



# OSA B

## KORJAUSTAPAOHJEET

<b>JOHDANTO</b>	<b>1</b>
<b>OHJEISTON KÄYTTÖ</b>	<b>2</b>
<b>OHJEIDEN SOVELTAMINEN</b>	<b>3</b>
Ohjeiden soveltaminen suojelukohteissa .....	3
Ohjeiden soveltaminen arvokkaissa kohteissa.....	4
<b>TAUSTAA</b>	<b>5</b>
Lähtökohdat .....	5
Selvitykset.....	6
Ohjeiston tavoitteet .....	7
Kaavaprosessi .....	7
Työryhmä .....	8
<b>KORJAAMISESTA</b>	<b>9</b>
Korjausrakentamisen ja restauroinnin käsitteitä .....	10



<b>ALUEEN RAKENNUSKANTA, SEN ARVOT JA TYPILLISET KORJAUSONGELMAT</b>	<b>14</b>
Maisema .....	14
Rakennuskanta .....	15
VANHAT MAATILAT .....	15
SOTILASTORPAT.....	16
ASUNTOTILAT (1918/1922 –LAIT).....	17
HUVILA-ASUTUS (1910-70-LUVUT) .....	17
JÄLLEENRAKENNUSKAUSI .....	18
1960–70- LUKUJEN RAKENNUKSET .....	18
1980–2000- LUKUJEN RAKENNUKSET .....	19
<b>KORJAUSTAPAOHJEET</b>	<b>20</b>
Rakennuksen hyvä korjaus .....	20
Korjausprosessi, suunnittelu ja luvat .....	21
Kuntoarvio ja inventointi .....	23
Rakenteet ja talotekniikka .....	24
Lämmöneristyksen parantaminen .....	24
Julkisivut ja ikkunat .....	25
Kosteat tilat .....	26
Sisätilat ja kiinteä kalustus .....	26
Piharakennukset .....	27
Piha.....	27
Laajentaminen .....	28
Lähtötietoaineisto .....	31





# OSA B

## KORJAUSTAPAOHJEET

### JOHDANTO

Oulun kaupunki on laatinut Oulujokivarren osayleiskaavan Madekosken, Pikkaralan, Juurusojan, Hangaskankaan, Sanginsuun ja Lapinkankaan alueille. Oulujokivarren osayleiskaavan tueksi on laadittu nämä alueen yleiset **rakennus- ja korjaustapaohjeet**. Lisäksi kaavan suunnittelualueella sijaitseville, Oulun kaupungin määrittelemille, arvokkaille alueille on laadittu **arvokkaiden alueiden kehittämisohjeet**. Jäljempänä käytetään termiä **ohjeisto**, kun tarkoitetaan kaikkia laadittuja ohjeita yhdessä.

Ohjeisto palvelee alueen asukkaita ja rakennusvalvontaa sekä muita toimijoita. Ohjeisto täydentää Oulujokivarren osayleiskaavan ohjausvaikutusta ja esittää kaavan toteuttamistapoja havainnollisella tavalla. Alueilla, joilla rakennusluvut voidaan myöntää suoraan osayleiskaavan perusteella, rakennustapaohjeita noudatetaan ohjeellisina Oulun kaupungin rakennusjärjestyksen rinnalla. Asemakaavoitettavien alueiden osalta ohjeet antavat suosituksia asemakaavoitusta varten ja ohjeistoa voidaan käyttää myös asemakaavoituksen tukena.

Oulujokivarren osayleiskaavan suunnittelualue kattaa Oulujokilaaksoa noin 15 km:n matkalta Muhoksen rajalta Heikkilänsaaren kohdalle asti. Alueen maisema on vanhaa kulttuurimaisemaa, jonka elementtejä ovat joki, laajat peltonäkymät sekä metsäiset kankaat ja pääasiassa niille sijoitettava rakentaminen. Jokilaakso on valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisema-aluetta välillä Muhoksen Leppiniemi – Turkansaari ja maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta Turkansaaresta merelle.





# OSA B

## KORJAUSTAPAOHJEET

## OHJEISTON KÄYTTÖ

Tämä ohjeisto käsittää Oulujokivarren osayleiskaava-alueen yleiset rakennus- ja korjaustapaohjeet. Lisäksi kaavan suunnittelualueella sijaitseville, Oulun kaupungin määrittelemille, arvokkaille alueille on laadittu alueiden kehittämishjeet. Ohjeisto käsittää seuraavat osat:

- **OSA A. OULUJOKIVARREN RAKENNUSTAPAOHJEET**
- **OSA B. OULUJOKIVARREN KORJAUSTAPAOHJEET**
- **OSA C. OULUJOKIVARREN ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET**

Tarkoituksena on, että hankkeesta riippuen voidaan käyttää joko osia A tai B ja aina näiden rinnalla arvokkailla alueilla osaa C, joka täsmentää alueen yleiset kehittämishjeet. Osaa C voidaan käyttää myös vain tiettyä osa-aluetta koskien ja tästä johtuen eri alueita koskevissa teksteissä on toistoa

Ohjeisto on käytettävissä myös sähköisesti pdf-muodossa ja tulostettavissa Oulun kaupungin nettisivuilla osoitteessa <http://www.oulu.ouka.fi/yleiskaavoitus/oulujoki/ohjeisto.html>



# OSA B

## KORJAUSTAPAOHJEET

## OHJEIDEN SOVELTAMINEN

### Ohjeiden soveltaminen suojelukohteissa

Oulujokivarren rakennusinventoinnin pohjalta alueelle on osayleiskaavassa määritelty rakennussuojelukohteet ja niille on asetettu suojelutavoitteet kaavamerkinnoissä – ja selostuksessa. Rakennussuojelukohteet käsittävät vanhoja maatiloja, huviloita, julkisia rakennuksia ja asuinrakennuksia. Ajallisesti kohteet edustavat ennen sotia rakennuttua rakennuskantaa.

Kohteiden arvojen säilymisen turvaamiseksi on näiden rakennusten korjauksessa noudatettava kaikkia näiden korjaustapaohjeiden periaatteita ja ohjeita kohteen luonteesta ja korjaustöiden laajuudesta riippuen, soveltuvin osin. Museoviranomaisen kanta on syytä selvittää ennen korjaustöiden tarkempaa suunnittelua.



### OHJEIDEN SOVELTAMINEN

- laajennusten osalta
- koko ulkovaipan; julkisivujen, ikkunoiden ja vesikaton osalta
- sisäpuolisten korjausten osalta
- ulkorakennusten korjausten osalta

**KÄYTETÄÄN RESTAUROIVAA KORJAUSTAPAA  
MAHDOLLISIMMAN LAAJASTI**



# OSA B

## KORJAUSTAPAOHJEET

### Ohjeiden soveltaminen arvokkaissa kohteissa

Oulujokivarren rakennusinventoinnin pohjalta alueelle on määritelty arvokkaat kohteet. ja Niiden säilyminen on toivottavaa ja suositeltavaa, vaikka kaavassa ei ole asetettu niille varsinaisia suojelutavoitteita. Arvokkaat kohteet käsittävät monipuolista alueen rakennuskantaa; työpaikkarakennuksia huviloita, julkisia rakennuksia ja asuinrakennuksia. Ajallisesti kohteet edustavat monenikäistä rakennuskantaa aina 1970 luvulle saakka ja erityisesti nuoremman rakennuskannan parhaimmistoa. Niiden säilyminen jälkipolville on tärkeää arkkitehtonisten, historiallisten ja ympäristöllisten arvojen ja rakennetun ympäristön kerroksisuuden takia.

Kohteiden arvojen säilymistä turvaamiseksi on näiden rakennusten korjauksessa noudatettava kaikkia näiden korjaustapaohjeiden periaatteita ja ohjeita kohteen luonteesta ja korjaustöiden laajuudesta riippuen, soveltuvin osin.



#### OHJEIDEN SOVELTAMINEN

- laajennusten osalta
- koko ulkovaipan; julkisivujen, ikkunoiden ja vesikaton osalta
- sisäpuolisten korjausten osalta
- ulkorakennusten korjausten osalta

**KÄYTETÄÄN RESTAUROIVAA SEKÄ PERUSPÄ-  
RANTAVAA KORJAUSTAPAA**



# OSA B

## KORJAUSTAPAOHJEET

## TAUSTAA

### Lähtökohdat

Oulujokivarren yleiskaavatyöhön liittyen tehtiin Oulun kaupungin suunnittelupalvelujen toimesta poikkeuksellisen perusteellinen alueen rakennuskannan inventointi ja arvottaminen vuosina 2004–2005. Tämä inventointi antoi hyvät tiedot kaavoitusta varten ja sen pohjalta kaavaan on määritelty alueen **rakennussuojelukohteet (-sk)**, sekä inventointitiedoissa mainitut **arvokkaat kohteet**. Inventointityö oli perusta rakennustapaohjeiden ja näiden korjaustapaohjeiden laatimiseen. Näissä korjausohjeissa tavoitteena on ohjeistaa rakennuksen ulkovaippaan vaikuttavia korjauksia.

Alueen rakennusten korjaustöitä suunniteltaessa rakennusinventointi, *Oulujokivarren rakennusperintö*, toimii erinomaisena tietolähteenä olemassa olevasta rakennuskannasta ja sitä suositellaan käytettäväksi näiden ohjeiden rinnalla. Samoin suositellaan käytettäväksi alueen rakennustapaohjeita, mikäli hankkeeseen liittyy laajennustarvetta. Suositukset eri rakennustyyppien laajennustavoista sisältyvät tähän osaan. Eri asiakirjat täydentävät toisiaan seuraavalla tavalla:



#### Oulujokivarren rakennusperintö- rakennusinventointi 2005

- tietoa alueen rakennuskannasta, sen kunnosta ja rakennustyypeistä
- rakennussuojelukohteet
- arvokkaat kohteet

#### Oulujokivarren osayleiskaava

- alueen kehityssuunta, maankäyttö ja sen luomat edellytykset olemassa olevan rakennuskannan käytölle ja korjaamiselle

#### Oulujokivarren rakennustapaohjeet - OSA A

- täydennys- ja uudisrakentamisen periaatteet ja käytännön ohjeistus

#### Oulujokivarren korjaustapaohjeet - OSA B

- korjausperiaatteiden ohjeistus

#### Oulujokivarren arvokkaiden alueiden kehittämishjeet – OSA C

- arvokkaiden alueiden analyysit ja kehittämishjeet havainnekuvineen



# OSA B

## KORJAUSTAPAOHJEET

### Selvitykset

Ohjeisto perustuu mittavaan ja perusteelliseen selvitystyöhön, joka on tehty alueella kaavoittajan toimesta vuosina 2002-2005. Aineisto on mainittu kappaleessa lähtötietoaineisto. Merkittävin aineisto on koko alueen rakennuskannasta laadittu kohdeinventointi ja sen pohjalta tehty rakennuskannan arvottaminen.

Lisäksi keskeinen lähtökohta on Oulun kaupungin yleiskaavoituksen pohjaksi laadittu alueinventointi "Arvokkaita alueita Oulussa, osa II" vuodelta 2000 sekä sen pohjalta laadittu "Arvokkaita alueita Oulussa, suojelu- ja kehittämisselma", vuodelta 2001.

Arvokkaiden alueiden arvot kuvastavat alueen historiaa, kertovat sen tarinan. Ohjeet perustuvat alueiden arvojen analyysiin ja sen pohjalta laadittuun suositukseen siitä, miten arvot huomioidaan uutta rakennettaessa. Oulujokivarren osayleiskaavan suunnittelualueella sijaitsevat seuraavat arvokkaat alueet.

- Kinnulan talot ja ympäristö
- Konttisentien ympäristö
- Lapinkangas
- Oulujokivarsi
- Pikkaraisen kylä
- Sanginsuu
- Vasankankaan raitti

Rakennustapaohjeistus perustuu myös vuonna 2002 laaditun maisemahoitosuunnitelman ohjeistukseen ja niitä tulee käyttää rinnakkain. Suunnittelualan arvot ovat huomattavat sekä maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti, että historiallisesti.





# OSA B

## KORJAUSTAPAOHJEET

### Ohjeiston tavoitteet

Ohjeistolla on tarkoitus ohjata kaavan suunnittelualueen rakentamista siten, että niiden erityiset arvot säilyvät. Ohjeiston tavoitteet ovat siten

- **Kulttuurihistoriallisten rakennusten asemaa maisemassa vahvistetaan.**
- **Rakentamista ohjataan maisemaan sopivaksi.**
- **Asetetaan uudisrakentamiselle korkeat esteettiset ja laadulliset tavoitteet.**
- **Arvokkaiden alueiden arvot säilytetään ja alueita kehitetään niille ominaisia arvoja vahvistaen ja hyödyntäen.**

### Kaavaprosessi

Oulujokivarren osayleiskaava on laadittu Oulun kaupungin keskushallinnossa. Kaavoitustyötä ohjasi työryhmä, jossa oli jäseniä teknisen keskuksen asemakaavoituksesta ja katu- ja viherpalveluista sekä rakennusvalvontavirastosta, seudun ympäristövirastosta ja Oulun Vedestä.

#### Kaavan vaiheet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2002
- Osayleiskaavan tavoitteet 2003
- Osayleiskaavan kehittämismalli 2004.
- Osayleiskaavan kaavaluonnos 2005.
- Osayleiskaavan kaavaehdotus 2006

Kaavatyöhön liittyen on laadittu seuraavat, näiden ohjeiden kannalta keskeiset selvitykset:

- Oulujokivarren maisemaselvitys ja maisemanhoitosuunnitelma, 2002
- Oulujokivarren rakennusperintö, inventointi ja arvottaminen, 2003-2005
- Oulu-Kajaani – maantien 1785 (Oulussa ja Muhoksella) tieinventointi, ns. Keisarintie- inventointi, 2004
- Hangaskankaan maankäyttö- ja ympäristöselvitys, 2004.





# OSA B

## KORJAUSTAPAOHJEET

### **Työryhmä**

Tämä ohjeisto on laadittu konsulttityönä Oulun kaupungin keskushallinnon talous ja strategia – yksikön (ent. suunnittelupalvelut) toimeksiannosta. Työ käynnistyi lokakuussa 2004 ja valmistui yhdessä Oulujokivarren osayleiskaavaehdotuksen kanssa kevään 2006 aikana.

Työtä on Oulun kaupungilla ohjannut keskushallinnosta yleiskaavasuunnittelija Mika Uolamo, sekä työryhmä, johon kuuluvat Uolamon lisäksi kaavasuunnittelija Jouko Hyttinen teknisen keskuksen asemakaavoituksesta sekä tarkastusarkkitehti Reijo Lammasniemi rakennusvalvontavirastosta.

Ohjeiston on laatinut Hirviniemi & Männikkö Oy /Arkkitehtitoimisto Helena Hirviniemi Oulusta. Työn laatimisesta vastaa arkkitehti Helena Hirviniemi. Työhön on toimistossa osallistunut myös ark. yo Saija Alakare. Alikonsulttina ohjeiston kehittämismallikaaviot ja havainnekuvat on laatinut Studio RenDo / Agu Külm Helsingistä. Maisemasuunnittelun asiantuntijana työssä on ollut arkkitehti, tekniikan lisensiaatti ja maisemasuunnittelun yliopettaja Pirjo Siipola Haukiputaalta.



# OSA B

## KORJAUSTAPAOHJEET

### KORJAAMISESTA

Menneiden aikakausien taiteelliset ihanteet ja tekninen osaaminen ovat säilyneet meille konkreettisina vanhoissa rakennuksissa. Historia on paitsi niiden muodoissa myös rakenteissa ja materiaaleissa. Vanhat rakennukset ansaitsevat ymmärtävän ja arvostavan kohtelun. Siksi hyvä korjaus ja restaurointi pyrkivät säilyttämään rakennuksen osat ja yksityiskohdat purkamisen asemesta.

- **Rakennuksen parasta hoitoa on sen arvon mukainen käyttö. Se takaa rakennuksen jatkuvan kunnossapidon ja estää suurempien vaurioiden synnyn. Suurimmat uhkat rakennuksen säilymiselle ja niiden arvon menetykselle ovat väärä käyttö ja taitamaton korjaus.**
- **Käyttämätönkin rakennus voi olla arvokas – se voidaan hätätilanteessa purkamisen sijasta suojata odottamaan korjausta**
- **Korjaamisesta ja restauroinnista on nykyään saatavana paljon erilaista tietoa, myös ristiriitaista.**
- **Korjausrakentamisessa ja erityisesti restaurointitöiden suunnittelussa kannattaa aina käyttää ammattitaitoista suunnittelijaa, kysyä neuvoa museolta tai korjausrakentamiskeskuksesta.**
- **Oulussa rakennusvalvonta neuvoo! Korjaushankkeissa on selvitettävä aina ensin lupa-asiat!**
- **Oulun seudulta löytyy myös korjaustyöhön erikoistuneita restaurointikisälli- tai mestaritutkinnon suorittaneita kirvesmiehiä ja puuseppiä sekä restaurointiartenomeja.**





# OSA B

## KORJAUSTAPAOHJEET

### Korjausrakentamisen ja restauroinnin käsitteitä

Ympäristöministeriö ja Museoviraston ovat yhdessä laatineet luettelon keskeisimmistä ja yleisesti käytetyistä kulttuuriympäristön ja korjausrakentamisen käsitteistä. Käsitteistö on hyväksytty yleiseen käyttöön 27.1.2006. Rakennusten korjaustoiminnan ja restauroinnin yhteydessä esiintyvät erityisesti seuraavat käsitteet:

#### Arvo ja merkittävyys

*Rakennetun kulttuuriympäristön ja kulttuurimaisemien arvoa määriteltäessä puhutaan mm. historiallisista, rakennushistoriallisista, arkkitehtonisista, rakennusteknisistä, taiteellisista ja maisemallisista arvoista. Kohteen arvon määrittämisessä (arkikielessä myös arvottaminen) käytetään vakiintuneita kriteerejä. Alueiden ja kohteiden hoito ja suojelu perustuu tunnistettuihin arvoihin ja niiden valtakunnalliseen, maakunnalliseen tai paikalliseen merkittävyyteen.*

#### Kuntoarviointi

*Rakennetun kiinteistön, rakennuksen tai sen osan kunnon ja korjaustarpeiden selvittäminen. Kuntoarvioinnissa käytetään enimmäkseen aistinvaraisia ja kokemusperäisiä, ainetta rikkomattomia menetelmiä. Kuntoarviota voidaan käyttää kunnossapitosuunnitelman tai korjausohjelman lähtötietoina, joskus myös suoraan kunnossapitosuunnitelmana.*

#### Kuntotutkimus

*Rakennuksen, rakennelman tai kiinteistöön kuuluvien laitejärjestelmien yksityiskohmainen tutkinta korjaustarpeiden täsmentämiseksi. Kuntotutkimuksessa otetaan näytteitä ja tehdään mittauksia myös rakenteiden sisältä.*

#### Energiakatselmus

*Energiakulutukseen ja –säästömahdollisuuksiin keskittyvä selvitys. Energiakatselmus voi sisältää myös selvityksen veden- ja sähkönkulutuksen ja niiden säästömahdollisuuksien osalta. Katselmus tehdään usein kuntotutkimuksen yhteydessä. Vastaavallaisia katselmuksia on myös putkistoille ja sähkölaitteille.*





# OSA B

## KORJAUSTAPAOHJEET

### **Kunnossapitosuunnitelma**

*Tekniset näkökohdat huomioon ottava tietyn aikavälin suunnitelma kunnossapitoa varten. Laaditaan kuntoarvioinnin perusteella ja sitä käytetään korjausohjelman lähtötietoina.*

### **Korjausohjelma**

*Kunnossapitoa ohjaava tietyn aikavälin suunnitelma, jossa otetaan teknisen ja taloudellisten näkökulmien lisäksi huomioon kiinteistön käyttäjien ja omistajien tarpeet. Korjausohjelma muodostaa yleensä perustan kunnossapitoon liittyvälle talousarviolle. Korjausohjelmassa tulisi eritellä tarvittavat korjaus-, ym. toimenpiteet ajoituksineen. Ks. myös kuntoarvio, kuntotutkimus ja kunnossapitosuunnitelma.*

### **Huoltokirja**

*Kiinteistökohtainen asiakirjakokonaisuus, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 66§:n tarkoittama rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, joka sisältää kiinteistön perustietojen lisäksi kiinteistön ylläpitoon liittyvät ohjeet ja tavoitteet sekä seurantatietoja. Huoltokirja on kiinteistön ylläpidon työkalu ja se on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan laadittava kaikista rakennusluvan alaisista uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeista.*

### **Kunnostus, kunnostaminen**

*Toimenpide, jossa kohde saatetaan esimerkiksi käytön tai säilymisen kannalta riittävään kuntoon.*

### **Kunnossapito**

*Kiinteistön ylläpitoon kuuluva toiminta, jossa kohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatu-taso olennaisesti muuttuu.*





# OSA B

## KORJAUSTAPA-OHJEET

### **Korjaus, korjaaminen**

*Viallisen rakenteen, osan tai laitteen korjaaminen tai vaihtaminen toimivaan, käyttökelpoiseksi saattamista. Käytetään myös yleiskäsitteenä tarkoittamaan kaikkia rakennukselle tehtäviä toimenpiteitä. Ks. myös kunnostus.*

### **Vuosikorjaus**

*Vuositalousarvioon sisältyvä tavanomainen kiinteistön korjaus. Korjaukset voivat olla joko kuntoarvion perusteella ennakoituja tai ennakoimattomia.*

### **Uusiminen**

*Toimenpide, jossa kohde tai merkittävän monet sen osista korvataan uusilla.*

### **Korjausrakentaminen**

*Tarkoitetaan laajasti ottaen kaikkea toimintaa, jolla rakennuksen tai sen osien kuntoa ylläpidetään tai parannetaan paremmin soveltumaan tarkoitukseensa. Korjausrakentamista on esim. kunnossapito, kunnostus, peruskorjaus, saneeraus, perusparannus ja restaurointi. Uudistustyö, jossa vanhan tilalle rakennetaan nykyaikaisempi laite tai rakennelma, on korjausrakentamista, samoin kuin rakennuksen tai kohteen käyttötarkoituksen tai käyttötavan muuttaminen.*

### **Peruskorjaus**

*Suhteellisen suurena hankkeena toteutettava korjausrakentaminen. Peruskorjauksessa voidaan esimerkiksi korjata rakennusta, rakennuksen osia tai taloteknisiä järjestelmiä tai laitteita.*

### **Perusparantaminen**

*Korjausrakentaminen, jossa kohteen laatutaso nostetaan olennaisesti alkuperäistä paremmaksi. Hankkeessa voidaan esimerkiksi parantaa rakennuksen energiataloutta, liittää rakennus vesi- ja viemäriverkkoon tai varustaa se hissein tai uudenaikaisella tietotekniikalla. Perusparannushankkeisiin voi sisältyä myös kunnossapidolle tyyppisiä toimenpiteitä. (Vrt. peruskorjaus)*



# OSA B

## KORJAUSTAPAOHJEET

### **Restaurointi, entistäminen**

*Korjaus, joka tähtää rakennettuun ympäristöön tai rakennukseen sisältyvien antikvaaristen ja arkkitehtonisten arvojen ylläpitämiseen. Korjauksessa käytetään konservoivia toimenpiteitä.*

### **Konservointi**

*Konservointi on rakennuksen, rakennusosan tai pintakäsittelyn suojaamista tuhoutumiselta ja niissä olevien vikojen korjaamista konservoinnin asiantuntijan toimenpiteillä.*

### **Rekonstruointi**

*Rakennuksen tai rakennuksen osan rakentaminen uudelleen säilyneiden osien ja / tai asiakirjojen perusteella.*





# OSA B

## KORJAUSTAPAOHJEET

### ALUEEN RAKENNUSKANTA, SEN ARVOT JA TYY- PILLISET KORJAUSONGELMAT

#### Maisema

Suunnittelualueen maisemakuvaa leimaa selvärajainen Oulujokilaakso ja metsäiset vedenjakajaselänteet, joiden väliin jää maanviljelysmaisema avoimine peltoineen. Asutus sijoittuu jokilaakson kulkuväylien ja viljelyalueiden tuntumaan, jokilaakson ja selänteiden reunoille tai jokilaaksossa sijaitseville kumpareille. Asutetut alueet ovat sekä ilmastoltaan, että kasvuolosuhteiltaan edullista aluetta, epäsuotuisille selännealueille on syntynyt vain vähän haja-asutusta. Alueelta löytyy erilaisia kylätyppejä, loma-asutusta ja monipuolista elinkeinotoimintaa niiden synnyttämine ympäristöineen.

Jokilaakso on valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisema-alueita Muhoksen Leppiniemestä Turkansaaren ympäristöön ja maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita Turkansaaresta merelle. Maisemallisten arvojen säilyminen ja ympäristöhoidon edellytysten turvaaminen on keskeinen kaavan sisältö. Tämä edellyttää maatalouselinkeinon edellytysten turvaamista sekä maiseman ja kulttuuriarvojen lähtökohdat huomioonottavaa rakentamista ja olemassa olevan rakennuskannan korjausta. Näin luodaan myös edellytykset alueen viihtyisyydelle koko kaupunkiakin palvelevana virkistysalueena. Oulujokivarren osayleiskaava-alue käsittää laajan maaseutumaisen alueen, erityyppisiä kyläalueita, sekä pieniä palvelukeskittymiä ja niihin liittyviä omakotialueita. Alueella korostuvat Oulujokivarren maisemalliset arvot. Alueen ominaisia piirteitä ovat maanviljelyksen muokkaama kulttuurimaisema ja yllättävänkin monipuolinen rakennuskanta. Oulujokivarren pihat voidaan jakaa karkeasti neljään osaan: vanhat talonpoikaiset pihapiirit, jälleenrakennuskauden pihapiirit, omakotitalopihat ja kesämökkipihat. Lisäksi alueen rakennuskanta käsittää maatilarakentamista, palvelurakentamista, teollista rakentamista ja julkista rakentamista.







# OSA B

## KORJAUSTAPAOHJEET

### Rakennuskanta

Oulujokivarren osayleiskaava-alue käsittää laajan maaseutumaisen alueen, erityyppisiä kyläalueita, sekä pieniä palvelukeskittyymiä ja niihin liittyviä omakotialueita. Alueella korostuvat Oulujokivarren maisemalliset arvot. Alueen ominaisia piirteitä ovat maanviljelyksen muokkaama kulttuurimaisema ja yllättävänkin monipuolinen rakennuskanta. Oulujokivarren pihat voidaan jakaa karkeasti neljään osaan: vanhat talonpoikaiset pihapiirit, jälleenrakennuskauden pihapiirit, omakotitalopihat ja kesämökkipihat. Lisäksi alueen rakennuskanta käsittää maatarakentamista, palvelurakentamista, teollista rakentamista ja julkista rakentamista.

Vuonna 2003 on koko kaava-alueelta laadittu perusteellinen rakennusinventointi, joka käsittää alueen rakennuskannan aina vanhimmista historiallista rakennuksista 1970-luvun lopun rakennuksiin. Kohdeinventointi on tehty pihapiireittäin. Inventoinnin pohjalta on vuonna 2004 laadittu rakennuskannan arvottaminen. Siinä on määritelty alueen arkkitehtonisesti, historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaat kohteet. Arvokkaat kohteet on arvioitu tehtävän myötä määritellyin kriteerein kolmeen luokkaan, josta korkeinta 1. luokkaa edustavat kohteet on nimetty suojelukohteiksi ja on merkitty kaavassa rakennussuojelukohteina.

### VANHAT MAATILAT

Alueen vanhimmat rakennukset ovat 1700-luvulta peräisin olevia talonpoikaisrakennuksia. Erityisesti alueella on säilynyt pienempiä pihapiirin rakennuksia aittoja ja riisiä, mutta alueelta löytyy myös muutama entinen savupiirtti (mm. Hiltula). Perinteisesti hirsirakennuksissa materiaali on aina kierrätetty tarkkaan ja esimerkiksi vanhan päärakennuksen hirsikehä löytyä osana ulkorakennusta. 1700-luvun rakennukset ovat aina lamasalvohirsirakennuksia luonnonkiviperutuksilla tai nurkkakivillä. Yleensä talonpoikaiset rakennukset ovat alun perin olleet vuoraamattomia, niissä on ollut tuohi tai lautakatto ja multapenkkiapohja. 1700-luvun päärakennuksessa ei alun perin ole ollut kuistia ja pohjakaavaltaan se on yleensä yksittäistupa, jota on voitu jatkaa kamareilla.





# OSA B

## KORJAUSTAPA-OHJEET

Pääosa vanhojen maatilojen rakennuskannasta on 1800-luvulta peräisin olevia hirsirakennuksia. Päärakennukset edustavat peräpohjalaista tyyppiä ja niiden pohjakaava perustuu yksittäistuvan muunnoksiin. Päärakennukset ovat joko vuoraamattomia ja punamullattuja tai vuorattuja ja öljymaalattuja. Alapohjarakenne on 1800-luvulta lähtien ollut yleisesti rossipohjarakenne. 1900-luvun taitteesta lähtien päärakennuksiin alettiin rakentaa rankorakenteisia kuisteja. Monesti vanhaa rakennusta on voitu jatkaa useassa vaiheessa lisäkamareilla ja vanhin osa saattaa olla savupirtti. Alueen peräpohjalainen päärakennus on yksikerroksinen ja sen matalalla ullakolla saattaa olla haukkaikkunat.

Vanhan maatilan ydinpihapiiriin kuuluu yleensä navetta ja puojirakennus. Aitat, riihi, sauna, vajat ja ladot sijaitsevat maaston ja käytön mukaan ydinpihapiirin ulkopuolella. Puojirakennus on yleensä kapearunkoinen puolitoistakerroksinen hirsirakennus. Alueella esiintyy sekä hirsirakenteisia, että kivinavetoita, joita on vieläkin runsaasti jäljellä. Hirsi ja puu, massiivipuisena rakenteena, säilyi yleensäkin pääasiallisena rakennusmateriaalina aina toiseen maailman sotaan asti.

### Tyypillisiä korjausongelmia:

- rakennuksille ei käyttöä tai vajaakäytössä
- rakennukset eivät vastaa nykytarpeita
- kalliita ylläpitää ja kunnostaa.

## SOTILASTORPAT

Oulujokivarressa on ollut runsaasti sotilastorppia, mutta vain hyvin vähän on jäljellä. Sotilastorpat ovat pieniä pihapiirejä, joihin kuuluu yleensä yksitupainen asuinrakennus ja pieni navettarakennus.

### Tyypillisiä korjausongelmia

- rakennuksille ei käyttöä tai vajaakäytössä
- rakennukset eivät vastaa nykytarpeita
- huono tekninen kunto.





## ASUNTOTILAT (1918/1922 –LAIT)

Pienet maatilat ja torpat perustuvat 1900-luvun alussa annettuun lakiin syrjäseutujen asuttamisesta. Pihapiirit noudattavat talonpoikaisten pihapiirien piirteitä, mutta pienemmässä mittakaavassa ja ne sijaitsevat syrjemmällä metsän reunassa. Alueella on vielä jäljellä suhteellisen runsaasti pientilojen pihapiirejä.

### Tyypillisiä korjausongelmia

- rakennuksille ei käyttöä tai vajaakäytössä
- rakennukset eivät vastaa nykytarpeita
- huono tekninen kunto.

## HUVILA-ASUTUS (1910-70-LUVUT)

Maatilojen ohella 1900-luvun alussa on jokivarteen maataloilta lohkotuille tonteille rakennettu kesähuviloita. Vanhimmat ovat hirsirakenteisia ja edustavat lähinnä kansallisromanttista tai jugend-tyyliä. Huviloihin liittyy pienehköjä piharakennuksia, jotka yleensä muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden huviloiden kanssa.

Alueen huvila-asutukselle on tyypillistä, että siinä löytyy hyvin selkeästi kunkin aikakauden rakentamisen tyylipiirteet. Toisen maailmansodan jälkeen rakennetut kesämökit ovat vaatimattomia jälleenrakennuskauden rakennuksia, pienine piharakennuksineen. Määrällisesti runsainta on 1960-luvulta lähtien tapahtunut huvilarakentaminen. Joukossa on myös runsaasti arkkitehtien suunnitteleimia kesämökkejä. Uudemmat huvilarakennukset ovat yleensä matalia, hirsirakenteisia ja väriykseltään tummia, joissa sauna sijoittuu asuintilojen yhteyteen.

### Tyypillisiä korjausongelmia

- väistyvää rakennuskantaa
- käyttötarkoituksen muutos
- ei vastaa nykytarpeita.





# OSA B

## KORJAUSTAPAOHJEET

### JÄLLEENRAKENNUSKAUSI

Jälleenrakennuskauden rakennuskantaa on alueella runsaasti, mutta ei suurina ehjinä kokonaisuuksina. Tyypillinen pihapiiri käsittää asuinrakennuksen lisäksi navettarakennuksen ja mahdollisesti toisen piharakennuksen. Myös uusia rakennustyypppejä kehitettiin, muun muassa navettarakennus, johon sisältyi myös viljan varastointi, eikä erillisiä aittoja enää rakennettu.

Jälleenrakennuskauden rakennuskannasta löytyy runsaasti aikoinaan hyvin suunniteltuja ja rakennettuja rakennuksia. Tyypillistä on, että jälleenrakennuskaudella kohteilla on yleensä rakennuspiirustukset ja suunnittelijat tai mallisto, josta piirustukset olivat peräisin. Rakennusteknisesti jälleenrakennuskauden talot edustavat hyvin kehittyneitä puurakentamistekniikkaa. Alapohjarakenne on yleensä puupalkiston varaan tehty ns. rossipohjarakenne, samoin välipohja. Seinärakenne on rankorakenteinen ja eristeenä on käytetty sahanpurua. Rakennuksissa on jyrkkä harjakatto. Rakennusmateriaali ovat jalostettua, ne on käytetty tarkkaan ja rakenteet olivat tutkittuja ja kestäviä. Rakennusten väriyty muuttui öljymaalin yleistymisen myötä ja vaaleat sävyt tulivat puunamullan rinnalle.

#### Tyypillisiä korjausongelmia

- ei vastaa nykytarpeita
- rakennuksen ulkonäön muutospainetta.

### 1960–70- LUKUJEN RAKENNUKSET

Oulujokivarressa 1960-luku merkitsi murrosta rakennustavassa. Erityisesti Madekosken alueella rakennettiin monia omakotitaloja kaupunkitaajamiin kehitettyä talotyyppiä soveltaen.

Rakennukset ovat yleensä yksikerroksisia asuinrakennuksia, jotka on sijoitettu lähelle tietä. Pihatoiminnoille ei ollut enää suurempaa tarvetta ja pihatyyppi muuttui 1960-luvulta lähtien. Tyypillinen aikakauden piha käsittää pienehkön sisääntulopihan autotallin tai –katoksen ja erikseen talon toisella puolella sijaitsevan oleskelupihan. Rakennukset ovat yleensä paikalla rakennettuja, tosin joitakin elementtitalojakin alueella on. Rakennuksissa on maavarainen betonialapohja, puu- tai tiilirunkoinen seinärakenne ja loiva harjakatto tai tasakatto. Tyypillistä on myös suuret, yksiaukkoi- set ikkunat. Julkisivuväriyty on pelkistettyä, punaista tai tummaa tiiltä ja tummaa tai vaaleaa puuta.





Aikakauden rakennuksista alueelta löytyy myös monia paikallisten arkkitehtien suunnitelmia kohteita, joilla on tänä päivänä jo kulttuurihistoriallista arvoa.

### Tyypillisiä korjausongelmia

- peruskorjaustarpeita ja rakennusteknisiä ongelmia
- rakennuksen ulkonäön muutospaineita

## 1980–2000- LUKUJEN RAKENNUKSET

1980-luvulta lähtien, modernin rakennustyylin jälkeen ja postmodernin murroksen jälkeen, yleistyi hyvin voimakkaasti perinteisestä talonpoikaisesta ja yleensä vanhemmasta puurakentamisesta malleja ottava rakennustyyli. Rakennusteknisesti palattiin pääosin puurakentamiseen ja samanaikaisesti yleistyi omakotitalojen teollinen valmistus. Rakennuksissa on tyylipiirteitä sekoitettuna eri aikakausilta ja nostalgista ”vanhan ajan tunnelmaa”. Uudet toiminnat ja mukavuudet on sijoitettu perinteitä henkivän ulkokuoren sisälle. Myös pihamuodossa palattiin ydinpihapiiriin, vaikka se ei aina toimintojen suhteen olisikaan ollut paras ratkaisu. Samanaikaisesti myös vanhalle rakennuskannalle alettiin antaa enemmän arvoa ja niitä alettiin kunnostaa.

Rakenteellisesti viime vuosikymmenten rakennukset edustavat erilaisia kerroksellisia seka-rakenteita. Tyypillistä on ollut pyrkimys rakennusten tiiveyteen, mikä on monesti johtanut rakenteellisiin virheratkaisuihin, homevaurioihin ja suuriinkin korjaustarpeisiin.

### Tyypillisiä korjausongelmia

- peruskorjaustarpeita
- jatkuvia ajan hengen mukaisia muutostarpeita.





# OSA B

## KORJAUSTAPAOHJEET

## KORJAUSTAPAOHJEET

- Näitä korjaustapaohjeita sovelletaan Oulujokivarren osa-yleiskaavan kaava-alueen kaikessa korjausrakentamisessa, rakennustapaohjeiden rinnalla.
- Korjaustapaohjeet osassa B, käsittävät myös laajentamisen.
- Arvokkaiden alueiden kehittämisohteet osassa C, käsittävät kunkin osa-alueen tarkemmat rakentamisohteet.

### Rakennuksen hyvä korjaus

- Turvaa rakennuksen kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen säilymisen.
- Perustuu rakennuksen rakennusaikakaudelle tyypillisten ratkaisujen ja materiaalien säilyttämiseen.
- Parantaa elämän laatua.
- Luo edellytykset hyvälle elinympäristölle.
- Edistää ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä.

Tavoitteiden saavuttamiseksi rakennuksen korjauksessa tarvitaan hyvin monenlaista tietoa. On tunnettava rakennus hyvin, perehdyttävä sen rakennustekniikkaan ja mahdollisiin vaurioihin, sekä toisaalta ymmärrettävä mikä tekee rakennuksesta arvokkaan. Rakennuksen arvoa voi ajatella hyvin henkilökohtaisella tasolla, mutta oleellista on myös ymmärtää vastuu rakennuksesta osana ympäristöä ja historian ketjua. Hyvä rakennus kestää sukupolvelta toiselle ja on osa monen ihmisen ympäristöä. Toisaalta korjaushankkeeseen liittyy aina runsaasti käytännön asioiden hoitamista ja fyysistä työtä. Työmaan hoidossa tarvitaan yleensä tietoa työnantajana toimimisesta ja siihen liittyvistä vastuista.

Nykyään paljon hyvää tietoa on saatavilla, mutta yksityisen rakentajan kannalta tiedon ja taitojen hallinta vaatii paljon aikaa ja perehtymistä. Tämä tulee ottaa ensimmäisenä huomioon kun ryhtyy miettimään hanketta.



## Korjausprosessi, suunnittelu ja luvat

Maankäyttö- ja rakennuslain MRL 13 §:n mukaan Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset koskevat uuden rakennuksen rakentamista. Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä määräyksiä sovelletaan vain siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muuttuva käytötapa edellyttävät. Hankkeen luvanvaraisuus kannattaa aina varmistaa ensimmäiseksi.

Yleensä vanhasta, ennen sotia rakennetusta rakennuksesta, ei ole olemassa piirustuksia. Kohteesta tulee laatia hyvät mittauspiirustukset, joiden pohjalta suunnittelutyö tehdään ja voidaan laatia asianmukaiset lupapiirustukset. Nykyisin kannattaa suunnitelmat laatia sähköisessä muodossa, jotta piirustuksia voidaan käyttää myös sähkö- ja lvi-suunnitelmien pohjana.

### HYVÄN KORJAUSHANKKEEN ORGANISOINTI:

- perehdy huolellisesti rakennukseen läpi vuoden
- hanki kirjallista tietoa rakennuksesta ja sen historiasta
- palkkaa pätevä pääsuunnittelija ja teetä suunnitelmat ajoissa
- selvitä viranomaisilta tiedot kaavoituksesta, rakennusluvista, avustuksista, yms.
- mieti korjausvaihtoehtoja
- teetä kuntoarvio ammattitaitoisella henkilöllä
- valmistele tuleva työmaajärjestely – tilapäisjärjestelyt, tekijät, suuret hankinnat
- palkkaa työmaalle asiantuntevat tekijät ja suunnittele työvaiheiden lomittuminen
- tee itse se mikä on realistista
- palkkaa työmaalle valvoja
- varmista, että tarvikkeet ovat ajoissa työmaalla
- pidä työmaa siistinä
- Työn laadusta ei kannata tinkiä!



# OSA B

## KORJAUSTAPAOHJEET

### TIETOA SAA SEURAAVISTA LINKEISTÄ:

<http://www.safa.fi/>

*Suomen arkkitehtiiliiton sivuilta saa tietoa suunnittelupalvelun sisällöstä ja periaatteista*

<http://www.rkl.fi/>

*Suomen rakennusmestarien ja insinöörien liiton sivuilta saa tietoa rakennushankkeen teknisestä hoitamisesta ja asiantuntijapalveluista*

<http://www.ril.fi/>

*Suomen rakennusinsinöörien liiton sivuilta saa tietoa rakennushankkeen teknisestä hoitamisesta ja asiantuntijapalveluista*

<http://www.ouka.fi/rakennusvalvonta/>

*Oulun kaupungin rakennusvalvonnan sivuilta saa tietoa rakennusvalvonnan palveluista ja pienrakentajan ohjekirjasein, sekä listan Oulun alueella toimivista pientalosuunnittelijoista*

<http://www.ouka.fi/pora/>

*Pohjois-Pohjanmaan korjausrakentamiskeskuksen sivuilta saa tietoa alueella toimivista korjausrakentamisen koulutus- ja ym. hankkeista sekä pienrakentajille suunnatun tietopankin korjausrakentamisesta*

<http://www.nba.fi/fi/korjauskortit>

*Museoviraston rakennushistorian osaston sivulla voi tutustua museoviraston laatimaan korjauskortistoon*

<http://www.nba.fi/fi/restaurointiohjeita>

*Museoviraston rakennushistorian osaston sivulla on runsaasti tietoa rakennetun ympäristön suojelusta sekä laajasti eri teemoja käsitteleviä restaurointiohjeita*

<http://www.rakennusluuppi.fi>

*Rakennusluupin sivuilta saa tietoa kierrätysosien käytöstä rakentamisessa ja linkkejä moneen rakennusalan toimijoihin*

<http://www.rakennusperinto.fi>

*Ympäristöministeriön ja Museoviraston ylläpitämä tiedonhaunpaikka*





## Kuntoarvio ja inventointi

---

Korjauksen tulisi aina perustua kuntoarvioon, jossa määritellään rakennuksen vauriot ja kirjataan ne ylös. Kohteesta riippuen kuntoarvion voi laatia suunnittelija, luotettava tekninen konsultti tai kokenut kirvesmies. Kuntoarvion laatimiseen saa myös apua korjausrakentamiskeskuksista. Sekä suunnitteluun, että kuntoarvion ja korjausohjelman laatimiseen voi myös hakea erilaisia avustuksia.

Inventointi tarkoittaa rakennuksen yksityiskohtaisempien tietojen keräämistä ja tallentamista, piirtämällä, valokuvaamalla tai mittaamalla. Inventointi ja kuntoarvio tehdään rakenteita särkemättä.

### TIETOA SAA SEURAAVASTA LINKISTÄ:

<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=1111&lan=fi>

*Ympäristöministeriön ja alueellisen ympäristökeskuksen sivuilla on tietoa viranomaistyöstä ja rakennusperintöavustuksista*



# OSA B

## KORJAUSTAPAOHJEET

### Rakenteet ja talotekniikka

---

Kuntoarvion ja rakennuksen inventoinnin myötä perehdytään rakennuksen rakenteisiin, teknisiin ratkaisuihin ja talotekniikkaan. Tutkitaan eri rakenteiden kunto ja talotekniikan toimivuus. Laaditaan kokonaisvaltainen suunnitelma yhdessä toiminnallisten muutostarpeiden ja välttämättömien korjaustoimenpiteiden pohjalta. Vanhat sähköasennukset tulee aina tarkistaa turvallisuussyistä. Lvi-asennusten keskimääräinen ikä on kolmisenkymmentä vuotta. Rakennuksen kaikki tulisijat ja hormit tarkistetaan aina korjaustyön yhteydessä.

Uusien sähkö- ja lvi-asennusten suunnittelu ja asennus vanhaan rakennukseen on vaativa tehtävä. Tavoitteena on sähköasennusten suhteen lisätä sähköturvallisuutta, parantaa toimivuutta ja toisaalta lisätä mahdollisimman vähän näkyviä asennuksia. Lvi-asennukset suunnitellaan ja toteutetaan niin, että rakenteet ovat nähtävillä tai helposti tarkastettavissa.

### Lämmöneristyksen parantaminen

---

Lämmöneristyksen parantaminen tulee aina harkita tapauskohtaisesti, kokonaisuus ja rakennuksen tyylipiirteet huomioonottaen. Yleensä runsas lämmöneristyksen lisääminen ei ole järkevää, mutta 50 mm tai sen alle oleva lisäeristäminen puukuitulevyjä käyttäen seinärakenteissa voi olla perusteltua jos ulkoverhousta tai sisäpintoja uusitaan.



# OSA B

## KORJAUSTAPAOHJEET

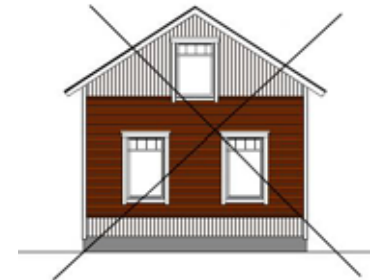
### Julkisivut ja ikkunat

Rakennuksen arvon mukaisen korjauksen lähtökohtana on säilyttää mahdollisimman paljon rakennuksen alkuperäistä materiaalia tai korvata se vastaavalla uudella. Yleensä rakennus on kokenut muutoksia ja ne yhdessä voivat muodostaa harmonisen kokonaisuuden, kun se suunnitellaan rakennuksen ominaispiirteet huomioonottaen.

Eri rakennustyyppien julkisivujen korjausperiaatteet on esitetty kaavioissa:

#### TALONPOIKAISRAKENNUKSET

- alkuperäiset kunnostetut tai uudet entisiä vastaavat ikkunat
- ei valeristikoita
- yhtenäiset ulkoverhoukset
- ei kenttälauoituksia, eikä värikenttiä
- alkuperäinen katemateriaali
- ei profiilipeltiä, eikä palahuopakatetta



#### JÄLLEENRAKENNUSKAUDEN RAKENNUKSET

- alkuperäiset kunnostetut tai uudet entisiä vastaavat ikkunat
- ei ristikkoikkunoita, eikä uusia koristeaiheita
- yhtenäiset ulkoverhoukset
- ei kenttälauoituksia, eikä värikenttiä
- alkuperäinen katemateriaali
- ei profiilipeltiä, eikä palahuopakatetta





# OSA B

## KORJAUSTAPAOHJEET

### MODERNIT RAKENNUKSET

- alkuperäiset kunnostetut tai uudet entisiä vastaavat ikkunat
- ei ristikkoikkunoita, eikä uusia koristeaiheita
- jos tehdään korotus noudatetaan alkuperäisiä materiaaleja ja värejä
- yhtenäiset ulkoverhouskset
- ei kenttälauoituksia, eikä värikerää
- alkuperäinen katemateriaali
- ei profiilipeltiä, eikä palahuopakatetta



### Kosteet tilat

Kosteiden tilojen rakentaminen vanhaan rakennukseen on aina suunniteltava ja toteutettava huolella. Rakenteet suunnitellaan, niin, että ne muodostavat olemassa olevan rakenteen sisälle erillisen "paketin", joka tuulettuu ympäriltään. Kosteiden tilojen rakenteet voidaan tarvittaessa purkaa tai korvata uusilla.

### Sisätilat ja kiinteä kalustus

Sisätilojen osalta noudatetaan rakennuksen ominaispiirteitä säilyttävää korjaustapaa, jotta rakennuksen luonne säilyy. Kuluneita ja patinoituneita pintoja ei tarvitse uusia, vaan vanhan rakennuksen ilme saa näkyä. Rakennuksen huonejakoa ei ole perusteltua muuttaa, vaan sopeuttaa uudet tarpeet olemassa oleviin tiloihin. Kevyitä uusia väliseiniä voidaan toiminnan vaatiessa rakentaa. Arvokas vanha, kiinteä sisustus pyritään säilyttämään.



# OSA B

## KORJAUSTAPAOHJEET

### **Piharakennukset**

---

Piharakennukset kertovat rakennetun ympäristön monivaiheisesta historiasta ja niillä on tärkeä merkitys ympäristössä. Ne tulisi aina pyrkiä säilyttämään ja pitämään kunnossa, vaikka ei niille juuri sillä hetkellä olisikaan käyttöä. Vesikaton korjaus ja kohonneen maanpinnan poistaminen ovat monesti riittäviä toimenpiteitä säilymisen turvaamiseksi. Niiden korjausohjeissa sovelletaan samoja ohjeita kuin päärakennustenkin osalta.

### **Piha**

---

Rakennuksen korjaustöiden yhteydessä tutkitaan pihan kuivatustarve ja huolehditaan pintavesien poisjohtamisesta. Muuten noudatetaan rakennustapaohjeissa annettuja ohjeita.



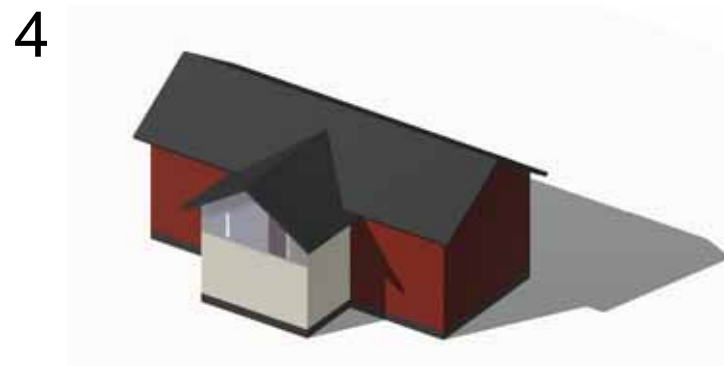
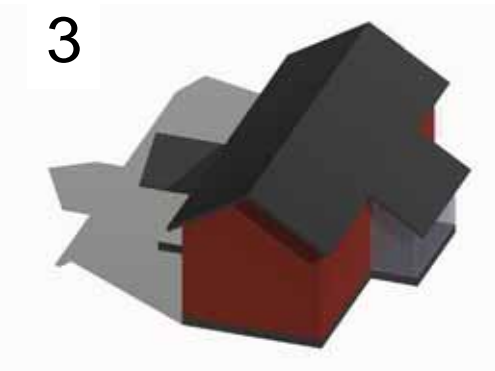
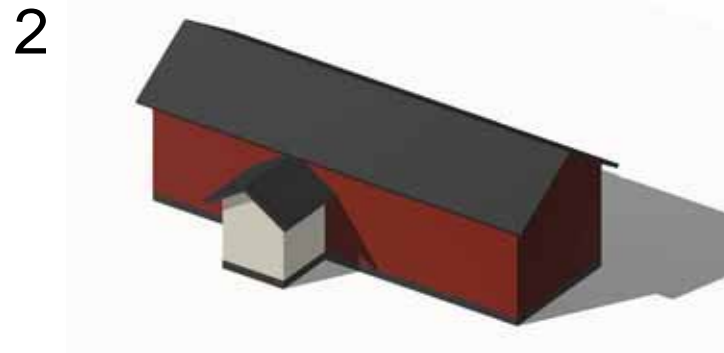
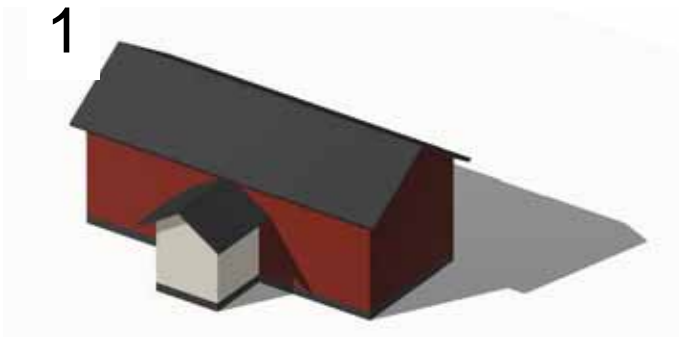
# OSA B

## KORJAUSTAPAOHJEET

### Laajentaminen

Oulujokivarren alueen rakennustapaohjeet perustuvat lähiympäristön, sekä hyvin ympäristöönä sopivan rakennuskannan huomioonottamiseen suunnittelussa. Uudisrakentamisen rinnalla olisi aina tutkittava rakennuksen laajennusmahdollisuudet. Eri rakennustyyppien laajennustavat on esitetty kaavioissa.

#### TALONPOIKAISRAKENNUKSET



#### TALONPOIKAIS- RAKENNUSTEN SOPIVAT LAA- JENNUSTAVAT:

1. laajentaminen rungon sisällä
2. laajentaminen rungon suun-  
taisesti
3. kevytrakenteiset ja lasiset  
laajennusosat pitkällä sivuilla.

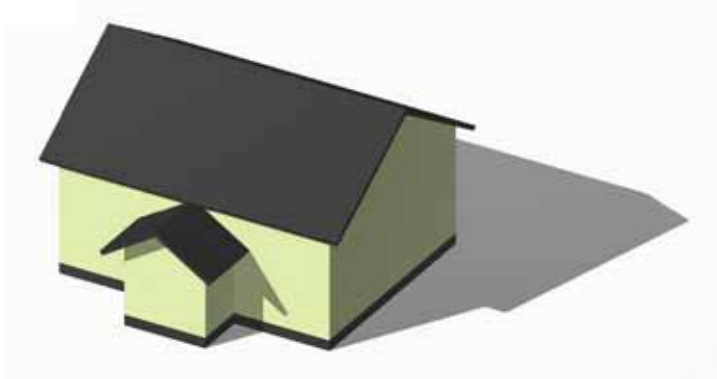
Ei perusrunkoon liittyviä erikor-  
kuisia osia.

# OSA B

## KORJAUSTAPAOHJEET

### JÄLLEENRAKENNUSKAUDEN RAKENNUKSET

1



2



3



3



4



### JÄLLEENRAKENNUSKAUDEN RAKENNUSTEN SOPIVAT LAAJENNUSTAVAT:

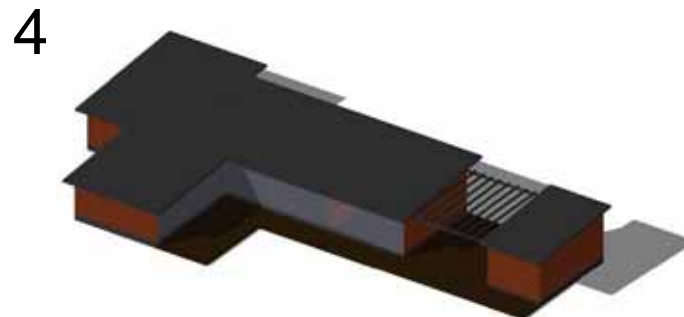
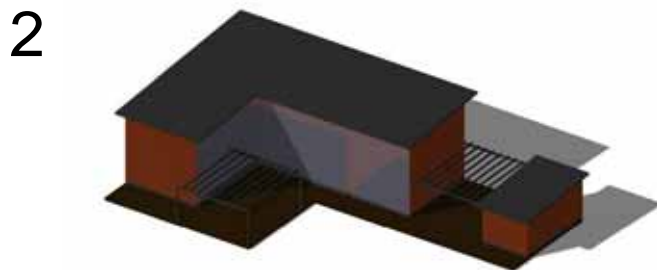
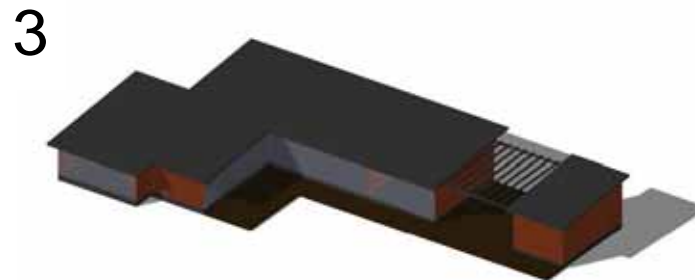
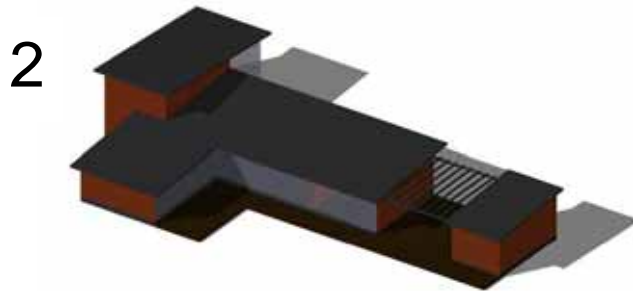
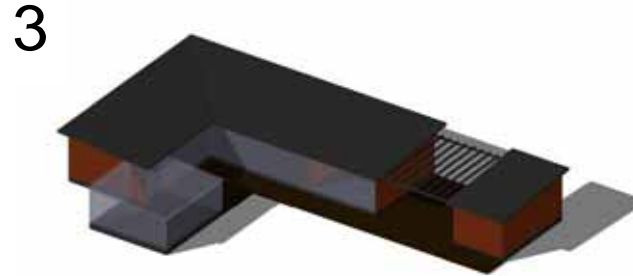
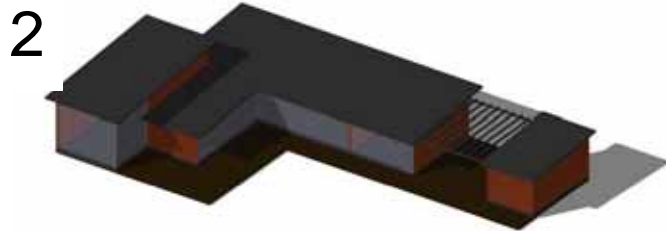
1. laajentaminen rungon sisällä
2. kevytrakenteiset ja lasiset laajennusosat
3. perusrungolle kooltaan alisteiset laajennusosat
4. ulkorakenteet ja terassit.

Ei laajentamista rungon suuntaisesti, noppamainen perusrakenne säilytettävä.

# OSA B

## KORJAUSTAPAHOJJEET

### MODERNIT RAKENNUKSET



#### MODERNIEN RAKENNUSTEN SOPIVAT LAAJENNUSTAVAT:

1. laajentaminen rungon sisällä
2. laajentaminen rakennusta korottamalla
3. kevytrakenteiset ja lasiset laajennusosat
4. perusrungolle kooltaan alisteiset laajennusosat
5. ulkorakenteet ja terassit.

Ei laajentamista rungon suuntaisesti, uudet liitososat suositeltavia.





### Lähtötietoaineisto

Tätä ohjeiston laatimista ohjaa osayleiskaavan lisäksi varsinaisen kaavatyön lähtötietoaineisto ja aikaisemmat kaavavaiheet.

#### KAAVAT

Oulujokivarren osayleiskaavan rinnalla jatkossa voimassa olevat kaavat:

- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava 2030
- Asemakaavat Sanginkankaalla ja Artturilassa (Asemakaavoitetuilla alueilla ja asemakaavoitettavaksi osoitettavilla alueilla Oulujokivarren osayleiskaava tulee voimaan vain asemakaavan muuttamista ja sen laatimista ohjaavana.)

Oulujokivarren osayleiskaava korvaa seuraavat alueen yleiskaavat:

- Oulun seudun yleiskaava 2020 (YM 2005)
- Madekosken osayleiskaava (YM 1985)

#### SELVITYKSET

Tämän työn kannalta keskeisiä selvityksiä ovat olleet:

- Pohjois-Pohjanmaan maisema, Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliitto, 1990
- Arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö, 1992
- Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet 1, Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliitto, 1993
- Rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt, Ympäristöministeriö – Museovirasto, 1993
- Arvokkaita alueita Oulussa, osa II, Oulun kaupunki, 2001
- Arvokkaita alueita Oulussa, suojelu- ja kehittämissuunnitelma, Oulun kaupunki, 2001
- Oulujokivarren maisemaselvitys ja maisemanhoitosuunnitelma, Oulun kaupunki ja Muhoksen kunta, 2002
- Oulujokivarren rakennusperintö, Oulun kaupunki, 2003-2005
- Oulu-Kajaani-maantie vuodelta 1785 (Oulussa ja Muhoksella) tieinventointi, ns. Keisarintieinventointi, Oulun kaupunki, 2004



# OSA B

## KORJAUSTAPAOHJEET

### KIRJALLISUUTTA

- *Arkkitehtuuria Oulussa 2002*, Rakennusvalvontavirasto, Oulun kaupunki, Oulu, 2002.
- *Arkkitehtuurin ABC*, löytöretki rakennettuun ympäristöön. Suomen arkkitehtiliitto, Helsinki, 2004.
- *Asumisen ekokirjo*. Hanna Liukkonen, toim., Ympäristöministeriö, Helsinki, 1997.
- *Entinen Oulujoki, Historiikka ja muistitietoa*. Oulujoki Oy, Oulu, 1954.
- *Huurre, Matti; Vahtola, Jouko. Oulujokilaakson historia. Kivikaudelta vuoteen 1895*. Oulu, 1991.
- *Jälleenrakennuskauden perintö Lapissa*. Pihkala, Antti, toim., Lapin rakennusperinne ry., Oulu, 2004.
- *Kirveenummi, Anna; Räsänen, Riitta. Suomalainen kylä, kuvattuna ja muisteltuna*. SKS, Helsinki, 2000.
- *Kotikontu kuntoon, maaseutu ympäristön parantamisopas*. Maatilahallitus, RAK, Helsinki 1992.
- *Kovalainen, Pasi; Louekari, Anna. Pohjois-Pohjanmaan talonpoikaisarkkitehtuuria*. Kustannus Pohjoinen, Oulu, 1994.
- *Käden jälki. Lakeuden kulttuuriympäristö ja sen hoito*. Salmela, Anneli, toim., Pohjois-Pohjanmaan työvoima- ja elinkeinokeskus, 2001.
- *Lahti, Pekka. Tiivis ja matala*. Rakennustieto Oy, 2002.
- *Liikamaa, Heimo. Tiivistä ja matalaa Oulussa*. Rakennustieto Oy, 2002.
- *Manninen, Rikhard; Sari Puustinen. Tiivistä ja matalaa Helsingin seudulle*. Rakennustieto Oy, 2002.
- *Manninen, Turo. Oulun kaupungin historia VI 1945-1990*. Oulun kaupunki, Jyväskylä, 1995.
- *Maaseudun rakennusperintö, huomisen vahvuus*. Sanna Schildt, toim., talonpoikaiskulttuurisäätiö, Rakennustieto, Tampere, 2005.
- *Ranta, Sirkka-Liisa; Seppovaara, Juhani. Maatilan pihapiiri*. SKS, Helsinki, 2004.
- *Ranta, Sirkka-Liisa; Seppovaara, Juhani. Tupa*. RAK, Jyväskylä 2000.
- *Tervonen, Antero. Oulujokisten sata vuotta. Entisen Oulun maalaiskunnan / Oulujoen kunnan historia 1865-1964*. Oulujoki-seura, Oulu, 1999.
- *Vepsäläinen, Jussi. Pientalojen parhaat, suomalaista puuarkkitehtuuria*. RAK, Puuinfo Oy, Helsinki, 1994.



### MUU KIRJALLINEN JA SÄHKÖINEN MATERIAALI

- Oulun arkkitehtuuripoliittinen ohjelma, Oulun kaupunki, Oulu, 2003.
- Pohjoissuomalainen kylä, osat 1 ja 2. Oulun yliopisto, arkkitehtuurin osasto, yhdyskuntasuunnittelun laitos, julkaisu A8, Oulu, 1984
- Siipola, Pirjo. Kestävän kehityksen mukainen pientaloryhmä – kolmen suomalaisen ekokylähankkeen toteutus. Lisensiaattityö, Oulun yliopisto, julkaisu A29, Oulu, 2000.
- Suvelasta Onnelaan, huvilaelämää Oulussa. Näyttelyesite, Pohjois-Pohjanmaan museo, Oulu, 1993.
- Oulujokivarren pohjoispuolen osayleiskaavan muutos ja laajennus, kaavaselostus. Muhoksen kunta /Suunnittelukeskus Oy, 0509-B9944, Oulu, 2002
- Arkkitehti -lehti, vuosikertoja 1980-2005
- Verkkosivustot, mm. museovirasto, tielaitos, ympäristöministeriö.

### VALOKUVAT

- Oulun kaupungin suunnittelupalvelut, Oulujokivarren rakennusinventointi
- Helena Hirviniemi
- Agu Külm
- Esko Männikkö

### PIIRROKSET JA KAAVIOT

- Kartta-aineisto: Oulun kaupungin suunnittelupalvelut /Talous ja strategia
- Kaaviot, havainnekuvat ja piirrokset:  
Arkkitehtitoimisto Helena Hirviniemi & Studio RenDO arkkitehdit