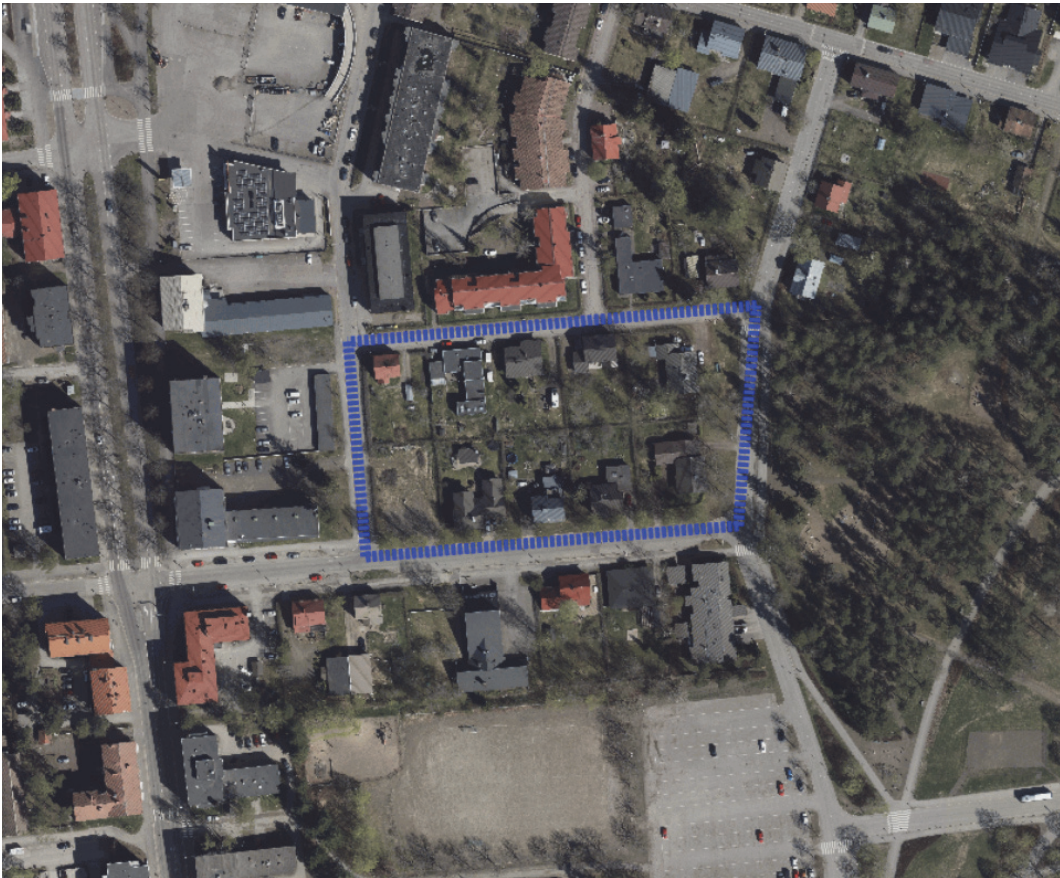




Kouvolan kaupunki
Tekniikka- ja ympäristö
Kaavoitus

Putkinotko kortteli 1076

Korjaus- ja rakentamistapaohjeet



Liittyy asemakaavaan Putkinotko 01/036

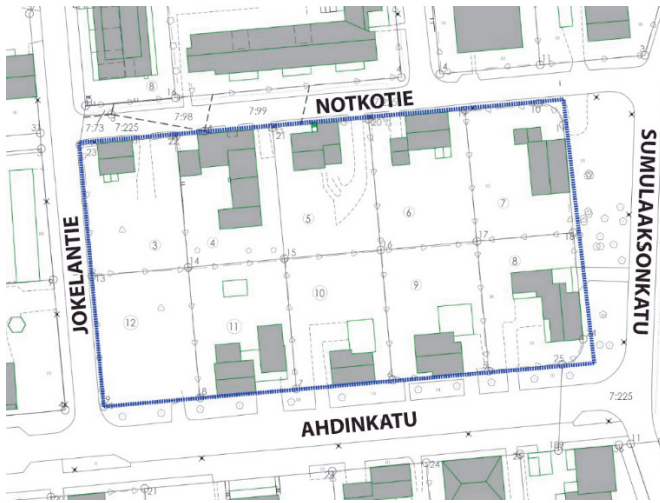
1.12.2023

RAKENNUSALUE

Korttelin 1076 rakennuskanta koostuu pääasiassa 1950–1960 –lukujen asuinrakennuksista. Seitsemän rakennuksesta on rakennettu vuosien 1951–1958 välillä, yksi vuonna 1966 ja yksi vuonna 1969. Yhtä vuonna 1957 valmistunutta taloa on laajennettu vuonna 2009.

Asuinalue on merkitty Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnissa kaupunkikuvallisesti tärkeänä, yhtenäisenä ja/tai omaleimaisena ympäristönä, joka koostuu pääosin 1940–1950 -luvun piirteitä säilyttäneenä omakotiympäristönä. Vuonna 2020 hyväksytyssä Ydinkeskustan osayleiskaavassa kortteli on merkitty rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Alueella on paikallista ja kaupunkikuvallista arvoa. Kriteereiksi on kirjattu edustavuus, alkuperäisyys sekä kaupunkikuvallinen tärkeys. Yksi korttelin rakennuksista on tuhoutunut palossa ja purettu muutama vuosi sitten.

Alueen tyyppinen rakennus on yksi tai puolitoistakerroksinen talo, joka on julkisivuiltaan rapattu. Rakennukset ovat pääosin harjakattoisia, lapekattoisia suorakulmaisia perusmuotoja.



Kuva 1. Korjaus- ja rakennustapaohjeen alue on merkitty karttaan sinisellä aluerajauksella.

KORJAUKSEN JA UUDISRAKENTAMISEN PERIAATTEITA

Tontin haltijaa tai hänen pääsuunnittelijaansa kehoitetaan ennen peruskorjauksen, laajennuksen uudisrakennuksen suunnittelun aloittamista olemaan yhteydessä rakennusvalvontaan. Rakennusvalvonnan kanssa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä ohjeet ja muut huomioon otettavat seikat kuten palomääräykset.

Näissä korjaus- ja rakentamistapaohjeissa annetaan ohjeita Putkinotkon korttelin 1076 alueen omatoimisille korjaajille sekä mahdollisten uudisrakennusten, laajennusten tai piharakennusten suunnittelijoille sekä rakennusluvan hakijoille. Ohjeiden tarkoituksena on edistää korttelin 1076 alkuperäisen luonteen säilyminen mahdollisimman hyvin.

RAKENNUSLUPA

Rakennuslupia myönnettäessä on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakennuskannan säilymistä edistetään ja niiden laajennukset rakennetaan siten, että ne ovat sopusoinnussa ympäristön rakennusten kanssa, julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, rakennuksen massoittelemalla, pintojen ja värityksen suhteen. Asemakaavassa on määrätty asuinrakennusten harjansuunta. Tonttien rakennusten suurimmat sallitut kerrosluvut ja rakennustehokkuudet ovat osoitettu asemakaavassa. Tällä tavoin taataan alueelle kortteleittain yhtenäinen ilme katualueilta nähtynä. Tontille määrätty rakennusala mahdollistaa rakennuksen laajentamisen asemakaavan osoittamassa laajuudessa.

Rakennus-/toimenpidelupaa edellyttävät ainakin:

- laajennukset
- muutokset huoneistojärjestelyissä
- uudet rakennukset ja rakennelmat
- käyttötarkoituksen muutokset, esim. uudet märkätilat
- uudet julkisivulasitukset tai katokset
- julkisivun, katon ja ikkunoiden materiaali- ja värimuutokset
- kantavien rakenteiden muutokset
- muutokset palo-osastoinneissa
- piharakennusten purku ja rakentaminen



Kuva 2. Näkymä Ahdinkadulta.



Kuva 3. Ahdinkadun ja Sumulaaksonkadun risteys.



Kuva 4. Näkymä Notkotieltä.



Kuva 5. Näkymä Notkotielle Jokelankadun risteyksestä.

KUNTOARVIO

Rakennusten kunto tulisi kartoittaa ennen suuria investointipäätöksiä. Oikein ajoitettu ja realistinen korjaussuunnitelma helpottaa talousarvion suunnittelua ja mahdollistaa esim. rakennusluvan hakemisen kerralla koko korjaus- ja laajennustyölle. Tontin haltijan tulisi ottaa suunnitelmassaan huomioon myös tulevaisuuden mahdolliset laajennustarpeet, esim. työtilan, piha- ja puuvaraston tai autosuojan tarve. Tärkeintä on aloittaa korjaustyö laittamalla perusasiat kuntoon: mahdolliset kosteusvauriot tulee kartoittaa ja korjata, vanhentuneet viemäri-, vesijohto- ja sähköjohdotukset ajanmukaistaa, sekä estää kosteuden kulku maaperästä rakenteeseen. Lisäksi tulisi tarkistaa hulevesijärjestelmän ja liittymän olemassaolo ja toimivuus.

RAKENTEET JA TALOTEKNIikka

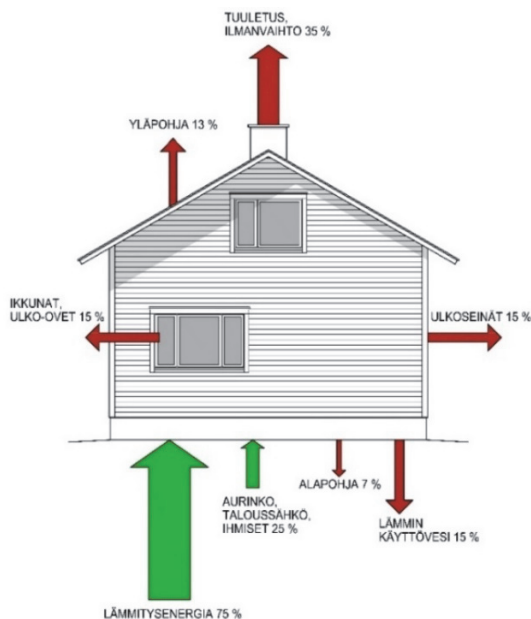
Mikäli rakennuksen kantavia rakenteita muutetaan esim. purkamalla jäykistävä tai kantava seinä pois sisätilamuutosten vuoksi, tulee korjaussuunnitteluun ottaa mukaan asiantunteva rakennesuunnittelija. Kantavien rakenteiden muutoksille tulee hakea rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Samoin tulee menetellä, jos lisätään tai uusitaan salaojajärjestelmä perustusten kuivattamiseksi. Kaivutöiden yhteydessä on tärkeää ottaa huomioon työturvallisuus, koska väärillä työmenetelmillä voidaan aiheuttaa kellarinseinän kaatumisvaara. Hyvä periaate on noudattaa laajennuksen rakennetyypeissä ja materiaalivalinnoissa alkuperäistä rakennustapaa.

Talotekniikkaa uudistettaessa tulevat suunnitelmat ja asennus teettää alan asiantuntijoilla. Talotekniikkaa asennettaessa on huomioitava, etteivät ne mm. äänellään häiritse naapurustoa eikä laitteita asenneta isoina kenttinä tai kadunpuoleisille julkisivuille.

LISÄLÄMMÖNERISTYS

Rakennuksen lämpöaloudelliset ja muut tekniset parannukset eivät saa muuttaa merkittävästi rakennuksen mittasuhteita. Periaatteessa toimivaa ja tervettä rakennetta ei tulisi muuttaa. Korjaustoimenpiteillä saatetaan aiheuttaa kosteustekninen muutos vanhaan rakenteeseen ja mahdollisesti myös vahingoittaa sitä. Mikäli rakennusta halutaan eristää lisää, tulee rakennesuunnittelijan olla mukana kosteusteknisesti oikean rakenteen valinnassa.

Mikäli lisälämmöneristyskerros halutaan sijoittaa rakennuksen rungon ulkopuolelle, tulee rakennuskohtaisesti harkita, pääsuunnittelijan ja rakennusvalvontaviranomaisen kanssa, miten uudet rakennekerrokset vaikuttavat rakennuksen arkkitehtuuriin ja mittasuhteisiin. Syvennykseen jäävät vanhat ikkunat, ovet ja sokkelit sekä lyhentyneet räystäät poikkeavat jälleenrakennuskauden rakennustavasta. Mikäli alkuperäisen rakennuksen uudet rakennekerrokset ylittävät noin 100 mm, ikkunoiden, ulko-ovien ja sokkelien asemaa sekä räystäiden pituutta on muutettava siten että niiden uudet asemat noudattavat jälleenrakennuskauden mittasuhteita.



Kuva 6. Kuvassa on esitetty vanhan rakennuksen (rakentamistavasta riippuen) keskimääräiset energiahukat, miten ne jakautuvat erilaisista rakennuksen osien luovuttamista energiahukista ja rakennuksen käytöstä eli asumisesta. Uusissa lähes nollaenergiataloissa prosentit ovat erilaiset. Samalla on esitetty rakennukseen tulevat lämmitykseen liittyvät energiat, joita tulee eri lähteistä.

Lisäeristäminen, ikkunan / ulko-ovien vaihdot kannattaa tarkoin harkita mitä ao. rakennusosan vaihtaminen kannattaa. Rakennusosien tiivistäminen usein riittää, jotta saadaan säästettyä energiaa. Pelkkien ikkunoiden ja ulko-ovien vaihdolla voi parantaa muutaman prosentin ikkunoiden ja ulko-ovien kautta menevää energiahukkaa – joten kokonaisenergiահukassa näihin rakennusosiin käytetty kustannus ei maksa itseään takaisin. Siksi kannattaa nykyiset ikkunat ja ulko-ovet kunnostaa ja varsinkin tiivistää.

Esimerkkiprosenttilaskelma: energiasäästö 20 % ikkunoiden vaihdolla eli säästetään viidestätoista prosentista (15 %) kaksikymmentä prosenttia (20 %) kokonaislämmityskuluista. Lämmityskuluista säästyy siis 3 % ja tämä säästyy tulevasta lämmitysen energiasta (75 %). Uusista ikkunoista karkaa edelleen energiaa 12 %. (kuva: Arkhaltia Oy)

SOKKELIT JA KELLARIN SEINÄT

Sokkelit ja kellarin seinät osineen ovat yleensä joko maalaamatonta tai maalattua betonia tai harkkoa. Sokkelit ja kellarinseinät voivat olla myös ohutslammattu tai rapattu ja tasoitettuja, jotka on maalattu. Rakennusten betonisokkeleissa ja betonisissa kellarinseinissä voi myös olla vaakalauttamuottikuviot näkyvissä. Pidemmälle työstetyt sokkelit ovat uritettua betonia ja ne voivat olla maalattuja. Sokkelien ja kellariseinien kivirouhepinnoite pitää valita aikakauden sopivaksi väreineen ja kivikokokoostumuksineen.

Korjattaessa tai uusittaessa tällaiset aikakaudelle kuulumattomat rakennusosat poistetaan ja rakennetaan aikakaudelle sopivalla tavalla, katso edellä olevaa sokkeliosaa.

JULKISIVUT

Alueen tonttien päärakennusten julkisivut ovat lautavuorattuja ja roiskerapattuja. Puiset julkisivupinnat ovat maalattuja ja rapatut pinnat toteutettu värillisellä laastilla tai terastirappauksella. Muutamassa korttelin talossa on puujulkisivut. Rappauspintaan ei korttelissa 1076 ole tehty kuvioita eikä niitä suositella uudisrakennustenkaan osalta tehtäväksi.



Kuva 7. Laajennuksissa ja korjauksissa noudatetaan samaa pinnoittamisrakentamistapaa ja rakennemateriaalia. 1950- ja 1960-luvun rintamamiestalotyypistien rakennusten, myös yksikerroksiset lautavuorattujen rakennusten, julkisivujen jakamista kenttiin ei suositeta, mikäli alkuperäisessä toteutuksessa ei paneelikenttäjakoa ole ollut. Uusia, alueen rakennuskauden rakennuksille vieraita koristeaiheita ei saa lisätä. Rakennuksen julkisivun jakaminen kenttiin tekee rakennuksesta myös levottoman näköisen, koska asuinrakennusten massat ovat kuitenkin pieniä. (kuvat: Arkkitehtuuritoimisto Arkhaltia Oy)

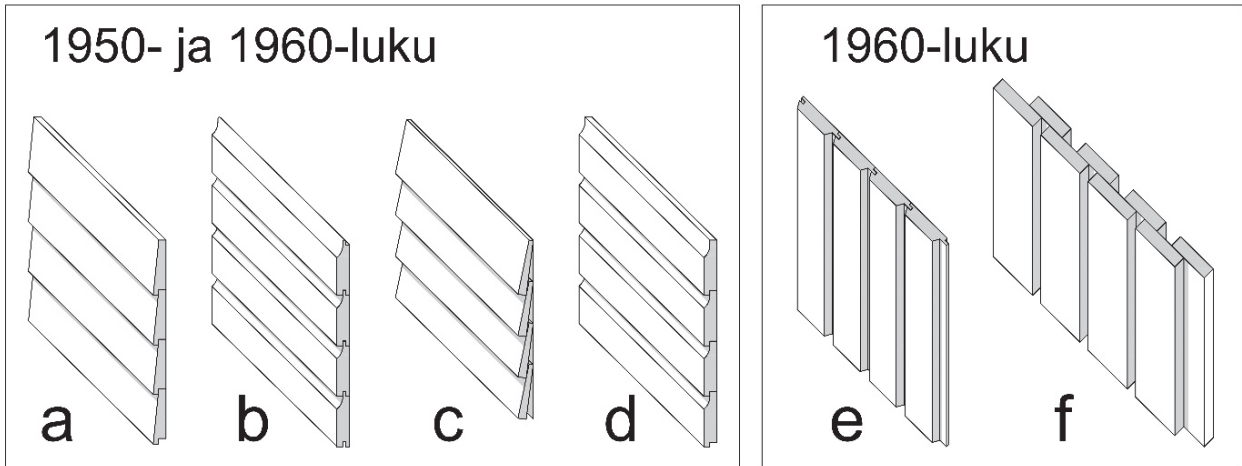


Kuva 9. Korttelissa on vain yksi puuverhoiltu rakennus.



Kuva 8. Pääosa rakennuksista on rapattu.

1950-luvulla ja 1960-luvun alkupuolella arvostettiin höylättyä lautapintaa ja samalla saatiin vaaleille väreille hyvä kestävä sileä pinta – kun pohjatyöt maalauksineen tehtiin oikein. Vuoden 1960-luvun lopulla ja sen jälkeen sahapintainen julkisivulauta sai jalansijaa, myös maalin valmistajat huomasivat, että sahapintaan saadaan menemään enemmän maalia ja samalla tuotetta myytiin enemmän. Tummissa väreissä lika ja rosoinen pinta ei erotu niin helposti. Vaaleilla väreillä sahapinta korostaa juuri näitä sahalaudan huonoja puolia ja rakennuksesta tulee silloin sen näköinen, että lauta tarvitsee jatkuvasti uuden maalauksen, jotta ao. virheet saadaan poistettua. Hienosahatussa laudassa pitää olla tarkka myös oksaisuuden ja vaaleiden värien kanssa. Julkisivupaneelissa ei käytetty maksimissaan kuin noin 125 mm levyistä paneelilautaa. Tiilirakenteisiin liittyessä lautaa tai paneelia käytettiin mieluiten tiilen korkuisena saumoineen eli noin 90 mm tai sen alle levyistä lautaa/paneelia, jotta lauta/paneeli ei näyttäisi raskaammalta rakenteelta kuin tiilirakenne. 1960-luvun loppupuolella käytettiin myös lomalaudoitusta ja vinoponttilaudoitusta pystyyn asennettuna.



Kuva 10. Kuvassa on 1950- ja 1960-luvulla käytettyjä julkisivupaneeli- ja laudoitusmalleja. Merkinnällä: **a** = vinovuorilaudoitus, **b** = vaakaponttilaudoitus/keilapontti – täysipontti, **c** = limilaudoitus, **d** = vaakapuoliponttilaudoitus/puoliponttikeilalaudoitus, **e** = vinoponttilaudoitus – täysipontti, **f** = lomalaudoitus (kuvat: Arkkitehtuuritoimisto Arkhaltia Oy)

IKKUNAT

Ikkunat ovat olennainen osa rakennuksen julkisivusomittelua ja niiden mahdolliselle muuttamiselle tulee hakea rakennusvalvontaviranomaisen lupa. Alueen ikkunat ovat pääsääntöisesti olleet suorakaiteen muotoisia, jakamattomia ja eritavoin jaettuja ikkunoita. Ikkunoissa on tuuletusikkunoita, ei tuuletusluukkuja. Vanhat alkuperäiset, korjatut ja tiivistetyt ikkunat ovat toimivia ja sopivat hyvin ulkonäöltään kevyempinä rakennusten ulkoarkkitehtuuriin.

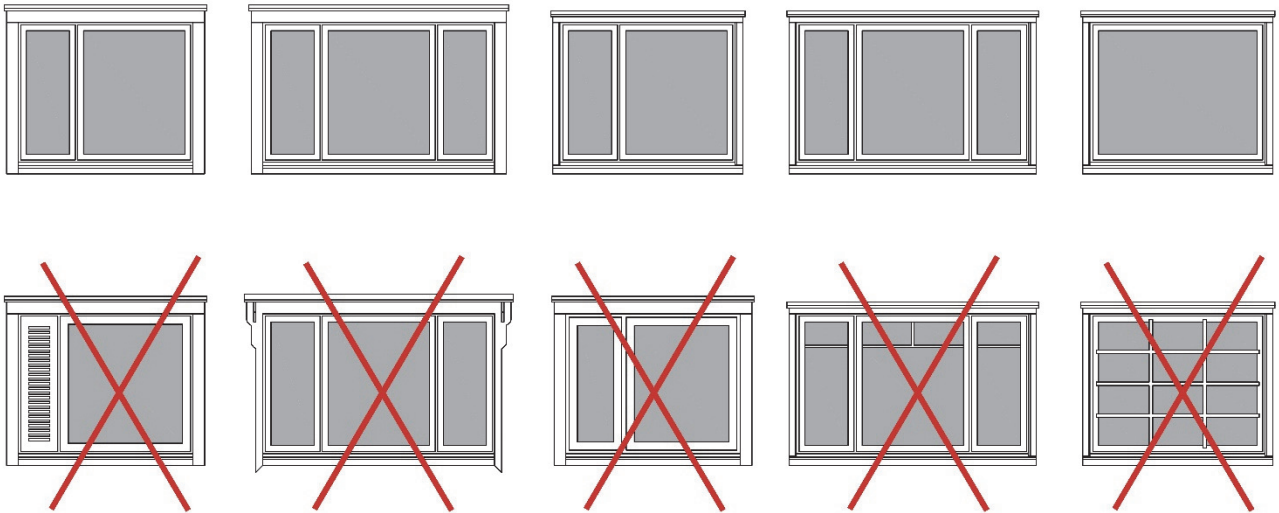
Rapatuissa ulkoseinissä ikkunat on alun perin sijoitettu seinärakenteen sisäpintaan. Ikkunoissa ei ole puisia pielirakenteita. Ikkunasyvennykset ovat rapattu sileiksi ja ne ulottuvat karmiin saakka tai puhtaalle tielle jätetyt ikkunasmyygien liittymät ovat tehty ikkunoihin sopivalla kevyillä listoilla. Sileä rappaus muodostaa ikkunalle kehykset, kääntyen noin 2 cm julkisivupinnalle.

Puurunkoisissa, rapatuissa, rakennuksissa ikkunoiden kehyksenä ovat julkisivusta ulos tulevat kehysrimat, joilla on hoidettu myös ikkunoiden pielet eli smyygit. Korjaustoimenpiteissä alkuperäiset ikkunan kehysrimat on palautettava mitoiltaan ja malliltaan takaisin – sama kehysrimoitus koskee myös ulko-ovia.

Mikäli ikkunoita uusitaan, tulee ne uusita vanhan ikkunamallin mukaisesti niin, että uuden ikkunan materiaali, puite- ja karmijako, yksityiskohdat, muoto, väri sekä malli ovat samat kuin alkuperäisen ikkunan. Uusien ikkunoiden puitteiden yms. rakenteiden mittasuhteet eivät saa olla paksumpia/leveämpiä kuin vanhojen ikkunoiden. Sisään–ulos – aukeavat ikkunat voidaan muuttaa sisään–sisään aukeaviksi alkuperäisen ikkunan mitoitusta ja yksityiskohtia noudattaen. Alkuperäistä heloitusta ei voida tässä tapauksessa säilyttää. Tuuletusluukut ja ikkunajakojen teko ikkunarudun pintaan eivät sen sijaan ole sallittuja, ne eivät kuulu jälleerakentamiskauden ikkunoihin. Rakennuksissa ja rakennelmissa ei sallita ikkunakehys- ja nurkkalautojen koristeleikkauksia, koska ne poikkeavat 1950-luvun ja sitä myöhemmistä rakennustavoista.



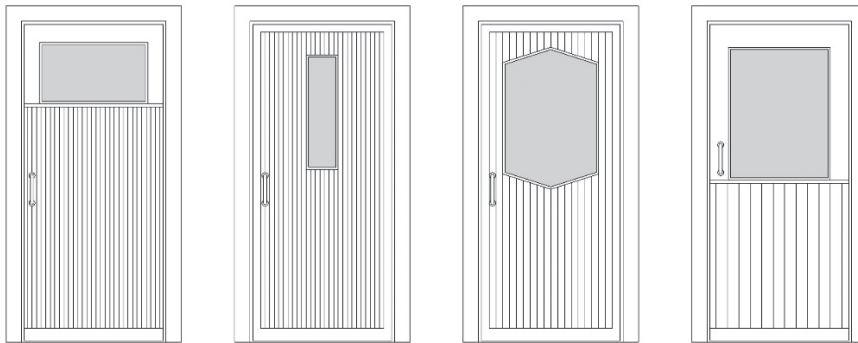
Kuva 11. Kuvissa on esimerkkejä korttelissa 1076 olevista ikkunoista.



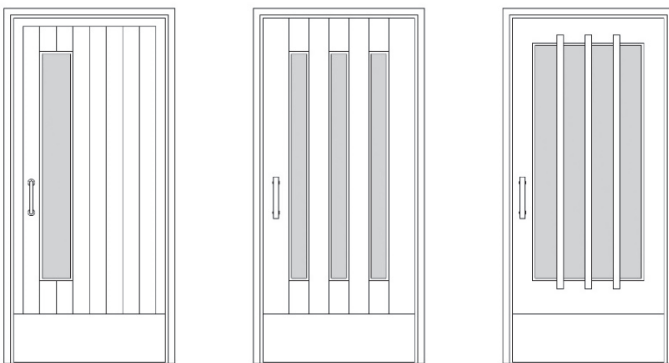
Kuva 12. Kuvassa yläpuolella olevat ikkunat ovat tyypillisiä 1950- ja 1960-luvun ikkunoita kehyslautoineen – ikkunakoot vaihtelevat. Kuvan alapuolella olevat ikkunat (punainen X merkityt), vaikka niissä olisikin säilytetty osa vanhan ikkunan osista, eivät mm. liity jakotyypeiltään, koristeellisilta kehyslautoiltaan, paksujen puitteiden osalta edellä mainittujen vuosilukujen ikkunatyyppeihin. Ikkunamuutoksissa on huomioitava, että huoneilman ikkunan lasipinta-alan on oltava vähintään 10 % lattiapinta-alasta, jotta ikkunoiden takana oleva tila voi olla huone. Ristikot, paksumat karmit/puitteet ja tuuletusluukut vähentävät itse ikkunan lasipinta-alaa. (kuvat: Arkkitehtuuritoimisto Arkhaltia Oy)

ULKO-OVET

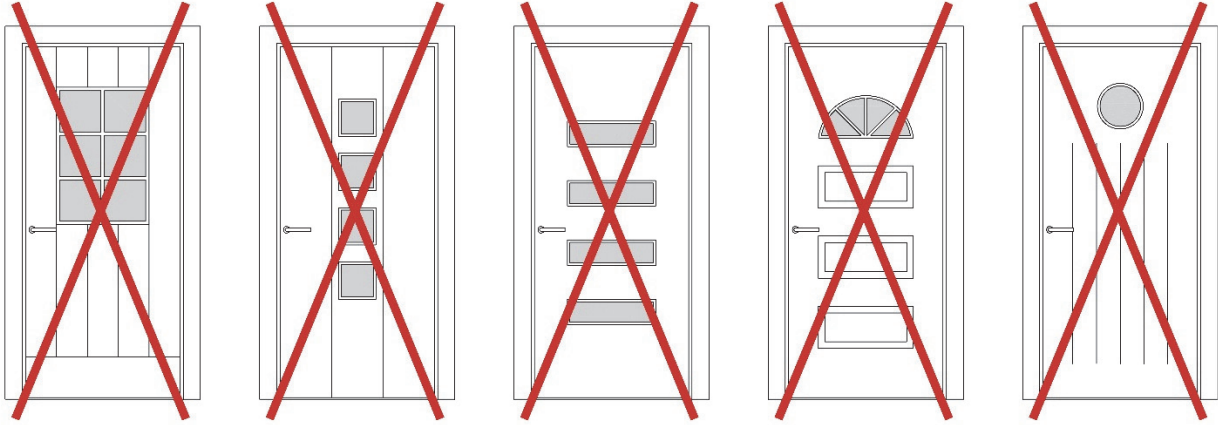
Vanhat alkuperäiset ulko-ovet kannattaa kunnostaa ja korjata. Mikäli ulko-ovet joudutaan uusimaan, niin ulko-ovet kannattaa tehdä vanhan ovimallin mukaan – mielellään massiivipuusta eikä levypintaisina. Oviin suositellaan suorakaiteen muotoista lasiaukkoa.



Kuva 13. 1950-luvun asuinrakennusten ulko-ovet ovat olleet yleensä yksinkertaisia laudoitettuja umpiovia. Kuistien yhteydessä käytettiin paljon myös ikkunallisia ovia. Ovi on usein peittomaalattu ruskeapintainen tai ovi on lakattu. (kuvat: Arkkitehtuuritoimisto Arkhaltia Oy)



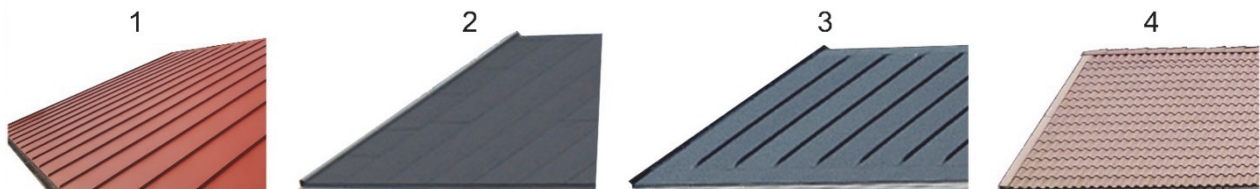
Kuva 14. 1960-luvulla ulko-oviin tuli erikokoisia ikkunoita ja oviin tuli potkupellit. Ovi oli usein lakattu ja potkupelti oli terästä, jota ei pinnoitettu. (kuvat: Arkkitehtuuritoimisto Arkhaltia Oy)



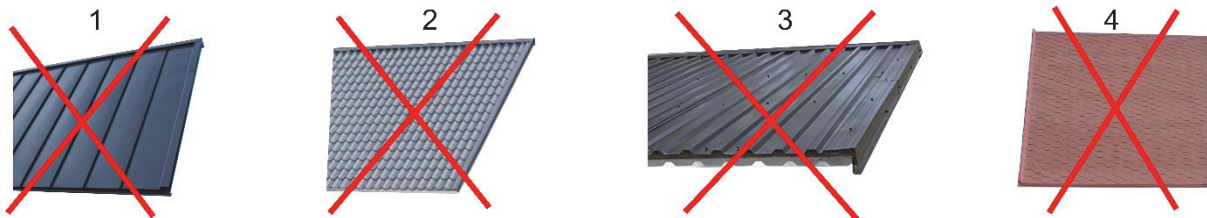
Kuva 15. Kuvassa on esitetty joitakin ulko-ovia, jotka eivät sovellu kaava-alueen arkkitehtuuriin. Uusien ovien levymäinen ja uritettupinta on materiaalina vieras ja tyyllisesti ne ovat usein liian moderneja tai ristikkoikkunoineen tekovanhoja. (kuva: Arkkitehtuuritoimisto Arkhal-tia Oy)

VESIKATTO JA RÄYSTÄÄT

Rakennuksissa tulee säilyttää nykyiset kattomuodot ja katon harjasuunnat. Päärakennuksen muutoksissa ja laajennuksissa kattojen kaltevuus on sama, kuin kohteen nykyisen päärakennuksen kattokaltevuus. Piha-puolen laajennuksissa (ei kadunpuoleisella osalla) sallitaan nykyiseen kattokaltevuuteen soveltuva uusi kat-tokaltevuus. Suositellavimmat katemateriaalit ovat alkuperäisten katemateriaalien mukaisesti bitumikermi (ei palahuopakatetta), konesaumattu pelti (ei suositella pystysauma-/lukkosaumakatetta) tai savi-/betoniitiilikate. Muototeräskatetta tai profiilipeltikatetta ei suositella, koska niitä ei ole käytetty 1950- ja 1960-luvun rakennuk-sissa, joten nykyiset katteetkin – korjauksien yhteydessä – pyritään palauttamaan alkuperäisen kauden kate-materiaalille. Katteeseen liittyvät uudet ja vanhat osat – mm. lumiesteet, lapetikkaat, kattosillat, iv-päätelait-teet osineen – maalataan katteen väriin.



Kuva 16. Alueella käytettäviä katemateriaaleja: 1 konesaumattu pelti, 2 bitumikermi, 3 kolmiorimakate (bitumikermikate) ja 4 savi-/betoniitiilikate. Katteen suositellavat väri vaihtoehdot ovat musta, punainen, savitiilenpunainen, harmaa, tummanharmaa, ruskea ja tummanrus-kea.

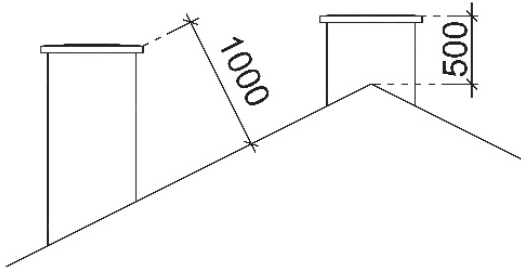


Kuva 17. Katemateriaalit, joita ei suositella: 1 pystysauma-/lukkosaumakatteen, 2 teräsprofiilikatteet, 3 profiilipeltikatteen ja 4 palahuopa-katteen.

Räystäissä tulee noudattaa rakennuksen alkuperäistä räystäsmallia. Räystäiden pituus on oltava sama kuin nykyinen/alkuperäinen räystäs. Räystäät on rakennettava nykyisen/alkuperäisen mukaisesti – pääsääntöi-sesti avoräystäisiksi. Mikäli rakennuksen nykyistä julkisivuverhousta muutetaan – mm. lisäeristämisen, julki-sivulaudoituksen muutos tuuletusrakokoolauksineen – tulee harkita räystäiden nykyisten mittasuhteet ja ark-kitehtuuri säilyisivät – katso kohta LISÄLÄMMÖNERISTYS.

Piiput osineen ovat osa julkisivun ja rakennuksen kokonaiskuvaa. Piiput ovat syytä säilyttää ja tarvittaessa kunnostaa, myös uusien käyttötarkoitusten varalle. Piiput osineen maalataan/pellitetään katteen väriin.

Vesikatteen muutoksen yhteydessä nykyisten piippujen korotuksista on huomioitava rakennuksen valmistusvuoden ohjeet nykyisten piippujen korkeuksista ja voimassa olevien palomääräyksien ohjeet siten, että nykyisen piipun mahdollinen korotus ei muuta rakennuksen piipun mittasuhteita tarpeettoman korkeaksi – varsinkin lappeilla olevat piiput. Uudisrakennusten savupiippukorkeudet tehdään nykyisten palomääräysten mukaisesti.



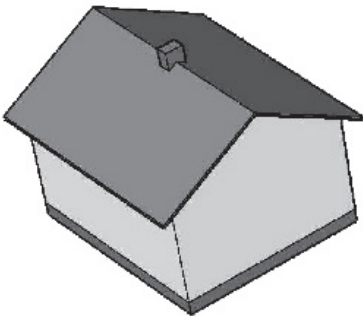
Kuva 18. Tässä kuvassa on 1950- ja 1960-luvulla käytetty savupiipun sijoitusohje vesikatolla. Kuva on RT 898.12 ohjekortissa esitetty savupiipun korkeus harjalla ja lappeella – ohjekortti on vuodelta 1950. Syttymätön kate esim. metallilevy-, tiili- ja huopakate, jolloin piipun korkeus oli oltava vähintään harjalla 500 mm ja lappeella 1000 mm.

Nykyiset palomääräykset ovat muuttuneet ja korjaus-/muutosrakentamisessa on oltava yhteydessä rakennustarkastukseen ja paloviranomaiseen, jotta piipunpituudesta saadaan riittävä ja rakennuksen arkkitehtuuri voidaan säilyttää.

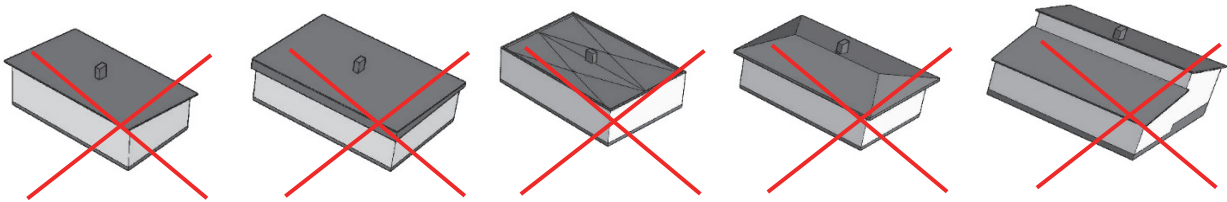
Yksikerroksisissa 1960-luvun matalamallisissa loivissa vesikatto rakennuksissa räystäät ovat tehty kattoris-tikkoon liittyvien räystäspiirujen harvalaudoituksilla, jolloin katoista muodostuu harjahelmakattoja tai lapehelmakattoja. Joissakin 1960-luvun rakennuksissa on helmakattojen päätyosat tehty alkuperäisesti peiterimalaudoituksella, joka tulee säilyttää. Uusittaessa näitä päätyjä, peiterimalaudoitusta pitää rakentaa samantyyppisenä, kuin alkuperäinen peiterimalaudoitusta on ollut, myös materiaaleineen ja mittasuhteiltaan. Helmakattojen päätyosia on tehty myös mm. vaakalaudoituksella, mineriittilevyllä, konesaumattuna. Mineriittilevy saattaa sisältää asbestia, joten purku ja loppusijoitus pitää hoitaa asianmukaisesti.

Uudisrakentamisessa tulee käyttää satula- / harjakattoja kadun puoleiselle tontin osalle rakennettaessa. Asemakaavassa on annettu kattomuotoja koskevia määräyksiä.

Harjakatto / Satulakatto



Kuva 19. Harjakatto on korttelin 1076 alueella tyypillisin kattomuoto.



Pulpettikatto/
Lapekatto

Helmapulpettikatto

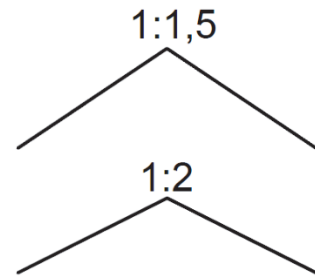
Tasakatto

Aumakatto/
Valmikatto

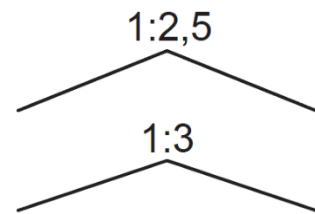
Murrettu harjakatto/
Eritasolapekatto

Kuva 20. Vesikattomuotoja, joita ei tule käyttää uudisrakentamisessa kadun puolella rakennusta. (Arkkitehtuuri-toimisto Arkhaltia Oy)

Kuva 21. 1950-luvun rintamamiestaloissa on jyrkkä kattokaltevuus – 1:1,5–1:2. Uudisrakentamisessa tulee ottaa huomioon sopiva kattokaltevuus, mikäli asuintiloja halutaan sijoittaa ullakon tasolle. Jyrkemmät kattokaltevuudet (1:1,5–1:2) mahdollistavat asuintilojen sijoittamisen ullakolle. Korttelissa 1076 yleinen kerrosluku on 1 u 2/3. Merkinnän mukaisesti suurin sallittu kerrosluku on yksi ja ullakon tasolle voidaan sijoittaa 2/3 maantasokerroksen kerrosalan määrästä.



Kuva 22. 1960-luvun yksikerroksisessa rakentamisessa suosittiin 50-lukua loivempia kattoja ja kaltevuudet olivat luokkaa 1:2,5–1:3. Uudisrakentamisessa loivia kattokaltevuuksia voidaan käyttää silloin, kun on tarkoitus rakentaa yksikerroksia taloja ja ullakon tasolle ei sijoiteta asuintiloja. Loivempaa kattomuotoa tulee käyttää korttelin itäpäässä, jossa kerrosluku on 1



SADEVESIKOURUT JA SYÖKSYTORVET

1950- ja 1960-lukujen rakennusten sadevesikourujen muoto on alun perin ollut puolipyöreä ja ne on tuettu teräskannakkeilla kattotuoliin tai niiden jatkoksiin. Tuenta on voitu ottaa joissain tapauksissa räystäslaudoistakin.

1950- ja 1960-lukujen syöksytorvien poikkileikkaus on perinteisesti pyöreä. Sen yläpäässä voi olla suppilo, johon sadevesikouru johtaa vedet, tai syöksytorvi on liitetty suoraan sadevesikourun alapintaan. Syöksytorven alapäässä on rakennuksesta poispäin taivutettu pää, jonka tehtävänä on johtaa sadevesi pois seinästä. Profiililtaan puolipyöreällä syöksytorven alapäähän liitettävällä avokourulla voidaan vedet johtaa kauemmaksi rakennuksen ympäristöstä tai suoraan hulevesijärjestelmään.

Nykyisten sadevesikourujen ja syöksytorvien uusinnassa on alkuperäinen malli ja materiaali syytä palauttaa.

TIKKAAT JA KATTOSILLAT

Nykyiset talotikkaat säilytetään ja uusittaessa talotikkaat asennetaan metallisina turvamääräykset täyttävinä. Talotikkaat maalataan julkisivun tai katteen väriin.

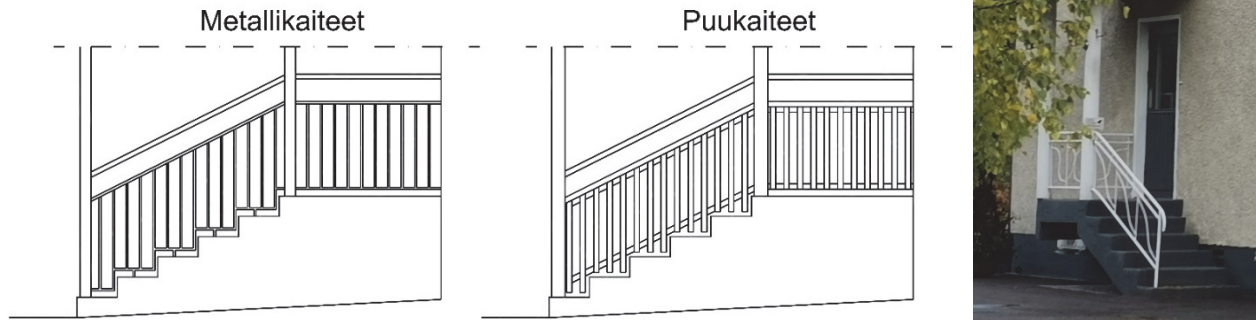
Kattojen uudet lapetikkaat ja kattosillat asennetaan vastaamaan nykyisiä määräyksiä, jotta saavutetaan huoltoa vaativat kohteet.

Palotikkaat, eli poistumistikkaat ovat tikkaat, jotka sijoitetaan yläkerran ikkunan alapuolelle varatieksi. Ne on uusittava korjattaessa tai laajennettaessa nykyisiä rakennuksia nyky määräysten mukaisiksi, myös määrätään. Varatietikkaat osineen maalataan julkisivun väriin.

ULKOPORTAAT JA SISÄÄNKÄYNTITASOT

Ulkoportaat ja sisäänkäyntitasot ovat yleensä paikalla valettua betonia, ulkosyrjiltään rapattuja / maalattuja ja maalaamattomia. Alueella suurin osa portaista on valettu betonista ja pinnat hierretty.

Betoniportaiden kaiteet ovat pääsääntöisesti metallirakenteisia. Metallikaiderakennetta ei yleensä ole tarpeellista vaihtaa. Mikäli kaiteita joudutaan vaihtamaan tai lisäämään, ovat kaiteen mittasuhteet ja mallit oltava rakennuksen valmistumisaikakauden mukaisesta mallia – yleensä teräsrakenteinen ja maalattu. Uusissa kaiteissa huomioidaan nyky lainsäädännön vaateet korkeudesta. Puulla rakennetuissa portaissa on pääsääntöisesti puiset kaiteet. Puurakenteiset kaiteet pitää korjausten yhteydessä tehdä kevyen näköiseksi pinnakaiteen omaisiksi.



Kuva 23. Esimerkkinä ulkoporraskaiteita. (kuvat: Arkkitehtuuri- ja suunnitteluyhtiö Arkhailia Oy) ja korttelissa oleva sisäänkäyntikatot.

KELLARIN SISÄÄNKÄYNNIT JA KELLARIAUTOTALLIT

Kellaritiloihin ulkokautta johtavat luiskat ovat pääsääntöisesti hiekkapintaisia, isoja betonilaattoja ja tukimuurit ovat valettu betonista tai tehty harkoilla. Joidenkin kellarin ovien edessä olevat tasot ovat hierrettyä betonia. Tukimuurien pintakäsittelyt ovat pääsääntöisesti pinnoittamatonta tai maalattuja. Uusittaessa tai korjattaessa tukimuurit pinnoitetaan samalla tavalla kuin rakennuksen sokkeli. Kunnostettaessa kellarin sisäänkäyntiä ja luiskaa on pintavesien johtaminen ja imeyttäminen hoidettava kuntoon.

Mikäli tukimuurissa ei ole tukimuriin sopivaa kaidetta tai tukimuri kaiteineen on liian matala, tukimuuria kunnostettaessa on tukimuurin yhteyteen rakennettava metalliset pinnakaiteet – jotka maalataan.

SISÄÄNTULOKUISTIT, -KATOKSET JA -SYVENNYKSET

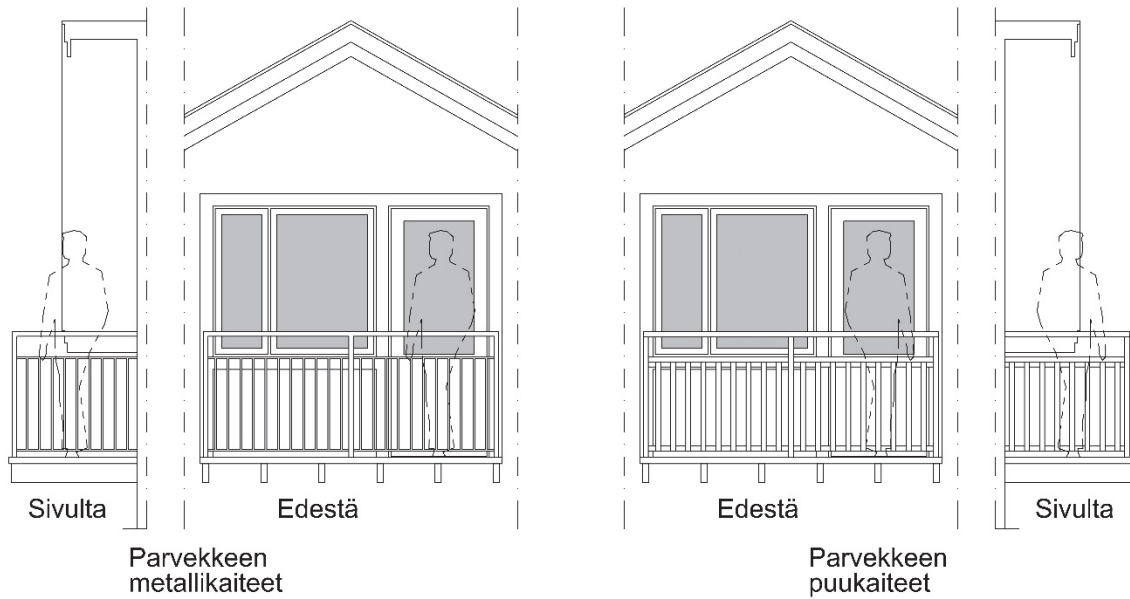
Rakennusten sisääntulot ovat korjattaessa tai laajennuksissa tehtävä rakennukseen sopivaksi – materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan. Sisääntulosisennyksiä ei saa lasittaa tai sulkea – sisääntulosyvennyksissä pitää säilyttää alkuperäinen avoimuus.

Rakennuksien sisääntulokuiSTEISTA, –katoksista ja –syvennyksistä on korjattaessa, muutoksissa tai laajennuksissa on mahdollisuuksien mukaisesti tehtävä rakennusajankohdalle tyypillinen – selkeä, rakenteeltaan yksinkertainen, koristelematon – massaltaan ja rakennusosiltaan liittyvän päärakennukseen alisteinen.

PARVEKKEET JA TERASSIT

Korttelin taloissa on muutamia parvekkeita. Parvekkeet ovat pääsääntöisesti rakennettu julkisivusta ulokkeina.

Uusittaessa tai korjattaessa parvekkeita tulee nykyiset mittasuhteet säilyttää ja käyttää nykyisenlaisia rakennusmateriaaleja – kaidekorkeus ym. turvallisuuteen liittyvät asiat huomioiden. Uuden oleskeluparvekkeen tai terassin on sovellettava mitoitaan ja kooltaan rakennuksen valmistumisajankohdan arkkitehtuuriin. Kadunpuolella ei saa rakentaa massiivisia terassi- tai katosrakenteita. Laajat terassi- ja katosrakenteet on sijoitettava takapihan puolelle. Eryityisesti tulee välttää koko päädyn levyistä ja rakennusrungon ulkopuolista, massiivisia parvekkeita. Mahdollisten lasitusten ja niiden rakenneosien on sovellettava nykyisen rakennuksen arkkitehtuuriin. Lasitukset osineen eivät saa korostaa parvekettä tai terassia.



Kuva 24. Kuvissa on esitetty 1950- ja 1960-luvun 1½ kerroksisen asuinrakennuksen parvekkeen mallikuvia metalli- ja puukaiteineen. (kuvat: Arkkitehtuuri-toimisto Arkhaltia Oy).

TALOUSRAKENNUKSET/-RAKENNELMAT

Talousrakennusten ja -rakennelmien massoittelu tulee olla pienempi ja alisteinen verrattuna päärakennukseen. Julkisivumateriaalien, värisävyjen ja katemateriaalin suhteen noudatetaan asuinrakennusten rakentamistapaa, kivirakenteisten asuinrakennusten yhteydessä voidaan talousrakennus tai rakennelma rakentaa myös puurakenteisena, joka noudattaa päärakennuksen ajankohdan rakentamistapaa ja soveltuu päärakennuksen arkkitehtuuriin. Talousrakennusten ja -rakennelmien rakenteissa tulee huomioida naapurien rakennusalojen läheisyydestä johtuvat palonkestävyysvaatimukset.

LAAJENNUKSET

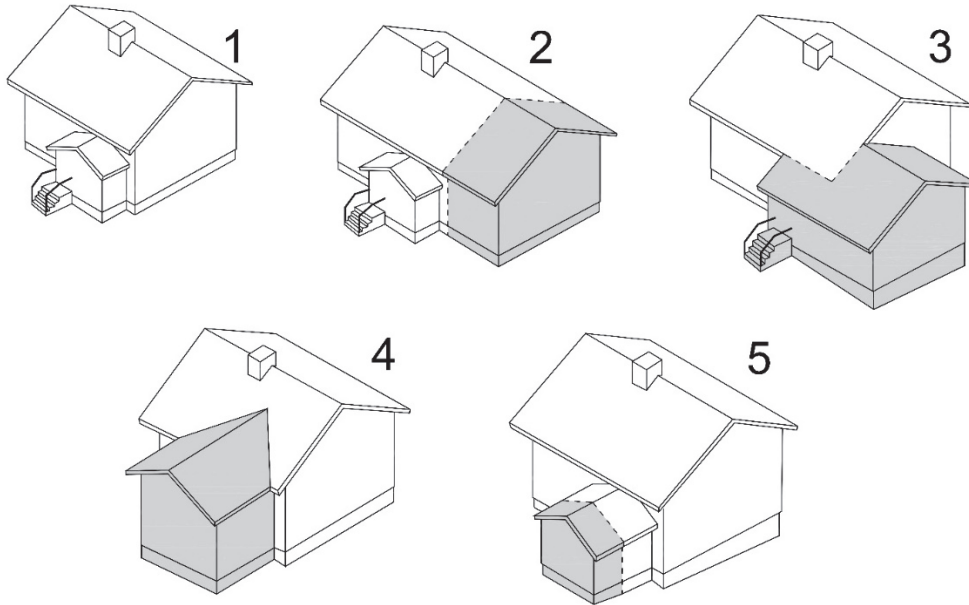
Laajennuksen ja lisärakennuksen runkosyvyys saa olla enintään sama kuin päärakennuksen runkosyvyys. Laajennuksen tulee mukailla päärakennuksen muotokieltä, pintamateriaaleja sekä värejä. Uudisosa ei saa merkittävästi muuttaa rakennuksen mittasuhteita, ja sen tulee olla alkuperäistä rakennusta pienempi.

Laajennusta suunniteltaessa tulee aina ennakkoon ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan, jossa tarkastetaan vaadittavat palosuojaukset, asuinhuoneiden valonsaanti ja mm. esteettömyys.

Laajennukset tehdään ensisijaisesti takapihan puolelle. Laajennuksen ja nykyisen rakennuksen suurin sallittu yhtenäinen julkisivupituus voi olla 14 metriä. Rakennuksen julkisivu pitää porrastaa, mikäli se on pitempi kuin 14 metriä. Porrastus on oltava selkeästi hahmotettavissa rakennusmassasta.

Laajennusten julkisivumateriaalien ja väriyksen tulee noudattaa tässä korjaus- ja rakentamistapaohjeessa annettuja ohjeita, jotka koskevat nykyisten rakennusten korjaustoimenpiteitä.

Laajennus muuttaa rakennuksen hahmoa hyvin harvoin alkuperäistä paremmaksi, joten laajennustyöhön kannattaa ryhtyä vain painavin perustein. Mikäli suurta laajennusta tarvitaan, on laajennuksen kohde kenties väärä. Luontevinta on laajentaa sisällä ullakolle tai kellariin, tällöin säilytetään rakennuksen alkuperäiset mittasuhteet.



Kuva 25. Kuvassa esitetyjä rakennuksen laajennusvaihtoehtoja voidaan soveltaa moniin erilaisiin rakennuksiin. Numero 1 on alkuperäinen rakennus. Numero 2 on rakennuksen jatkaminen harjan suuntaisena sekä samalla runkosyvyydellä vaatii huolellista suunnittelua, etteivät rakennuksen mittasuhteet kärsi ja ettei rakennuksen koko muodostu häiritsevän suureksi ympäristöihin rakennuksiin nähden. Numerossa 3 on rakennusta laajennettu porrastaen, 1½-kerroksista rakennusta voidaan laajentaa harjan suuntaisesti 1-kerroksisena porrastamalla laajennusosa sivusuunnassa. Numero 4 on 1-kerroksisen lisärakennuksen rakentaminen pihan puolelle harjakattoisena siipirakennuksena, jonka harjakorkeus tulee jäädä päämassan harjakorkeuden alapuolelle. Numerossa 5 on rakennusta laajennettu kuitia suurentamalla. (kuvat: Arkkitehtuuritoimisto Arkhaltia Oy)

RAKENNUKSEN VÄRI

Mikäli rakennuksessa on alkuperäinen väri, kannattaa ehdottomasti harkita sen säilyttämistä. Julkisivujen väriytyksen, mikäli sitä muutetaan, tulee noudattaa 1950- ja 1960-luvun tyyppillistä väritysasteikkoa. Ulko-ovet tulee maalata peittomaalilla tai lakata riippuen alkuperäisen oven pintakäsittelystä. Ikkunapuitteiden tulee olla vaaleaa peittomaalattua puuta/tai lakattu puunvärinen pinta alkuperäisen ikkunan väriytyksen mukaisesti – joidenkin rakennusten ikkunoista on julkisivun näkyvät karmiosat maalattu tehosteväriillä. Nämä edellä mainittu rakennuksen väreihin liittyvät asiat koskevat myös laajennuksia ja uudisrakennuksia.

KATTO

N 477



X 497



Y499

SEMENTTI-
TIILIHUOPA-
KATTO**SEINÄT**

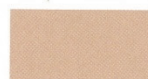
Y 396



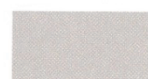
Y 400



X 455



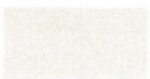
X 469



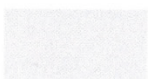
J 496

JÄSENTELY JA IKKUNAT

G 497



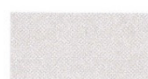
G 485



G 498



G 499



H 496

KOROSTEVÄRIT

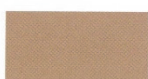
H 499



H 429



V 449



J 467



K 408

Kuva 26. Tässä kuvassa on esitetty 1950-luvun (jälleenrakennuskauden) julkisivuvärejä, joita käytettiin myös 1960-luvulla rakennuksissa. Värikartta on Pentti Pietarilan kirjasta Rakennusten värit ja koristetyylit, kustantaja Tikkurila Paints Oy, 2004. Värien koodit ovat Tikkurilan Symphony, Opus I-II värikartasta. Värit eivät ole tässä kuvassa oikean värisiä, koska paino-/digituotteen värit eivät ole luonnollisia.

MAALAUS- JA VÄRITYSOHJE

Rappausta ei 1950-luvulla maalattu pinnaltaan. Sen sijaan pintarappauksena käytettyyn laastiin lisättiin väripigmenttiä ja siten saatiin rappaus sävytettyä toivotun väriseksi.

1950-luvulla rakennusten puujulkisivut maalattiin yleensä öljymaalilla. Värikyksenä käytettiin lähes pelkästään vaaleita sävyjä. Tavallisia sävyjä olivat esimerkiksi vaalean ruskea, murrettu valkoinen, vaalean vihreä, roosa ja vaalean keltainen. Maalauksensittely julkisivuissa on perinteisesti peittomaalaus.

1960-luvulla siirryttiin käsityövaltaisesta rakentamisesta teolliseen rakentamiseen. Maalaustekniikassa tuli lateksit laajalti käyttöön. Julkisivujen väriskaala jatkui pääsääntöisesti edellisen vuosikymmenen hillitty väritys: harmahavaa, ruskehtavaa tasaisuutta.

Ikkunat on lakattu tai maalattu. Väritysratkaisu, jossa ikkunan karmi on maalattu tummemmalla sävyllä ja puitteet valkoisella on sekin mahdollinen ja tyypillinen ratkaisu tälle aikakaudelle. Ulko-ovet maalattiin öljymaalilla – yleensä joko ruskeilla tai vihreillä sävyillä tai lakattiin, jossain tapauksissa jopa ootattiin. Tummia tehostevärejä käytettiin harkitusti yksittäisissä rakennusosissa kuten sokkelissa, räystään alapinnassa ja sa-devesikouruissa.



Kuva 27. Ulkonurkka- ja räystäslaudat maalattiin joko muun julkisivun väriin tai tehostevärillä. (kuva: Arkkitehtuuritoimisto Arkhaltia Oy)

Sokkelipinnat käsiteltiin betonipinnalle sopivalla, hengittävällä maalilla tai tasoitettiin valupinta kevyesti laastilla ennen pinnan maalausta. Maalattujen sokkelipintojen värisävyt ovat tummia: ruskeita, vihreitä, jopa punaisia. Yleistä on kivirouheinen laastipinta, värisävy muodostuu rouheena käytetyn kivilajin mukaisesti vaalean harmaasta punertavaan tai vihertävän ja ruskean harmaaseen.

Katon katemateriaali määrää kattojen värisävyt. Tiilikatteet ovat punaisen eri sävyjä. Huopakate (bitumikermi) on pääsääntöisesti musta tai grafiitin harmaa, joskus tumman punainen. Peltikatteiden värisävyissä on enemmän vaihtelua. Sävyt ovat punaista, vihreää, ruskeaa ja vaalean harmaata.

Sisäänkäyntien ulkoportaiden metallikaiteet ovat pääasiassa ruskeanpunaisia tai syvän vihreitä. Sävy määrätty ruosteenestomaalin mukaisesti.

Oikean maalityypin valinta on ensiarvoisen tärkeää. Valintaan vaikuttaa myös se, miten pinta on tällä hetkellä käsitelty ja mitä on maalityyppiä käytetty. Väärä maalivalinta, esimerkiksi lateksipohjainen muovimaali tai vääränlainen pohjustus voi lyhyessä ajassa lahoittaa koko ulkovoorauslaudoituksen tai rapatuissa julkisivuissa irrottaa rappauksen alustastaan.

PIHA

Kadun ja tien puoleiset esipihat ovat korttelissa 1076 pääosin hyvin kapeita. Korttelin itäosan kahdella tontilla esipihat ovat leveämpiä, ja ne on säilytettävä istutettuina kaavamääräysten mukaisesti. Istutettavalle alueen osalle voidaan sijoittaa istutusten lisäksi myös pysäköintiä tai piharakennelmia, kunhan esipihan pääilme pysyy vehreänä.

Tontit ovat aidattava puu- tai pensasaidoin tonttien välisellä rajalla. Tonttien kadun puoleisella rajalla tulee käyttää pensasaitaa, jonka maksimikorkeus on 1,2 m. Tonttien väliset pensasaidat pitää hoitaa alle 1,6 m korkuisina. Puuaitaa käytettäessä tulee sen olla korkeintaan 1,2 m korkea pystylauta-aita. Rakennettavasta aidasta tulee laatia rakennusvalvonnan vaatimuksen mukaiset asiakirjat. Raja-aita sijoitetaan aina tonttien väliselle rajalle ja siitä tulee sopia yhdessä naapurin kanssa kirjallisesti. Puuaidat peittomaalataan ja aidat osineen ovat kaikilla sen eri puolilla olevilla tonteilla samanväriset. Pensasaitaan voi liittää/kätkeä metallirakenteisen pensaan värikyseen sulautuvan verkkoaidan osineen.

Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Pihan kunnostuksen yhteydessä maanpinta kallistetaan sokkelista pois päin (1:20 vähintään 3 metrin matkalla) pintavesien poisjohtamiseksi rakennuksen perustuksista. Pintavesiä ei saa johtaa naapurin tontille, vaan vedet tulee imeyttää maahan omalla kiinteistöllä tai ohjata kaupungin hulevesiverkostoon.

Laajennusten ja uusien rakennusten korkeusasemat tulee suunnitella tarkkaan, ettei uusi rakentaminen häiritsevästi poikkea ympäröivän rakennuskannan korkeusasemista. Pihan korkeusasemaa ei saa muuttaa kuin poikkeustapauksissa rakennusvalvonnan lupapäätöksessä määrättyillä ehdoilla.

Naapureiden välisiä näköesteitä saa tehdä vain kasvillisuudella, istutuksin.

Pihan kasvivalinnoissa tulisi suosia 1950–1960-luvuille tyypillisiä kasvilajeja. 1960-luvulla kasvivalikoimiin ei kuulunut tuija (Thuja), joten sen käyttö ei ole suotavaa. Aikakaudelle tyypillisiä puuvartisia kasveja ovat erilaiset havukasvit, kuten okakuuset, marjakuuset, tuivio, vuorimänty, koristeomenapuut, pihlajat. Pensaista tyypillisiä lajeja olivat mm. orapihlajat, hortensiat, marja-aronia, kanukat, alppiruusut. Perennoista tyypillisimpiä lajeja ovat aurinkoisella paikalla viihtyvät herttavuorenkilpi, verikurjenpolvi, kaukaasianmaksaruoho, syysleimu ja pohjanruusujuuri sekä varjoisemmassa viihtyvät piikkiaralia, nauhukset, vale- ja jaloangervot, rön-syakankaali, punalätvä, isokonnantatar ja lehtotaponlehti.

TALOTEKNISET LAITTEET JA UUSIUTUVAT ENERGIALÄHTEET

Uusiutuvien energialähteiden käyttämisestä asumisessa tulee edistää. Talotekniset laitteet ovat vieraita 50- ja 60-lukujen rakennuskannalle, joten laitteiden sijoittamispaikkaa ja -tapaa tulee pohtia huolella. Kaupunkikuva on otettava huomioon laitteita sijoitettaessa.

Katolle sijoitettavien taloteknisten laitteiden tulee olla vesikaton värisiä. Aurinkolämpökeräimet tai aurinkosähköpaneelit tulee sijoittaa katolla lappeen myötäisesti ja keräimen tai paneelin tulee olla malliltaan matala. Ilmalämpöpumput on suositeltavaa sijoittaa siten, että ne eivät sijaitse rakennukset kadun puoleisella sivulla. Kaupunkikuvallisesti parhaaseen tulokseen päästään, kun ilmalämpöpumput verhoillaan rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla materiaalilla, esim. puusäleiköllä. Energiasäästöä voidaan saavuttaa myös passiivisilla keinoilla, kuten pohtimalla rakennuksen sijoittelua ja aukotusta.

UUDISRAKENNUSTEN JA -RAKENNELMIEN PERIAATTEITA

Tontin haltijaa tai hänen pääsuunnittelijaansa kehoitetaan ennen uuden rakennuksen tai rakennelman suunnittelun aloittamista olemaan yhteydessä rakennusvalvontaan. Rakennusvalvonnan kanssa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä ohjeet ja muut huomioon otettavat seikat kuten palomääräykset.

Asuinrakennuksien suurin sallittu yhtenäinen julkisivupinta voi olla 14 metriä ja suurin sallittu runkosyvyys 9 metriä. Mikäli asuinrakennus on pitempi kuin 14 metriä, rakennus tulee porrastaa. Porrastus on oltava selkeästi hahmotettavissa rakennusmassasta.

Talousrakennuksien suunnittelussa voidaan pitää ohjeena, että sen pituus saa olla korkeintaan 12 metriä ja runkosyvyys korkeintaan 6 metriä. Talousrakennuksen massoittelemalla on oltava selkeästi alisteinen päärakennukselle.

Uudisrakennuksen ja –rakennelman kattokaltevuus ja harjan suunta on oltava yhtenevä viereisten tonttien rakennusten kanssa. Kadun puolelle rakennettaessa uuden asuinrakennuksen katto on oltava harjakatto, jonka kaltevuus on oltava sama kuin kadunpuoleisella naapuritontilla, jolloin katunäkymät säilyvät. Tontille rakennettava talousrakennuksen tai –rakennelman harjakaton kaltevuus voi poiketa hiukan päärakennuksen kattokaltevuudessa.

Uudisrakennuksen ja -rakennelman julkisivumateriaalien on noudatettava kaava-alueen nykyisiä julkisivumateriaaleja – puulauta-, ja rappausjulkisivupinta. Julkisivuilla ei sallita hirsi-, hirsipaneeli-, profiilipelti-, peltikasetti-, julkisivulevyrakente-, tiililaattaelementti-, luonnonkivipintaisia julkisivulevy- ja vinyyliverhouksia.

Uudisrakennuksen ja -rakennelman korostettu erottuminen alueen nykyisestä rakennuskannasta ei ole tarkoitus vaan uudisrakennus sekä –rakennelma sopeutuu rakennusalueeseen ja näin korostaa alueen rakentamisen yhtenevyyttä. Uudisrakennus ja –rakennelma on sovittava alueen nykyiseen mittakaavaan. Uudisrakennus tulee olla tunnistettavissa oman rakentamisaikakautensa rakennukseksi – huomioiden edellä alueesta mainitut asiat. Uudisrakennuksen julkisivuissa, rakennusmassoissa, värityksessä ja yksityiskohdissa on huomioitava alueen nykyisen rakennuskannan erityispiirteet.



Kuva 28. Kuvissa on uudisrakennusten luonnoksia. Kuvat ovat talotehtaiden mallistoista. Vastaavanlaisia talomalleja on talotoimittajilla esimerkiksi mallinimillä trend, moderni, city tms. Talotoimittajien talomalleista saadaan pienillä muutoksilla ne soveltumaan kortteliin 1076 (kuvat: Arkkitehtuuritoimisto Arkhaltia Oy).

Lisätietoja korjaus- ja rakentamistapaohjeista saa Kouvolan kaupungin kaavoitusyksiköstä (asemakaavoitus) tai rakennusvalvonnasta:

www.kouvola.fi/kaavoitus

www.kouvola.fi/rakennusvalvonta