



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

RAKENTEET JA TALOTEKNIikka

Jos rakennuksen kantavia rakenteita muutetaan esim. purkamalla jäykistävä tai kantava seinä pois sisätilamuutosten vuoksi, tulee korjaussuunnitteluun ottaa mukaan asiantunteva rakennesuunnittelija. Samoin tulisi menetellä, jos lisätään tai uusitaan salaojajärjestelmä perustusten kuivattamiseksi. Kaivutöiden yhteydessä on tärkeää ottaa huomioon työturvallisuus, koska vääriillä työmenetelmillä voidaan aiheuttaa kellarinseinän kaatumisvaara. Hyvä periaate on noudattaa laajennuksen rakennetyypeissä ja materiaalivalinnoissa alkuperäistä rakennustapaa. Talotekniikkaa uudistettaessa tulee suunnitelmat ja asennus teettää alan asiantuntijoilla

LISÄLÄMMÖNERISTYS JA IKKUNAT

Periaatteessa toimivaa ja tervettä rakennetta ei tulisi muuttaa. Korjaustoimenpiteillä saatetaan aiheuttaa kosteustekninen muutos vanhaan rakenteeseen ja mahdollisesti myös vahingoittaa sitä. Jos rakennusta halutaan eristää lisää, tulee rakennesuunnittelijan olla mukana kosteusteknisesti oikean rakenteen valinnassa. Vanhat, korjatut ja tiivistetyt ikkunat ovat toimivia ja sopivat hyvin ulkonäöltään kevyempinä rakennusten ulkoarkkitehtuuriin. Jos lisälämmöneristyskerros halutaan sijoittaa rakennuksen rungon ulkopuolelle, tulisi ikkunat tuoda ulospäin uuden verhouksen pintaan. Syvennykseen jäävät vanhat ikkunat poikkeavat jälleenrakennuskauten rakennustavasta, kuten myös ikkuna- ja nurkkalautojen koristeleikkaukset. **Ikkunoiden on oltava jaolliset, ruutukoko enintään 1,2 m².** Ikkunoiden tulee olla peittomaalattuja.

Yhteystiedot

Rakennusvalvontavirasto, Uusikatu 26, 90100 OULU
p. *5584 2717
tarkastusarkkitehti Aila Asikainen
tarkastusarkkitehti Reijo Lammasniemi

Tekninen keskus, Uusikatu 26, 90100 OULU
Asemakaavoitus p. *558 42400
kaavoitusarkkitehti Mikko Törmänen

Tontti- ja asumispalvelut:
Arkkiitehti Leena Olsbo-Rusanan p. 044-703 2616
Korjausavustukset ja korkotukilainat

Etunimi.sukunimi@ouka.fi



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

Nämä korjaus- ja rakennustapaohjeet täydentävät alueella voimassa olevaa asemakaavaa. Näissä annetaan ohjeita Karjasillan omatoimimille korjaajille sekä mahdollisten laajennusten tai piharakennusten suunnittelijoille sekä rakennusluvan hakijoille. Ohjeiden tarkoituksena on varmistaa, että Karjasillan oma ainutlaatuinen luonne säilyy mahdollisimman hyvin.

Asemakaavassa olevat, yhdenmukaista rakentamista koskevat asemakaavamääräykset on merkitty näihin ohjeisiin **kursiivilla ja lihavoituna**.



Rakennuslupaa edellyttävät ainakin:

- laajennukset
- käyttötarkoituksen muutokset, esim. uudet märkätilat
- julkisivun, katon ja ikkunoiden materiaali- ja värimuutokset
- kantavien rakenteiden muutokset
- piharakennusten purku ja rakentaminen

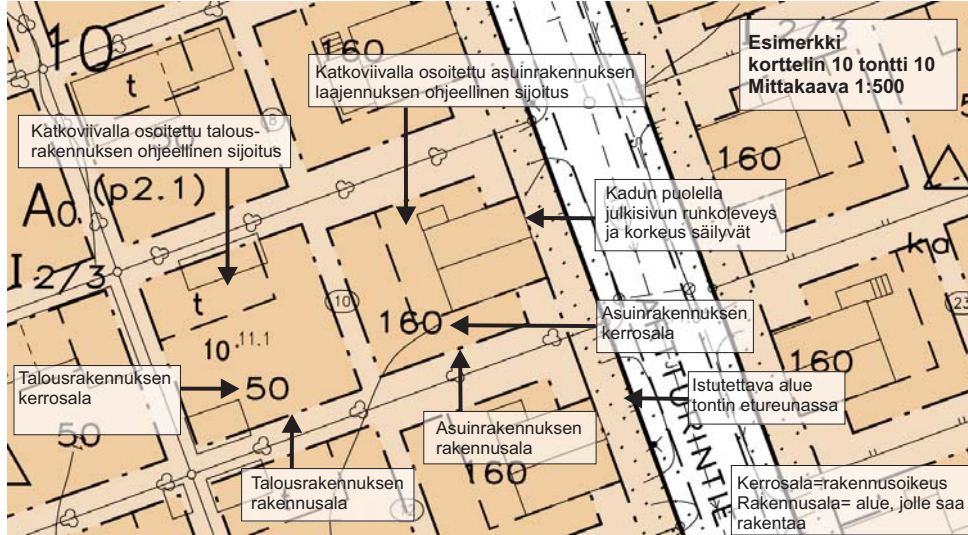
Myös puunkaadosta ja aidan rakentamisesta tulee tehdä rakennusvalvontavirastoon kirjallinen ilmoitus.

KARJASILLAN LUONNE

Karjasillan tyypillinen asuinrakennus on 1½ -kerroksinen lautavuorattu nk. rintamamiestalo. Talo on harjakattoinen, pohja-alaltaan pieni, lähes neliömäinen puinen rakennus. Huoneet ryhmittyvät rakennuksen keskelle sijoitettujen tulisijojen ja hormiryhmän ympärille. Rakennusten julkisivut on verhottu yhtenäisin silein vaaka- tai pystylautaverhouksin, niiden ikkunat ovat melko pieniä ja rakennuksissa on yleensä pienehkö lasitai avokuisti. Jälleenrakennuskauten yksinkertaiset tyyppitalot edustavat jo suomalaista rakennuserinnettä.

Alueen rakennukset on mittasuhteiltaan, sijoittelultaan ja materiaaleiltaan toteutettu yhtenäisesti. Rakennukset ovat iältään yli 50 vuotta vanhoja ja ne ovat lähes kaikki käyneet läpi ainakin yhden peruskorjauksen. **Kaikille yhteisten katunäkymien yhtenäisinä säilyminen on tärkeää.**





ASEMAKAAVA

Alueen asemakaava on vuodelta 1979. Asemakaavamääräysten mukaan **rakennuslupia myönnettäessä on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakennuskannan säilymistä edistetään.** Asemakaava edellyttää lisäksi, että **rakennukset ja niiden laajennukset rakennetaan siten, että ne ovat sopusoinnussa ympäristön rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen.** Asemakaavassa tonttien rakennusalat määräävät pääsääntöisesti, että kadun puolella rakennusten hahmo, runkoleveys ja korkeus säilyvät entisellään. Tällä tavoin taataan alueelle kortteleittain yhtenäinen ilme katualueilta nähtynä. Tontille määrätty rakennusala mahdollistaa asuinrakennuksen laajentamisen pihalle päin asemakaavan sallimissa rajoissa. Piharakennuksille on tontin takaosaan määrätty erillinen talousrakennuksen rakennusala ja -oikeus (t).



LAAJENNUKSET

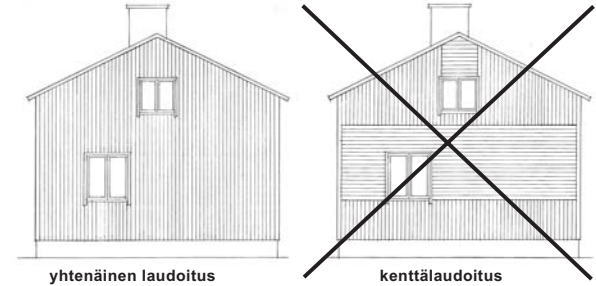
Laajennuksen ja lisärakennuksen runkosyvyys saa olla enintään sama kuin päärakennuksen runkosyvyys. Laajennusta suunniteltaessa tulee aina ennakoon ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan, jossa tarkastetaan vaadittavat palosuojaukset, asuinhuoneiden valonsaanti ja mm. esteettömyys.

AO- ja AO 1-korttelialueilla tulee naapuritontille suunnattu ikkuna, joka on 8 metriä lähempänä naapuritontin rakennusala tai rakennusta, rakentaa siten, että ikkunan alareunan korkeus lattiasta on 170 cm. Tarvittaessa pyydetään rakennuslupapöytäkirjaan liittämään myös naapurirakennusten julkisivut kadulta päin nähtynä.



JULKISIVUT

Ikkunat ovat olennainen osa rakennuksen julkisivusomittelua ja niiden mahdolliselle muuttamiselle tulee hakea lupa. **Julkisivun suora enimmäispituus on 14 m. Julkisivumateriaalina on käytettävä laudoitusta, joka maalataan peittomaalein.** Julkisivuverhouksessa ja listoituksessa noudatetaan alueelle tyypillisiä materiaaleja ja tyylejä. Verhouksen tulee jatkuu samanlaisena sokkelilta räystäälle asti. Nk. kenttälaudoitus ei kuulu jälleenrakennuskauden talojen somitteluperiaatteisiin. Puuverhouksen tulee olla riittävän paksu ja sen yksityiskohdat tulee suunnitella siten, että verhouksen tulee olla pitkäikäisempiä. Suositeltavimpia ovat perinteiset maalauksikäsitellyt. Julkisivujen värisävy tulee ilmoittaa valmistajan koodein lupahakemuksessa. Listojen tulee olla yksinkertaisia, värisävyllään joko valkoisia tai seinän värisävyä tummempia. Uusia, jälleenrakennuskauden rakennuksille vieraita koristeaiheita ei saa lisätä.



KATOT

Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kaltevuus on sama kuin korttelialueen olemassa olevien päärakennusten kattokaltevuus sekä julkisivupinnasta ulkonevat räystäät. Katon harjansuunta noudattaa korttelissa vallitsevaa harjan suuntaa. Suositeltavimmat katemateriaalit ovat alkuperäisten materiaalien mukaisesti bitumikermi, konesaumattu ohutpelti, tiili sekä betonikattotiili. Profiilipeltikatetta käytettäessä tulisi valita mahdollisimman vähäpöimäinen malli, jotta välttyttäisiin raskaalta ja ylikoristeelliselta vaikutelmalta. Räystäissä tulee noudattaa rakennuksen alkuperäistä räystääsmallia.



TALOUSRAKENNUKSET

Talousrakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 5 metriä ja räystäskorkeus enintään 2,5 metriä. Talousrakennuksen rakennusosalalla saa olla enintään kaksi erillistä talousrakennusta. Talousrakennusten hahmon tulee olla aisteinen verrattuna päärakennukseen. Julkisivumateriaalien, värisävyn ja katemateriaalin suhteen noudatetaan asuinrakennusten määräyksiä. Asemakaavassa määrätään talousrakennusten rakennusala tontilla. Talousrakennusten rakenteissa tulee huomioida naapurin rakennusalojen läheisyydestä johtuvat palovaatimukset. Kortteleissa 28, 29, 30, 31, 36, 37 ja 38 talousrakennusten rakennusala (ta) saadaan sijoittaa asunto, mikäli tontin asuinrakennus sisältää vain yhden asunnon.

PIHA

Tontit on aidattava puu- tai pensasaidoin. Puuaidan tulee olla 800 1000 mm korkea pystylauta-aita. Joillakin tonteilla on kadun kulmassa näkymäalueen vaatimus (n). Rakennettavasta aidasta tulee tehdä kirjallinen aitailmoitus rakennusvalvontaan. Raja-aita sijoitetaan aina tonttien väliselle rajalle ja siitä tulee sopia yhdessä naapurin kanssa kirjallisesti. Tonteille sallitaan yksi ajoneuvoliittymä. Puiden kaatamisesta on tehtävä maisematyöilmoitus rakennusvalvontaan. **Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvun 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. Laajennuksen ja uusien talousrakennusten korkeusasemat tulee suunnitella tarkkaan, ettei uusi rakentaminen häiritsevästi poikkea ympäröivän rakennuskannan korkeusasemista. Esim. näkyvän sokkelin yläreunan korkeuden tulisi pääsääntöisesti noudattaa ympäröivien rakennusten sokkelin korkeutta.

