

An architectural rendering of a modern, multi-story apartment building. The building is light grey with numerous windows. It features several balconies with colorful railings in shades of green, orange, and yellow. The building is set against a blue sky with scattered white clouds. In the foreground, there is a paved area with some greenery and a person walking. A red car is visible on the left side of the image.

# TERVAHOVIN MYLLY

MODERNIA ASUMISTA KULTTUURIHISTORIALLISSA KORTTELISSA

04	TERVAHOVIN ALUE
08	MYLLYN HISTORIA
10	TULE OSAKSI TARINAA
12	AS OY TERVAHOVIN MYLLY
14	ASUMISEN LAATUA
20	RAKENNUSTAPASELOSTE
24	HUONEISTOT



26	POHJAPIIRROS A4
27	POHJAPIIRROS A5
28	POHJAPIIRROS A8
29	POHJAPIIRROS A9
30	POHJAPIIRROS A13
31	POHJAPIIRROS A14
32	POHJAPIIRROS A17
33	POHJAPIIRROS A18
34	POHJAPIIRROS A22
35	POHJAPIIRROS A23
36	POHJAPIIRROS A24
37	POHJAPIIRROS A25
38	POHJAPIIRROS A26

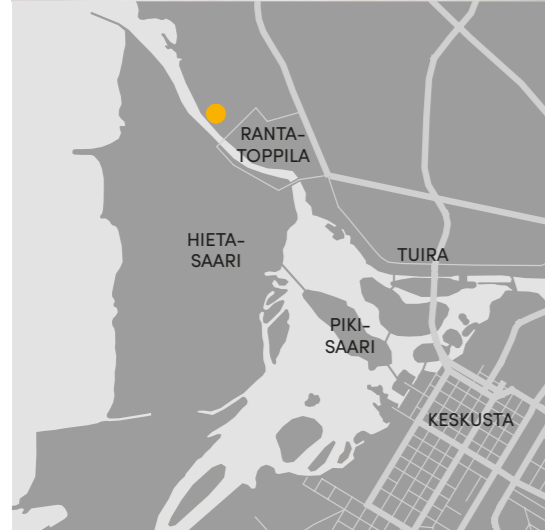
40	POHJAPIIRROS B1
41	POHJAPIIRROS B2
42	POHJAPIIRROS B3
43	POHJAPIIRROS B9
44	POHJAPIIRROS B10
45	POHJAPIIRROS B11
46	POHJAPIIRROS B14
47	POHJAPIIRROS B15
48	POHJAPIIRROS B16
49	POHJAPIIRROS B22
50	POHJAPIIRROS B23
51	POHJAPIIRROS B24
52	POHJAPIIRROS B27

53	POHJAPIIRROS B28
54	POHJAPIIRROS B29
55	POHJAPIIRROS B30
56	POHJAPIIRROS B32
57	POHJAPIIRROS B34
58	POHJAPIIRROS B35

## SISÄLLYSLUETTELO







## TERVAHOVIN ALUE

Oulujoen suu oli vilkas satama jo 1300-luvulla. Vuoden 1724 syystulvan seurauksena Oulu sai – ikään kuin taivaan lahjana – uuden, suojaisen luonnonsataman, kun Oulujoen tulvavesien purkautumisen seurauksena syntyi Toppilansalmi.

Tervan viennin lisääntyessä Oulun kauppaseura määrättiin vuonna 1780 rakentamaan tälle alueelle ”Tervahovi” tervan tarkastuspaikaksi. 1800-luvun lopulla Oulun Tervahovi oli maailman suurin tervan vientisatama.

Nyt Tervahovin alue on rakentumassa 5 000 asukkaan laadukkaaksi, merelliseksi asuinalueeksi. Toppilansalmen asemakaavan laatiminen on aloitettu jo vuonna 2007. Alueen historiasta johtuen sen pohjana on huolellisesti laaditut perussuunnitelmat, jotka on toteutettu tiiviissä yhteistyössä usean eri tahon kanssa.

1900-luvun alkuvuosikymmeninä Tervahovin paikalle rakennettiin SOK:n Oulun mylly siiloineen. Viljan säilytys alueella jatkui aina vuoteen 2012 asti. Vuoden 2019 syksyllä alettiin rakentaa hahmoltaan alkuperäisen myllyn mukaista uudisrakennusta puretun tilalle. Uusi, ilmeikäs kerrostalo – As Oy Tervahovin Mylly – tulee edustamaan modernia asumista kulttuurihistoriallisessa, mutta modernissa korttelissa.

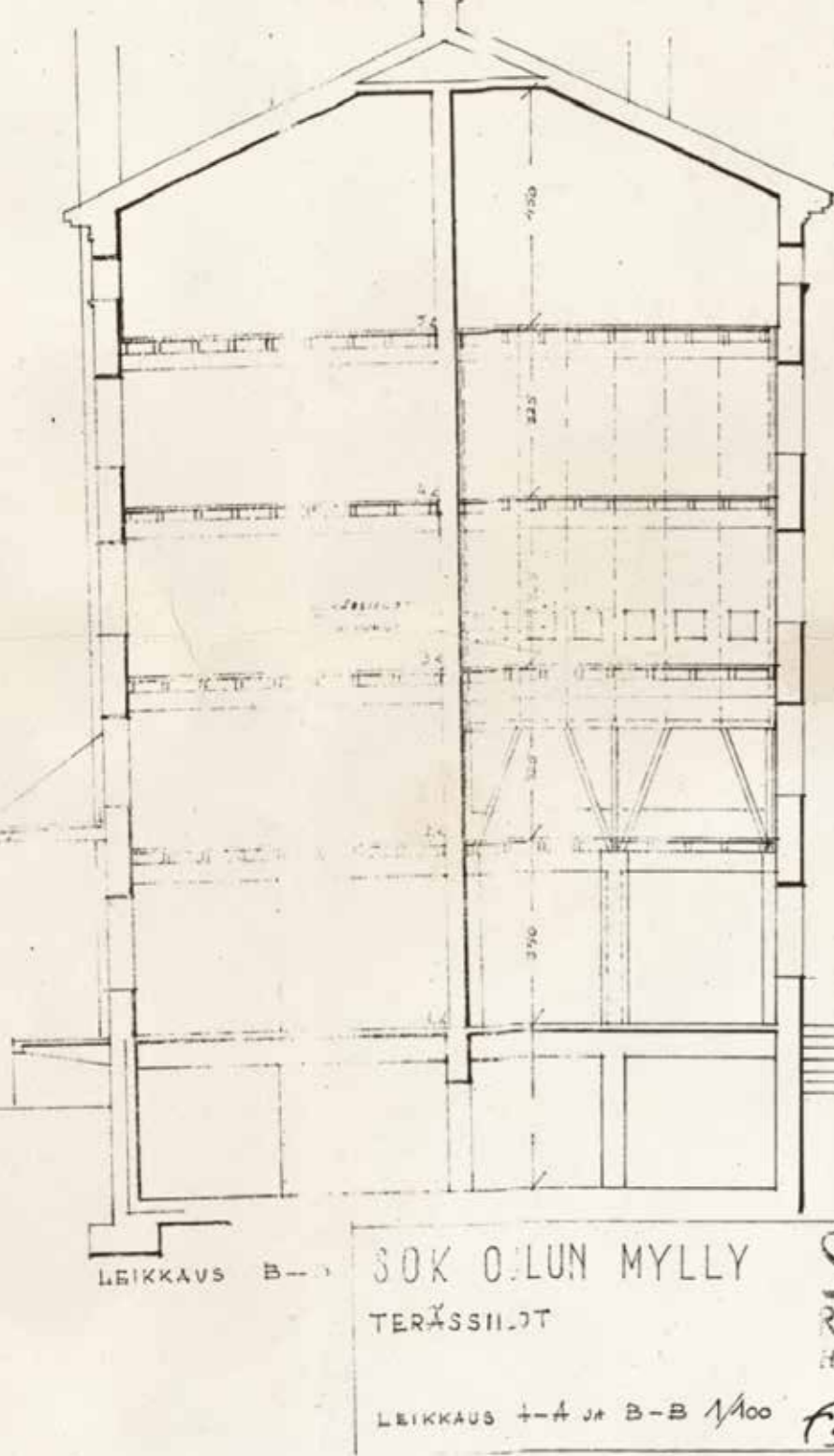
Alueelta löytyvien palveluiden lisäksi myös Oulun keskustan tarjonta on lähellä, sujuvien liikenneyhteyksien päässä. Polkupyörällä matka Torin rantaan kestää vain kymmenisen minuuttia. Rannanmyötäiset kevyen liikenteen yhteydet johtavat keskustan lisäksi pohjoisiin kaupunginosiin, Hietasaaren laajoille virkistysalueille ja Nallikarin uimarannalle sekä Möljän sillan toiselta puolelta löytyvään Urheilupuistoon ja ulkoilureiteille.











## MYLLYN HISTORIA

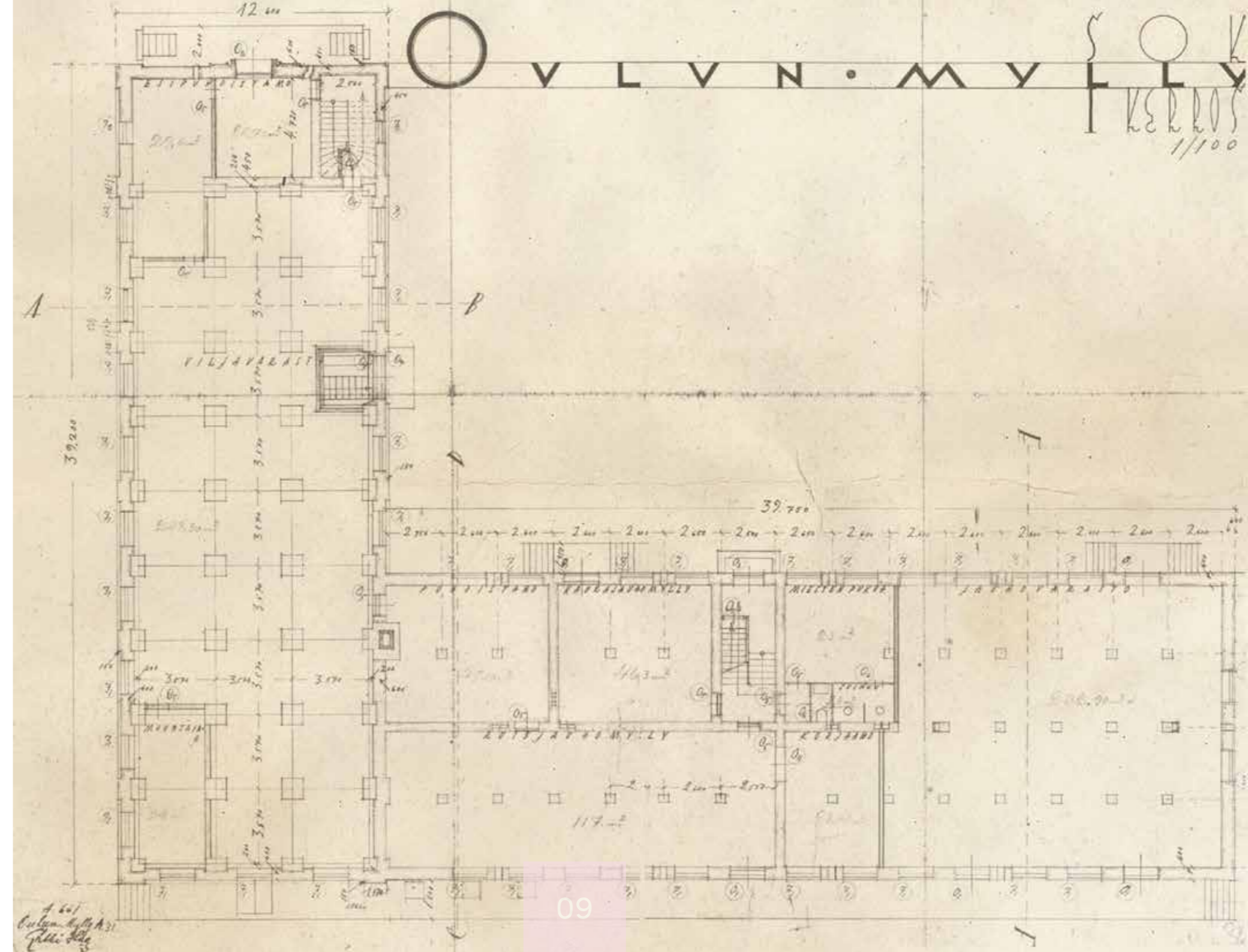
Alkuperäinen myllyrakennus oli arkkitehti Erkki Huttusen käsialaa. Myllyä ja monia muitakin hänen varhaistöitään leimaavat klassistiset koristeaiheet sekä symmetrian ja lukusuhteiden noudattaminen. Myöhemmin "ensimmäisen aallon funktionalisti" Huttunen tuli tunnetuksi kaikkialle Suomeen rakennettujen SOK:n funkisirakennusten suunnittelijana.

Myllyrakennus oli viisikerroksinen, valkoinen, rapattu tiilirakennus. Ikkunarivistöt olivat tasaiset, ylimmässä ullakkokerroksessa ikkunat jäivät matalammiksi ja päädyissä oli pyöreät ikkunat. Pitkillä julkisivuilla oli pilasteri- ja palkkiaiheita.

Myllyn rakennuskokonaisuuteen kuului kaksi osaa: mylly ja siilo. Siilo – korkea kapearunkoinen varasto – oli myllyn suhteen 90 asteen kulmassa.

Myllyn rakennustyöt käynnistyivät 2.9.1928 ja se valmistui seuraavana vuonna. Valmistuessaan rakennus muodosti näkyvän maamerkin Toppilan satama-alueelle.

Myllyrakennuksen 26 metriä pitkä laajennusosa valmistui vuonna 1940.



## LAATUA JA LUOTETTAVUUTTA

Rave Rakennus Oy on perustettu vuonna 2002. Olemme toimineet vuoteen 2018 asti pääasiassa Kalajokilaakson alueella, jossa meidät tunnetaan laadukkaana ja luotettavana rakentajana. Tahtotilamme on ollut laajentua Oulun seudulle. Seurattuamme pitkään alueen markkinoita ja löydettyämme juuri oikeat ihmiset saimme toiminnan Oulussa käyntiin vuonna 2018.

Rave Rakennuksella on käynnistynyt samaan aikaan kaksi historiallisesti merkittävää projektia: Tervahovin Mylly ja Ylivieskan uusi kirkko. Tulemme rakentamaan kummatkin kohteet samalla vakavuudella ja ammattitaidolla.

Tervahovin Myllyn rakennushaaste otettiin Rave Rakennuksella innolla vastaan. Alue on merkittävä osa Oulun kaupunkikuvaa ja historiaa, joten projekti on meille myös kunniatehtävä.

Olemme koonneet rakennusprojektin ympärille joukon rautaisia ammattilaisia. Arkkitehtisuunnittelun on tehnyt Pave Mikkonen Pave Arkkitehdeiltä. Rakennesuunnittelusta vastaa Koparakin Ismo Kovalainen, jonka vastuulla on myös Ylivieskan Kirkon erittäin vaativa projekti. Tervahovin Myllyn rakennustöitä johtaa tuotantojohtajamme Jouni Hannula, jonka työkokemus ja ammattitaito hakevat vertaistaan.

Tule osaksi rakennuksen tarinaa ja historiaa ostamalla asunto – joko omaan tai sijoituskäyttöön – tästä ainutlaatuisesta kohteesta.

ANTTI RANTALA  
Toimitusjohtaja  
Rave Rakennus Oy







## AS OY TERVAHOVIN MYLLY

SOK:n mylly siiloineen on jo vuosikymmenien ajan ollut alueen maamerkki, joten kokonaisuus on niin rakennushistoriallisesti kuin kaupunkikuvallisesti-kin merkittävä. Koska vuonna 1929 valmistunutta suojeltua myllyrakennusta ei voitu enää kunnostaa päätettiin tilalle tehdä alkuperäistä kunnioittava uudisrakennus. Suunnitelmat on tehty tiiviissä yhteistyössä muun muassa Oulun kaupungin ja Museoviraston kanssa.

Tervahovin Mylly tulee ulkoisesti olemaan alkuperäisen myllyrakennuksen kopio. Se toteutetaan moderneinta talonrakennustekniikkaa ja -osaamista hyödyntäen, joten se tulee täyttämään kaikki uudelle rakennukselle asetetut vaatimukset.

Myllyn pitkää ja mielenkiintoista historiaa sekä rakennuksen industrialista henkeä korostetaan hillitysti muun muassa isoilla valkoisilla seinäpinnoilla, huoneistoista löytyvillä betonipinnalle jätetyillä seinillä sekä vanhasta myllystä löytyneellä rekvisiitalla, jota tullaan sijoittamaan porrashuoneisiin.

Kerrostuksellisuutta rakennukseen tuovat muutamat tarkoin harkitut modernit yksityiskohdat, kuten esimerkiksi parvekkeet, joiden raikas värimaailma on yhdenmukainen vieressä sijaitsevan Tervahovin Siilot -uudisrakennuksen kanssa.

As Oy Tervahovin Mylly tarjoaa siis ainutlaatuisen mahdollisuuden moderniin asumiseen kulttuurihistoriallisessa korttelissa.

PAVE MIKKONEN  
Arkkitehti  
SAFA MSc, FISE ARK 916





## ASUMISEN LAATUA

As Oy Tervahovin Myllystä löytyy asuntoja pienistä tehoyksioistä aina katto-kerroksen 67m<sup>2</sup>:n huoneistoihin. Osassa on sauna, merinäköala ja parveke. Taloyhtiössä on hissi.

Korkea laatu näkyy kaikessa: suunnittelussa, rakentamisessa, huoneistojen kodintekniikassa, käytetyissä materiaaleissa sekä viimeistelyn tasossa.

Asunnoissa on koneellinen ilmanvaihto lämmöntalteenotolla.

Lattiat ovat tammilautaparkettia ja kosteissa tiloissa on mukavuuslattialämpö. Rakennuksen henkeen sopivaa industriaalista fiilistä luo rouhean grunge betoniseinä, jollainen löytyy jokaisesta huoneistosta.

Keittiöt on varustettu induktioliedellä, erillisuunilla sekä skandinaavisen raik-kailla valkoisilla kalusteilla.

Saunallisissa huoneistoissa on sähkökiuas ja saunatilat on verhoiltu käsiteltyllä kuusipaneelilla.

Asunnoissa on myös huoneistokohtainen laajakaistayhteyshmahdollisuus.

Kellarikomero kuuluu asunnon hintaan.













# RAKENNUSTAPASELOSTE

## TERVAHOVIN MYLLY

Rave Rakennus Oy:n rakennushanke,  
arkkitehtisuunnittelu PAVE Arkkitehdit Oy

## ASUNTO-OSAKEYHTIÖ

OULUN TERVAHOVIN MYLLY

RAKENNUSTAPASELOSTUS 25.04.2019

## RAKENNUSKOHDDE

Kohde on kaupunkivallisesti suojeltu SOK:n vanha mylly vuosilta 1928 ja 1940, joka joudutaan purkamaan sen huonon kunnan vuoksi. Paikalle rakennetaan viisi-kerroksinen kerrostalo, joka on hahmoltaan samanlainen myllyn kanssa. Rakennuksen 1. ja 2. kerroksessa on hoivatiloja. Rakennuksessa on kaksi porrashuonetta ja yhteensä 63 yksilöllistä huoneistoa. A-portaassa on yhteensä 26 huoneistoa ja B-portaassa on 37 huoneistoa kerroksissa 3.-5.

Autopaikat sijoittuvat asemapiirustuksen mukaisesti jo rakennettuihin katos- ja kansipaikkoihin viereisellä tontilla sijaitsevaan pysäköintilaitokseen. Kaikki autopaikat myydään erillisinä osakkeina. Leikki-, viher- ja liikennealueet sekä jätehuoltopiste tehdään asemapiirustuksen mukaisesti. Lämmönjakohuone, sähköpääkeskus ja yhtiösauna sijoittuvat talon kellarikerrokseen. Irtainvarastot ja toinen ulkoiluvälinevarasto ovat

kellarissa. Toinen ulkoiluvälinevarasto on ensimmäisessä kerroksessa.

Rakennus sijaitsee tontilla 11 korttelissa 78, Oulussa osoitteessa Siilotie 25, 90520 OULU.

## PERUSTUKSET

Perustukset tehdään betonirakenteisina rakennesuunnitelmien mukaisesti.

## VÄLIPOHJA

Välipohjat ovat ontelolaattavälipohjia.

## JULKISIVUT

Ulkoseinät ovat rapattuja. Muut täydentävät materiaalit tehdään julkisivupiirustusten mukaisesti.

## YLÄPOHJA JA VESIKATE

Kantavana yläpohjana on ontelolaattarakente. Vesikatteenä on harmaa peltikate ja vesikattonen rakenteeltaan puuta.

## VÄLISEINÄT

Huoneistojen väliset seinät ovat betoniseiniä ja rakennesuunnitelmien mukaan toteutettavia kevyitä seinä. Asuntojen sisäpuoliset seinät ovat puu- tai teräsrunkaisia kipsilevy- tai puupaneeliseiniä. Pesuhuoneiden seinät ovat vesieristettyjä.

## IKKUNAT

Puualumiini-ikkunat ovat pääosin sisään avautuvia, tehdasvalmisteisia ja sälekaihtimin varustettuja. Osa ikkunoista on kiinteitä. Ulkopuoliset osat käsitellään värimäärityksen mukaisesti.

## OVET

Huoneistojen kerrostaso-ovet ovat tehdastekoisia äänieristettyjä ovia. Väliovet ovat valkoisia tehdasmaalattuja laakaovia ja märkätiloissa kosteudenkestäviä laakaovia. Saunoissa on kokolasinen ovi.

## PARVEKKEET

Osassa 3.-5. kerroksen huoneistoissa on lasitetut ulokeparvekkeet, teräspinnakaiteiset avoparvekkeet tai ranskalaiset parvekkeet.

## LATTIAPÄÄLLYSTEET

Asunnoissa on tammilautaparketti. WC-tiloissa, pesuhuoneissa ja saunoissa on laattalattia. Käytävissä lattiat ovat tekstiililattiaa.

## SISÄSEINÄT

Asuntojen betoniseinissä on pölynsidontakäsittely. Kaikkien asuntojen kevyissä ranskalaisissa väliseinissä on kipsilevytys, osatasoitus ja maalaus tai käsitelty puupaneelointi. Pesuhuoneiden seinät laatoitetaan.

Saunojen seinissä on puupaneeli ja saunasuojakäsittely. Märkätiloissa on vesieristykset.

## SISÄKATOT

Betonisissa sisäkatoissa on pölynsidontakäsittely. Kipsilevyalakatoissa on osatasoitus ja maalaus. Saunojen ja pesuhuoneiden puupaneelikatot on saunasuojakäsitelty. Huoneistojen kuivissa tiloissa alakatot pääosin käsiteltyjä paneelialakatoja.

## KALUSTEET

Asunnoissa on tehdasvalmisteiset kalusteet erillisen kalustesuunnitelman mukaisesti. Käsienpesuallaiden yläpuolelle asennetaan valaisimellinen peilikaappi.

## VARUSTEET

Asuntoihin asennetaan verho- ja wc-varusteina pyyhkekoukut ja paperiteline. A- ja B-portaiden asunnoissa on ovipuhelinjärjestelmä.

## PORTAAT JA KAITEET

A- ja B-portaissa on mosaiikkibetonipintaiset porrassyöksyt ja teräspinnakaiteet.

## KONEET JA LAITTEET

Pääosassa huoneistoja keittiöissä on liesi-uuni, jää-pakastinkaappiyhdistelmä, ja astianpesukone sekä varaus mikroaaltouunille. Pesuhuoneissa on tilavaraus pyykkipesukoneelle. Saunoissa on sähkökiuas ja lauteet.

## HISSI

Rakennuksessa on kaksi konehuoneetonta asuintalohissiä, yksi molemmissa porrashuoneissa.

## PIHA

Tontin pihakäytävät sekä pihavarusteet toteutetaan asemapiirustuksen mukaisesti.

## TALOTEKNIikka

Asuinrakennus liitetään Oulun Energian kaukolämpöverkostoon. Kaikissa asunnoissa on vesikiertoinen patterilämmitys. A- ja B-portaan huoneistoissa on keskitetty, lämmöntalteenotolla varustettu, tulo- ja poistoilmanvaihto. Asunnoissa on huoneistokohtainen vedenmittaus (kylmä- ja lämminvesi) sekä vedenkulutusta pienentävät wc-istuimet. Rakennukseen hankitaan kiinteistökohtainen yhteisantennijärjestelmä ja rakennetaan laajakaistajohdotus, joka mahdollistaa huoneistokohtaisen internetliittymän.

## HUOMAUTUKSET

Tämä esite on laadittu ennakkomarkkinointivaiheessa ja myyjä varaa oikeuden muuttaa siinä annettuja tietoja. Asuntokaupan sisältö ja ehdot täsmennetään lopullisissa myyntiasiakirjoissa. Perspektiivikuvan tarkoituksena on havainnollistaa kohteen ulkonäköä. Se ei ole suunnitelma-asiakirja ja saattaa yksityiskohdiltaan ja väreiltään poiketa lopullisesta rakennuksesta. Asunnoissa saattaa esiintyä vähäisiä laslaskuja ja kotelointeja, joita ei ole merkitty esittelypiirustuksiin.

Kalusteiden ja hormien mitoitus tarkistetaan työmaalla, ja niiden mitat saattavat vähäisessä määrin muuttua suunnitellusta. Piirustuksissa katkoviivalla esitetyt kalusteet ovat varauksia eivätkä ne sisälly asunnon hintaan.

Myyjällä on oikeus vaihtaa kauppanimikkeillä mainittuja tuotteita toisen valmistajan vastaaviin tuotteisiin.

RAKENTAJA  
Rave Rakennus Oy, Oulu  
Oulussa 25.04.2019







## HUONEISTOT

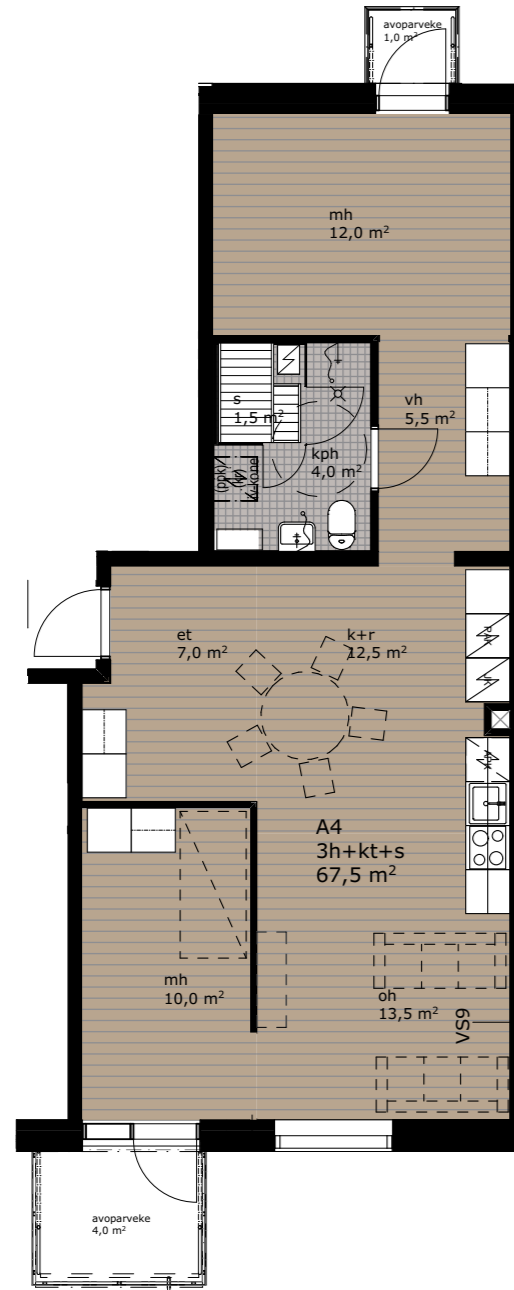
24



AS. NRO	TYYPPI	ALA M <sup>2</sup>	KERROS	AS. NRO	TYYPPI	ALA M <sup>2</sup>	KERROS
A1	1h+kt	23,0	3	B1	2h+kt	33,5	3
A2	1h+kt	23,0	3	B2	2h+kt	31,5	3
A3	1h+kt	23,0	3	B3	2h+kt+s	53,0	3
A4	3h+kt+s	67,5	3	B4	1h+kt	23,0	3
A5	2h+kt	36,0	3	B5	1h+kt	23,0	3
A6	1h+kt	23,0	3	B6	1h+kt	23,0	3
A7	1h+kt	23,0	3	B7	1h+kt	23,0	3
A8	3h+kt+s	54,0	3	B8	1h+kt	23,0	3
A9	2h+kt	41,0	3	B9	2h+kt	31,5	3
A10	1h+kt	23,0	4	B10	3h+kt	50,0	3
A11	1h+kt	23,0	4	B11	2h+kt+s	44,0	3
A12	1h+kt	22,5	4	B12	1h+kt	23,0	3
A13	3h+kt+s	67,0	4	B13	1h+kt	23,0	3
A14	2h+kt	36,0	4	B14	2h+kt	33,0	4
A15	1h+kt	23,0	4	B15	2h+kt	31,5	4
A16	1h+kt	23,0	4	B16	2h+kt+s	53,0	4
A17	3h+kt+s	54,0	4	B17	1h+kt	23,0	4
A18	2h+kt	41,0	4	B18	1h+kt	23,0	4
A19	1h+kt	23,0	5	B19	1h+kt	23,0	4
A20	1h+kt	23,0	5	B20	1h+kt	23,0	4
A21	1h+kt	22,5	5	B21	1h+kt	23,0	4
A22	3h+kt+s	67,0	5	B22	2h+kt	32,0	4
A23	2h+kt	36,0	5	B23	3h+kt	50,0	4
A24	2h+kt+s	46,5	5	B24	2h+kt+s	44,0	4
A25	3h+kt+s	54,0	5	B25	1h+kt	23,0	4
A26	2h+kt	41,0	5	B26	1h+kt	23,0	4
				B27	2h+kt	33,0	5
				B28	2h+kt	31,5	5
				B29	2h+kt+s	53,0	5
				B30	2h+kt+s	46,5	5
				B31	1h+kt	23,0	5
				B32	2h+kt+s	46,0	5
				B33	2h+kt	32,0	5
				B34	3h+kt	50,0	5
				B35	2h+kt+s	44,0	5
				B36	1h+kt	23,0	5
				B37	1h+kt	23,0	5

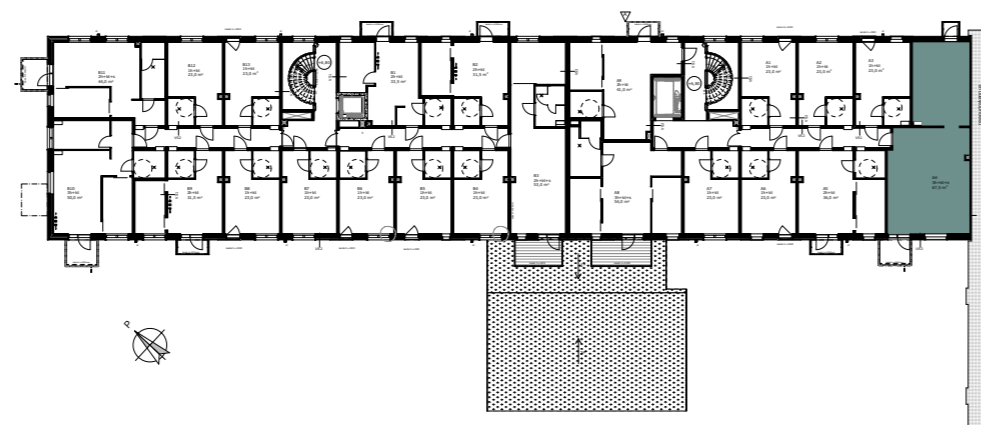
25



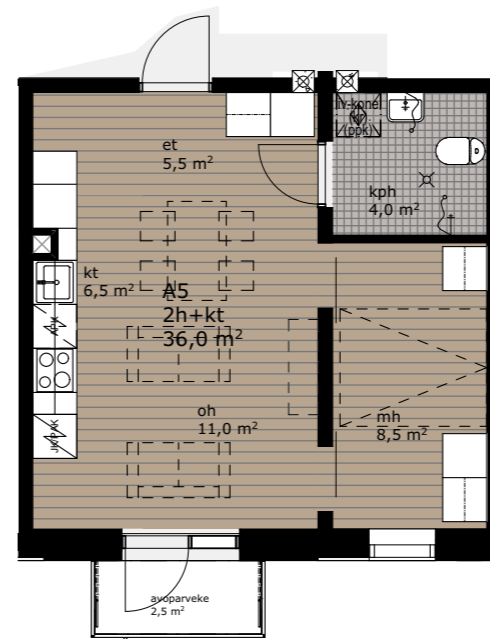


# A4

3h+kt+s | 67,5 m<sup>2</sup>

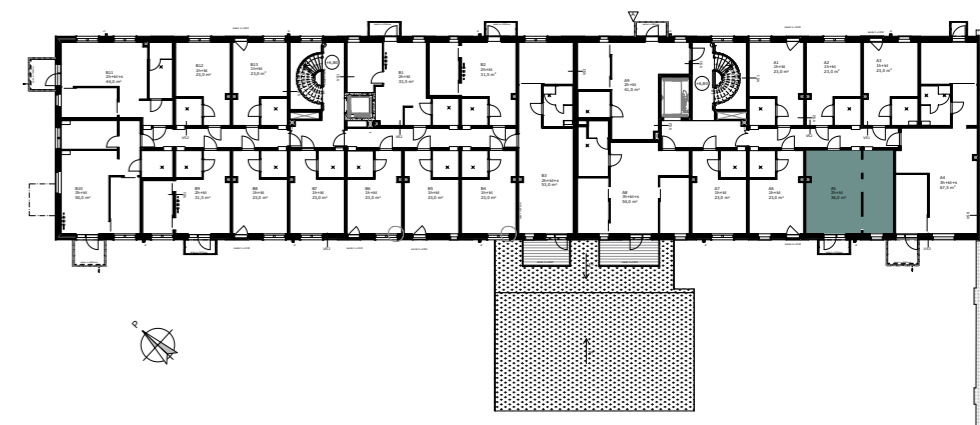


26



# A5

2h+kt | 36,0 m<sup>2</sup>



27





# A8

3h+kt+s | 54,0 m<sup>2</sup>

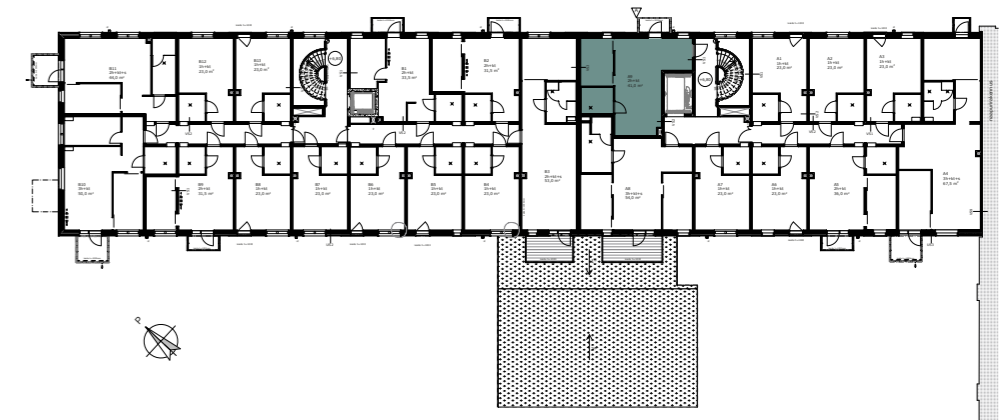


# A9

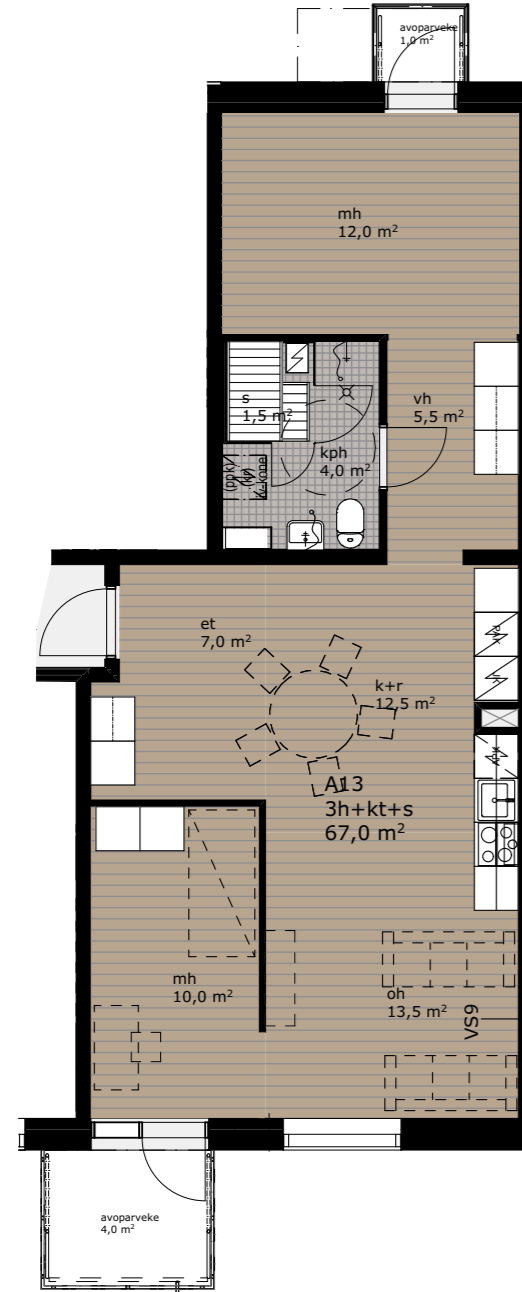
2h+kt | 41,0 m<sup>2</sup>



28

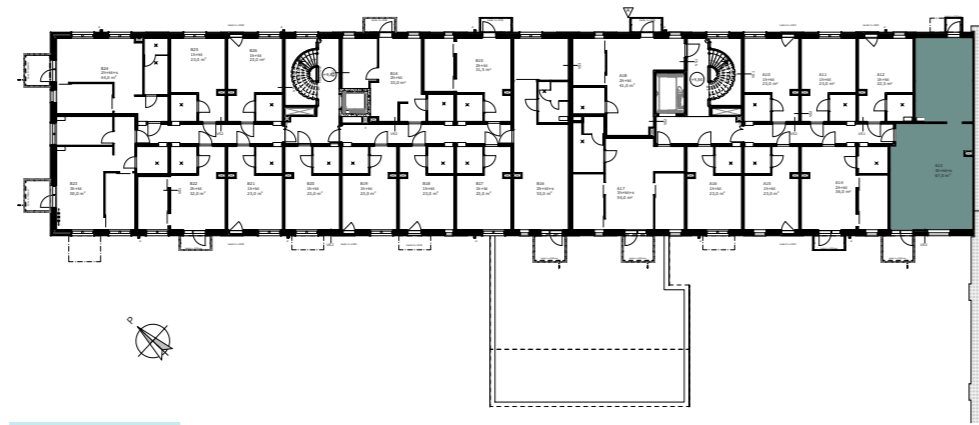


29

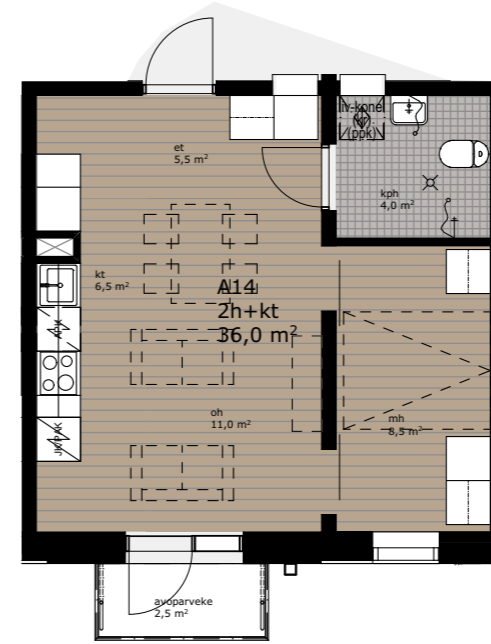


# A13

3h+kt+s | 67,0 m<sup>2</sup>

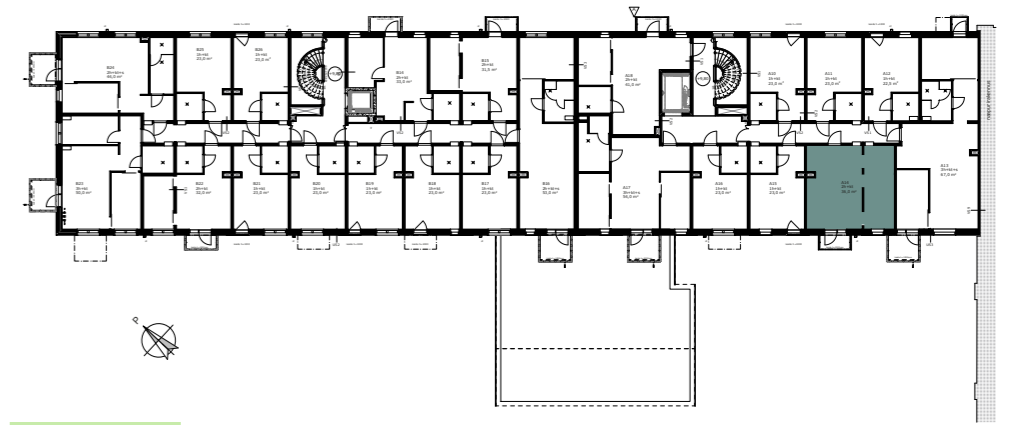


30



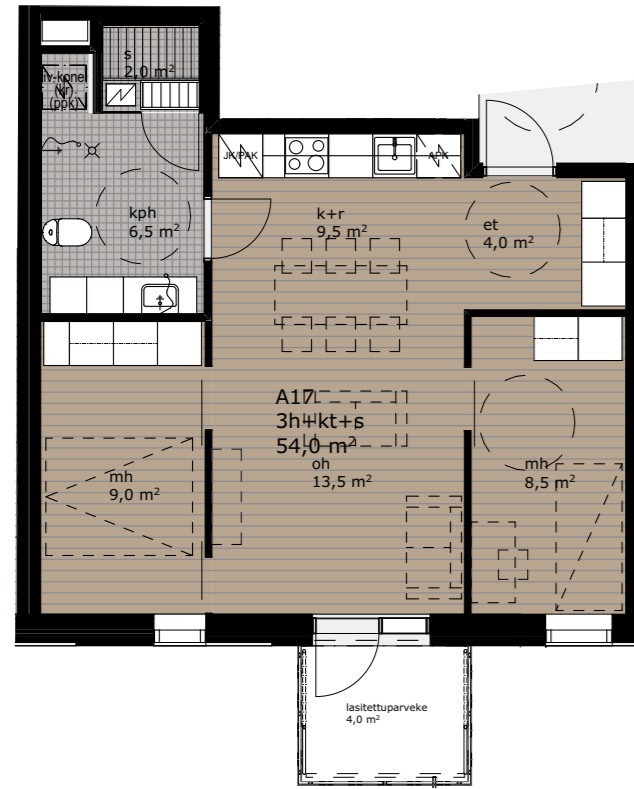
# A14

2h+kt | 36,0 m<sup>2</sup>



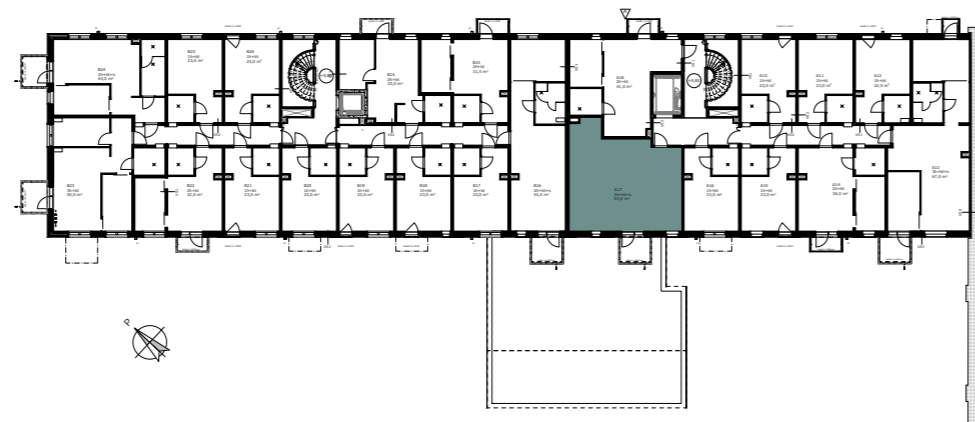
31





# A17

3h+kt+s | 54,0 m<sup>2</sup>

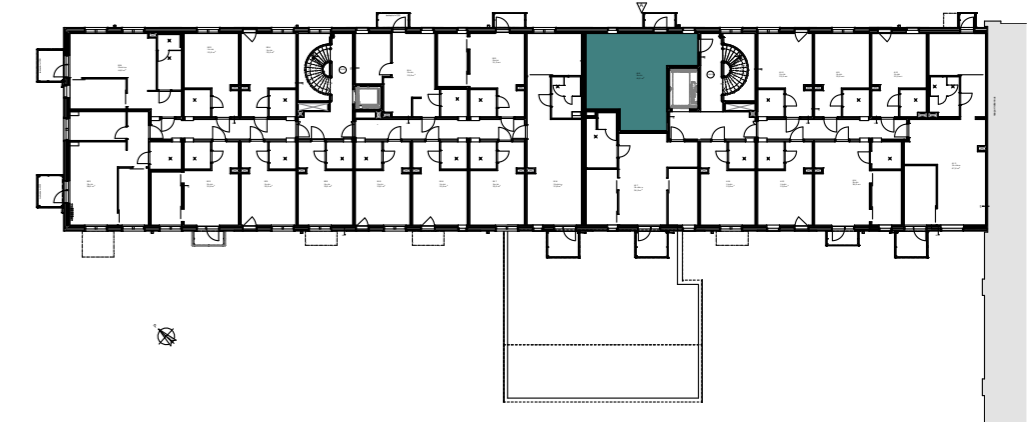


32



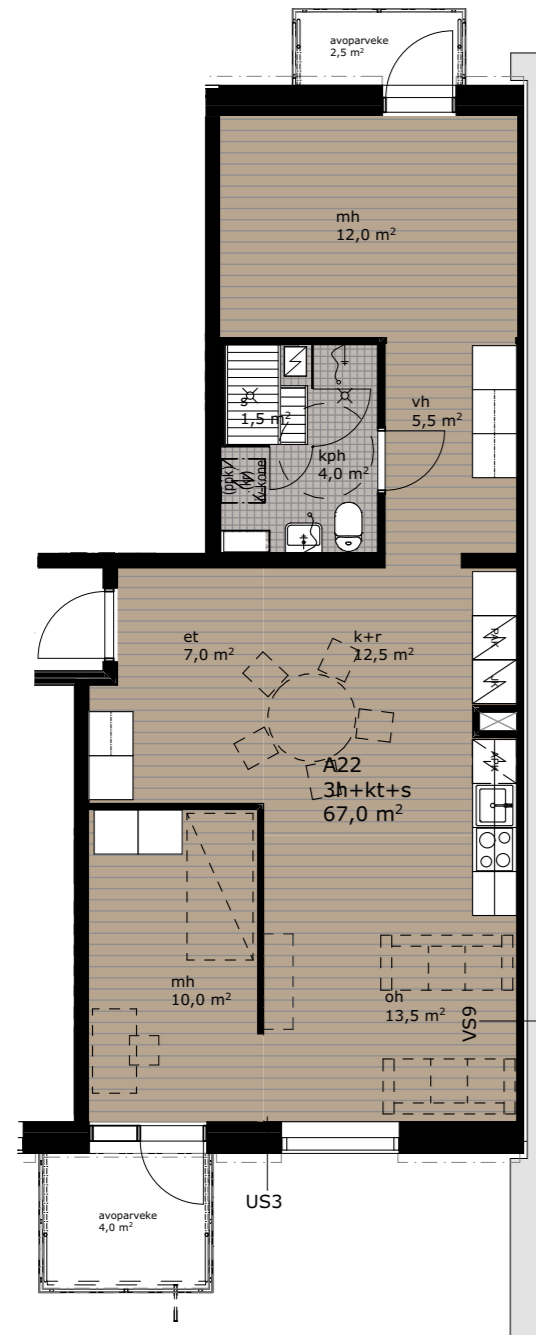
# A18

2h+kt | 41,0 m<sup>2</sup>



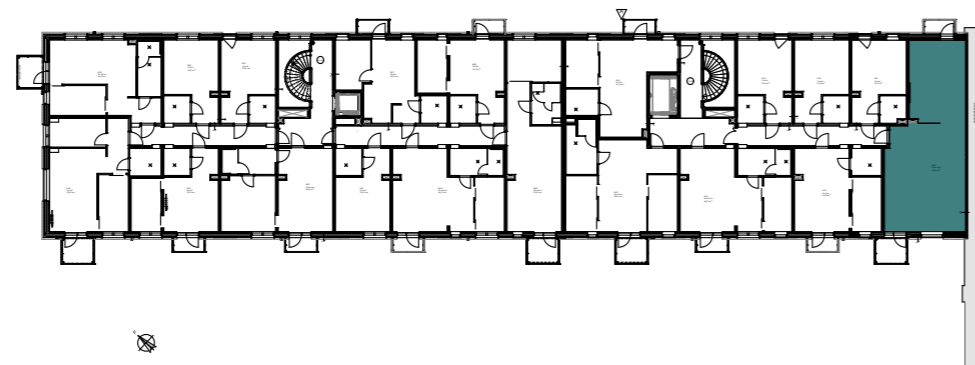
33



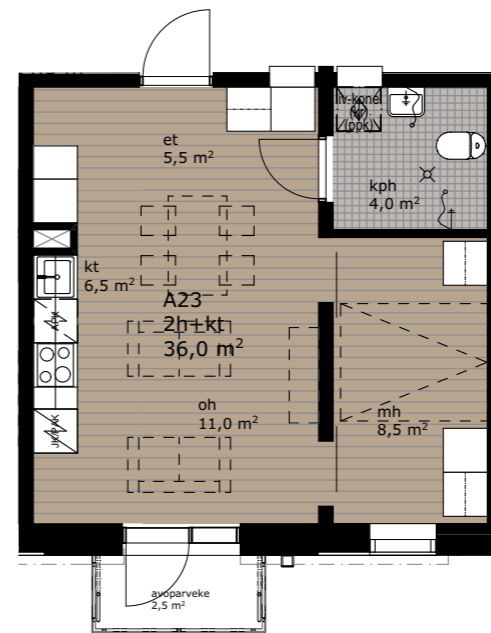


# A22

3h+kt+s | 67,0 m<sup>2</sup>

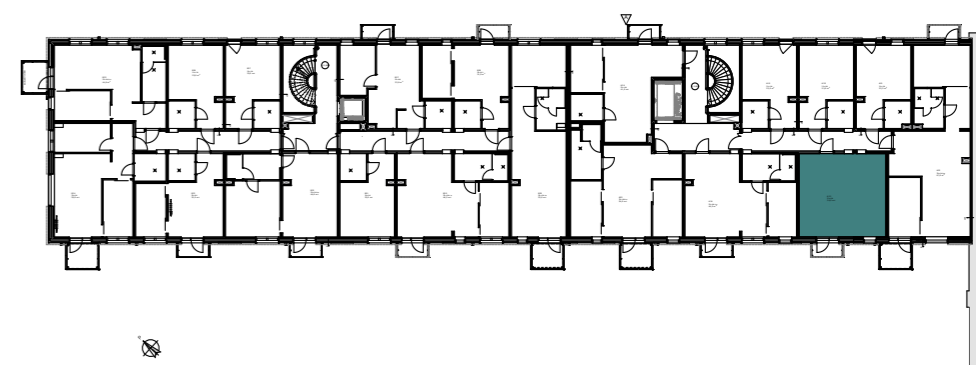


34



# A23

2h+kt | 36,0 m<sup>2</sup>



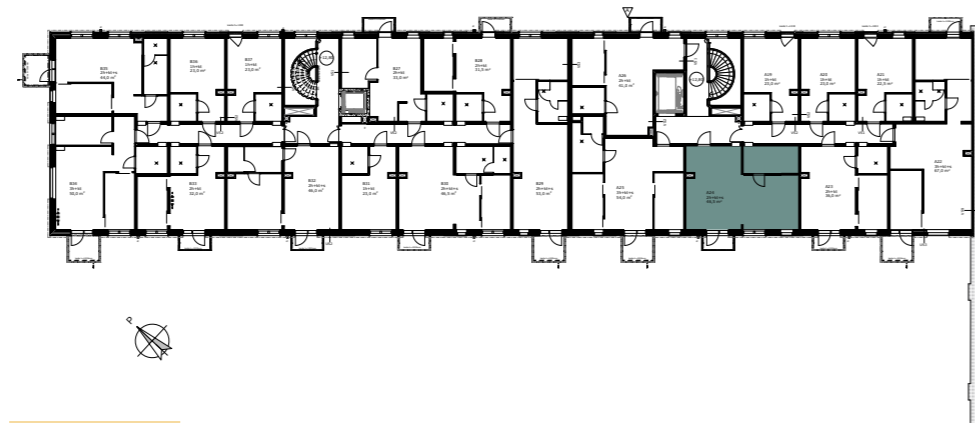
35





# A24

2h+kt+s | 46,5 m<sup>2</sup>

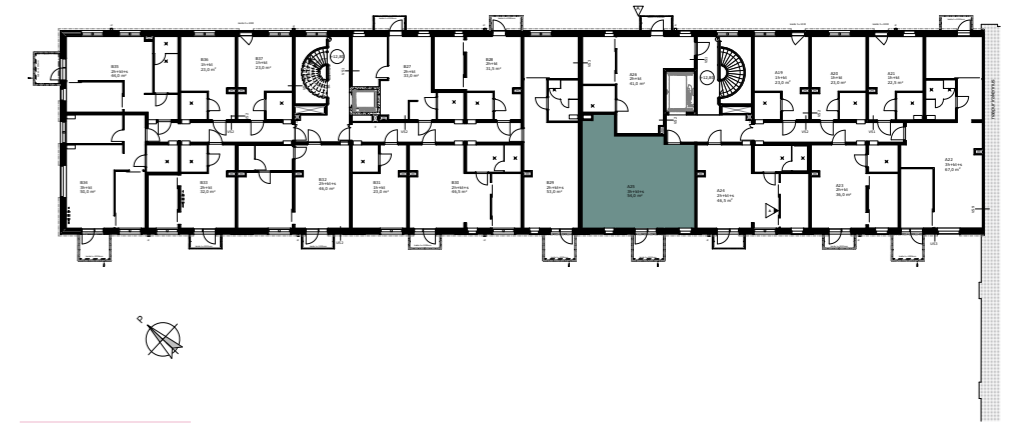


36



# A25

3h+kt+s | 54,0 m<sup>2</sup>

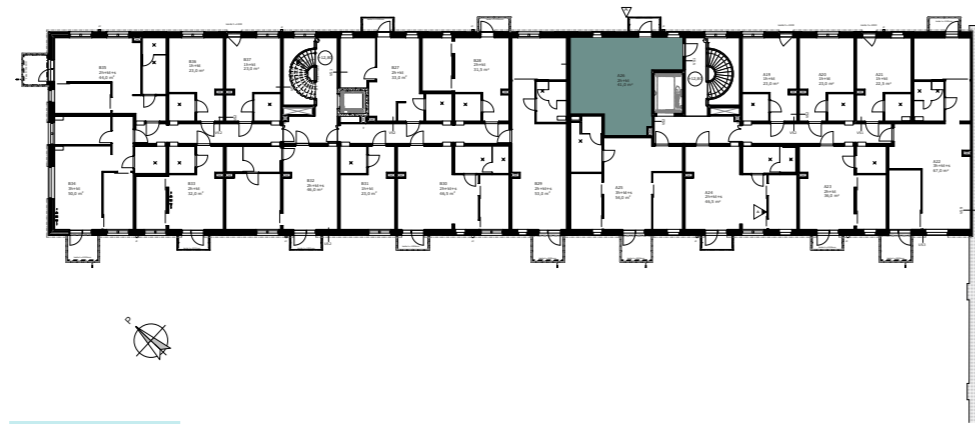


37

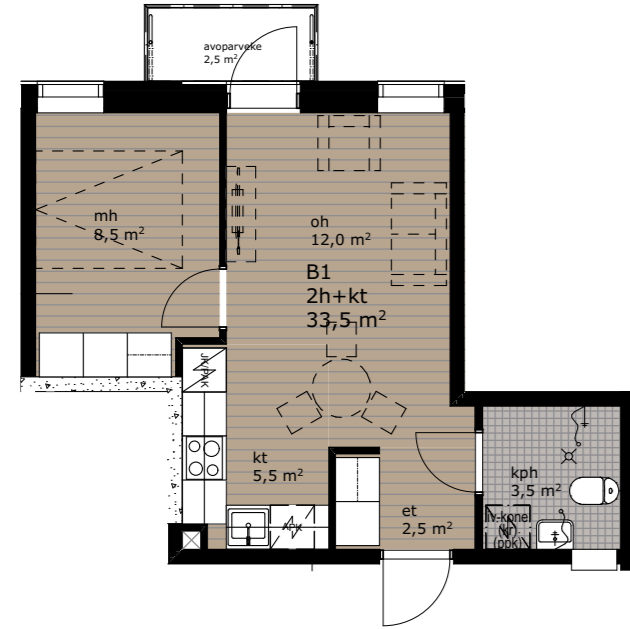


# A26

2h+kt | 41,0 m<sup>2</sup>

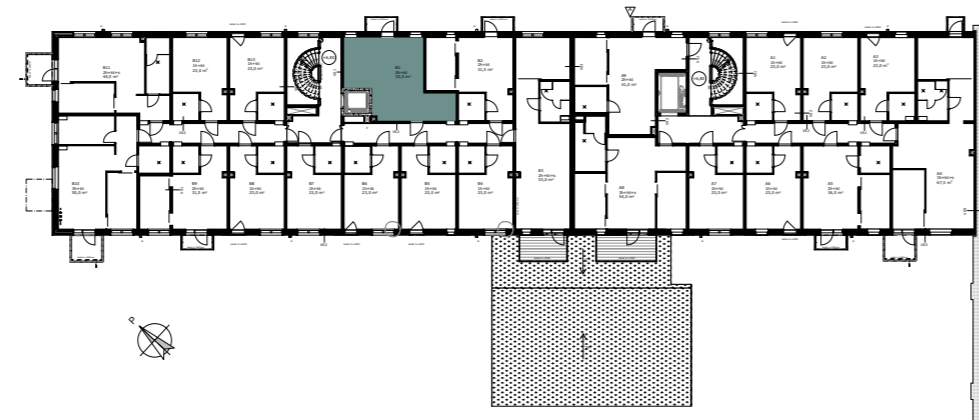






# B1

2h+kt | 33,5 m<sup>2</sup>

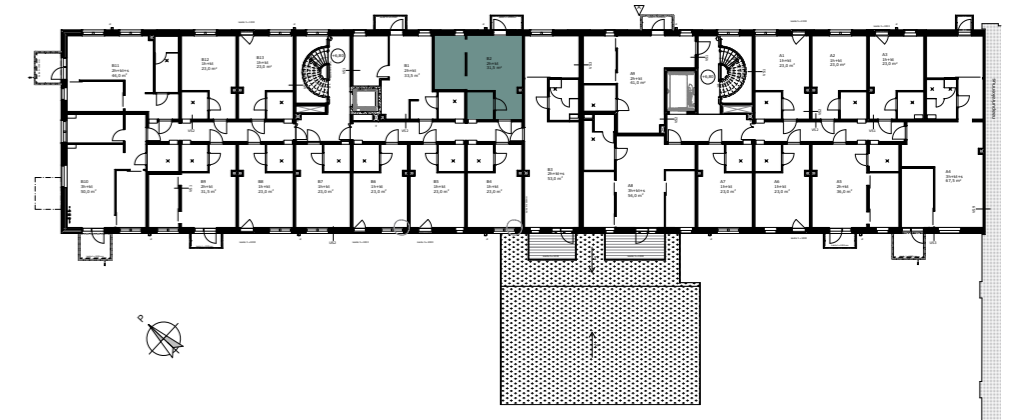


40

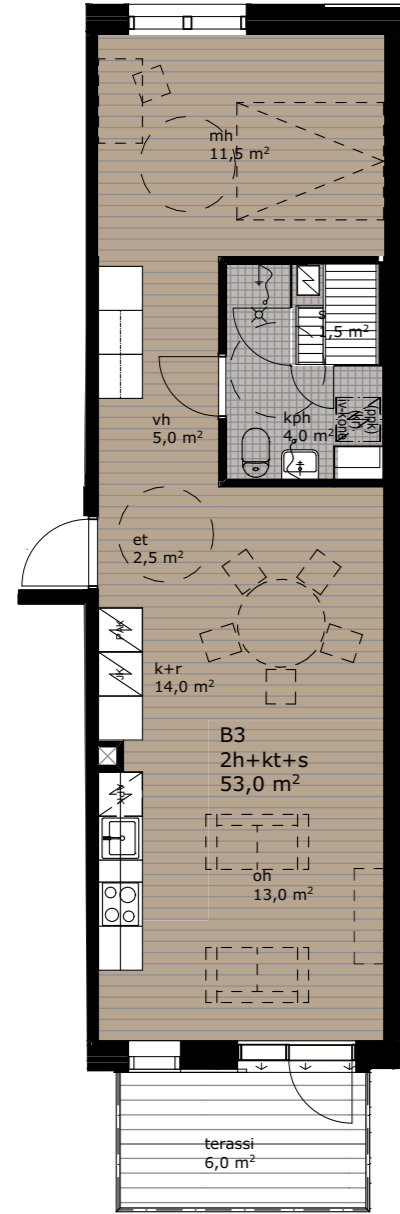


# B2

2h+kt | 31,5 m<sup>2</sup>

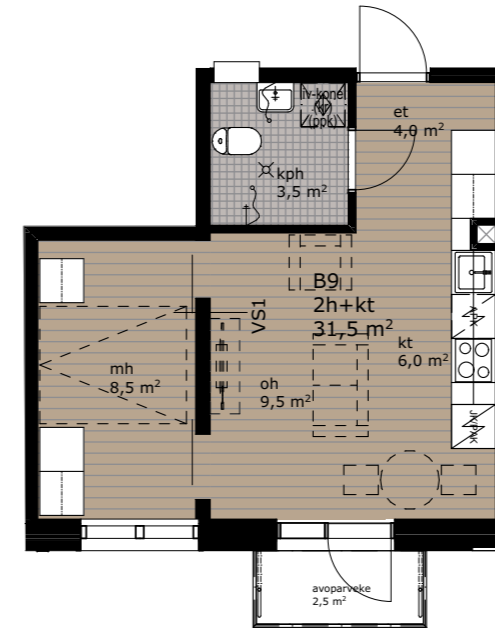
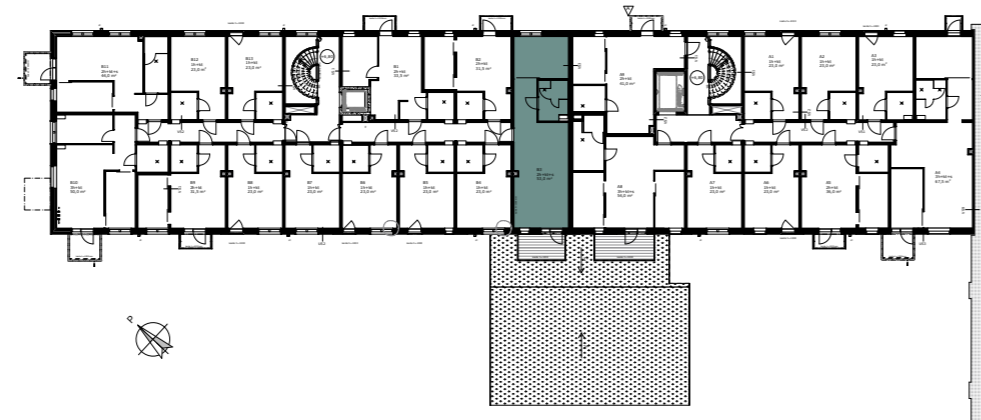


41



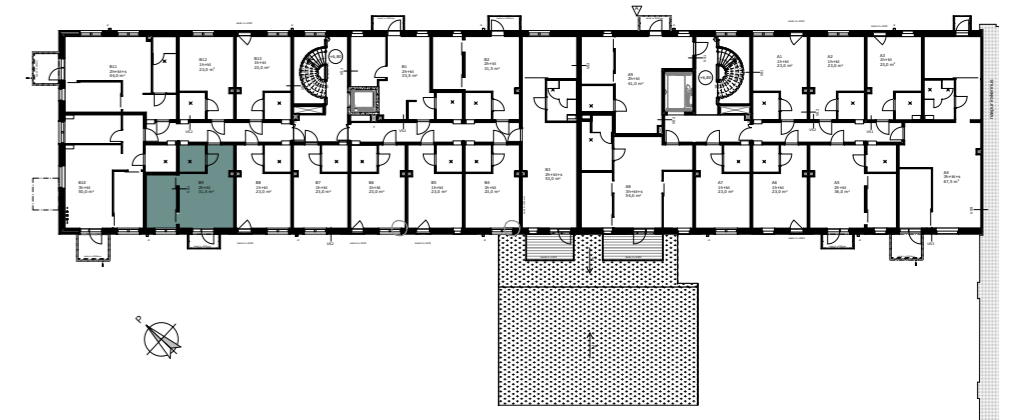
# B3

2h+kt+s | 53,0 m<sup>2</sup>

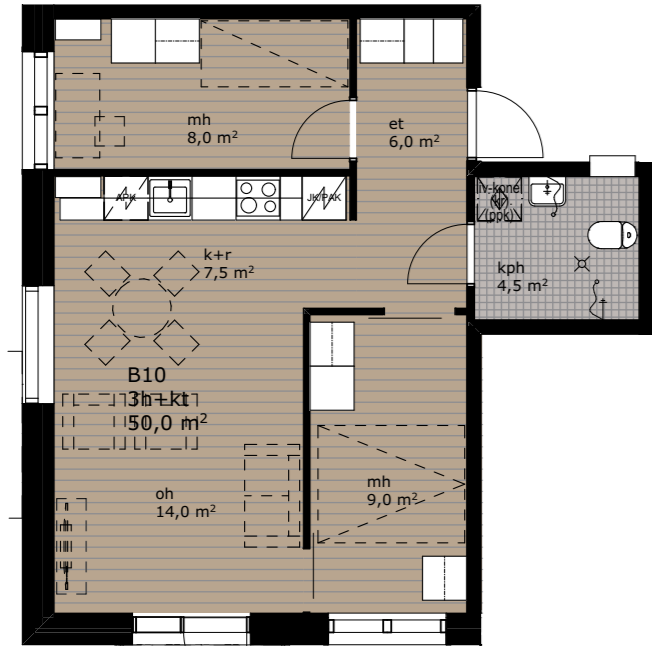


# B9

2h+kt | 31,5 m<sup>2</sup>

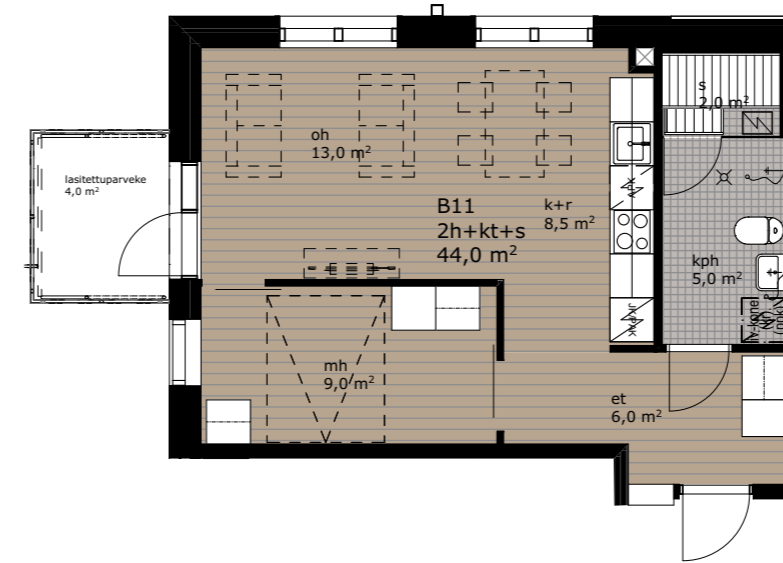
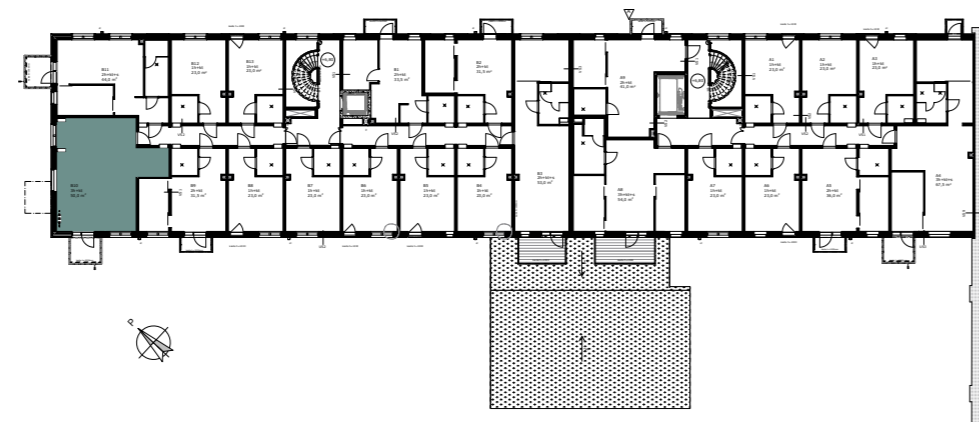






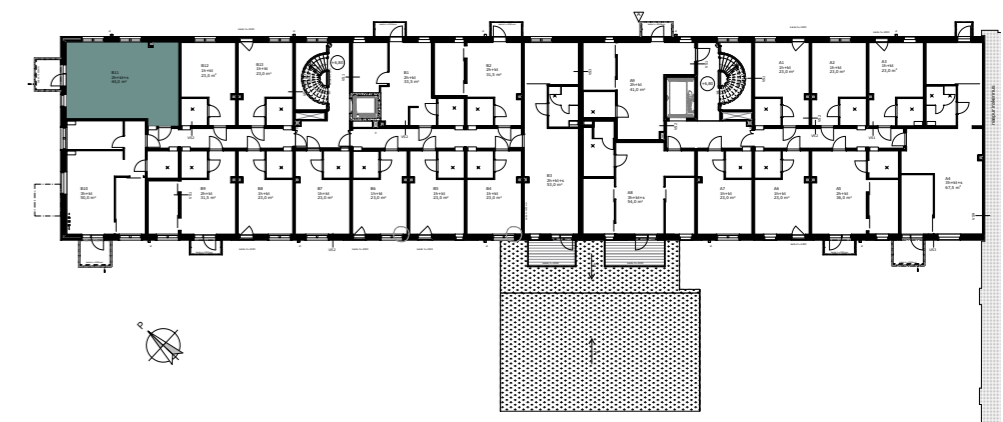
# B10

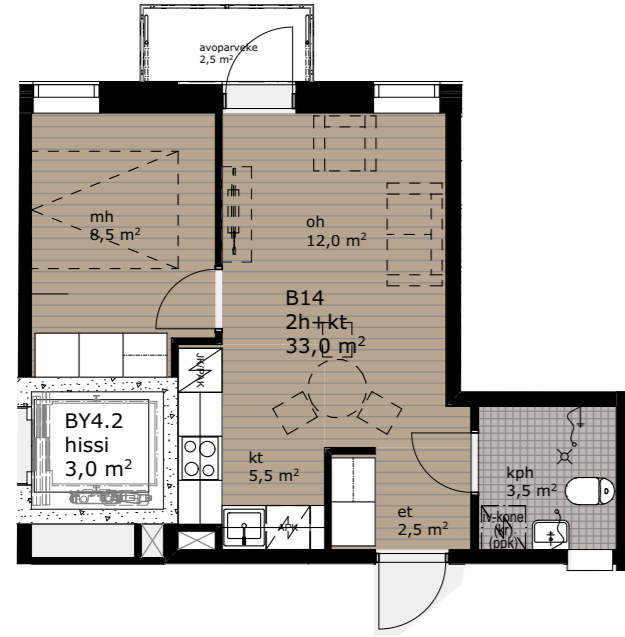
3h+kt | 50,0 m<sup>2</sup>



# B11

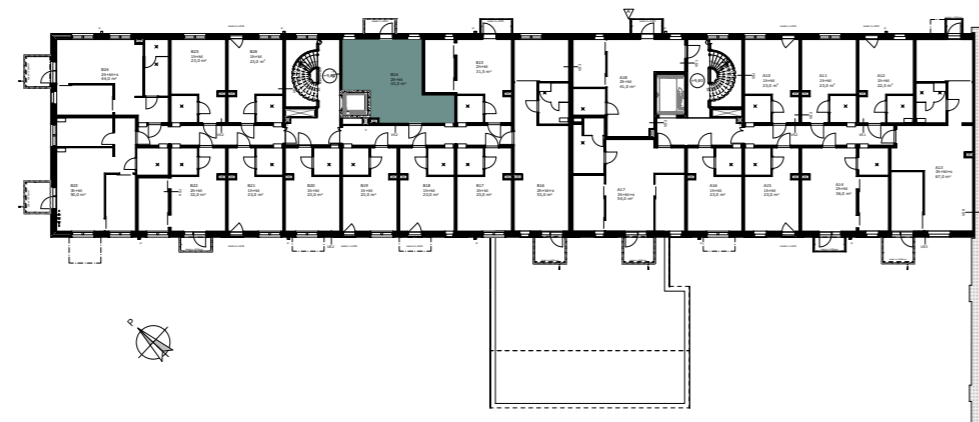
2h+kt+s | 44,0 m<sup>2</sup>





# B14

2h+kt | 33,0 m<sup>2</sup>

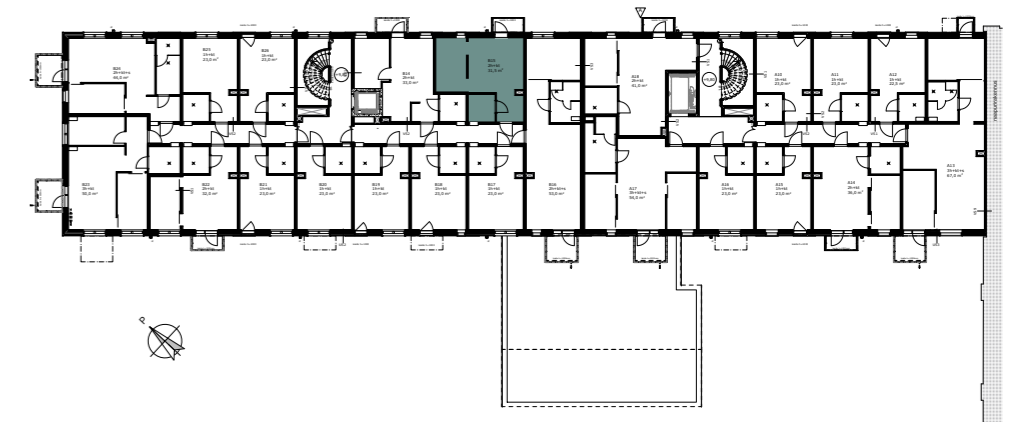


46



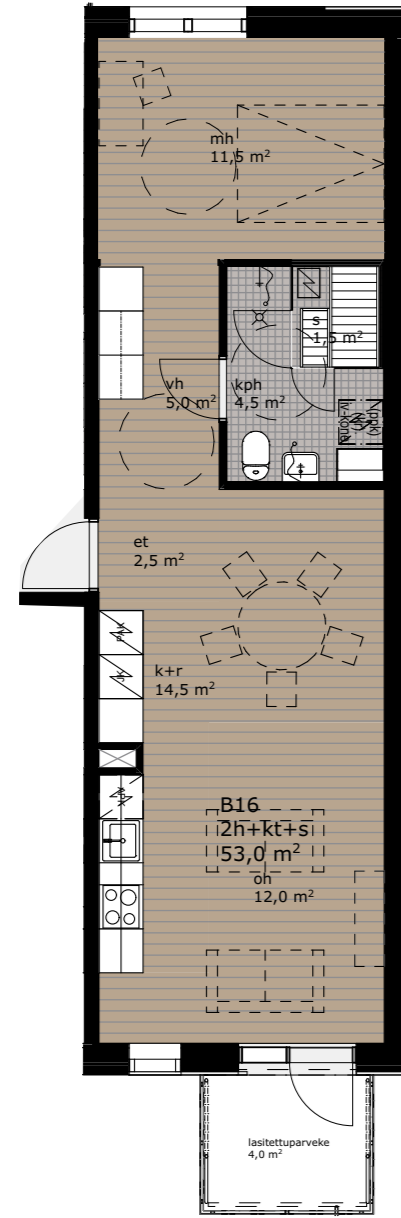
# B15

2h+kt | 31,5 m<sup>2</sup>



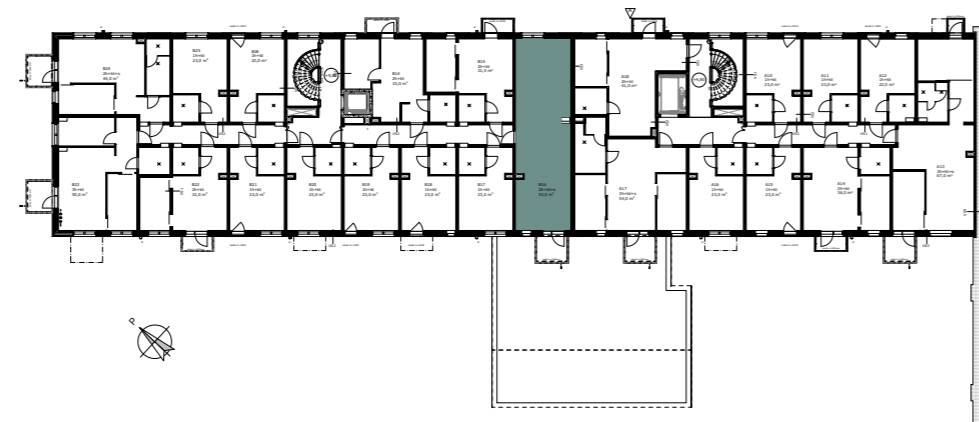
47



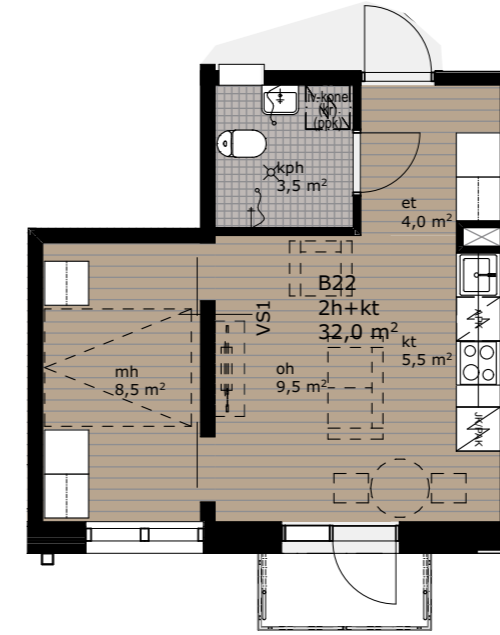


# B16

2h+kt+s | 53,0 m<sup>2</sup>

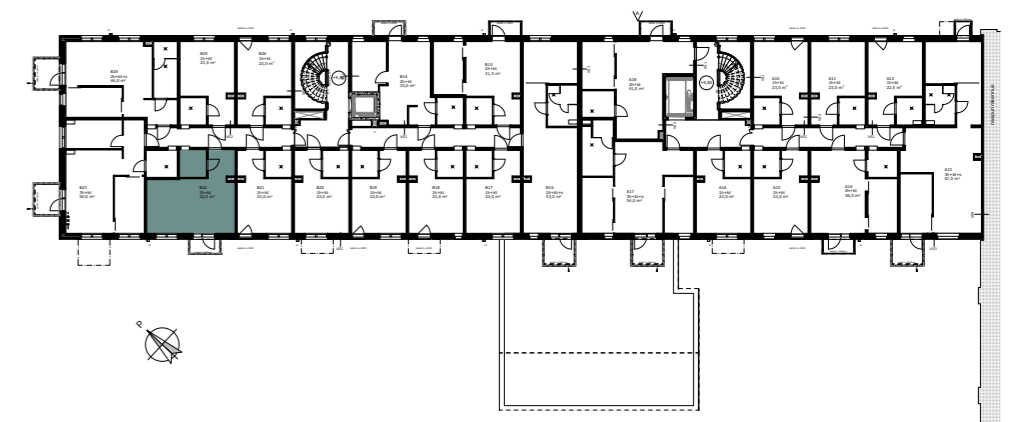


48

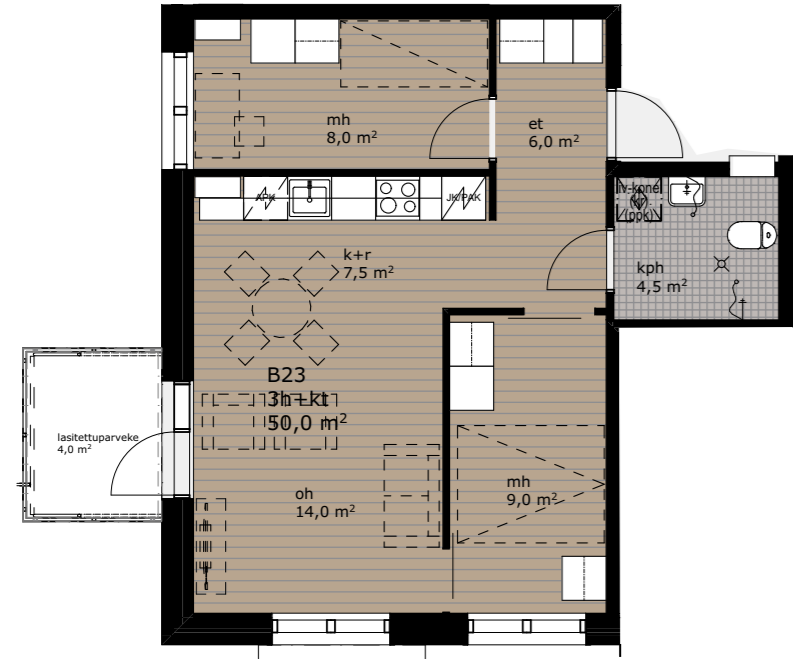


# B22

2h+kt | 32,0 m<sup>2</sup>

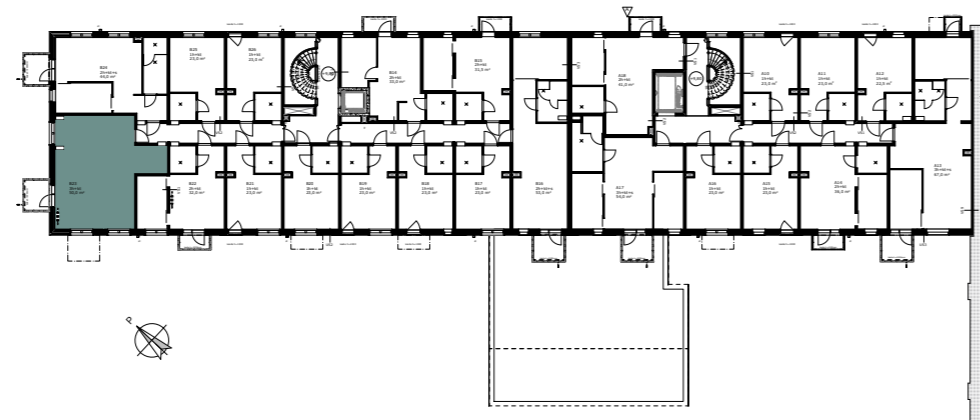


49

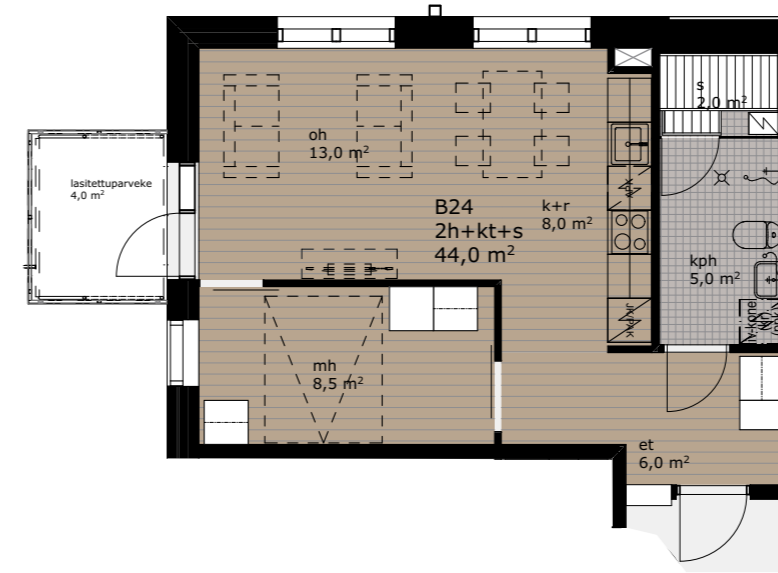


# B23

3h+kt | 50,0 m<sup>2</sup>

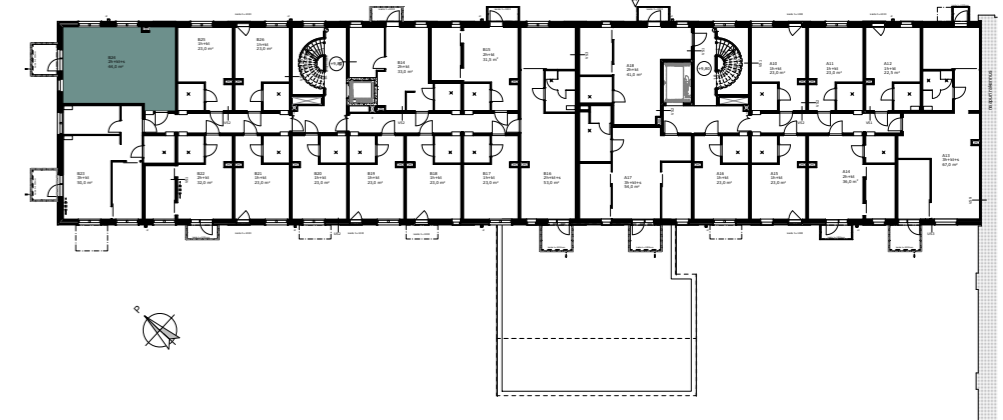


50



# B24

2h+kt+s | 44,0 m<sup>2</sup>



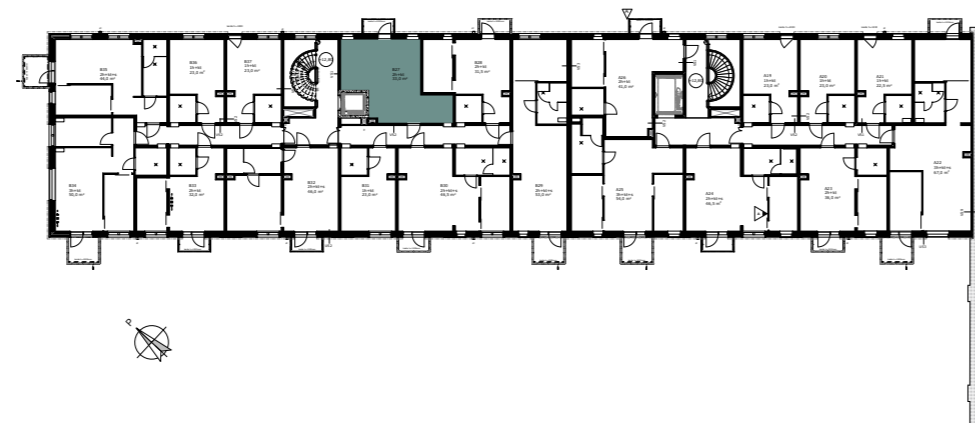
51



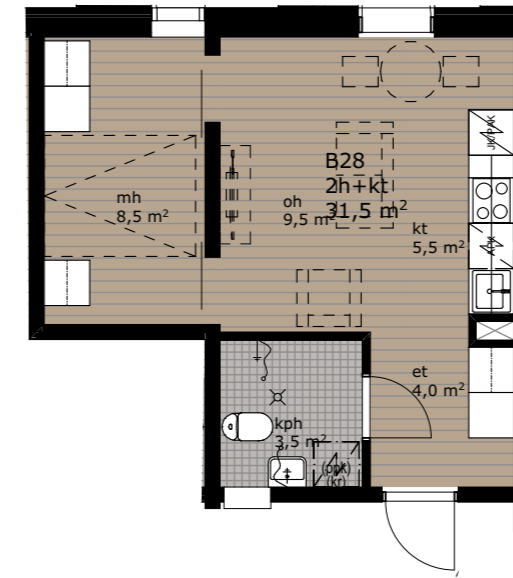


# B27

2h+kt | 33,0 m<sup>2</sup>

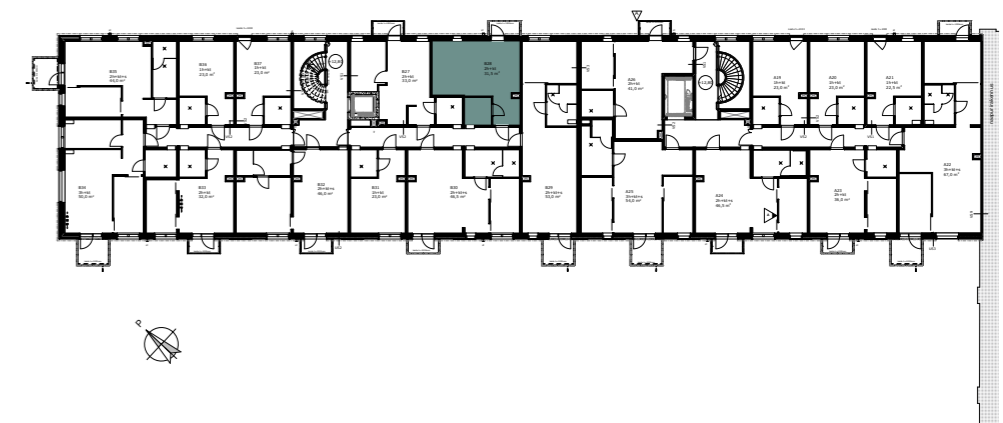


52

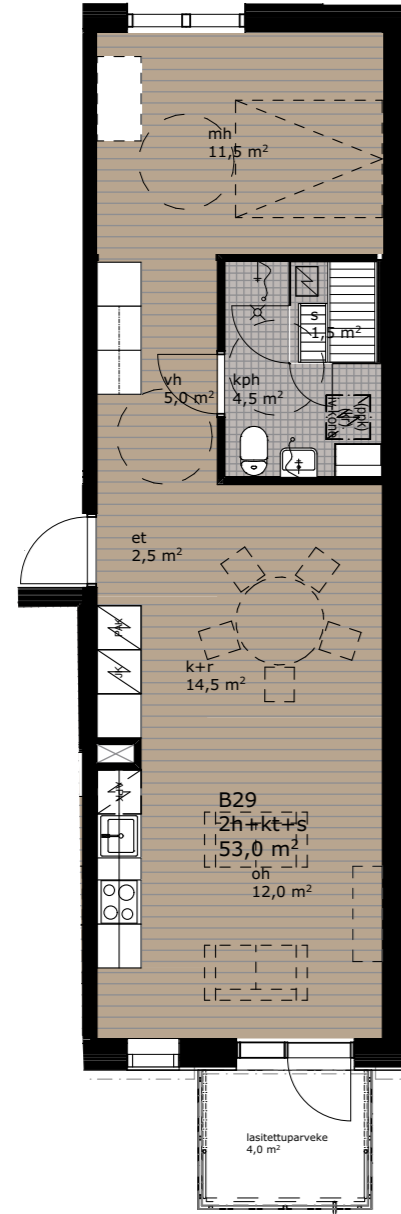


# B28

3h+kt+s | 67,5 m<sup>2</sup>

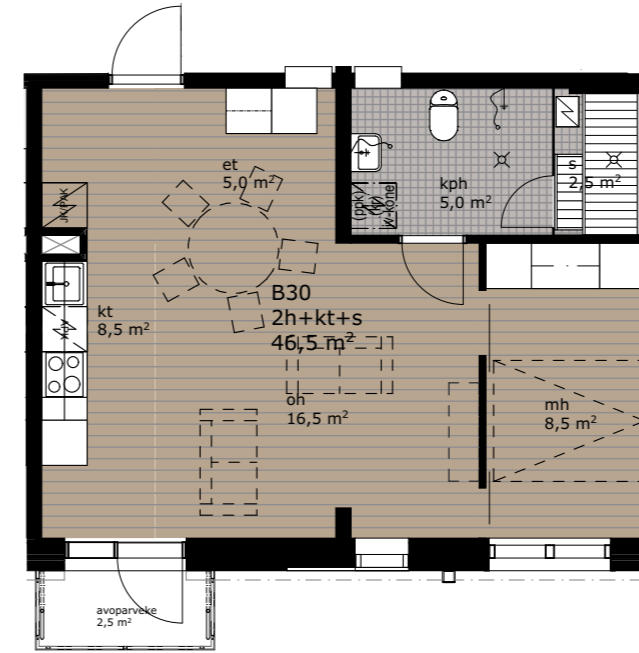
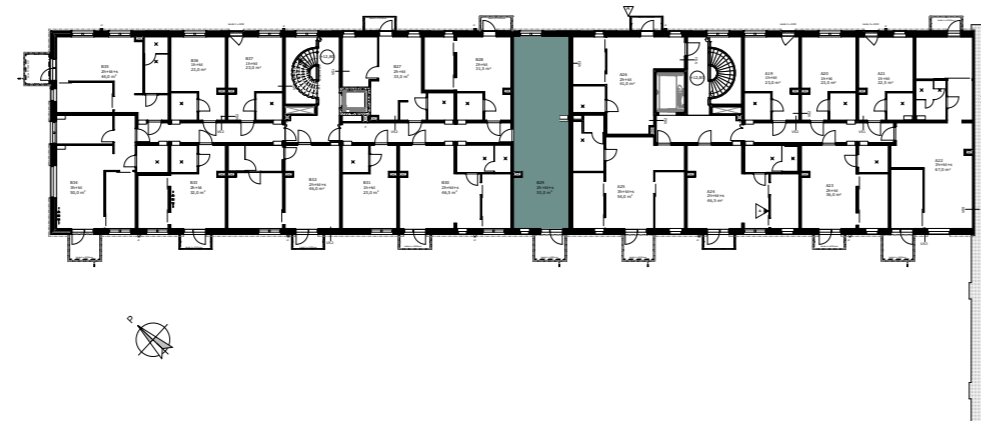


53



# B29

3h+kt+s | 67,5 m<sup>2</sup>

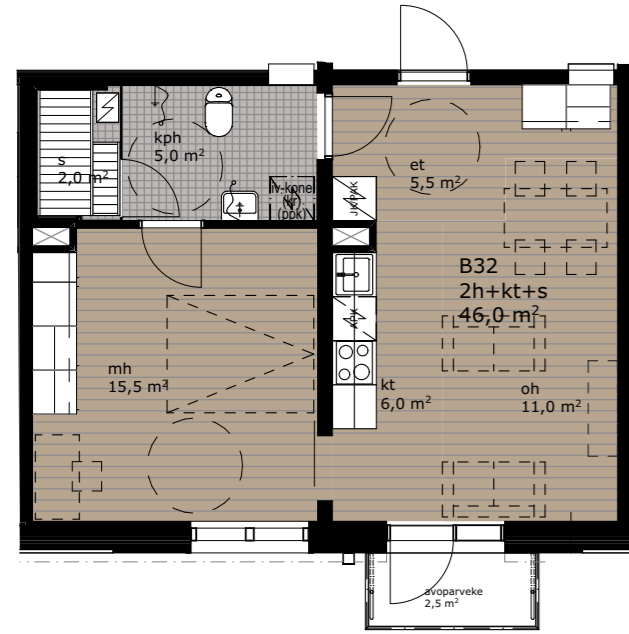


# B30

2h+kt+s | 46,5 m<sup>2</sup>

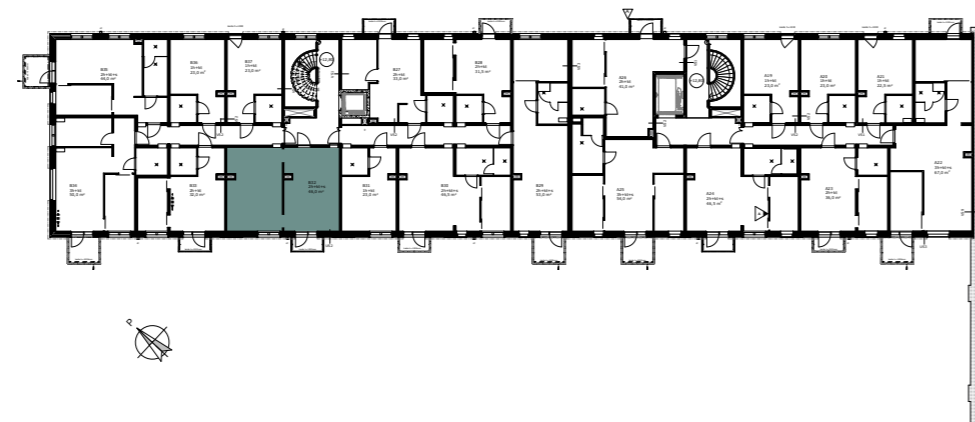




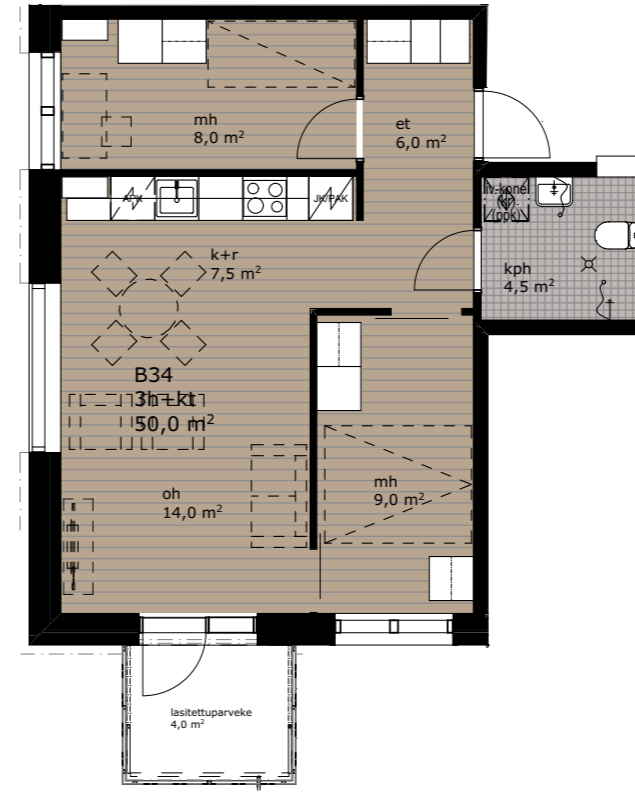


# B32

2h+kt+s | 46,0 m<sup>2</sup>

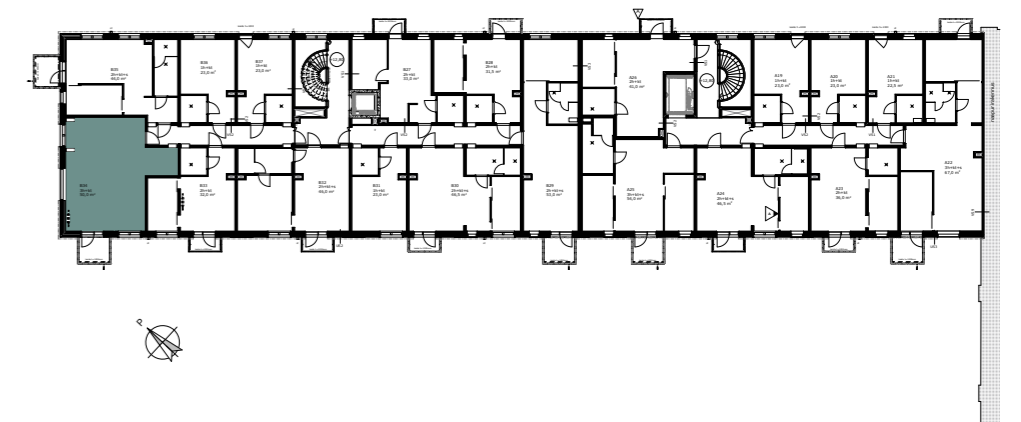


56

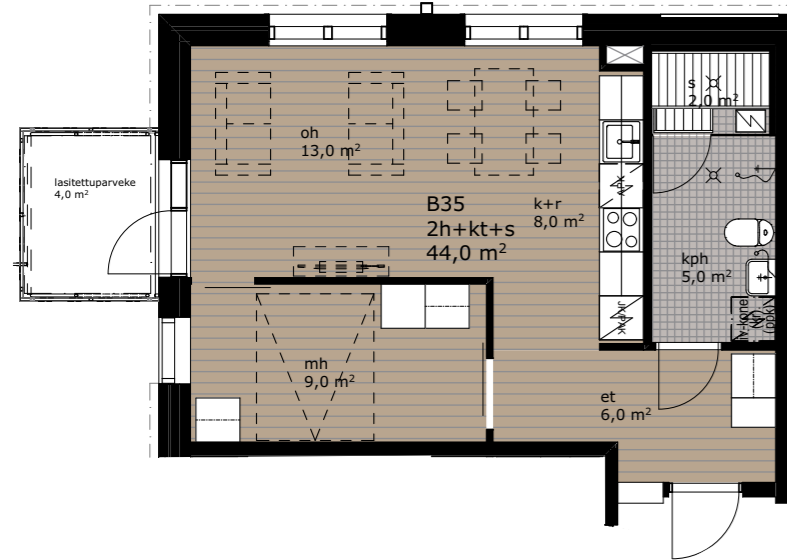


# B34

3h+kt | 50,0 m<sup>2</sup>

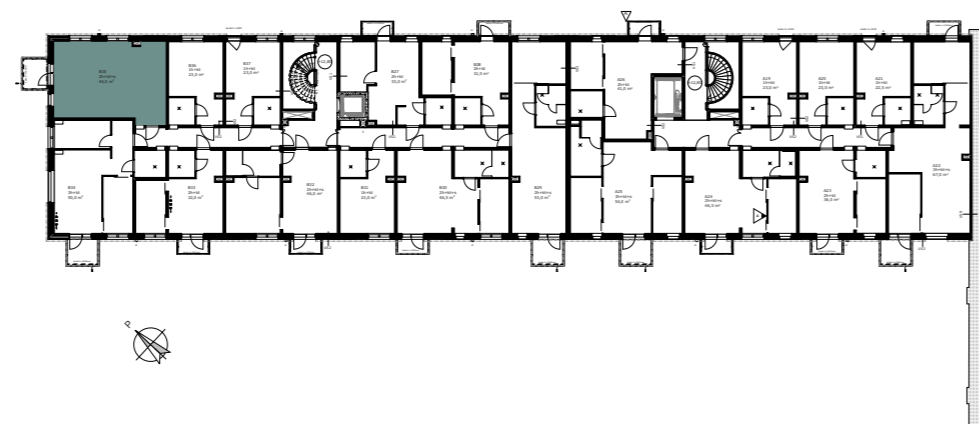


57



# B35

2h+kt+s | 44,0 m<sup>2</sup>





# TERVAHOVIN MYLLY

OTAPA YHTEYTTÄ NIIN KERROMME LISÄÄ:



MERVI SAMMALMAA  
040 145 9903  
mervi@raverakennus.fi



ELJAS RANTALA  
0400 386 596  
eljas@raverakennus.fi