



### Puut, istutukset

Luonnonpuita, erityisesti mäntyjä, tulee säilyttää tonteilla. Jos on tarpeellista kaataa puustoa tontilta, tulee se tehdä harkitusti ja luvanvaraisesti. Useampia vierekkäin olevia varttuneita mäntyjä kerralla kaadettaessa jäljelle jäävien puiden elintilanne muuttuu ja kaatumisriski lisääntyy.

Uusia taimia tulee istuttaa joukkoon tulevaisuuden puuston varmistamiseksi.

### Pihapinnoitteet

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

Nurmialueiden ja asfaltointien rajapinnat tulee tehdä samaan tasoon ilman reunakiveyksiä. Laatoiteluilla piha-alueilla tulisi suosia rakennusvaiheelle tyyppisiä isohkoja ruutubetonilaattoja.

Sisäänkäyntialueilla ja muilla piha-alueilla tulee ottaa huomioon kulkureittien esteettömyys

### Sadevesijärjestelmät, pintavesien johtaminen

Alueen rakentamisaikaan sadevedet johdettiin yleisimmin pulpettikatoilta syöksytorvien avulla tai tasakatoilta alas julkisivujen takana näkymättömissä.

Syöksytorvien yhteydessä vedet tulee johtaa pois rakennusten sokkelivierus- toilta. Pintavedet tulee johtaa rakennuksista pois. Maan pintakallistuksen tulee olla vähintään 1:20 vähintään kolmen metrin etäisyydelle rakennuksesta.

Paikoin tonteilla on tarpeen rakentaa uusia salaojituksia ja/tai sadevesiviemäreitä. Pintavesien imeytys tai sadevesiviemäriin johtaminen tulee tapahtua omalla tonttialueella.



## 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

## Yhteystiedot

### Rakennusvalvonta

Asiakaspalvelu 08 5584 3500

rakennusvalvonta(at)ouka.fi

Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu



ASUINALUEIDEN  
KEHITTÄMISOHJELMA  
2013-2015

LAATIO  
ARKKITEHTITOIMISTO

# OULU KAUKOVAINIO KORJAUSTAPA-OHJEET RIVITALOT

Nämä korjaustapaohjeet täydentävät Kaukovainion rivitaloalueella voimassa olevaa asemakaavaa. Näissä annetaan ohjeita Kaukovainion 1960-70-luvuilla valmistuneiden rivitalojen 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 viheralueiden inventointi 2010-2011, Metsälähiön moderni rakennusperintö".

## KAUKOVAINION RIVITALOALUEET

Kaukovainion metsälähiön rivitalojen rakentaminen tapahtui pääasiassa vuosina 1965-1974. Alueelle rakennettiin 1-2-kerroksisia rivitaloja.

Rivitaloalueet ovat pääasiassa säilyttäneet alkuperäisen ilmeensä ja viheralueineen muodostavat viihtyisiä asuin- ympäristöjä. Tehdyt korjaukset ovat olleet pääasiassa säilyttäviä tai palauttavia. Alue edustaa aikakautensa laadukasta arkkitehtuuria.

As Oy Haulitien rivitalot käsittää viiden rivitalon muodostaman korttelikonaisuuden, jossa autokatokset rajaavat yhteisen parkkialueen katualueesta. Rakennukset ovat ns. tasakattoisia, julkisivuiltaan rapattua betonipintaa ja maalattua lautaverhoilua.

Helatien alueen rivitalot ovat punatiili- ja lautaverhoituja. Kaksikerroksisten rivitalojen yhteiskeskkipihat ja sisääntulopihat ovat avoimia, yksityispihat pääosin lauta- ja pensasaidoin rajattuja. Rakennuksissa on rakentamisajalleen tyyppilliset korkeat lautapintaiset räystäät. Muutamit leikkikalusteet sijoittuvat osittain luonnontilaisille, metsäisille yhteispihoille.

Helatien yksikerroksiset rivitalot ovat ulkomateriaaleiltaan ja julkisivusävyiltään kaksikerroksisten kaltaisia.

Kahdeksan kalkkihiekkatiili-lautaverhoillun rivitalon ryhmä Maljatien varrella on materiaaleiltaan ja ilmeeltään yhtenäinen rivitalojen kokonaisuus, jossa rakennusten alkuperäiset piirteet ovat pääosin säilyneet.

Helatien rivitaloalueen puusto on mäntyvoittoista kun taas Maljatien alueella on pääasiassa lehtipuustoa. Helatien yksikerroksisten rivitalojen yksityispihoja suojaa vehmas viherkasvillisuus.

Maljatien pihoilla on monipuolisia puu-, pensas- ja perennistutuksia, jotka näkyvät katualueelle. Piha- ja katualueiden väleissä on nurmikaistaleet istutuksineen. Maljatien taloyhtiöpihoista tulee rehevä puutarhamainen vaikutelma.

Lyijytien, Haulitien, Helatien ja Maljatien rivitalot on arvotettu paikallisen identiteetin ja arkkitehtonisten arvojen kannalta erittäin merkittäviksi. Nämä alueet ovat myös alueen yhtenäisyyden ja ympäristöarvojen kannalta merkittäviä.



## 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, lämpökamerakuvaukset, 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.

Kuntoarvioinnin lisäksi on usein tarpeen tehdä myös rakennukseen ja piha-alueen toiminnallinen tarkastelu.

## OMINAISPIIRTEIDEN SÄILYMINEN

Korjaustapaohjeiden tavoitteena on alueen säilyminen tulevaisuuteen metsälähiönä 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 alkuperäistyylin linjan mukaiseksi palauttaminen.

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

Kunkin rakennuksen omat erityispiirteet tulee säilyttää, kuten esimerkiksi Maljatie rivitalojen kaarevat räystäät.

## RAKENNUKSET

### Julkisivut, lisälämmöneristykset

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

Mahdollisesti tarvittavien lisälämmöneristysten muutosvaikutukset julkisivuaukkojen syvyysuhteisiin minimoidaan. Haultien kaksikerroksisissa rivitaloissa on lisälämmöneristys ja julkisivulaudoituksen uusiminen tehty onnistuneesti.

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



## Vesikatot ja räystäät

Ajalle tyypillinen kattomuoto on räystäiltään tasakattoiseksi hammottuva katto tai ns. pulpettikatto.

Räystäät ovat usein lautapintaiset ja korkeahkot, joissain rakennuksissa julkisivumateriaali jatkuu tasakorkuisena ylös räystääskorkeuteen asti.

Vesikatot pyritään korjaamaan tai uusimaan alkuperäistyylin mukaan. Alueella on runsaasti säilyneitä alkuperäisiä katto- ja räystäsmuotoja. Jyrkät harjakatot eivät kuulu Kaukovonion rivitalojen rakennusajalle tyypillisiin kattoratkaisuihin eikä niitä suositella tehtäväksi tulevissa ratkaisuisaakaan.

Mikäli ratkaisuna käytetään harjakattoa, 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

Alkuperäisiä puurakenteisia ikkunoita ja ovia on säilynyt runsaasti. Korjaustöissä ja tarvittavissa uusimisissa tulee pyrkiä säilyttämään tai palauttamaan alkuperäismuodot, -materiaalit ja -puitejaot sekä kuultosävyt että peittomaalien värisävyt. Yhtenäisen vaikutelman vuoksi rivitalon ulko-ovet ja niihin mahdollisesti liittyvät sisääntulokatokset tehdään keskenään samanlaisiksi.

## PIHA-ALUEET

### Pihakatokset ja -rakennukset

Korjaus- ja uusimistöissä tai lisärakennuksissa on suositeltavaa noudattaa päärakennusten rakennusajan ilmettä, mielellään alkuperäistä mallia, pelkistettyjä ja yksinkertaisia muotoja, alkuperäisiä materiaaleja ja värisävyjä.

Uusien terrassikatoksien, valokatoksien, grillikatoksien yms. rakentamissuunnitelmat on taloyhtiökohtaisesti neuvoteltava Oulun kaupungin rakennusvalvonnassa jo suunnittelun alkuvaiheessa.

Uusien pihavarusteiden, -katosten ja aitojen ym. perustamiset on tehtävä maaperä ja sen routivuus huomioon ottaen. Autokatoksien ym. piharakennusten jatkeeksi sijoitettujen jätekatoksien tulee muodostaa visuaalisesti yhtenäinen kokonaisuus. Kuvassa on esitetty Haultien rivitalojen alkuperäismallin mukaan uusittu pihakatos. Vaihtoehtoisesti jätekatosten sijaan suositellaan käytettäväksi syväkeräyssäiliöitä.

## Aidat

Rivitaloyhtiöiden yksityispihoilla on yleisesti käytetty lyhyehköjä metalli+puu-rakenteisia aitoja. Joissain paikoin on tiilirakenteisia, lyhyitä jakavia aitaosuuksia asuntojen väleillä. Piha-alueen muu rajaaminen on jatkettu tästä tyypillisesti pensasaidoilla.

Korjauskuntoiset nykyiset aidat korjataan tai tarvittaessa uusitaan alkuperäismallin mukaan.

Pensasaita tai -aidanne on alueelle suositeltava aitamuoto edellämainittujen aitojen lisänä.

## Ajoliittymät, autopaikoitusalueet

Autopaikoitusalueet on rajattu yleisestä katualueesta osin katosrakenteilla, osin istutuksilla. Uusilla rajaavilla istutusalueilla käytetään kasvualustan ja -ympäristön edellyttämiä puu- tai pensaslajeja, katualueajapainnoissa pensas- tai luonnonpuulaji-istutuksia.

