

OULU KAUKOVAINIO KORJAUSTAPOHJEET KERROSTALOT

Nämä korjaustapaohjeet täydentävät Kaukovainion kerrostaloalueella voimassa olevaa asemakaavaa. Näissä annetaan ohjeita Kaukovainion 1960-70-luvuilla valmistuneiden kerrostalojen 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 KERROSTALOALUEET

Kaukovainion kerrostaloalue on rakennettu suurimmalta osaltaan vuosien 1965-1974 välisenä aikana ns. metsälähiöperiaatteen mukaisesti. Metsälähiöperiaatteen tavoitteena oli yhdistää luonnonläheisyys, kylille ominainen yhteisöllisyys ja modernin yhteiskunnan mukavuudet.

Kaukovainiolla kerrostalot rakennettiin männikkökankaalle jättäen metsikköjä rakennusten väleille ja piha-alueille. Rakennukset sijoittuvat väljästi toisiinsa nähden jättäen tilaa metsäpihoille ja kevyen liikenteen väylille. Säilyneet kookkaat männiköt ovat edelleen merkittävä maisematekijä koko alueelle.

Kerrostalopihojen aitaamattomuus kuuluu luonnonläheisyyttä korostavan ympäristön piirteisiin. Osa metsäpihoista onkin edelleen aitaamattomia ja ne liittyvät saumattomasti avariin viheralueisiin.

Polut ja kevyen liikenteen väylät yhdistävät rakennuksia ja kortteleita toisiinsa. Pysäköintialueet sijoittuvat lähelle katualueita jolloin rakennusten keskelle muodostuu suojaisia oleskelualueita ja leikkipihoja. Paikoitusalueilla on autotalleja ja -katoksia eri aikakausilta.

1960-luvun lopulla rakennetut seitsenkerroksiset kerrostalot Kanahaukantiellä, Jalohaukantiellä ja Vaskitiellä muodostavat paikallisen identiteetin suhteen erittäin merkittäväksi arvotetun, yhtenäisen alueen.

1970-luvun alussa rakennettujen Tornihaukantiellä, Tuulihaukantiellä ja Nuolihaukantiellä kerrostalot muodostavat alueen yhtenäisyyden osalta ja paikallisen identiteetin osalta erittäin merkittäväksi arvotetun alueen.

Korkeat kerrostalot ovat julkisivupinnoiltaan pääosin betonipintaisia tai rappauspintaisia, harjattuja ja valkoiseksi maalattuja. Vanhimmissa niistä parvekkeet on sijoitettu osin tai kokonaan sisäänvedetyiksi. Vanhimpien rakennusten ikkunat ja suorakaiteen muotoiset betonielementit muodostavat julkisivuissa nauhamaisia vaakasuuntaa korostavia linjoja. Vaskitien kerrostaloissa on kalkkihiekkatiilestä muuratut päätyseinät.

Merikotkantiellä länsipuolella oleva Kanahaukantiellä, Varpushaukantiellä, Suohaukantiellä ja Jalohaukantiellä nauhaikkunoilla varustettujen, punatiilillä verhoiltujen kolmikerroksisten kerrostalojen alue on toteutunut 1960-luvulla Kaukovainion alkuperäisen asemakaavan mukaisesti. Pääosa kerrostaloista on tehty paikalla rakentaen. Rakennuksissa on osin maanpäälliset kellaritilat. Kolmikerroksiset kerrostalot ovat hissittömiä. Alueen paikallista identiteettiä luovat arvot ja alueen yhtenäisyysarvot ovat erittäin merkittäviä.

Useimmat rakennuksista ovat pääosin säilyttäneet alkuperäispiirteensä.





1970-luvun alun jälkeen rakennettujen rakennusten ulkoseinissä on ruutuelementit ja ikkunat muodostavat erillisiä julkisivuaukkoja. Merikotkantiemän itäpuolelle sijoittuvat kolmikerroksiset, julkisivuiltaan myös ruutuelementtirakenteiset kerrostalot ovat pinnoiltaan valkoisia.

Julkisivujen tehostevärit ovat 1960-luvun lopun kerrostaloissa alkuperäissävyltään yleensä tummahoja. 1970-luvun ruutuelementtitalojen julkisivujen tehostevärit ovat sävyiltään kirkkaampia.

Parvekkeet sijoitettiin 1970-luvulla yleensä rakennusrungon ulkopuolelle erillisiksi torneiksi. Tälle aikakaudelle ominaiseen tapaan kirkkaita värejä on käytetty myös parvekekaiteissa.

Punatiiliverhoitujen rakennusten parvekkeissa on betonikaiteita ja poimulevykaiteita, osin myös pyöröteräspinnakaiteita. Näiden pitkänomaisten lamellitalojen ikkunat ovat pääosin valkoisia ja myös parvekekaiteet ovat yleensä valkoisia. Ikkunat on yhdistetty puupaneloinneilla tai levyillä yhtenäisiksi nauhamaisiksi ryhmiksi.

Kolmikerroksisten punatiilirakennusten porraskäytävien kohdilla on tuuletusparvekkeita. Kerrostalojen alkuperäiset ulko-ovet ovat yleensä puurakenteisia.

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, valvojia sekä päteviä työn toteuttajia.

Ennen korjaustöihin ryhtymistä on tarpeen tehdä kuntoarvio ja siinä esitetyt/suositellut 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 viher-suunnitelmia.

Kuntoarvioinnin lisäksi on usein tarpeen tehdä myös rakennuksien ja piha-alueen 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 väriytyksen, puuikkunoiden ja -ikkunaovien, ulko-ovien sekä muiden alueen kannalta arvokkaiden yksityiskohtien varjeleminen tai korjaustöissä alkuperäistyylin linjan mukaiseksi palauttaminen.

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

RAKENNUKSET

Vesikatto ja räystäät

Katot ovat yleensä loivia sisäänpäinkallistuvia singelipintaisia bitumikattoja, tuuletettuja matalia pulpettikattoja tai loivia harjakattoja. Pulpettikattojen ja harjakattojen pintamateriaalina on pelti. Jyrkät harjakatot eivät kuulu Kaukovainion kerrostalojen rakennusajalle tyypillisiin kattoratkaisuihin eikä niitä suositella tehtäviksi tulevissakaan ratkaisuissa.

Kattojen ja räystäiden muotojen ja materiaalien mahdollisista muutossuunnitelmista tulee neuvotella tapauskohtaisesti Oulun kaupungin rakennusvalvonnan kanssa jo suunnittelun alkuvaiheessa.

Julkisivut

Pääsääntöisesti julkisivujen korjaustöissä on suositeltavaa käyttää alkuperäisen suunnitelman mukaisia materiaaleja sekä värisävyjä. Julkisivujen pinnanjaot ja syvyysuhteet pyritään säilyttämään.

Yleisiä vaurioita vanhoissa betonijulkisivuissa ovat sään aiheuttamat rasitukset ja raudoituksien korroosiovauriot. Pakkasrapautumisen aiheuttamat vauriot voidaan korjata laastipaikkauksilla mikäli ne ovat paikallisia ja niitä on määrällisesti vähän.

Ulkoseinävaurioita aiheuttavat usein myös vauriot vesikatteessa, pellityksissä, elementtisaumauksissa ja muissa liitoskohdissa sekä sadevesijärjestelmissä. Nämä vauriot korjataan mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

Betonijulkisivut on tarkoituksenmukaista korjata betoni- tai rapauspintaiksi. Alkuperäiseltä säilyttään valkoiset julkisivupinnat korjataan tai huoltomaalataan valkoisiksi.

Olevien julkisivupinnoitteiden koostumukset tarkistetaan uusien pintakäsittelyaineiden yhteensopivuuden varmistamiseksi.

Korjattuja julkisivuja tulee huoltaa ja tehdä ylläpitokorjauksia säännöllisesti.

Parvekkeet

Parvekkeiden vaurioaltteimpia kohtia ovat yleensä ohuet betonikaiteet ja parvekelaattojen reunat. Kullekin parvekkeen osalle suunnitellaan sovelias korjaustapa kuntotutkimuksen avulla arkitehtoninen kokonaisilme huomioon ottaen.

Parvekekorjaustöissä varmistetaan kokonaisuuden kosteustekninen toiminta.

Mahdolliset parvekelasitukset tehdään mahdollisimman huomaamattomiksi. Taloyhtiökohtaiset parvekelasitukset suunnitellaan ja toteutetaan detaljeiltaan yhtenäisesti.

Korjaustöissä ja tarvittavissa uusimisissa pyritään säilyttämään tai palauttamaan alkuperäismateriaalit, -muodot ja -värisävyt.





Ulko-ovet ja ikkunat

Alueen rakentamisaikana ikkunat tehtiin yleensä puuikkunoina. 1960-luvun ja 1970-luvun taitteen rakennusten ikkunaväleissä on käytetty puupanelointeja tai levytyksiä.

Porraskäytäväovet ovat osin lakattuja puu-lasiovia ja osin maalattuja teräslasiovia. Porraskäytävien alaoviin liittyy yleensä suuret ikkunat. Punatiilisissä kolmikerroksisissa kerrostaloissa on usein pystyrima-aiho porrashuonejulkisivuissa.

Alun perin porrashuoneiden sisäänkäyntien yhteydessä ei ole yleensä ollut katoksia tai lippoja. Niitä on monin paikoin lisätty jälkikäteen. Mahdolliset uudet sisääntulokatokset toteutetaan rakennusajalle tyypillisen vähäeleisen tyylin mukaan.

Korjaustöissä ja tarvittavissa uusimisissa pyritään säilyttämään tai palauttamaan alkuperäismuodot, -materiaalit ja -puitejaot sekä kuultosävyt että peittomaalien värisävyt.

PIHA-ALUEET

Piha-alueita tulee tarvittaessa tarkastella toiminnallisuuden parantamiseksi ja viihtyisyyden lisäämiseksi. Piha-alueet tulee säilyttää metsälähiön luonteisina.

Sisäänkäyntialueilla ja myös muilla piha-alueilla otetaan huomioon kulkureittien esteettömyys.

Pihakatokset ja -rakennukset

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

Uusien katoksien yms. piharakennusten tai -rakennelmien suunnitelmista tulee neuvotella tapauskohtaisesti Oulun kaupungin rakennusvalvonnan kanssa jo suunnittelun alkuvaiheessa.

Jos jätekatokset sijoitetaan autokatoksien, -tallien ym. piharakennusten jatkeeksi, tulee niiden muodostaa visuaalisesti yhtenäinen kokonaisuus. Vaihtoehtoisesti jätekatosten sijaan suositellaan käytettäväksi syväkeräyssäiliöitä.



Pihapinnoitteet

Pihan pinnoitteiden uusimisessa tulee 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 tulisi suosia rakennusajalle tyypillisiä isohkoja ruutubetonilaattoja.



Sadevesijärjestelmät, pintavesien johtaminen

Syöksytörien yhteydessä vedet tulee johtaa pois rakennusten sokkelivierustoilta. Pintavedet johdetaan rakennuksista pois päin. Maan pintakallistuksen tulee olla vähintään 1:20 vähintään kolmen metrin etäisyydelle rakennuksesta.

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

Kellarisisäänkäynnit

Useiden kerrostalojen piha-alueilta on kattamattomia sisäänkäyntejä kellaritiloihin. Sade- ja sulamisvesien johtamiset pois syvennyksistä hoidetaan sadevesiviemärineillä.

Pihakalusteet

Pihakalusteet, leikkivälineet ja istuskeluryhmät sijoittuvat luontevasti metsäpihoille.

Puut, istutukset

Luonnonpuita, erityisesti mäntyjä, säilytetään tonteilla. Jos on tarpeellista harventaa 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.

Ajoliittymät, autopaikoitusalueet

Autopaikoitusalueet kerrostaloalueilla ovat yleensä laajoja avoimia tai katoksellisia asfalttipintaisia kenttiä. Autopaikoitusalueet on paikoin rajattu yleisestä katualueesta osin katosrakenteilla, osin istutuksilla. Useille paikoitusalueille ei liity rajaavaa puustoa tai piharakennuksia kadun tai rakennusten suuntiin. Erityisesti Suohaukantiellä katualueen ja paikoitusalueiden näkymät ovat jäsentymättömiä.

Kadunvarren näkymien ja pihanäkymien parantamiseksi lisätään paikoitusalueita rajaavia ja viihtyisyyttä lisääviä viherkaistoja tai -saarekkeita puineen. Istutuksissa tulee suosia mäntyjä.

Aidat

Kerrostaloaluetontteja ei tule aidata.





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

Yhteystiedot

Rakennusvalvonta

Asiakaspalvelu 08 5584 3500

rakennusvalvonta(at)ouka.fi

Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu



ASUINALUEIDEN
KEHITTÄMISOHJELMA
2013-2015

OULU

Oulu Capital
of Northern
Scandinavia



LAATIO
ARKKITEHTITOIMISTO