytyvää kaltevuutta, joka mahdollistaa ullakon käytön matalana parvena tai varastointiin.
- Asuinrakennusten rakennusten runkosyvyys saa pääsääntöisesti olla enintään 9 m. Kuitenkin 25% rakennuksen pituudesta saa olla rungoltaan syvempi (korkeintaan 12 m). Kattokaltevuus ei saa muuttua. Verstas- ja tuotantorakennukset korttelialueen laidoilla voivat olla runkosyvyydeltään 12m.
- Asuin- ja asuin-työtilarakennusten harjakorkeuden tulee olla vähintään 6 m.

3. Materiaalit ja värit

- Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on puu.
- Julkisivun tulisi olla samanlaista vaakalautaverhousta kuin samassa korttelissa olevissa Aarne Ervin suunnittelemissa rakennuksissa.
- Pääväreinä on sama väri kuin Ervin suunnittelemissa taloissa. Tehosteväreinä voi käyttää harmaanruskeaa ja valkoista. Tehostevärien osuus julkisivuväriytyksestä saa olla enintään 5%. Tehostevärejä voi olla yksi tai korkeintaan kaksi jos toinen tehosteväri on valkoinen.
- Kattomateriaalina tulee käyttää joko samanlaista tai -tyyppistä materiaalia kuin Ervin rakennuksissa (tiili), tai konesaumattavaa peltiä maalattuna (väri mielellään sama kuin Ervillä).

Ervi –alueen TPA-korttelien värit

B. Korttelit 970 – 971

- julkisivumateriaali puu
- julkisivujen väritys vaalean kellertävä, murrettu sävy
- tehosteväri ja ikkunanpuitteiden väri taitettu valkoinen.
- katteen väri punaruskea katemateriaali tiili tai konesaumattu pelti tai – huopa
- sokkeli betoninharmaa

Sokkeli betoninharmaa tai n. 4890, 4891

Julkisivusävyt "Vaaleat sävyt"

Päävärit

Facade 4951, vaalea lämmin keltainen

Facade 4830, vaalea lämmin keltainen

Facade 4836
vaalea keltainen

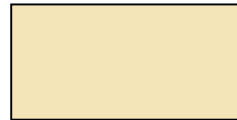
Uula 3006

Tehostevärit

Valkoinen tai
Facade 4961
suklaanruskea
(Uula 5055, Pähkinä)

"Vaaleat kermankeltaiset sävyt"

Huom! Värimallien sävyt eivät toistu samalla tavalla eri tulosteissa ja eri kuvaruuduilla. Värisävyt tulee katsoa aina myös alkuperäisistä värikartoista.



C) Korttelit 920-944, 950-957 ja 901-904

Uudet asuinalueet Ervi-alueen ulkopuolella

1. Rakennusten ja toimintojen sijoitus rakennuspaikalla

- Asuinrakennukset sijoitetaan pääsääntöisesti tontin kadunpuoleiseen reunaan, kaavassa ohjeellisilla rakennusaloilla osoitetulla tavalla.
- Etelään avautuvilla tonteilla asuinrakennuksen tulisi olla tien suuntainen, pohjoiseen avautuvilla tonteilla asuinrakennus voi olla kohtisuoraan tietä vasten.
- Autotalli voidaan porrastaa noin asuinrakennuksen syvyyden verran pihalle päin.
- Varasto- yms. apurakennukset tulee sijoittaa tontin peräosaan. Jätesäiliöt tulee sijoittaa katoksiin. Jätekatoksen (maks.6 m²/asunto) voi sijoittaa kadun varteen lähelle tonttiliittymää. Katosten mittasuhteiden, tyylin ja etenkin räystäskorkeuksien tulisi olla kortteleittain yhteneväiset.
- Tonttien kadunpuoleiselle laidalle ei saa rakentaa kiinteää aitaa. Tontit voi aidata pensasaidalla.

2. Rakennuksen muoto

- Rakennusten tulee olla harjakattoisia ja avoräystäällisiä.
- Kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:3 ja enintään 1:1,5. Kattokaltevuuden tulee olla kortteleittain yhteneväinen.
- Sokkelin tulee olla vähintään 500 mm korkea.
- Julkisivuprojektiosta mitattuna tulee ikkunan yläreunan ja räystään alareunan väli olla vähintään 500 mm.
- Rakennusten runkosyvyys saa pääsääntöisesti olla enintään 10 m. Kuitenkin 30% rakennuksen pituudesta saa olla rungoltaan syvempi (korkeintaan 12 m).

3. Materiaalit ja värit

- Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on puu.
- Korttelit 938, 939, 943 ja 944 on varattu pääsääntöisesti kivirakenteisia rakennuksia varten. Julkisivut on pääosin rapattava.
- Kortteleissa 941 ja 942 voi olla hirsirakenteisia rakennuksia. Pyöröhirttä ja ristinurkkia ei sallita.
- Julkisivulaudoituksen suunnan tulee olla yhtenäinen koko rakennuksessa.
- Katon väri on kortteleittain yhdenmukaisesti tiilenpunainen tai harmaa.
- Pääväreinä puurakenteisissa seinissä tulee käyttää vaaleita värejä. Tehosteväreinä voi käyttää punaruskeaa tai vihreää. Tehostevärien osuus julkisivupinnan väriyksestä saa olla enintään 10%. Tehostevärejä voi olla yksi tai korkeintaan kaksi jos toinen tehosteväri on valkoinen.

Uudet asuinalueet, värit

C. Korttelit 920 - 944 ja 950 – 957

- julkisivumateriaali puu, kortteleissa 943 ja 944 kivirakenne ja rappaus, kortteleissa 941 ja 942 sallitaan myös hirsi – ei kuitenkaan pyöröhirttä eikä ristinurkkia.
- julkisivujen väritys harmaanvalkoinen tai vaalea (taitettu sävy)
- tehosteväri ja ikkunaväri taitettu valkoinen, vaihtoehtoisesti harmaalla taitettu vihreä tai vihertävänharmaa (haavanrunon väri)
- katteen väri kortteleittain yhdenmukainen, tiilenväri tai tumma harmaa katemateriaali tiili tai konesaumattu pelti tai tummanharmaa huopa
- sokkeli betoninharmaa Tikkurila 9675 (hämärä)

Sokkeli betoninharmaa tai n. 9675 (hämärä)

Julkisivusävyt "Vaaleat sävyt"

Päävärit

Facade 4980
helmenharmaa
(Uula 8506 Helmi)

Facade 4950, vaalea
kellertävä
(Uula 2006 vanilja)

Facade 4952,
vihertävänkeltainen

Uula 1001

Tehostevärit

Tehosteväriksi voi valita taitetun valkoisen lisäksi yhden seuraavista esimerkkisävyistä

Facade 4939, vaalea
haavanrunonvärinen

Facade 4960 vaalea
suklaanruskea

Facade 4961,
suklaanruskea
(Uula 5055, Pähkinä)

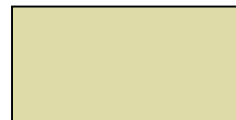
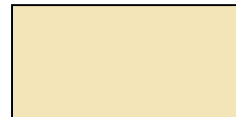
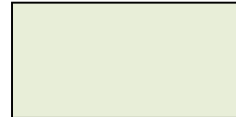
Facade 4985, tumma
harmaa
(Uula 1110, Myrsky)

Uula 5055

Uula 1110

"Vaaleat helmen- harmaat/kellan- harmaat sävyt"

Huom! Värimallien sävyt eivät toistu samalla tavalla eri tulosteissa ja eri kuvaruuduilla. Värisävyt tulee katsoa aina myös alkuperäisistä värikartoista.



D) Korttelit 991 - 993 Oulujoen rannalla

1. Rakennusten ja toimintojen sijoitus rakennuspaikalla

- Asuinrakennukset sijoitetaan tontille pääsääntöisesti kaavassa ohjeellisilla rakennusaloilla osoitetulla tavalla.
- Varasto- yms. apurakennukset ja autotallit sijoitetaan niin, että rakennukset eivät peitä vesinäkymää tieltä. Kaikkien rakennelmien tulee olla tyyliltään samanhenkisiä. Tyylin määrittelee asuinrakennus. Jätesäiliöt tulee sijoittaa katoksiin. Jätekatoksen (maks.6 m²/asunto) voi sijoittaa kadun varteen lähelle tonttiliittymää. Katosten mittasuhteiden ja etenkin räystääskorkeuksien tulisi olla kortteleittain yhteneväiset.
- Tonttien kadunpuoleiselle reunalle ei saa rakentaa kiinteää aitaa. Tontit voi rajata kadun puolelta vapaasti kasvavilla, luonnonmukaisilla pensilla (ei leikattua pensasaitaa).

2. Rakennuksen muoto

- Rakennusten muotokielen ja tyylin tulee olla yhteneväinen.
- Rakennusten tulee olla harjakattoisia ja avoräystäällisiä.
- Kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:3 ja enintään 1:1,5. Kattokaltevuuden tulee olla kortteleittain yhteneväinen.
- Sokkelin tulee olla vähintään 500 mm korkea. Rinteessä sokkeli tulee porrastaa.
- Julkisivuprojektiosta mitattuna tulee ikkunan yläreunan ja räystään alareunan väli olla vähintään 500 mm.
- Rakennusten runkosyvyys saa pääsääntöisesti olla enintään 10 m. Kuitenkin 30% rakennuksen pituudesta saa olla rungoltaan syvempi (korkeintaan 12 m).

3. Materiaalit ja värit

- Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on joko puu tai kivi.
- Julkisivulaudoituksen suunnan tulee olla yhtenäinen koko rakennuksessa.
- Katon väri on kaikilla tonteilla yhdenmukaisesti joko tiilenpunainen tai tumma harmaa.
- Pääväreinä puurakenteisissa seinissä tulee käyttää vaaleita värejä. Tehosteväreinä voi käyttää ruskeaa, tummaa harmaata tai harmaanvihreää. Tehosteväriin osuus julkisivupinnan väryksestä saa olla enintään 10%. Tehostevärejä voi olla yksi tai korkeintaan kaksi jos toinen tehosteväri on valkoinen.

Uudet korttelit Oulujoen rannassa, värit

D. Korttelit 991-993

- julkisivumateriaali puu
- julkisivujen väritys harmaanvalkoinen tai vaalea (taitettu sävy) tai taitettu tumma ruskea
- tehosteväri ja ikkunaväri taitettu valkoinen, vaihtoehtoisesti harmaalla taitettu vihreä tai vihertävänharmaa (haavanrunгон väri)
- katteen väri tiilenpunainen tai tumma harmaa (kortteleittain yhdenmukainen) katemateriaali tiili tai konesaumattu pelti tai huopa
- sokkeli betoninharmaa Tikkurila 9675 (hämärä)

Sokkeli betoninharmaa tai n. 9675 (hämärä)

Julkisivusävyt

"Vaaleat sävyt"

Päävärit

Facade 4980
helmenharmaa
(Uula 8506 Helmi)

Facade 4950, vaalea
kellertävä
(Uula 2006 vanilja)

Facade 4952,
vihertävänkeltainen

Facade 4960, harmaalla
taitettu ruskea

Uula 1001

Tehostevärit

Tehosteväriksi voi valita taitetun valkoisen lisäksi yhden seuraavista esimerkkisävyistä

Facade 4939, vaalea
haavanrunгонvärinen

Facade 4960 vaalea
suklaanruskea

Facade 4961,
suklaanruskea
(Uula 5055, Pähkinä)

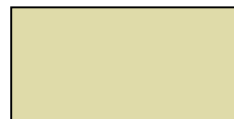
Facade 4985, tumma
harmaa
(Uula 1110, Myrsky)

Uula 5055

Uula 1110

**"Vaaleat helmen-
harmaat/kellan-
harmaat sävyt ja
tumma ruskea"**

Huom! Värimallien sävyt eivät toistu samalla tavalla eri tulosteissa ja eri kuvaruuduilla. Värisävyt tulee katsoa aina myös alkuperäisistä värikartoista.



E) KTP-1, RM-1 ja P-1/sk korttelit 973, 961 ja 978 (aluekonttori, seurantalo ja huoltorakennus)

1. Rakennusten sijoittaminen rakennuspaikalla

- Uudisrakentaminen sijoittuu kaavakarttaan merkitylle rakennusalueelle.
- Rakennusten ajallinen kerrostuneisuus tulee huomioida.

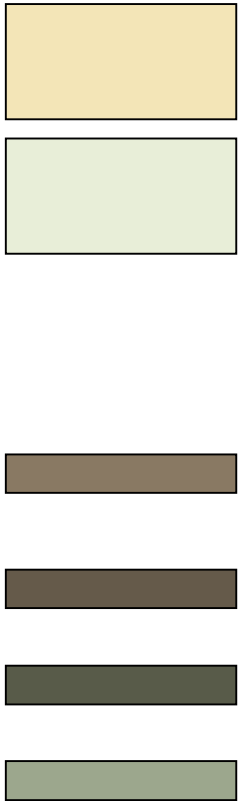
2. Rakennuksen muoto

- Rakennusten muodon tulee sopia olevien rakennusmassojen tyyliin.

3. Materiaalit ja värit

- Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali määräytyy olevien rakennusten mukaan (kivi rapattuna)
- Pääväri on vaalea.

Värit

E. Korttelit - julkisivumateriaali rapattu, seurantalon korttelissa myös olevan rakennuksen mukaiset materiaalit - julkisivujen värit harmaanvalkoinen tai vaalea (taitettu sävy), seurantalon korttelissa olevan rakennuksen mukaiset sävyt - tehosteväri ja ikkunaväri taitettu valkoinen, vaihtoehtoisesti tumma harmaa tai ruskea, taikka vihertävänharmaa (haavanrunon väri) - katteen väri olevien rakennusten mukaan, huoltorakennuksen korttelissa punainen savitiilikate, muissa kortteleissa konesaumattu pelti tai tummanharmaa huopa - sokkeli puhtaaksi valettu betoni	Julkisivusävyt "Vaaleat sävyt" Päävärit Facade 4950, vaalea kellertävä (Uula 2006 vanilja) Facade 4980, helmenharmaa (Uula 8506 Helmi) Tehostevärit Tehosteväriksi voi valita taitetun valkoisen lisäksi yhden seuraavista esimerkkisävyistä Facade 4960 vaalea suklaanruskea Facade 4961 suklaanruskea (Uula 5055, Pähkinä) Facade 4985, tumma harmaa (Uula 1110, Myrsky) Facade 4942 haavanrunonvärinen "Vaaleat helmenharmaat/kellanharmaat sävyt"	Huom! Värimallien sävyt eivät toistu samalla tavalla eri tulosteissa ja eri kuvaruuduilla. Värisävyt tulee katsoa aina myös alkuperäisistä värikartoista. 
--	---	--

F) Korttelit 905 – 914, Jurvakaisenmutka

1. Rakennusten ja toimintojen sijoitus rakennuspaikalla

- Asuinrakennukset sijoitetaan pääsääntöisesti tontin kadunpuoleiseen reunaan, kaavassa ohjeellisilla rakennusaloilla osoitetulla tavalla.
- Etelään avautuvilla tonteilla asuinrakennuksen tulisi olla tien suuntainen, pohjoiseen avautuvilla tonteilla asuinrakennus voi olla kohtisuoraan tietä vasten.
- Autotalli voidaan porrastaa noin asuinrakennuksen syvyyden verran pihalle päin.
- Varasto- yms. apurakennukset tulee sijoittaa tontin peräosaan. Jätesäiliöt tulee sijoittaa katoksiin. Jätekatoksen (maks.6 m²/asunto) voi sijoittaa kadun varteen lähelle tonttiliittymää. Katosten mittasuhteiden, tyylin ja etenkin räystäskorkeuksien tulisi olla kortteleittain yhteneväiset.
- Tonttien kadunpuoleiselle laidalle saa rakentaa kiinteän aidan. Aidan korkeus saa olla maksimissaan 1.2 m. Tontit voi aidata pensasaidalla.

2. Rakennuksen muoto

- Rakennusten tulee olla harjakattoisia.
- Kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:3 ja enintään 1:1,5. Kattokaltevuuden tulee olla kortteleittain yhteneväinen.
- Sokkelin tulee olla vähintään 500 mm korkea.
- Julkisivuprojektioista mitattuna tulee ikkunan yläreunan ja räystään alareunan väli olla vähintään 500 mm.

3. Materiaalit ja värit

- Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on puu.
- Julkisivulaudoituksen suunnan tulee olla yhtenäinen koko rakennuksessa.
- Katon väri on tiilenpunainen tai tumma harmaa.
- Pääväreinä puurakenteisissa seinissä voi käyttää sekä tummia, että vaaleita sävyjä. Tehosteväriin osuus julkisivupinnan värityksestä saa olla enintään 10%. Tehostevärejä voi olla yksi tai korkeintaan kaksi jos toinen tehosteväri on valkoinen.

Jurvakaisen mutkan alue, värit

F. Korttelit 901 - 914

Jurvakaisenmutka

- julkisivumateriaali puu (ei hirsi)
- julkisivujen väritys tumma tai vaalea - alueelle on ominaista, että värit ja tummuusasteet vaihtelevat
- katteen väri punainen tai tummanruskea
- sokkeli betoninharmaa tai tummahko taitettu harmaa 9679 (maahinen) tai 9675 (hämärä)

Sokkeli betoninharmaa tai n. 9675 (hämärä)

Katto punainen tai tummanruskea tai tumma harmaa

Julkisivusävyt

Esimerkkisävyjä ovat

Facade 4980, helmenharmaa (Uula 8506 Helmi)

Facade 4950, vaalea kellertävä (Uula 2006 vanilja)

Facade 4952, vihertävänkeltainen

Facade 4859 punamulta

Facade 4865 Lämmin punaruskea

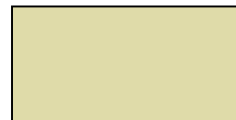
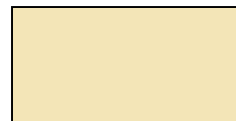
Facade 4942 harmaanvihreä

Tehostevärit

Tehosteväriksi voi valita taitetun valkoisen lisäksi yhden muun sävyn, esimerkiksi tumman ruskean

"Monivärinen alue, jokainen talo mielellään vähän eri sävyinen"

Huom! Värimallien sävyt eivät toistu samalla tavalla eri tulosteissa ja eri kuvaruuduilla. Värisävyt tulee katsoa aina myös alkuperäisistä värikartoista.



4 Toteuttaminen

Vanhan Leppiniemen osalta toivottava vaihtoehto olisi, että nykyinen maanomistaja Ameta Oy tai perustetut As. Oy:t toteuttaisivat uudet asuinrakennukset Ervin suunnitteleminen pientalojen välittömässä läheisyydessä tapahtuvan ja suoraan oleviin asuinrakennuksiin liittyvän täydennysrakentamisen - taikka ainakin suunnitteluttaisi arvokasta aluetta täydentävät rakennukset. Näin alueen ilme saataisiin säilytettyä yhtenäisenä ja rakentamisen laatu tasaisena.

Korttelit 974, 975, 980 ja 982

(AO- ja SR-1 -korttelit Ervi-alueen välittömässä läheisyydessä)

Maankäyttö- ja rakennusasetus (48§ 1 mom.) edellyttää vaativassa ympäristössä (luokka AA) käytettäväksi tietyn tasoista suunnittelijaa. Tässä tapauksessa Ervin suunnittelema alue on asetuksen tarkoittama suojeltu miljö ja historiallisesti, rakennustaiteellisesti tai maisemallisesti merkittävä kohde, jossa on erittäin vaativa toiminnallinen ja arkkitehtoninen tavoitetaso.

Suunnittelijalta edellytetään korkeakoulutasoista arkkitehdin tutkintoa tai muuta A -luokan pätevyyttä, sekä aiempaa osallistumista vaativuusluokan AA hankkeiden rakennussuunnitteluun.

AA (MRA 48 § 1 mom.)

Suorittanut arkkitehdin tutkinnon teknillisessä korkeakoulussa tai yliopistossa ja on toiminut rakennussuunnittelijana vaativuusluokan A suunnittelutehtävissä vähintään viiden vuoden ajan ja osallistunut vaativuusluokan AA hankkeiden rakennussuunnitteluun.

A-luokan pätevyyden täyttävä rakennussuunnittelija, jolla on edellämainittu kokemus ja jolla voidaan katsoa olevan tehtävän vaatimat edellytykset.

AA (MRA 48 § 1 mom.) ERITYISVAATIMUS

Suunnittelutehtävä erittäin vaativaan ympäristöön tai rakennuspaikalle, kuten:

- kulttuurimaisemaan
- keskusta-alueelle
- suojeltuun rakennukseen tai miljööseen
- historiallisesti, rakennustaiteellisesti tai maisemallisesti merkittävään kohteeseen.

Erittäin vaativa toiminnallinen ja arkkitehtoninen tavoitetaso.

Muut alueet

Muut asuinkorttelit ja yritystoiminnan sekä käsityöläisten käyttöön ajatellut korttelit jäävät uusien toimijoiden ja asukkaiden toteutettaviksi.

Kaavan toteuttaminen alkaa sen saatua lainvoiman. Kunnan rakennusvalvonta, museoviranomaiset ja muut viranomaiset valvovat suunnittelun laatua sekä kaavan toteutusta mm. rakennuslupien myöntämisen ja muun rakennusvalvonnan yhteydessä.

Oulussa 23.1.2007, päivitetty 20.2.2007

AIRIX YMPÄRISTÖ

Kristiina Strömmer
Arkkitehti YKS-260, ARK-790

Mikko Korhonen
arkkit. yo

**KATSO MYÖS SEURAAVAT ERVI OULUJOELLA –HANKKEEN PUITTEISSA
LAADITUT ERILLISET OHJEET:**

- Oulujokivarren voimalaitosalueiden täydennysrakentaminen Leppiniemi, Muhos
<http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=62115&lan=fi>,
- Rakennusten korjausohjeet rakennetyypeittäin sekä piha-alueiden ja puiston
hoito-ohjeet (Korjausohjeiston osa)
<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=19687&lan=fi>

Lisäksi tietoa alueen rakennushistoriasta ERVI OULUJOELLA –hankkeen
kotisivuilta osoitteessa
<http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=220410&lan=fi>