



Pihapinnoitteet

Pihan pinnoitteiden uusimisessa otetaan huomioon mm. asianmukaiset pinnoitteiden pohjatyöt ja mahdollisesti tarvittavat routaeristykset sekä oikeat pintakallistukset.

Nurmialueiden ja asfaltointien rajapinnat tehdään samaan tasoon ilman reunakiveyksiä.

Laatoitetuilla piha-alueilla suositetaan alkuperäiselle rakennusvaiheelle tyypillisiä isohkoja ruutubetonilaattoja.

Sisäänkäynti- ja piha-alueilla korkotasoiissa otetaan huomioon kulkureittien esteettömyys.

Sulamis- ja sadevesijärjestelmät, pintavesien johtaminen

Seinustoilta pintavedet johdetaan rakennuksista pois päin vähintään 1:20 kaltevuudella vähintään kolmen metrin etäisyydelle rakennuksesta.

Myös syöksytorvien yhteydessä vedet tulee johtaa pois rakennusten sokkelivierustoilta. Mikäli katoilta alas tulevat vedet eivät ohjautu asfalttipinnan tai muun vettä ohjaavan pinnan tai varusteen avulla pois päin seinustalta, suositellaan tehtäväksi rännikaivollisia järjestelmiä. Vedet pyritään johtamaan hulevesikaivoihin.

Paikoin tonteilla on tarpeen rakentaa uusia salaojituksia ja/tai hulevesiviemärinteitä.

Pintavesien imeytys maastoon tai hulevesiviemäriin johtaminen tulee tapahtua omalla tonttialueella.

Puut, istutukset

Alueen tonteilla on runsaasti istutuksia, pensaita ja puustoa. Puiden mahdollinen kaato tonteilla tulee tehdä harkitusti ja luvanvaraisesti. Pensaiden osalla on suositeltavaa käyttää ryhmäistutuksia.



KORJAUSTÖIDEN LUVANVARAISUUS

Tontin haltijaa tai hänen pääsuunnittelijaansa kehoitetaan ennen peruskorjaus-, uudisrakennus- tai laajennustyön suunnittelun aloittamista olemaan yhteydessä rakennusvalvonnan tarkastusarkkitehtiin. Tarkastusarkkitehdin kanssa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, ohjeet ja muut huomioon otettavat seikat kuten mm. palomääräykset.

Rakennusten alkuperäisiä suunnitelmia perusparannustöiden ja muutostöiden lähtöaineistoksi löytyy mm. rakennusvalvonnan arkistosta.

Lupa tarvitaan kun kyseessä on mm.:

- uudisrakentaminen ja laajennukset
- käyttötarkoituksen muutokset
- rakennuksen energiatehokkuuteen vaikuttavat muutokset
- julkisivujen, kattojen, ikkunoiden ja ovien sekä parvekkeiden muoto-, materiaali-, pinnanjako- ja värimuutokset
- terveellisyteen ja turvallisuuteen mahdollisesti vaikuttavat toimet, esim. kantavien rakenteiden ja riskirakenteiden korjaukset ja muutokset sekä erilaiset kosteusvauriokorjaukset
- uudet tai muutettavat piharakennukset, autokatokset, grillikatokset, terassikatokset ja aitaukset
- purkutyöt, myös piharakennusten ja -katosten
- pihajärjestelyjen muutokset
- puiden kaataminen



ASUINALUEIDEN
KEHITTÄMISOHJELMA
2013-2015

LAATIO
ARKKITEHTITOIMISTO

OULU

Oulu Capital
of Northern
Scandinavia

OULU KAUKOVAINIO KORJAUSTAPA-OHJEET PIENTALOT

Nämä korjaustapaohjeet täydentävät Kaukovainion pientaloalueella voimassa olevaa asemakaavaa. Näissä annetaan ohjeita Kaukovainion 1960-70-luvulla valmistuneiden pientalojen korjaus-, muutos- ja uudisrakentamissuunnitelmien laatijoille sekä korjaustöiden suorittajille rakennusten ulkovaipan ja piha-alueiden osalta. Ohjeiston avulla halutaan tukea alueen rakennusperinnön ja ympäristön positiivisten ominaispiirteiden säilymistä. Lähtöaineistona korjaustapaohjeille on ollut Oulun kaupungin Rakennussuojelutyöryhmän raportti "Kaukovainion rakennuskannan ja vihralueiden inventointi 2010-2011, Metsälähiön moderni rakennusperintö".

KAUKOVAINION PIENTALOALUEET

Kaukovainion pientalojen rakentaminen tapahtui pääasiassa 1960-luvun lopulla. Pientaloalue edustaa 1960-luvun tiivistä ja matalaa aluerakentamista.

Pienet tontit ja kytketty talotyyppi ovat luoneet alueelle oman ilmeensä. Päätymuurit luovat vaikutelmaa tasakatoista sielläkin missä vesikatot ovat loivia harja- tai pulpettikattoja. Julkisivut ovat pääosin kalkkihiekkatiiltä ja lautaverhoilua.

Rakennukset ovat kortteleittain saman suunnittelijan käsialaa mikä luo yhtenäisen vaikutelman vaikkakin julkisivusävyt vaihtelevat.

Rakennuksen runko on yleensä L- tai U-muotoinen ja rakennuksista muodostuu suojaisia yksityispihoja ja yhtenäisiä katunäkymiä.

Yleisimmin pientalot on kytketty toisiinsa autotallien, katosten tai varastotilojen avulla.

Alue rakennettiin entiselle peltomaalle. Maasto poikkeaa siten lähtökohtaisesti Kaukovainion alueen mäntymetsäisestä osasta.

Pihat on rajattu puisto- ja katualueista pääosin pensas- tai puuaidoin, joissain tapauksissa piharakennuksilla. Katuja reunustavat kapeat nurmialueet, joilla kasvaa harvakseltaan suuria koivuja ja pihlajia. Kaduille näkyvät myös pihojen suureksi kasvaneet puut ja monipuoliset pensas- ja perennaistutukset, jotka luovat viihtyisyyttä alueelle.

Kaukovainion pientaloalue on paikallisen identiteetin kannalta arvotettu erittäin merkittäväksi. Pientaloalue on arvotettu alueen yhtenäisyysarvojen ja ympäristöarvojen kannalta sekä arkkitehtien arvojen kannalta merkittäväksi.



SUUNNITTELU, VALVONTA SEKÄ KUNTOARVIOT JA -TUTKIMUKSET

Kaikissa rakenteellisia tai teknisiä muutoksia vaativissa korjaustöissä sekä uuden rakentamisessa Oulun kaupunki edellyttää asiantuntijoiden laatimia suunnitelmia ja asiantuntevia projektinvetäjiä, valvoja ja päteviä työn toteuttajia.

Ennen korjaustöihin ryhtymistä on tarpeen tehdä kuntoarvio ja siinä esitetyt/suosittelut kuntotutkimukset. Rakennuksen riskirakenteet ja niiden kunto tulee selvittää kuntotutkimuksilla. Kuntotutkimukseen voi kuulua lisäksi esim. kosteusmittauksia ja tiiveystutkimuksia eri rakenteille. Myös mikrobitutkimukset, lämpökamerakuvaus, sekä vedenpoiston toimivuuden selvitykset saattavat olla tarpeen. Rakennusfysikaalisen toimivuuden selvittäminen on tarpeen jotta teknisesti riskialttiit kohdat voidaan korjata oikein.

Rakenteiden asbestipitoisuudet tulee kartoittaa ja tehdä asbestipurkutyöt asianmukaisesti.

Teknisten selvitysten lisäksi on otettava huomioon rakennuksen arkkitehtuurin ominaispiirteet. Korjaussuunnitelmien tulee tukea niiden säilymistä.

Muutoksia aiheuttavissa korjaussuunnitelmissa tarvitaan yleensä arkkitehtisuunnitelmia. Niiden lisäksi tarvitaan tilanteen mukaan mm. rakennesuunnitelmia, talotekniikan suunnitelmia ja vihersuunnitelmia.

Kuntoarviointiin lisäksi on usein tarpeen tehdä myös rakennuksien ja pihalueen toiminnallinen tarkastelu.

OMINAISPIIRTEIDEN SÄILYMINEN

Korjaustapaohjeiden tavoitteena on alueen säilyminen tulevaisuuteen arvoineen ja rakennusajalleen ominaisine piirteineen. Alueen yhtenäisyyden säilymistä tukevat alkuperäisen mukaiset tai sen luonteiset korjaus- ja uusimistavat muodoissa, rakenteissa ja materiaaleissa.

Kokonaisuuden säilymistä tukevat myös alkuperäisen värityksen, puuikkunoiden ja -ikkunaovien, ulko-ovien sekä muiden alueen kannalta arvokkaiden yksityiskohtien varjeleminen tai korjaustöissä alkuperäistylin linjan mukaiseksi palauttaminen.

Vanhon rakennusosien tullessa elinkaarensa päähän, uusimisen lähtökohdaksi on hyvä pitää alkuperäistoteutus. Korjaustavan tulee olla myös teknisesti toimiva ja kestävä ratkaisu, joten mahdollisia alkuperäisten rakenteiden rakennevirheitä ei kuitenkaan tule toistaa.

RAKENNUKSET

Julkisivut, lisälämmöneristykset

Pääsääntöisesti julkisivujen korjaustöissä on suositeltavaa käyttää alkuperäisen suunnitelman mukaisia materiaaleja ja pinnanjakoa sekä sävyjä.

Mahdollisesti tarvittavien lisälämmöneristysten muutosvaihtoehdot julkisivuaukkojen syvyysuhteisiin tulee minimoida. Haulitien kaksikerroksisissa rivitaloissa on lisälämmöneristys ja julkisivulaudoituksen uusiminen tehty onnistuneesti.

Yleisimmin julkisivuvaurioita aiheuttavat vauriot vesikatteessa, pellityksissä ja sadevesijärjestemissä. Nämä vauriot korjataan mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Korjattuja julkisivuja tulee myös huoltaa ja tehdä ylläpitokorjauksia säännöllisesti.



Vesikatto ja räystäät

Rakennusajalle ja alueelle tyypillinen kattomuoto on räystäältäään tasakattoiseksi hahmottuva katto tai niin sanottu pulpettikatto.

Vaakasuntaisia linjoja muodostavat räystäät ovat usein lautas-pintaiset ja korkeahkot, päädyissä julkisivumateriaali jatkuu tasakorkuisena ylös harjakorkeuteen asti.

Alueella on runsaasti säilyneitä alkuperäisiä katto- ja räystäsmuotoja. Vesikatkoja on tarpeen huoltaa säännöllisesti ja tarvittaessa niitä korjataan tai uusitaan alkuperäismallin mukaan.

Jyrkät harjakatot eivät kuulu Kaukovainion pientalojen rakennusajalle tyypillisiin kattoratkaisuihin eikä niitä suositella tehtäväksi tulevaisuuteen muutoksissa. Mikäli ratkaisuna käytetään harjakattoja, tulee sen kattokaltevuuden olla loiva. Harjakorkeuden tulee jäädä kaikilta sivuiltaan katseilta piiloon. Lautapintaiset räystäät muodostavat visuaalisesti vaakasuuntaisen linjan.

Kattomuotojen mahdollisista muutossuunnitelmista tulee neuvotella tapauskohtaisesti Oulun kaupungin rakennusvalvonnan kanssa jo suunnittelun alkuvaiheessa.

Ulko-ovet ja ikkunat

Korjaustöissä ja tarvittavissa uusimisissa tulee pyrkiä säilyttämään tai palauttamaan alkuperäismuodot, -materiaalit ja -puitteet sekä pintakäsittelyiden kuultosävyt että peittomaalien värisävyt.

PIHA-ALUEET

Pihakatokset ja -rakennukset

Uusien piharakennusten, autokatoksien, terassikatoksien, valokatoksien, grillikatoksien yms. rakentamissuunnitelmista tulee neuvotella tapauskohtaisesti Oulun kaupungin rakennusvalvonnan kanssa jo suunnittelun alkuvaiheessa.

Korjaustöissä ja mahdollisissa uusimissa tai lisärakennuksissa on suositeltavaa noudattaa päärakennuksen rakennusajan ilmettä, mielellään alkuperäistä mallia, pelkistettyjä ja yksinkertaisia muotoja, materiaaleja ja värisävyjä.

Katoksissa ja piharakennuksissa on matalat kattomuodot. Myös mahdolliset uudet piharakennukset ja -katokset tulee tehdä korkeudeltaan mataliksi niin etteivät ne kohoa ympäröiviä rakennuksia korkeammiksi.

Mikäli uudisrakennuksissa tai korjaustöissä käytetään harjakattoja, tulee sen kaltevuuden olla hyvin loiva. Mikäli ratkaisuna käytetään harjakattoja, tulee sen kattokaltevuuden olla loiva. Harjakorkeuden tulee jäädä kaikilta sivuiltaan katseilta piiloon. Kaltevan osan tulee jäädä päätymuurin taakse kuten alkuperäisissä rakennuksissa on yleisesti tehty.

Lautapintaiset räystäät muodostavat visuaalisesti vaakasuuntaisen linjan.

Uusien piharakennusten, -katosten, -varusteiden ja -aitojen ym. perustamiset on tehtävä maaperä ja sen routivuus huomioon ottaen.

Aidat

Pensasaita tai -aidanne on alueelle suositeltava aitamuoto. Vaakasuntaisista laudoista tehty aita on toinen Kaukovainion alueen matalia vaakalinjoja noudattava vaihtoehto.

