

RAKENTAMISOHJEET

JOENSUUN KAUPUNGIN OTSOLAN JA KANERVALAN KAUPUNGINOSIEN PIENTALOALUEILLE

Hyväksytty rakennuslautakunnassa 28.10.1992

SISÄLLYSLUETTELO

	Sivu		Sivu
LUKIJALLE	2	LAINAT JA AVUSTUKSET	35
JOHTAVIA PERIAATTEITA	3	KIRJALLISUUSLUETTELO	36
ALUEIDEN RAKENTUMINEN	4	RAKENTAMISEN NEUVONTA	37
Otsola		ESIMERKKISUUNNITELMIA	38
Kanervalala		Asuinrakennuksen laajentaminen	
ASEMAKAAVAT	6	Talousrakennuksen uudisrakentaminen	
Yleistä			
Otsola			
Kanervalala			
RAKENTAMISHANKE	17		
Yleistä			
Lupamenettely			
RAKENTAMISEN SUUNNITTELU	20		
Tontin käyttö			
Uudisrakentaminen			
Rakennusten laajentaminen			
Korjausrakentaminen			
RAKENNUSOSAT JA RAKENTEET	25		
Perustukset			
Kellari			
Ulkoseinät			
Katto ja kattoikkunat			
Ikkunat ja ulko-ovet			
Kuistit ja sisäänkäynnit			
Parvekkeet			
Ulkoväritys			
Aidat ja portit			
RAKENNUSTEN HOITO JA KORJAUS	34		

LUKIJALLE

Otsolan ja Kanervalan pientaloalueiden kaltaisten valmiiden asuin- ympäristöjen esteettiset, taloudelliset ja sosiaaliset arvot ovat huomattavat ja niiden säilyttäminen tärkeää. Arvojen säilymisen ja alueella tapahtuvan rakentamisen välillä on kiinteä yhteys.

Rakentamista ohjataan rakennuslainsäädännöllä. Se antaa mahdollisuuden rakentamisen ohjaamiseen myös asemakaavojen avulla. Tätä mahdollisuutta on hyödynnetty molempien näiden kaupunginosien asemakaavoja muutettaessa.

Asemakaavamääräysten lähtökohtana on ollut luonnonläheisen ja viihtyisän asumisen sekä pienimittakaavaisen rakentamisen säilyttäminen. Mitkään määräykset ja valvonta eivät kuitenkaan yksinään johda toivottuun lopputulokseen, elleivät niiden lähtökohdat ole selvillä.

Tämän rakentamisohjeen tavoitteena onkin

- selvittää nykyisille kiinteistönomistajille ja rakennussuunnittelijoille näiden alueiden rakentamisperinnettä
- antaa suunnitteluohjeita kaikkiin niihin yksityiskohtiin, joilla on olennaista vaikutusta rakentamistyylin ja alueen luonteen säilymiseen
- antaa rakentamishankkeen suunnitteluun, lupamenettelyyn ja toteutukseen liittyviä ohjeita sekä lisäksi
- vähentää rakentamisvirheitä, säästää kustannuksia ja lisätä edelleen rakennusten ja ympäristön arvoa.

Joensuun kaupungin rakennuslautakunnan päätöksen mukaan näitä rakentamisohjeita noudatetaan Otsolan ja Kanervalan kaupunginosissa sekä soveltuvin osin myös muilla 1950- ja 1960-luvulla rakennetuilla pientaloalueillamme.

Nämä rakentamisohjeet on laatinut asemakaavateknikko Harri Honkanen Joensuun kaupungin teknisen viraston kaavoituksen toimialueella.

Joensuussa 2.9.1992

JOHTAVIA PERIAATTEITA

"Hyvä arkkitehtuuri on aina yksinkertaista arkkitehtuuria. Rakennus tarvitsee vain sovittaa yhteen naapurirakennusten kanssa. Sen ei tule pyrkiä vetämään ohikulkijoiden huomiota pöyhkeillä, monimutkaisilla, ihmeellisillä julkisivuillaan tai räikeillä väreillään."

Professori Otto-Iivari Meurman

Vanhoja pientaloalueitamme tulisi aina rakentaa kunnioittaen niiden oman aikansa meille jättämää perinnettä ja pitäen lähtökohtana rakennusten, katujen ja kasvillisuuden yhteisvaikutusta. Alueet, jotka ovat alunperin tiukan suunnitelmallisia, eivät siedä kovin yksilöllisiä ratkaisuja.

Pihat ovat asuntoalueen sekä yksityisiä että julkisia ulkotiloja. Kadulle näkyvät tontinosat ja rakennukset ovat osa sitä julkista tilaa, josta kaupunkikuva muodostuu. Siisteys ja viihtyisyys lisäävät alueen arvostusta ja arvoa.

Kaiken rakentamisen tulisi muodoiltaan, mittasuhteiltaan ja materiaaleiltaan olla sopusoinnussa ympäristönsä kanssa. On hyvä muistaa, että omalla tontilla rakentaessamme rakennamme samalla myös yhteistä elinympäristöämme.

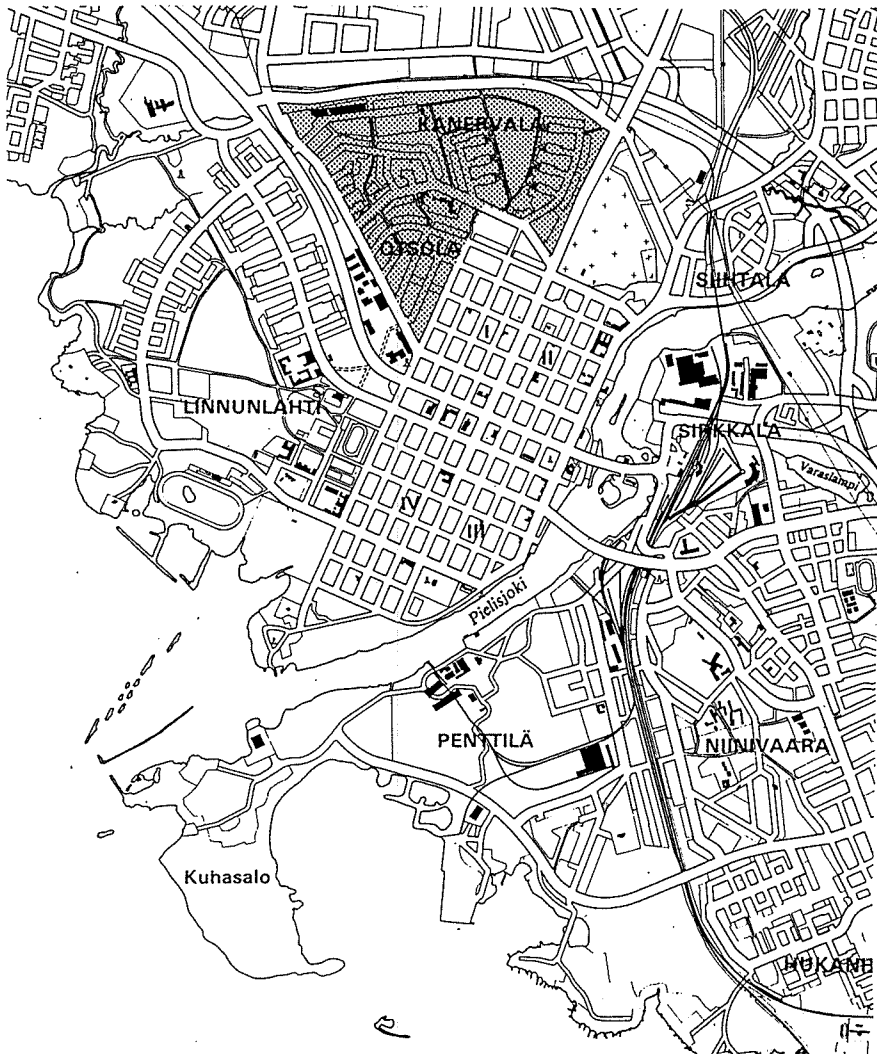
Rakennuksen ja sen osien kauneus edellyttävät onnistuneita mittasuhteita. Pienellä, yhdellä silmäyksellä nähtävässä rakennuksessa niillä on aivan oleellinen merkitys.

Omakotitalon ulkoasun suunnittelussa tulisi lähtökohdaksi ottaa asumisperinteemme luonne ja rakennusten melko pieni koko. Nykyisin kaikessa suunnittelussa arvostetaan "rehellisyyden oppia". Sen mukaan suomalaisen pientalon tulee näyttää suomalaiselta pientalolta, jossa on nähtävissä oman aikansa tunnusmerkit: rintamamiesten rakentamien puutalojen on oltava aidosti sen ajan tyylin mukaisia puutaloja.

Parhaille pientaloille on tunnusomaista muotojen ja materiaalien vähälukuisuus. Ratkaisut ovat olleet luontevan koruttomia, koska ne ovat todellisten tarpeiden muovaamia. Asumisen perusvaatimukset, ilmasto ja materiaalin säästäminen ovat johtaneet kauniisiin, piirteiltään selkeisiin ja ajattomiin rakennustyypppeihin. Niissä on edelleen ainesta esimerkiksi nykyaikaiselle rakennussuunnittelulle.

ALUEIDEN RAKENTUMINEN

Otsola



Alueiden sijainti kaupunkirakenteessa

Sodan jälkeen säädetty maanhankintalaki velvoitti kaupungin luovuttamaan siirtolaisille ja rintamamiehille omakotitontteja. Siihen aikaan kaupungin alueeksi kuulunut osa nykyistä Niinivaaraa ja varsinaisen ruutukaava-alueen pohjoispuoliset korttelit alkoivat olla jo täyteen rakennettuja, joten kaupunkia oli laajennettava länteen. Asemakaavan laatiminen annettiin arkkitehti Aulis Rankan tehtäväksi.

Monien vaiheiden jälkeen päädyttiin kolmen asutusryhmän muodostamiseen. Yksi niistä oli VI kaupunginosa eli nykyinen Otsola. Kaksi muuta ryhmää, jotka suunniteltiin nykyiseen Linnunlahden kaupunginosaan, eivät ole toteutuneet silloin suunnitellulla tavalla.

Otsolan ensimmäinen asemakaava vahvistettiin vuonna 1947. Osia siitä otettiin käyttöön jo samana vuonna. Maanlunastuslautakunta pakkolunasti alueelta rakentamista varten 122 tonttia ja kaupunki myi loput eli 12 tonttia. Vilkkain rakentamisjakso ajoittui 1940- ja 1950-lukujen vaihteeseen, jolloin aravalainoitus otettiin käyttöön maassamme.

Asuinrakennuksista 116 on jälleenrakennuskauden ns. puolitoistakerroksisia rintamamiestaloja. Useimmiten ne rakennettiin silloisia tyyppipiirustuksia käyttäen. Siten myös talojen julkisivumateriaali on yleensä sama eli puu peittomaalattuna. Kokonaan lautavuorattuja asuinrakennuksia on yhteensä 102 ja rapattuja 14. Muut materiaalit ovat harvinaisia, eikä niitä tulisi käyttää täydennysrakentamisessakaan.

Otsolan reuna-alueille sijoitetut puolitoistakerroksiset asuinrakennukset ja niiden julkisivujen samankaltaisuus sekä tontteja rajaavat korkeat pensasaidat antavat alueesta yhtenäisen vaikutelman, vaikka rakennusten väriytyy poikkeaaakin toisistaan paikoin huomattavasti.

Kanervalala

Arkkitehdit Otto-Iivari Meurman ja Olli Kivinen laativat Joensuun ensimmäisen yleiskaavan vuonna 1953. Sen eräänä ajatuksena oli selvän liikekeskuksen muodostaminen kaupunkiin ja asutuksen painopisteen siirtäminen elinvoimaisiin asumalähiöihin. Niiden toteuttaminen aloitettiin Kanervalasta.

Kanervalan ensimmäinen asemakaava laadittiin Otsolan pohjoispuolelle yleiskaavoituksen ohessa, ja se valmistui jo keväällä 1952. Siinä on sovitettu yhteen lähiöajatus, puutarhakaupunki-idea ja funktionalisen kaupungin hajautusperiaate. Alueelle suunniteltiin sijoitettavaksi palveluja, kerrostaloja ja uutena asumismuotona myös rivitaloja. Kerrostalotontit oli tarkoitus sijoittaa Vanamokadun varrelle, mutta myöhemmin ne muutettiin omakotitonteiksi. "Metsäkaupunki"-ajatus tulee selvästi esille vuonna 1955 kaavoitetussa Kanervalan itäosassa.

Kanervalan rakentaminen aloitettiin heti asemakaavan saatua lainvoiman. Ensimmäisenä otettiin käyttöön Tulliportinkatuun rajoittuvat alueet välittömänä jatkeena Otsolan rakentamiselle. Viimeiset asuinrakennukset valmistuivat 1960-luvun puolivälissä kaupunginosan itäosaan.

Yksikerroksisia omakotirakennuksia on Kanervalassa kaikkiaan 117 ja ns. puolitoistakerroksisia 104. Länsipuolinen alue on lähes kokonaan korkeiden asuinrakennusten aluetta muodostaen Otsolan asutuksen kanssa yhtenäisen kokonaisuuden. Viimeksi rakennettu itäpuoli on puolestaan 1960-luvulle tyypillistä yksikerroksista puutaloaluetta. Julkisivumateriaalina on käytetty puuta 175:ssä ja rappausta 26:ssa asuinrakennuksessa.

Myös tämän kaupunginosan asuintalojen rakentamisessa on yleensä käytetty oman aikansa tyyppiirustuksia, mikä yhdessä suorien lyhyiden asuntokatuja ja rakennusten säännönmukaisen sijoittelun sekä hoidetun puistometsän kanssa antaa alueesta rauhallisen vaikutelman.

ASEMAKAAVAT

Yleistä

Asemakaava on lakiin rinnastettava asiakirja ja se muodostuu alueen kartasta, merkintöjen selityksistä ja määräyksistä. Asemakaavassa määritellään eri käyttöön tarkoitettujen alueiden rajat sekä niiden käyttöä koskevat rajoitukset tai määräykset.

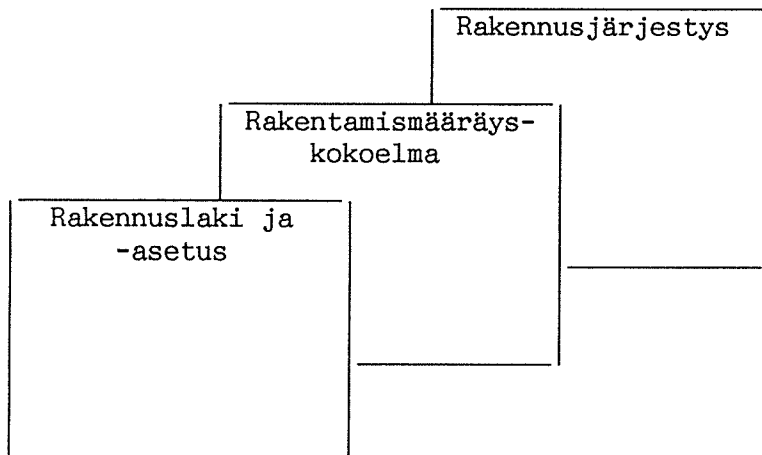
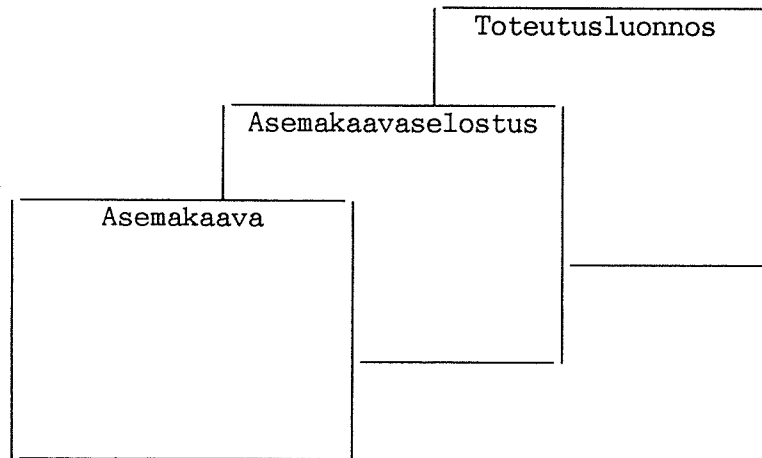
Asiakirjoihin liitetään aina myös asemakaavaselostus, jonka tehtävänä on antaa lukijalle lähtötietoja kaava-alueesta sekä perustella ja havainnollistaa valittua kaavaratkaisua.

Asemakaavaselostuksen liitteenä on toteutusluonnos, jonka tarkoituksena on osoittaa, miten kaavoittajan mielestä alueen tulisi rakentua ja miltä se näyttää, kun kaikki kaavan mukainen rakennusoikeus on käytetty. Toteutusluonnos antaa arvokasta tietoa lähiympäristön tulevasta rakentumisesta ja helpottaa siten omien valintojen tekemistä.

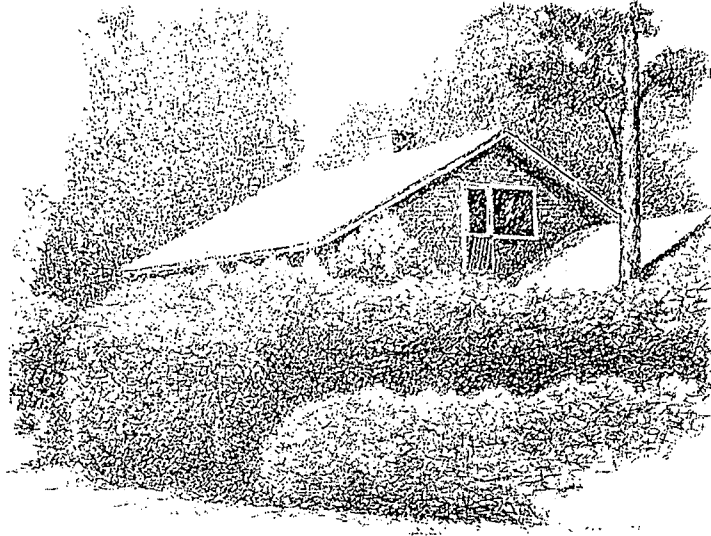
Asemakaavaan on syytä perehtyä ennen suunnittelutyöhön ryhtymistä, koska siitä poikkeaminen tietää aina rakennuslupamenettelyn hidastumista. Vähäiseenkin poikkeamiseen asemakaavasta tarvitaan lupa. Olennainen poikkeaminen edellyttää asemakaavan muuttamista ja sen tarpeellisuudesta päättää kaupunginvaltuusto.

Asemakaavan ja näiden rakentamisohteiden lisäksi tulee suunnittelussa ottaa huomioon myös muut rakentamista koskevat säännökset, kuten rakennuslaki ja -asetus, rakentamismääräyskokoelma ja rakennusjärjestys.

Rakennushankkeen läpivienti on vaativa ja usein taloudellisestikin merkittävä tehtävä. Rakennussuunnittelu ja työn valvonta tarvitsevat pätevän suunnittelijan. Täydennysrakentaminen ja peruskorjaaminen onnistuu parhaiten kokeneilta rakentajilta. Jokainen muutos ja virhe lisäävät kustannuksia. Siksi pienetkin hankkeet on edullista antaa korjausrakentamiseen perehtyneiden henkilöiden tehtäväksi.



Otsola



Otsolan asemakaavamuutos on saanut lainvoiman 12.8.1992. Sen laatimisen tavoitteena on ollut

- säilyttää alueen kulttuuri- ja asutushistoriallinen kokonaisuus sekä luonne
- mahdollistaa lisä- ja täydennysrakentaminen
- laajentaa talousrakennuksen käyttöä

Uuden asemakaavan määräykset eivät ole kovin yksityiskohtaisia, mikä lisää ratkaisumahdollisuuksien lukumäärää ja siten myös suunnittelutehtävien vaativuutta. Siihen viittaa asemakaavamerkintä /s, joka määrää, että uudisrakentamis- ja korjaustoimenpiteillä ei saa turmella rakennusten ja ympäristön muodostamaa kokonaisuutta.

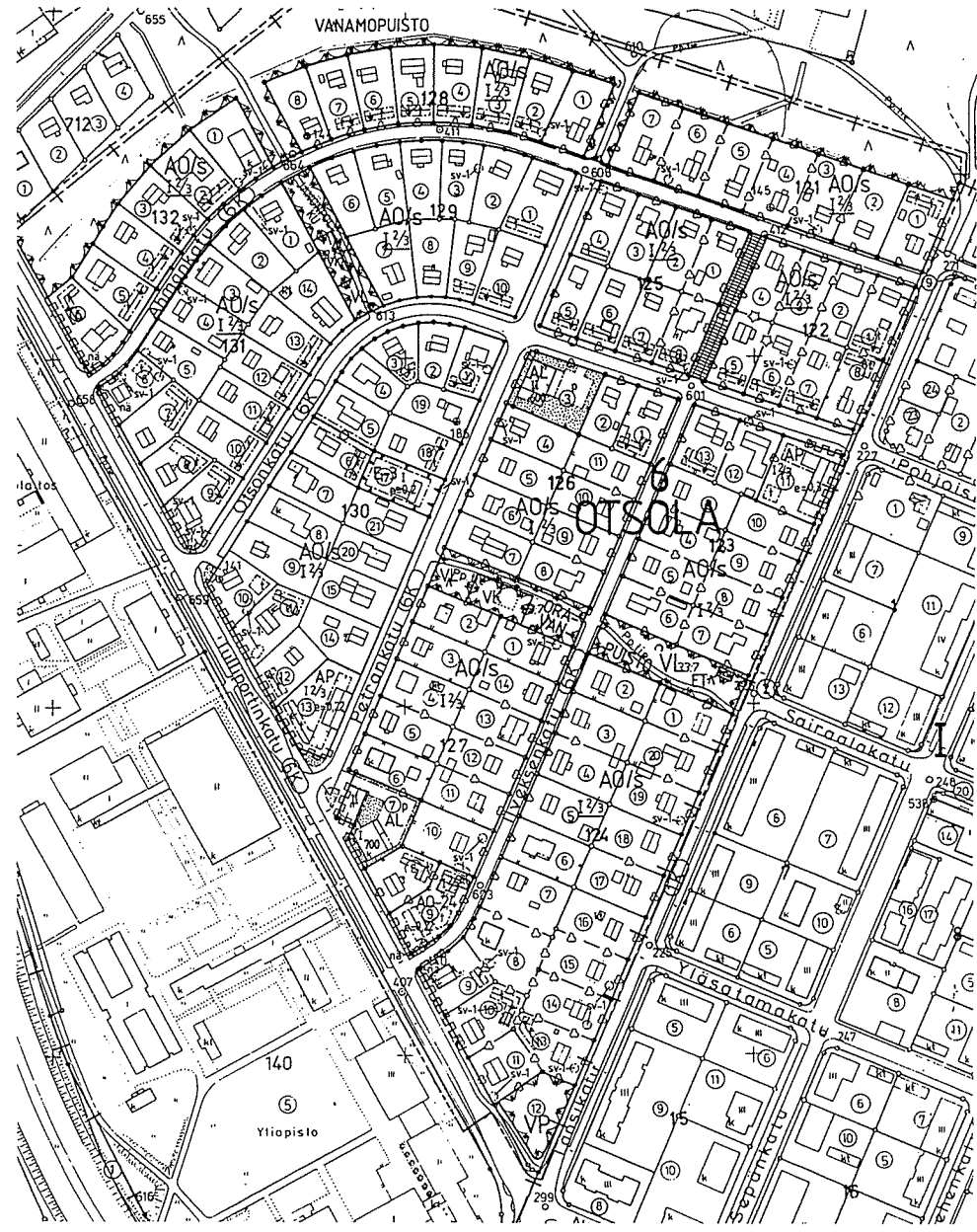
Kerroslukumerkintä I 2/3 tarkoittaa, että asuinrakennuksen tulee olla muodoltaan ns. puolitoistakerroksinen rakennus ja asumiseen liittyviä tiloja on sijoitettava tai jätettävä mahdollisuus sijoittaa myös yläkertaan. Kun kerroslukua ei ole alleviivattu, voi rakennus olla myös yksikerroksinen.

Talousrakennus on sijoitettava t-kirjaimella merkitylle rakennus- alalle. Mikäli sellaista ei ole tontille merkitty, voidaan talousrakennus sijoittaa tontin takaosaan asemakaavamääräystä noudattaen. Lisäksi on paloturvallisuusmääräyksistä johtuen huomioitava, että jos talousrakennukseen aiotaan joskus sijoittaa asuintiloja, tulee etäisyyden naapurin rajasta olla vähintään 4,0 metriä ja naapuritontilla oleviin rakennuksiin vähintään 8,0 metriä, ellei rakenteita suojata paloa vastaan.

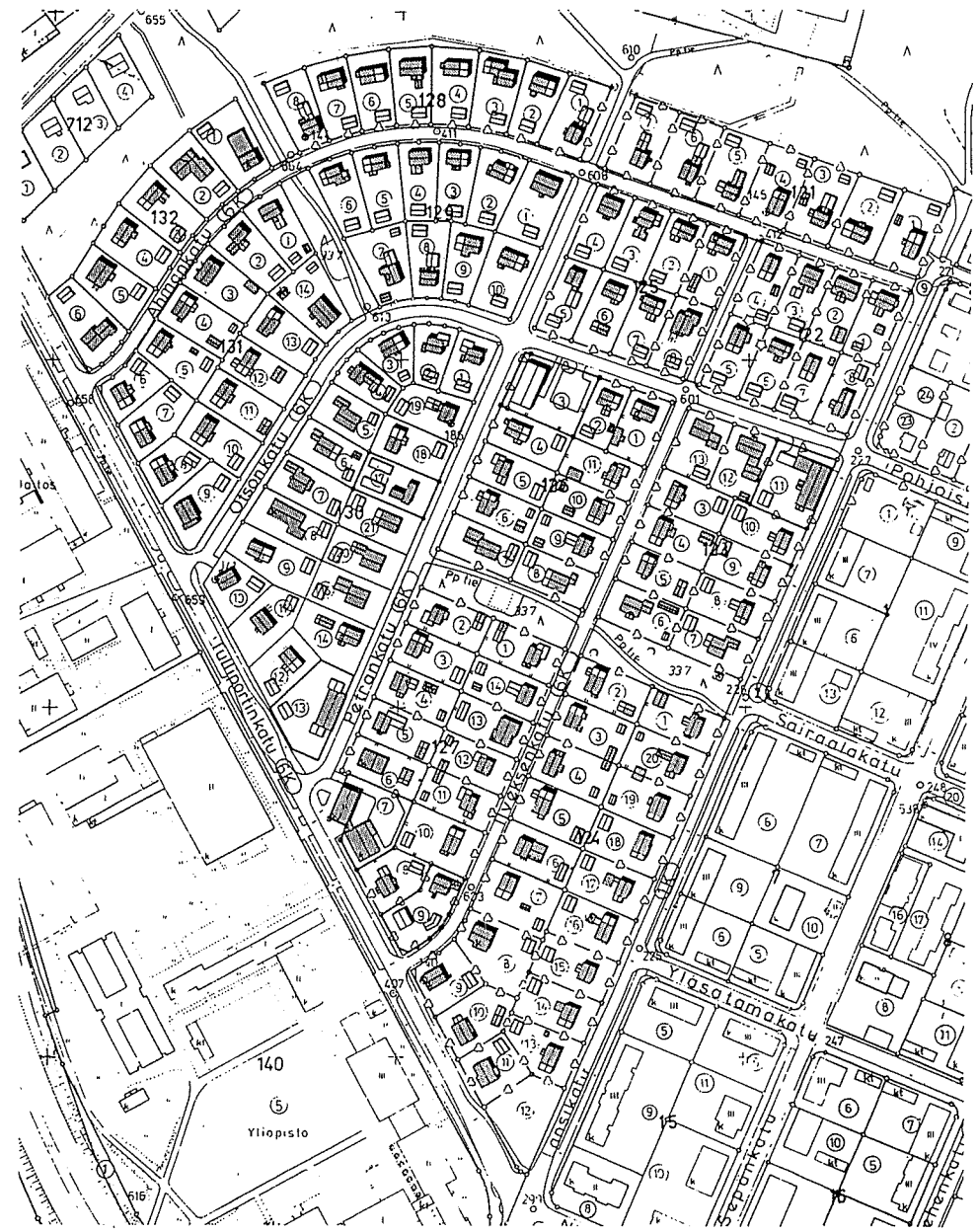
Katos on rakennelma, joten siitä on tehtävä pääosin avoin. Suljetuna tilana siitä muodostuu rakennus. Tulkinnessa auttaa rakennusvalvontatoimisto.

Alueellinen suojelu on kokonaisuus, joka sisältää myös maisemallisesti merkittävän kasvillisuuden. Tärkeimmät puut on suojeltu sv-1-merkinnällä. Näiden puiden elinmahdollisuudet on turvattava ja kaataminen on mahdollista vain kaupunginhallituksen poikkeusluvalla.

OTSOLA



Voimassa oleva asemakaava



Toteutusluonnos

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AP	Asuinpientalojen korttelialue.
AO	ErillisiENTALojen korttelialue.
AO-24	ErillisiENTALojen korttelialue. Kullekin tontille saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta ja yhteensä enintään kaksi asuntoa.
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
VP	Puisto.
VL	Lähihivikistysalue.
VK	Leikkikenttä.
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
E-3	Erityisalue, jota voidaan käyttää yhdyskuntateknisten rakennusten rakentamiseen ja varastointialueena. Alue on aidattava.
---	3 metriä sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
+---	Kaupunginosan raja.
-----	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
-----	Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
-----	Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
6	Kaupunginosan numero.
OTSO	Kaupunginosan nimi.
130	Korttelin numero.
①	Tontin numero.
Otsonkatu	Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.
700	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Rooppalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I 2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e=0,22	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

I 2/3	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävään rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määrityksen.
[]	Rakennusala.
[+]	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
[---]	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
[↓]	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
[.]	Istutettava alueen osa.
[..]	Ohjeellinen istutettava alueen osa.
[---]	Katu.
[PP]	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katù.
[P]	Pysäköintipaikka.
[---]	Maanalaisia johtoa varten varattu alueen osa.
[~]	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
/s	Asutushistoriallisesti tärkeän aluekokonaisuuden osa. Uudisrakennus- ja korjaustoimenpiteillä ei saa turmella rakennusten ja ympäristön muodostamaa kokonaisuutta.
[sv-1]	Alueen osa, jolla olemassa oleva puusto säilytetään.
[nä]	Näkemäalueeksi varattu tontin osa, jonka saa aidata vain katokiviivan osoittamalta sivultaan.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

- Maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa.
- AP- ja AO-24-tontteja koskevat määräykset
- Merkityn rakennusoikeuden lisäksi tontille saa rakentaa talousrakennuksen ja katoksen, joiden ala saa olla yhteensä enintään 50 m². Näiden kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1 : 3 ja enintään 1 : 2.
- Talousrakennuksen ja katoksen julkisivumateriaalina on käytettävä puuta peittomaalattuna.
- AO-tontteja koskevat määräykset
- Rakennusten ja katosten julkisivumateriaalina on käytettävä puuta peittomaalattuna.
- Katualueeseen rajoittuvat tontin sivut on aidattava penssidoiin. Muut tontin sivut voidaan aidata penssidoiin tai enintään 120 cm korkein puusäleidoiin.

- Kullekin tontille saa rakentaa asuinrakennuksen, talousrakennuksen ja katoksen.

Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 220 m² ja ala enintään 170 m² kun rakennuksen kerrosaluku on I tai enintään 130 m² kun kerrosaluku on I 2/3.

Talousrakennuksen ja katoksen ala saa olla yhteensä enintään 50 m².

- Talousrakennukseen saa sijoittaa asuinhuoneita ja sauna-, autosuoja- ja varasto- tms. tiloja sekä ympäristöhäiritä aiheuttamattomia työtiloja. Asuinhuoneita ja työtiloja saa rakentaa yhteensä enintään 30 k-m².
- Rakennukset ja katoksen saa sijoittaa tontilla seuraavasti:

Asuinrakennus:
Vähintään 4,0 metrin etäisyydelle tontin rajoista.

Talousrakennus:
Mikäli talousrakennuksen rakennusala ei ole osoitettu voidaan rakennus sijoittaa tontin takaosaan.

Katos:
Ensimmäinen sijoituspaikka on tontin takaosa. Toissijaisesti se voidaan sijoittaa myös tontin muihin osiin ei kuitenkaan talousrakennuksen rakennusalaalle tai 4,0 metriä sitä lähemmäksi eikä tontin etuosalla olevaa asuinrakennusta lähemmäksi katualuetta.

Asuinrakennuksen, talousrakennuksen ja katoksen välimatka on oltava vähintään 4,0 metriä.

Talousrakennus ja katos sijoitetaan tontin takaosaan siten, että katon harja on tontin takarajan suuntainen sekä etäisyys tontin takarajaan on 3,0 metriä ja muihin rajoihin vähintään 2,0 metriä.

- Rakennuksiin ja katokseen on tehtävä avoräystäinen harjakatto. Talousrakennuksen ja katoksen kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1 : 3 ja enintään 1 : 2.

AL-tontteja koskevat määräykset

- Tontille saa rakentaa enintään neljä asuntoa.
- Liiketiloja saa rakentaa vain rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen.
- Pysäköintialueeksi ja huoltopihaksi varattavat tontinosat, jotka eivät rajoitu rakennuksiin, on erotettava aitauksin tai istutuksin muista tontinosista. AO-tonttien vastaisille rajoille on tehtävä vähintään 160 cm korkea puusäleaita tai muu rakennuslautakunnan hyväksymä aita.

AUTOPAIKKOJA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

- Tontteja varten on tontille varattava autopaikkoja seuraavasti:
Asunnot: 1 1/2 autopaikkaa asuntoa kohden, kuitenkin vähintään kaksi autopaikkaa tonttia kohden.
Liikehuoneistot: yksi autopaikka kerrosalan 50 m² kohden.
Toimistot ja muut tilat: yksi autopaikka kerrosalan 70 m² kohden.
- Talousrakennuksen alalla oleva autosuoja ei saa avautua kadulle päin.

Kanervalala

Kanervalan länsiosan asemakaavamuutos on vahvistettu 24.1.1992 ja itäosan 17.6.1991. Molempien kaavamuutosten tarkoituksena on ollut

- säilyttää alueiden käyttötarkoituksen ja luonnetta
- mahdollistaa lisä- ja täydennysrakentamista
- laajentaa talousrakennuksen käyttöä

Kanervalan ja Otsolan asuntoalueet ovat hyvin samankaltaiset. Tästä syystä niiden asemakaavamääräyksetkin ovat lähes samansisältöiset.

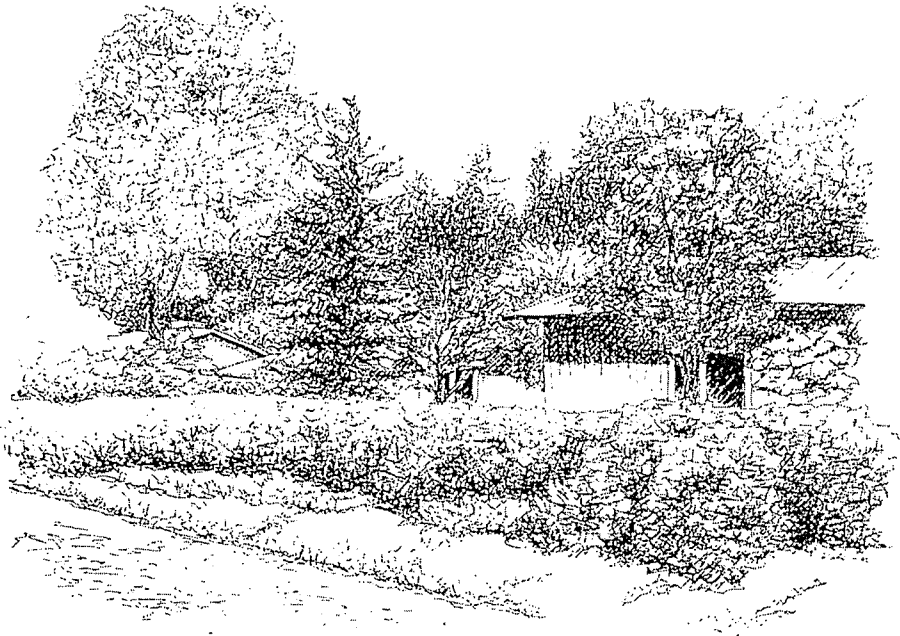
Kanervalan länsi- ja itäosan erillispienitaloja koskevat kaavamääräykset poikkeavat toisistaan lähinnä asuinrakennusten enimmäisalujen osalta. Pieniä eroja on myös talousrakennuksen ja katoksen katokaltevuus- ja sijoittamismääräyksissä.

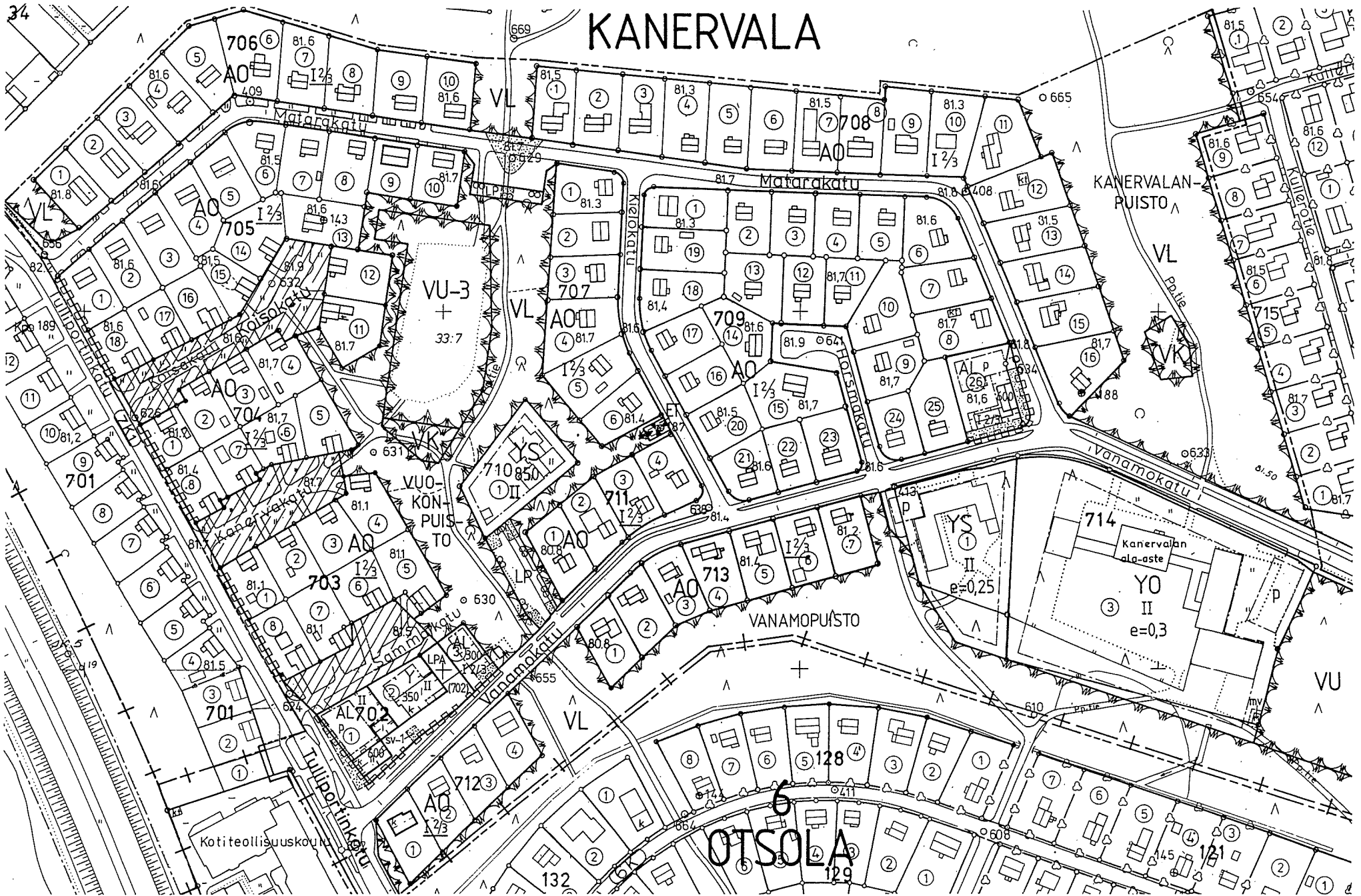
Se, mitä Otsolan kohdalla on sanottu kerroslukumerkinnästä, talousrakennuksesta ja katoksesta, on voimassa myös Kanervalassa. Lisäksi olisi suotavaa, että Kanervalan itäosassakin katos sijoitettaisiin tontille asuinrakennusta kauemmaksi katualueesta.

1950-luvun lopulla Kanervalan itäosan kortteleihin 719 ja 724 valmistui kaksi Selvaag-taloina tunnettua rivitaloyhtiötä. Alunperin Norjasta tulleen ajatuksen mukaan tällä aravarakentamisen tyyppituotannolla pyrittiin mielenkiintoiseen ja monimuotoiseen, mutta samalla tiiviiseen ja kaupunkimaiseen asuinympäristöön. Tyypillistä tälle rakentamiselle on, että huoneistot ovat kaksikerroksisia eikä niillä ole asuntokohtaista piha-aluetta. Yhteiset leikki- ja oleskelualueet sijaitsevat rakennusten reunustamilla pihoilla ja aukioilla.

Molemmat Selvaag-kiinteistöt on suojeltu /s-2-merkinnällä. Rakennusten ulkoasua ei saa muuttaa eikä korjaustoimenpiteillä saa turmella rakennusten ja ympäristön muodostamaa kokonaisuutta.

Vaikka Kanervalan puustoa ei ole asemakaavamerkinnöin suojeltu, pidetään puiden säilyttämistä ensisijaisena lähtökohdana kaatolupahakemuksia käsiteltäessä.



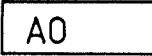


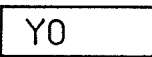
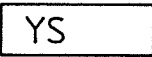

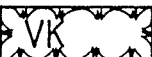


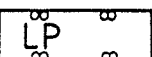
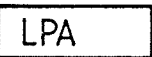
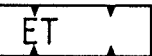








Voimassa oleva asemakaava



KANERVALAN LÄNSIOSA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Erillispientalojen korttelialue.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Yleisten rakennusten korttelialue.
	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	Leikkikenttä.
	Urheilu- ja virkistyspalvelualue.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen korttelialue, jolle saa rakentaa enintään 200 kerrosneliömetrin suuruisen rakennuksen.
	Yleinen pysäköintialue.
	Autopaikkojen korttelialue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue.
	3 metriä sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
	Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

7
KANE

702

①

Matarakatu

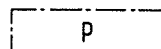
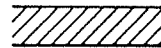
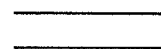
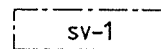
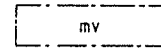
600

I

I 2/3

e=0,3

I 2/3



Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Tontin numero.

Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.

Rakennusala.

Muuntajan rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Ohjeellinen istutettava alueen osa.

Alueen osa, jolla olemassa oleva puusto säilytetään.

Katu.

Pihakatu.

Pysäköimispaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(702)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa.

AL-tontteja koskevat määräykset

2. Rakennuksen II-kerrokseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.
3. Liiketiloja saa sijoittaa rakennuksen I-kerrokseen.
4. Ensimmäisen kerroksen kerrosalasta saadaan enintään 1/3 käytettäviä liiketiloina.
5. Tontit on aidattava puusäleaidoin tai istutuksin lukuunottamatta niitä tontin rajoja, jotka rajoittuvat LPA-alueeseen tai joissa rakennus ulottuu kolmea metriä lähemmäksi tontin rajaa.

Y-, YS- ja Y0-tontteja koskevat määräykset

6. Tontit on aidattava.
7. Rakennukseen saa sijoittaa yhden asunnon.

AO-tontteja koskevat määräykset

8. Rakennusten ja katosten julkisivumateriaalina on käytettävä puuta peittomaalattuna.
9. Katualueeseen rajoittuvat tontin sivut on aidattava pensasaidoin. Muut tontin sivut voidaan aidata pensasaidoin tai enintään 120 cm korkein puusäleaidoin.
10. Kullekin tontille saa rakentaa asuinrakennuksen, talousrakennuksen ja katoksen, joiden ala on yhteensä enintään 200 m².

Asuinrakennuksen ala saa olla enintään 150 m² ja kerrosala enintään 200 m².

Talousrakennuksen ja katoksen ala saa olla yhteensä enintään 50 m².
11. Talousrakennukseen saa sijoittaa asuinhuoneita ja sauna-, autosuoja- ja varasto- tms. tiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja. Asuinhuoneita ja työtiloja saa rakentaa yhteensä enintään 30 k-m².

12. Rakennukset ja katoksen saa sijoittaa tontilla seuraavasti:

- a) Talousrakennuksen ja katoksen etäisyys asuinrakennukseen on oltava vähintään 4,0 metriä.
- b) Asuinrakennus: vähintään 4,0 metrin etäisyydelle tontin rajoista tai kiinni pihakatuun rajoittuvaan tontin sivuun.
- c) Talousrakennus ja katos: ensisijainen sijoituspaikka on tontin takaosa, jolloin harjan suuntaisen julkisivun tulee olla 3,0 metrin etäisyydellä ja päätyjulkisivun vähintään 2,0 metrin etäisyydellä tontin rajasta. Rakennuslautakunta voi sallia sijoittamisen myös tontin muihin osiin. Ne on kuitenkin sijoitettava kauemmaksi katualueesta kuin asuinrakennus.

13. Rakennuksiin ja katokseen on tehtävä avoräystäinen harjakatto.

Talousrakennuksen ja katoksen kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1 : 3 ja enintään 1 : 2.

Tontin takaosaan sijoittuvan talousrakennuksen ja katoksen harja on tehtävä ensisijaisesti tontin takarajan suuntaisena.

AUTOPAIKKOJA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Tontteja varten on varattava autopaikkoja seuraavasti:

Asunnot: 1 1/2 autopaikkaa asuntoa kohden, kuitenkin vähintään kaksi autopaikkaa tonttia kohden.

Kokouksetilat: yksi autopaikka kerrosalan 15 m² kohti.

Majoitustilat: yksi autopaikka kerrosalan 30 m² kohti.

Liikehuoneistot: yksi autopaikka kerrosalan 50 m² kohti.

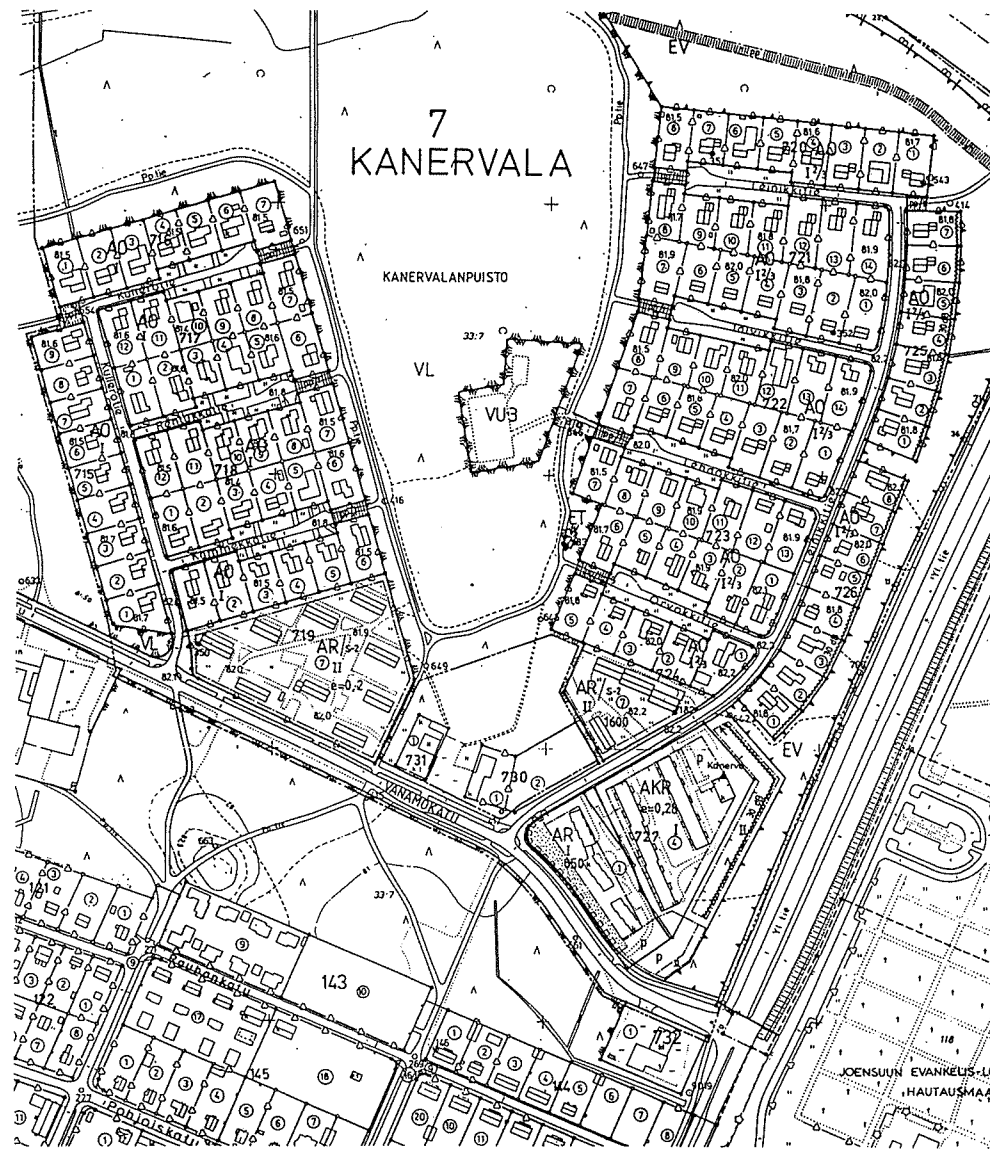
Toimistot ja muut tilat: yksi autopaikka kerrosalan 70 m² kohti.

Y0-tontti: 20 autopaikkaa.

YS-tontti: 10 autopaikkaa.

2. Autopaikat on sijoitettava tontille tai siihen rajoittuvalle LP-alueelle.
3. Pysäköintialueet on erotettava pihakaduista ja puistoalueista istutuksilla.
4. Kadulle päin avautuvaa autosuojaa ei saa sijoittaa 6,0 metriä lähemmäksi katualuetta.

KANERVALAN ITÄOSA



Voimassa oleva asemakaava



Toteutusluonnos

KANERVALAN ITÄOSA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

AKR	Asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue.
AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
AO	Erillispientalojen korttelialue.
VL	Lähivirikistysalue.
VU-3	Urheilu- ja virkistyspalvelualue, jolle saa rakentaa enintään 200 kerrosneliömetrin suuruisen rakennuksen.
IT	Kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen.
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
EV	Suojaviheralue.
---	3 metriä sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
+	Kaupunginosan raja.
---	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
---	Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
---	Ohjeellinen tontin raja.
7	Kaupunginosan numero.
KAN	Kaupunginosan nimi.
720	Korttelin numero.
①	Tontin numero.
LEINIHKITIE	Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.
1600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I ^{2/3}	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e=0,2	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
a	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.

	Rakennusala.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
	Alueella oleva ajoyhteys.
	Pysäköimispaikka.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Merkinä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikenemelu vastaan on oltava vähintään 30 dB (A).
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
/s-2	Suojeltava alue, jolla olevia rakennuksia ei saa purkaa, eikä ulkoasua muuttaa. Uudisrakennus- ja korjauskohteille ei saa turmella rakennusten ja ympäristön muodostama kulttuurihistoriallista kokonaisuutta.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Katualueeseen rajoittuvat tontin sivut on aidattava pensasaidoin. Muut tontin sivut voidaan aidata pensasaidoin tai enintään 120 cm korkein puusaideidoin.
2. AO- ja AR/s-2 -tonteilla rakennusten ja katosten julkisivumateriaalina on käytettävä puuta peittomataltuna.
3. Maanpäällisiä kellarikerrosta ei saa rakentaa.

AO-tontteja koskevat määräykset

4. Kullekin tontille saa rakentaa asuinrakennuksen, talousrakennuksen ja katoksen, joiden ala on yhteensä enintään 200 m².
Asuinrakennuksen ala saa olla enintään 170 m² ja kerrosala enintään 200 k-m².
Taloysrakennuksen ja katoksen ala saa olla yhteensä enintään 50 m².
5. Talousrakennukseen saa sijoittaa asuinhuoneita ja sauna-, aulosuoja- ja varasto- tms. tiloja sekä ympäristöhyönteisaiheuttamattomia työtiloja. Asuinhuoneita ja työtiloja saa rakentaa yhteensä enintään 30 k-m².

6. Rakennukset ja katoksen saa sijoittaa tontilla seuraavasti:
 - a) Samalla tontilla olevien rakennusten ja katoksen välimatkan on oltava vähintään 4,0 metriä.
 - b) Asuinrakennus vähintään 4,0 metrin etäisyydelle tontin rajoista.
 - c) Talousrakennus ja katos
Ensimmäinen sijoituspaikka on tontin takaosa, jolloin harjan suuntaisen julkisivun tulee olla 3,0 metrin etäisyydellä ja päätyjulkisivun vähintään 2,0 metrin etäisyydellä tontin rajasta. Rakennuslautakunta voi sallia sijoittamisen myös tontin etuosalle, jolloin etäisyyden katualueesta on oltava 4 metriä.
7. Uudisrakennuksiin ja katokseen on tehtävä avorystäinen harjakatto.
Talousrakennuksen ja katoksen kattokaltevuuden tulee olla sama kuin asuinrakennuksessa, ei kuitenkaan loivempi kuin 1 : 4 tai jyrkempi kuin 1 : 2.
Tontin takaosaan sijoittuvan talousrakennuksen ja katoksen harja on tehtävä tonttiin rajoittuvan katualueen suuntaisena.

AUTOPAIKKOJA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Tonteille on varattava autopaikkoja seuraavasti:
Asunnot:
 - a) Erillispientalot: 1 1/2 autopaikkaa asuntoa kohden, kuitenkin vähintään kaksi autopaikkaa tonttia kohden.
 - b) Muut asuintalot: Yksi autopaikka asuntoa kohden lisättyinä 25 % näin lasketusta määrästä.
2. Pysäköintialueet on erotettava jalankulkuun ja oleskeluun tarkoitettuja alueita istutuksilla.
3. Kadulle päin avautuvaa autosuojaa ei saa sijoittaa 6,0 metriä lähemmäksi katualueetta.
4. Rakennuslautakunta saa pienentää autopaikkojen rakentamisvaatimusta rivitalojen ja asuntoloiden osalta enintään 25 % vaadituista määrästä enintään viideksi vuodeksi kerrallaan. Tontille tulee kuitenkin varata mahdollisuus rakentaa kaikki em. kohtien edellyttämät autopaikat. Aluevaraus on istutettava.

RAKENTAMISHANKE

Yleistä

Rakentamishankkeen valmisteluun ja lupamenettelyyn on syytä varata runsaasti aikaa. Jos rakentaminen aiotaan aloittaa keväällä heti lumien sulettua on hanke parasta käynnistää syksyllä jo ennen ensilumen tuloa. Koskaan ei voi aloittaa "liian aikaisin".

Jokainen rakentamishanke on ainutkertainen. Tästä syystä kaikkiin tapauksiin soveltuvia yksityiskohtaisia ohjeita on vaikea antaa, joten seuraavaksi annetaan vain kokemuspohjaisia yleisohjeita perusrasparannushankkeen käynnistämiseksi.

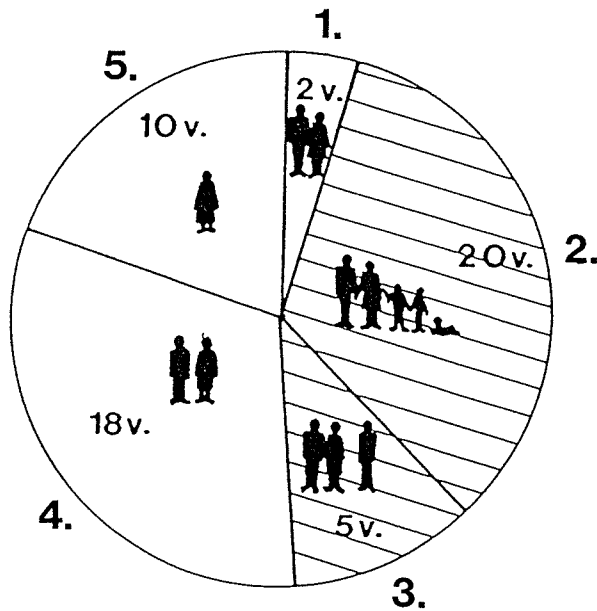
* Selvitä aluksi, mitkä ovat nykyisen asuinrakennuksen käytön toiminnalliset heikkoudet, miten haluaisit parantaa rakennuksen varustetasoa sekä mihin tarkoitukseen ja kuinka paljon tarvitset lisätiloja.

* Ennakoi ruokakuntasi koko ja sen tarpeet rakennuksen käytölle tulevaisuudessa sekä määrittele taloudelliset mahdollisuutesi hankkeen toteuttamiseen näistä lähtökohdista.

* Palkkaa pätevä suunnittelija ja luovuta hänelle edellä mainitut tiedot. Suunnittelijan tehtävän tulisi alkaa tarvittavien asiapapereiden ja hanketta rajoittavien määräysten kokoamisella sekä virkamiehiltä saatavien ohjeiden hankkimisella.

* Tämän jälkeen voidaan aloittaa koko hankkeen tärkein vaihe: ideointi ja luonnosten tekeminen. Yleensä parhaaseen lopputulokseen päästään, kun ideointi tehdään yhdessä. Hyvä suunnittelija laatii aina useita vaihtoehtoja pyytämättäkin. Niiden arviointi on hedelmällisintä tehdä yhdessä riittävän pitkän harkinta-ajan jälkeen.

* Parhaat ratkaisut ovat yleensä yksinkertaisia ja taloudellisia toteuttaa. Niiden käyttökelpoisuus ei vähene muuttuvissakaan olosuhteissa tai mahdollisten uusien omistajien myötä.



Suomalaisen keskivertoperheen elinvaiheet:

1. Nuori aviopari
2. Perheessä kasvavia lapsia
3. Lapset lähtevät kotoa
4. Vanheneva aviopari
5. Yksinäinen vanhempi henkilö

Lupamenettely

Lupamenettely suoritetaan rakennusvalvontatoimistossa. Sieltä saa tarvittavat lomakkeet ja ohjeet mukaan liitettävistä asiakirjoista.

Hankkeesta riippuen rakentamiseen tarvitaan joko rakennuslupa, toimenpidelupa tai kirjallinen toimenpideilmoitus.

Ennen lupakäsittelyä antavat rakennus- sekä julkisivujen katselmusmiehet lausunnon hankkeesta. Lisäksi tarvittaessa voidaan suorittaa katselmuksia paikanpäällä.

Rakennuslupa tarvitaan

- uudisrakentamiseen tai uudestaan rakentamiseen
- rakennuksen laajentamiseen
- rakennuksen sisärakenteiden olennaiseen muuttamiseen sekä sekä muihin rakenteellisiin muutoksiin, jotka ovat uudestaan rakentamiseen verrattavia

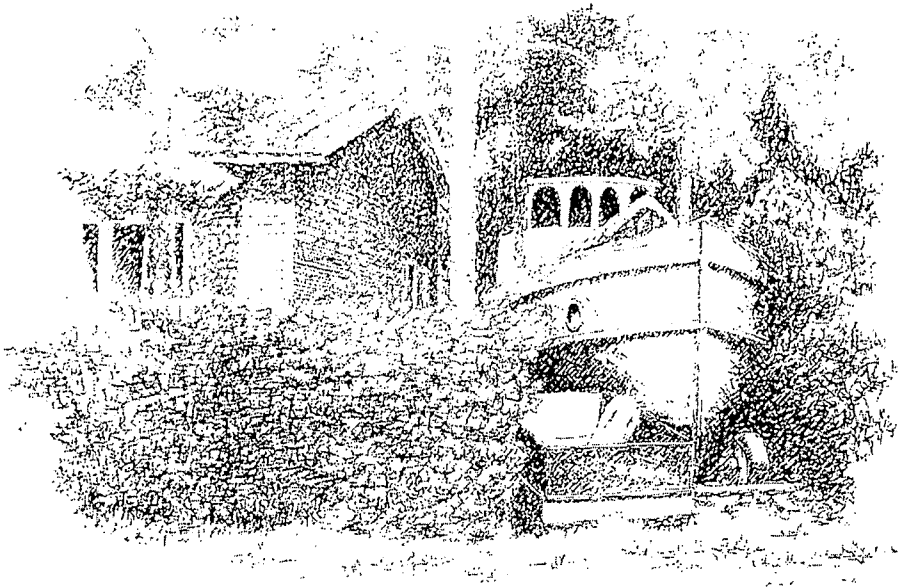
Toimenpidelupa tarvitaan mm.

- rakennuksen tai sen osan olennaiseen käyttötarkoituksen muutokseen
- huoneiston jakamiseen sekä rakennuksen kantavan rakenteen, paloteknisen osaston tai poistumistien muutokseen
- sellaisen rakennelman pystyttämiseen, joka merkittävästi vaikuttaa ympäristökuvaan
- rakennuksen julkisivun muuttamiseen ja kiinteän aidan rakentamiseen
- tontin järjestelyn olennaiseen muuttamiseen

Toimenpideilmoitus on riittävä Otsolassa ja Kanervalassa mm.

- 5 - 20 m²:n suuruisen katoksen tai vastaavan rakennelman rakentamiseen
- ikkunajaon sekä ulkoseinän päällysteen tai katon kateaineen ja niiden värityksen muuttamiseen

Alle 5 m²:n suuruisen rakennuksen tai katoksen rakentamiseen ei tarvita lupaa eikä ilmoitusta.



Yleensä omakotirakentamiseen liittyvistä luvista päättää rakennustarkastaja. Mikäli rakennushanke poikkeaa vähäisessä määrin asemakaava- tai muista määräyksistä luvasta päättää rakennuslautakunta, jolloin käsittelyaika saattaa pidentyä.

Rakennuslupahakemukseen on yleensä liitettävä

- selvitys siitä, että hakija hallitsee tonttia
- tonttikartta, asemakaavamääräykset ja ote kiinteistörekisteristä
- pätevän suunnittelijan laatimat ja allekirjoittamat pääpiirustukset, joita koskevat velvoitteet on annettu Suomen rakentamismääräyskokoelman A2-kohdassa
- naapurien suostumus
- muut rakennustarkastajan edellyttämät asiakirjat

Toimenpideluvan ja -ilmoituksen käsittelemiseen tarvittavista liitteistä saa ohjeita rakennusvalvontatoimistosta.

Naapurin suostumus haetaan vakiolomakkeella ja se liitetään yleensä kaikkien lupahakemusten liitteeksi. Siihen on merkittävä kaikki ne mahdolliset poikkeuksen, joihin lupaa haetaan. Mikäli suostumusta ei ole liitetty hakemukseen, varataan naapureille tarvittaessa muu tilaisuus tulla kuulluksi.

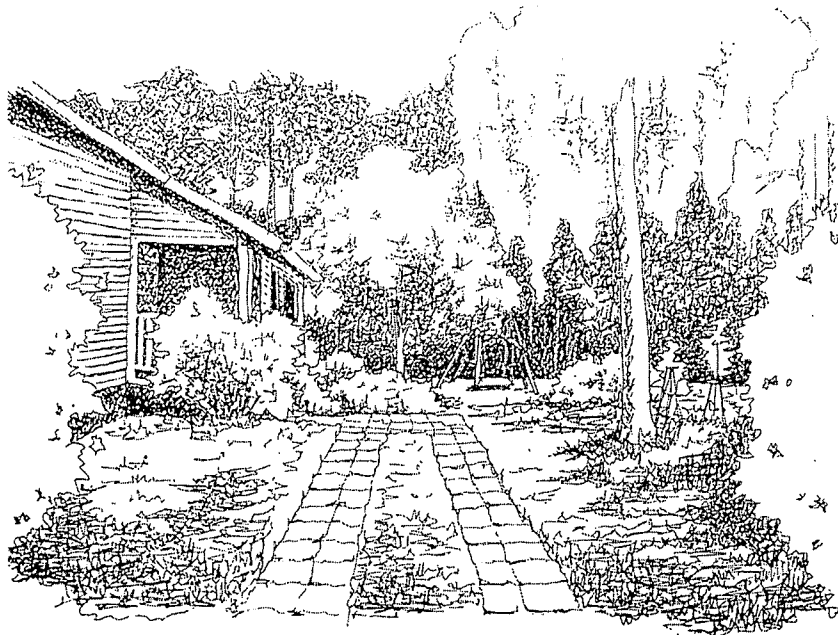
Naapureilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa.

Ennen rakennustyön aloittamista tarvitaan luvanvaraisessa rakentamisessa lisäksi aina **vastaava työnjohtaja** ja rakennusvalvontatoimiston edellyttämä määrä **erityissuunnitelmia**.

Toimenpideilmoituksen varaiseen toimenpiteeseen voi ryhtyä, ellei rakennustarkastaja kiellä sitä 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta. Ilmoitusvelvollisuuden alaisen rakennuksen purkamiseen saa kuitenkin ryhtyä vasta 30 päivän kuluttua ilmoituksen jättämisestä, ellei lääninhallitus ole tänä aikana asettanut rakennusta toimenpidekieltoon.

RAKENTAMISEN SUUNNITTELU

Tontin käyttö



Tontin yksityiskohtainen käyttö esitetään lupahakemuksen liitteenä olevassa asemapiirroksessa. Siinä kuvataan tontti ympäristöineen ennen ja jälkeen suunnitellun rakentamisen.

Rakennusten ja katosten sijoittelulla on olennainen vaikutus tontin muuhun käyttöön. Kadulle näkyvät tontinosat soveltuvat ajoteiden ja pysäköintipaikkojen sijoittamiseen. Piha-alueen yksityiset osat sijoitetaan suojaisiin, mutta valoisiin kohtiin. Erilaisten tilojen rajausta ja näkösuojaa voidaan muodostaa myös pensasistutuksin.

Kulkutiet tulisi tehdä kestävästä luonnonmateriaalista, kuten kivituhkasta tai hiekasta. Laatoitus soveltuu parhaiten sisäänkäyntien edustoihin ja puutarhakalusteiden yhteyteen. Asfaltin käyttö tontilla ei ole suotavaa.

Kullekin tontille saadaan tehdä yksi tonttiliittymä. Poikkeuksen voivat muodostaa vain kulmatontit, joilta on mahdollista järjestää liittymä molemmille asuntokaduille. Ajotien leveys saa olla enintään 4,0 metriä.

Pysäköintiä ei tulisi sijoittaa 2,0 metriä lähemmäksi tontin rajaa. Kutakin asemakaavan edellyttämää autopaikkaa varten varataan vähintään $2,5 \times 5,0 \text{ m}^2$:n suuruinen alue. Autopaikkojen lukumäärässä huomioidaan talli-, katos- ja avopaikat.

Jätesäiliön sijoittamiseen olisi kiinnitettävä erityistä huomiota. Toisaalta sen tulisi sijaita jätehuollon kannalta helppokäyttöisellä paikalla, mutta toisaalta sen ei tulisi näkyä kadulla liikkujalle eikä reunustaa asuntoon johtavaa käytävää.

Terveiden puiden säilyttämiseen olisi kiinnitettävä aivan erityistä huomiota. Puiden kaatamisluvan voi saada joko rakennuslupamenettelyn yhteydessä tai eri hakemuksella tekniseltä lautakunnalta. Luvanvaraisuuden erillisenä toimenpiteenä ratkaisee kaupunginpuutarhuri.

Uudisrakentaminen



Ahmankatu nykyisin



Ahmankatu talousrakennusten rakentamisen jälkeen

Asuinrakennus tulee tehdä yleensä poikkeuksetta entiselle paikalle ja entisen korkuisena. Tästä poikkeamiseen on oltava erityinen syy. Muita vaihtoehtoja harkittaessa lähtökohdaksi otetaan katunäkymä ja viereisten tonttien asuinrakennusten koko ja sijainti. Poikkeamisesta on aiheellista pyytää katselmuksmiesten ennakkolausunto.

Uuden puolitoistakerroksisen rakennuksen tulee muistuttaa rintamamiestaloja. Tyypillistä niille on 7,0 - 8,5 metrin runkosyvyys, 30 - 35 asteen kattokulma ja yksi pihan puolelle sijoitettu sisäänkäynti.

Talousrakennus on tehtävä asemakaavakartalla osoitettuun paikkaan ja mahdollisesti annettua harjan suuntaa noudattaen. Mikäli rakennusala ei ole tontille merkitty, noudatetaan asemakaavamääräystä, josta rakennuslautakunnalla on oikeus myöntää poikkeuksia. Sijoitusta harkittaessa on lisäksi otettava huomioon sivulla 7 mainittu paloturvallisuusmääräys. Etäisyysvaatimuksia noudatettaessa rakennuksen kaikille sivuille voidaan sijoittaa asuin- ja työhuoneiden pääikkunoita.

Talousrakennuksen harjan korkeus maanpinnasta saa olla enintään 4,5 metriä. Kattokaltevuudeksi olisi valittava 1 : 2, kun tontilla on puolitoistakerroksinen asuinrakennus. Muulloin voidaan käyttää loivempaa kattokaltevuutta.

Sopiva talousrakennuksen runkosyvyys on noin puolet sen pituudesta, kuitenkin enintään 6,0 metriä.

Talousrakennuksen ja katoksen ala saa olla yhteensä enintään 50 m². Talousrakennuksessa oleva katos lasketaan mukaan yhteispinta-alaan. Toisaalta alle 5 m²:n suuruisia erillisiä katoksia ei huomioida.

Katos sijoitetaan kuten talousrakennus, mutta ei kuitenkaan talousrakennuksen rakennusosalalle. Sen harjan korkeus maanpinnasta tulisi olla enintään 3,5 metriä. Kattokaltevuuden valinnassa voidaan käyttää samaa periaatetta kuin talousrakennuksessa.

Rakennusten laajentaminen

Ennen kuin ryhdytään suunnittelemaan asuinrakennuksen laajentamista, kannattaa tutkia, voidaanko tarvittavat lisätilat saada kellarista, ullakolta tai rakentamalla talousrakennus. Uuden asemakaavan mukaan talousrakennukseen voidaan sijoittaa mm. asuin- ja työhuoneita.

Rakennusten tilankäyttöä on pyritty helpottamaan rakennusasetuksen muutoksella, joka sallii rakennuslautakunnan myöntää poikkeuksia olemassa olevien asuin- ja työtilojen käyttöä rajoittavista määräyksistä. Poikkeamismahdollisuudesta on syytä keskustella ennakkoon rakennustarkastajan kanssa.

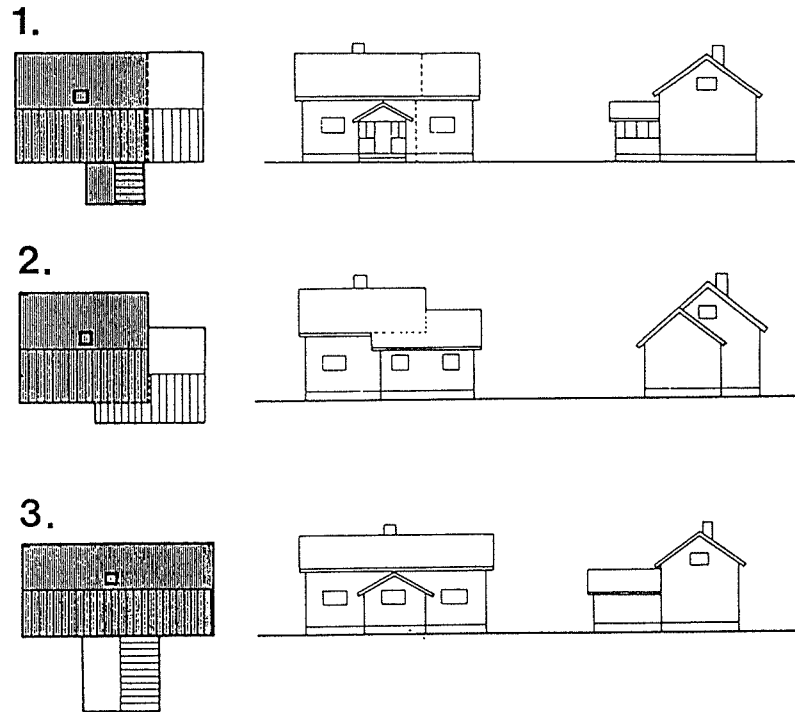
Jos tilantarvetta ei voida muulla tavoin tyydyttää, on rakennuksen vaippaa laajennettava. Jokainen laajennus on yksilöllinen ja siihen vaikuttaa ympäristö, talon sijainti tontilla, pihajärjestelyt, ilmansuunnat, toimintojen vaatima tilantarve, huonejärjestys ja monet yksityiskohdat.

Rakennuksen laajentaminen juuri sille soveltuvalla tavalla edellyttää sen luonteen ja tyylin ymmärtämistä, mikä tekee tehtävästä vaativan. Lopputulos on kaunis ja rauhallinen, jos laajennuksen muotokieli sopeutuu vanhaan rakennukseen. Onnistunut laajennus ei erotu alkuperäisestä rakennuksesta.

Kun laajennus tehdään pituus- tai korkeussuunnassa porrastettuna, on sen oltava päämitoiltaan selvästi alistetussa asemassa rakennuksen päämassaan verrattuna.

Laajennusosassa on käytettävä samaa ikkunamuotoa ja -jakoa, pintaverhousmateriaalia ja verhoilutapaa sekä yleensä myös samaa katto- kaltevuutta ja väritystä kuin alkuperäisessä rakennuksessa.

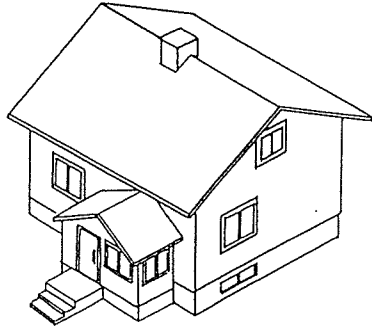
Kellarin käyttötarkoitusta muutettaessa on todennäköistä, että osa sen alasta lasketaan kerrosalaan eli rakennusoikeuteen laskettavaksi tilaksi. Sen määrän saa selville rakennusvalvontatoimistosta.



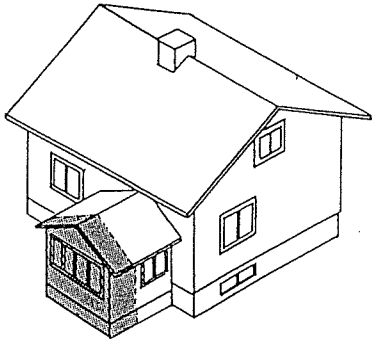
Asuinrakennusten yleisimmät laajentamistavat:

1. Rakennuksen jatkaminen samalla poikkileikkauksella
2. Rakennuksen jatkaminen porrastamalla
3. Rakennuksen laajentaminen kohtisuoralla rakennusosalla

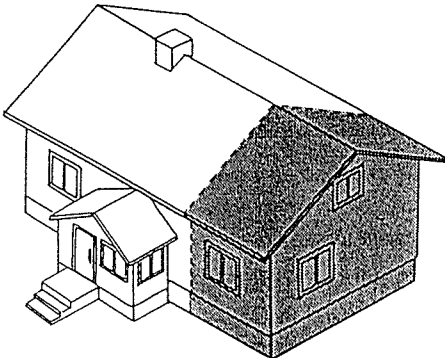
1. Nykyinen
rakennus



2. Vähäinen
laajennus



3. Suuri laa-
jennus



Puolitoistakerroksisen asuinrakennuksen laajentamis-
suositus

Yksikerroksisen asuinrakennuksen perinteinen ja suositeltavin laajentamistapa on sen jatkaminen rakennuksen harjan suunnassa entisen levyisenä ja korkuisena. Jos näin ei voida tehdä, on laajennuksessa käytettävä huomattavasti kapeampaa runkoleveyttä, ja laajennus on porrastettava sekä pituus- että korkeussuunnassa.

Puolitoistakerroksisen asuinrakennuksen laajentaminen tulisi tehdä jatkamalla rakennusta harjan suunnassa entisellä poikkileikkauksella.

Laajennus voidaan tehdä myös yksikerroksisena porrastamalla laajennusosa sivusuunnassa, jolloin alkuperäisen rakennuksen katon toinen lape jatkuu saumattomasti uuden osan kattona ja yläkerran ikkuna voidaan säilyttää. Porrastus on suunnattava ensisijaisesti pois päin katualueesta.

Edellisiä huonompi tapa laajennuksen tekemiseen on rakentaa yksikerroksinen osa, joka liitetään "nivelenä" toimivan sisäänkäynnin avulla kohtisuorasti entiseen rakennukseen.

Vähäinen laajennus on yleensä helpointa tehdä sisäänkäynnin yhteyteen kuistia laajentamalla tai rakentamalla laajennus, jonka katon harja on kohtisuorassa entisen rakennuksen harjaa vastaan. Rakennusta voidaan laajentaa myös sisäänkäyntikatoksella, mutta ei autokatoksella.

Talousrakennuksen laajentaminen kannattaa tehdä yleensä aina entisen rakennuksen harjan suuntaisesti ja samaa harjakorkeutta, runkoleveyttä sekä perustamistapaa käyttäen. Rakennusta voidaan laajentaa myös katoksella, mutta sitä ei suositella.

Perinteisesti talousrakennukset ovat olleet ikkunattomia varastoja. Laajennuksen yhteydessä ikkunoiden lisääminen olisi suotavaa.

Näiden rakentamisohjeiden liitteenä on eräitä ohjeellisia esimerkkejä asuinrakennusten laajentamiseksi ja talousrakennusten rakentamiseksi.

Korjausrakentaminen

Korjausrakentaminen on sitä onnistuneempaa ja halvempaa toteuttaa, mitä vähemmän itse rakennusta muutetaan ja laajennetaan. Ylimitetut hankkeet kohottavat merkittävästi kustannuksia. Rakentaminen tulee tehdä rakennuksen omilla ehdoilla ja sen ominaisuuksia hyväksi käyttäen. Tarpeetonta uudelleen rakentamista on syytä välttää.

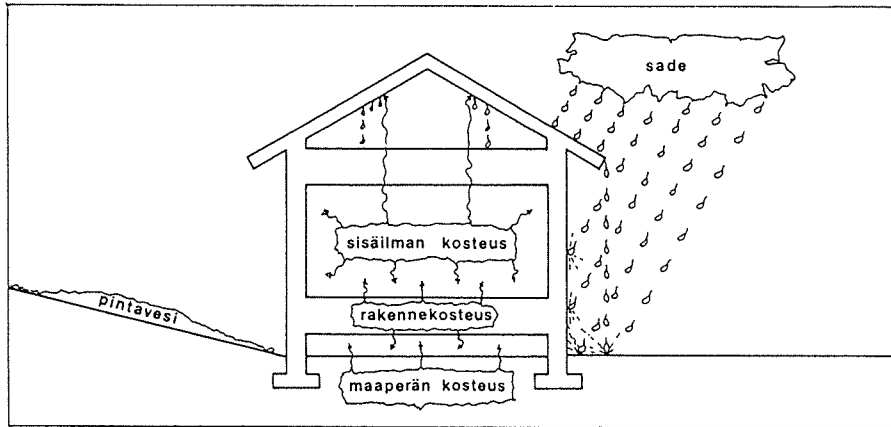
Rakennuksen teknisen kunnan arvioimiseksi on suoritettava kuntotutkimus. Sen perusteella suunnittelu käynnistyy oikean laajuksena ja arvioituihin kustannuksiin voidaan paremmin luottaa.

Kuntotutkimuksen olennaisimpia osia ovat rakenteellisen kunnan, tekotavan ja esiintyvien vaurioiden selvittäminen. Lämmitysjärjestelmän, ilmanvaihdon, sähköistyksen ja muiden laitteiden käyttökelpoisuuden ja korjausmahdollisuuksien arviointi ovat alan asiantuntijoiden tehtäviä.

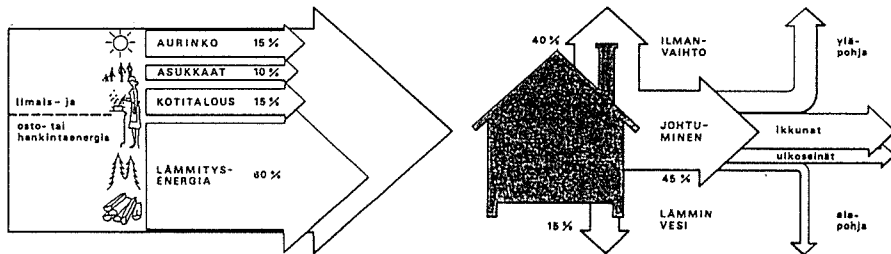
Laajoja energiataloudellisia korjaustoimenpiteitä harkittaessa on rakennus nähtävä kokonaisuutena. Niinpä kustannuksia laskettaessa tulisi ottaa huomioon mm. ulkopuolisen lisälämmöneristystyksen ja ikkunoiden vaihtamisen aiheuttamat kertautuvat toimenpiteet ja niiden aiheuttamat lisäkustannukset.

Rakenteeltaan korjauskelpoisen asuinrakennuksen parantamisen karkea tärkeysjärjestys on seuraava:

1. *Ulkovaipan rakenteet.* Rakennuksen tulee olla kuiva, lämmin ja riittävän tiivis.
2. *Asumistason parantaminen.* Parannetaan varustetasoa ja tehdään tarvittavat tilankäytön muutokset.
3. *Nykyisten tilojen käytön tehostaminen.* Tehdään välttämättömät huonejaon ja käyttötarkoituksen muutokset.
4. *Energiatalouden parantaminen.* Merkittävimmät säästöt saadaan aikaan hallitulla ilmastoinnilla, yläpohjan lisäeristämällä, ikkunoiden ja niiden alapuolisen seinärakenteen tiivistämällä ja kunnostetulla lämmitystekniikalla.
5. *Rakennuksen laajentaminen.*



Rakenteiden kosteusrasitukset



Omakotitalon energian saanti

Omakotitalon luovuttama energia

RAKENNUSOSAT JA RAKENTEET

Perustukset

Otsolan ja Kanervalan maaperän pintakerrokset ovat yleensä hiekkaa tai silttistä hiekkaa. Routimista esiintyy paikoitellen. Perustamistapaa valittaessa on syytä tehdä rakennuspaikkakohtainen routivuusselvitys ellei perustuksia uloteta roudattomaan syvyyteen tai routimista estetä rakenteellisin keinoin.

Rakennusta laajennettaessa on varmintä käyttää samaa perustamistapaa kuin aikaisemmin. Se luo edellytyksen vanhan ja uuden rakenteen yhteistoiminnalle ja liitoksen onnistumiselle. Perustukset on hyvä salaojittaa.

Katokseen voidaan tehdä pilariperustus, mutta sen rakentamistavasta johtuen katoksen muuttaminen rakennukseksi voi olla hankalaa.

Uudisrakennusten sokkelikorkeuden sekä asuin- ja työhuoneiden lattiatason tulisi olla vähintään 40 cm maanpinnan yläpuolella.

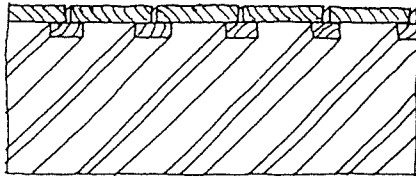
Kellari

Kellarin muuttaminen ja mahdollinen lattiatason laskeminen edellyttävät rakennuslupaa. Padotuskorkeuden selvittämiseksi ja vesien poisjohtamisessa tapahtuvista muutoksista on otettava yhteys tekniseen virastoon.

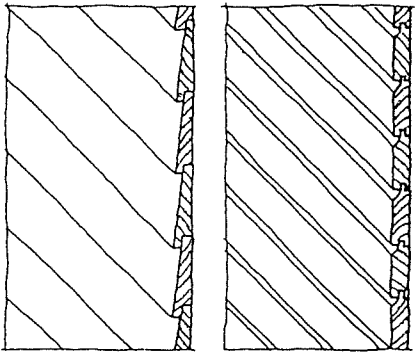
Saunaosaston ilmanvaihtoon olisi kiinnitettävä huomiota, sillä perusparannuksen yhteydessä rakenteet tiivistyvät ja entinen ilmanvaihto saattaa osoittautua riittämättömäksi.

Mikäli kellarin seiniä eristetään sisäpuolelta, on samalla huolehdittava myös rakennuksen ulkopuolisesta routasuojauksesta.

Vähäiset halkeamat sokkelissa eivät yleensä aiheuta toimenpiteitä. Tärkeintä on selvittää, mistä vaurio johtuu ja ehkäistä sen laajeneminen. Suuret kellarin seinän halkeamat on kuitenkin korjattava.

Pysty-
laudoitus

Peiterimoitettu pysty-laudoitus

Vaaka-
laudoitusVinovuorilaudoitus ja avopontti-
laudoitus

Hyväksyttävät vuoraustavat

Ulkoseinät

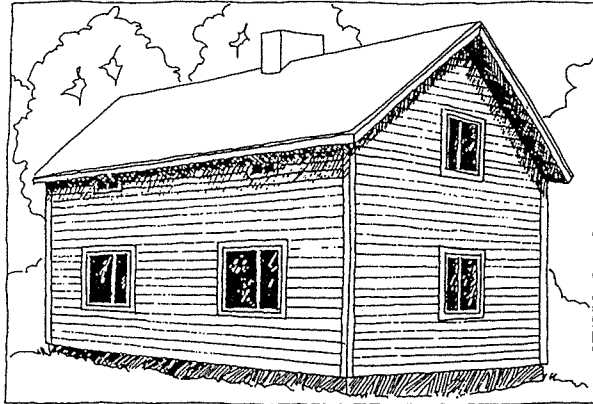
Uusien rakennusten ja katosten julkisivumateriaalina on käytettävä puuta peittomaalattuna. Olemassa olevia rakennuksia laajennettaessa tai peruskorjattaessa uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla, voi rakennuslautakunta myöntää julkisivumateriaalia koskevia poikkeuksia. Kysymykseen tulee lähinnä rapatun tai tiilipintaisen rakennuksen laajentaminen rapattua ulkoerousta käyttäen. Nykyiset levypinnoitteet tulisi korvata laudoituksella ja tiilijulkisivut suositellaan rapattavaksi.

Lisälämmöneriste voidaan sijoittaa seinärakenteen sisä- tai ulkopuolelle. Ulkopuolelle tehtynä sillä on seurausvaikutuksia: seinärakenteen paksuuntumisesta johtuen rakennus näyttää turvonneelta ellei myös sokkeliä levitetä, ikkunoita siirretä entiselle etäisyydelle ulkopinnasta ja räystäitä jatketa. Sisäpuolelle tehtynä vaikeuksia aiheuttavat paikalla rakennetut komerot, kalusteet ja väliseinät. Jos seinärakenteessa halutaan käyttää höyrysulkumuovia, on se sijoitettava sisäpuolisen lämmöneristein sisäpintaan.

Lautavuorauksen rapistuminen ja yksittäisten lautojen lahoaminen eivät välttämättä edellytä koko laudoituksen uusimista. Useimmiten laudoituksen korjaus ja maalaus riittävät. Taloudellisesti kannattavaa uusiminen on vain silloin kun lisälämmöneriste sijoitetaan seinän ulkopintaan.

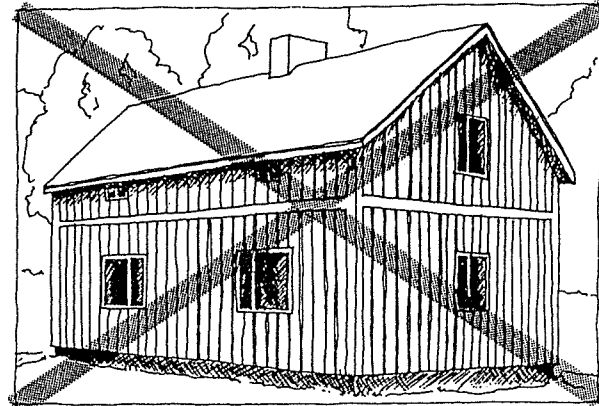
Hyväksyttäviä vuoraustapoja ovat vaakalaudoitus joko vinovuori- tai avoponttillaudoitusta käyttäen sekä peiterimoitettu pysty-laudoitus. Lomalaudoitus on vieras vuoraustapa Otsolan ja Kanervalan rakentamisaikakausille. Myöskään tätä vanhemmalle rakennustavalle tyypillistä vaaka- ja pysty-laudoituksen yhdistelmää ei tule käyttää, vaan laudoitus tulee tehdä yhtenäisenä räystäältä sokkeliin.

Viimeistelyyn lopputulokseen päästään käyttämällä leveydeltään ja muodoltaan entisenlaista lautaa ja rimoitusta sekä kulmien ja piilien rakentamistapaa. Vaakalaudoitus suositellaan tehtäväksi höylätystä puutavarasta, koska sahauspintainen lauta likaantuu helpommin kaupunkiympäristössä.

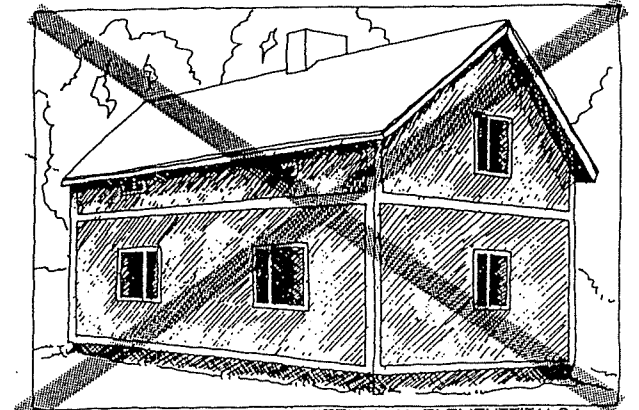


RAKENNUKSEN TYYLIN MUKAINEN VERHOUS

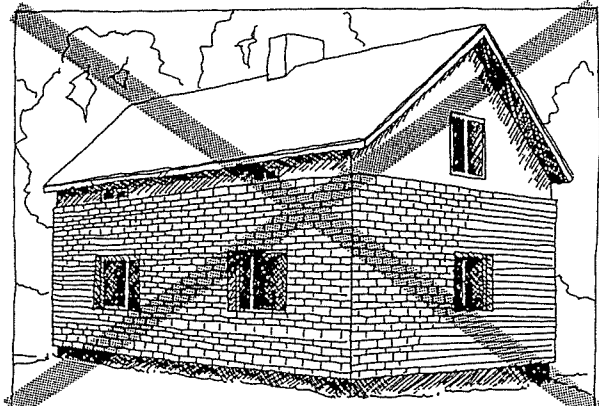
Yllä oleva piirros kuvaa tyyppilistä 1950-luvun omakotitaloa alkuperäisessä asussaan. Muut piirrokset kuvaavat samaan talotyyppiin tehtyjä ulkonäköä huonontavia julkisivumuutoksia.



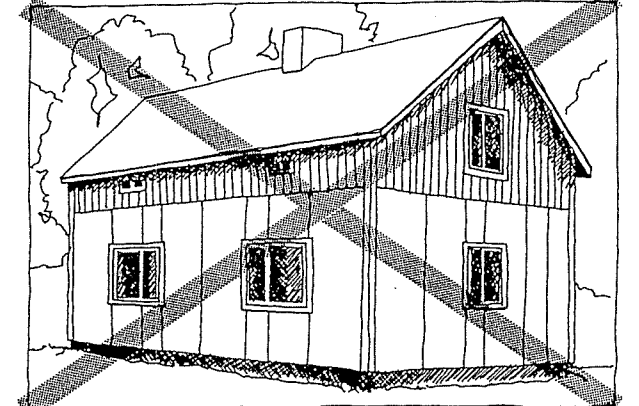
PROFILOITU PELTI



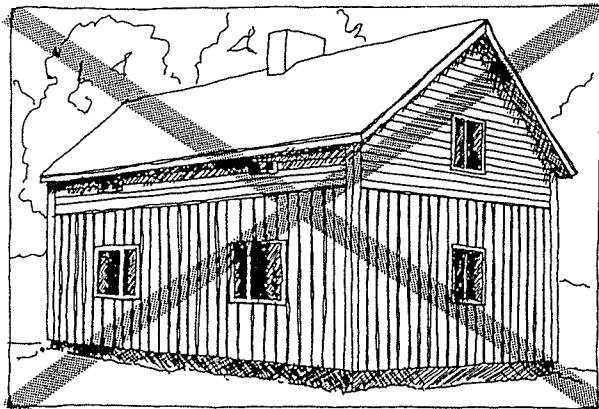
VIJORILAUDOITUKSELLA JALJITELLAAN ELEMENTTITALOA



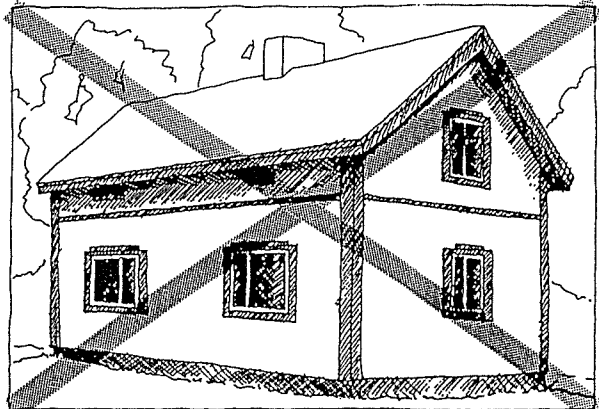
TIILIVERHOUS



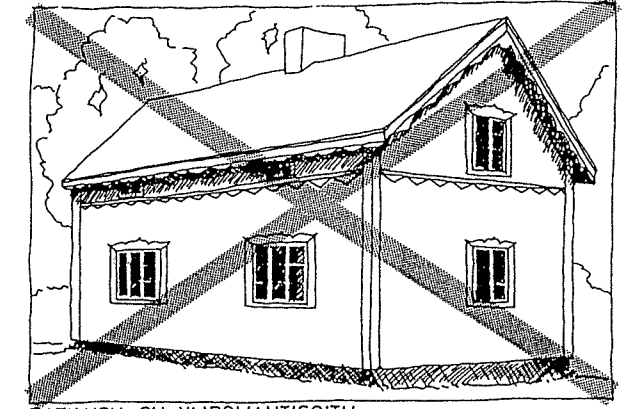
LEVYVERHOUS



UUDENTYYPPIINEN PUUVERHOUS



LIIAN RASKAS, TUMMALLA KOROSTETTU LISTOITUS



RATKAISU ON YLIROMANTISOITU

Katot ja kattoikkunat

Uudisrakennukseen ja katokseen on tehtävä avoräystäinen **harjakatto**. Tasakattoiset laajennuksetkin olisi pyrittävä muuttamaan harjakattoisiksi perusparannustoimenpiteiden yhteydessä.

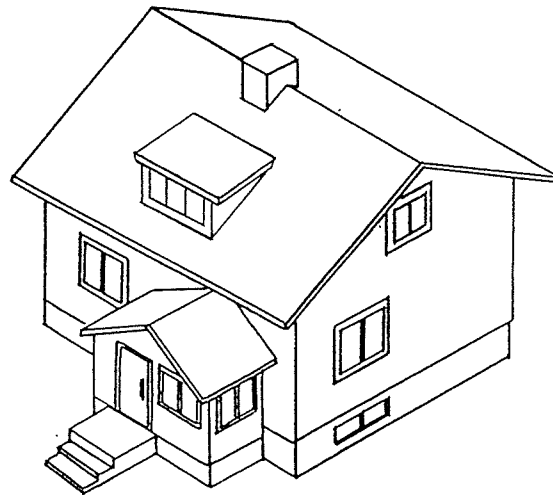
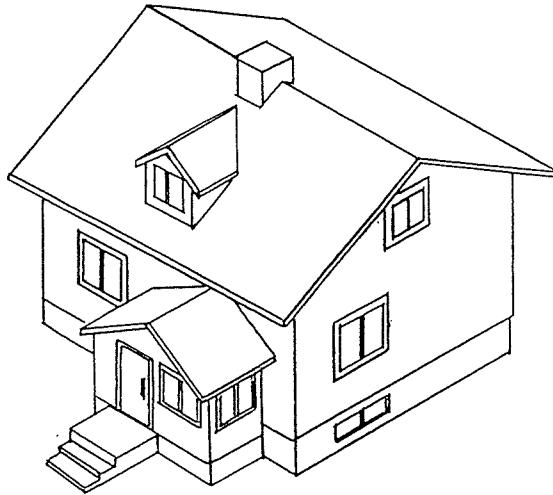
Harjakatto on näkyvä osa rakennuksen julkisivua. Siksi sitä on tarkasteltava osana laajempaa ympäristökokonaisuutta. Oikeat materiaali- ja värivalinnat ovat tärkeitä varsinkin puolitoistakerroksisten rakennusten kohdalla.

Kadun varteen sijoittuvan talousrakennuksen kattomateriaalina on ensisijaisesti käytettävä konesaumattua peltiä. Muutoin tontilla olevissa rakennuksissa ja katoksissa käytetään samaa materiaalia ja väriä ellei poikkeamiseen ole erityistä syytä.

Vesikatetta uusittaessa tulisi materiaalivalinnassa suosia alkuperäistä materiaalia ja värivalinnassa alkuperäistä tai rajanaapureiden käyttämää väriä. Hyvin korkeakuviioisiin katteisiin ja nykyikäisiin tiilikaton vastikkeisiin suhtaudutaan varauksella. Sen sijaan konesaumattu pelti, kolmiorimalla kiinnitetty huopa ja tiili ovat edelleen käyttökelpoisia materiaaleja.

Kattotöiden yhteydessä joudutaan usein uusimaan myös räystäslaudoitukset. Ne on syytä tehdä tarkasti entisen kaltaiseksi, sillä pienetkin muutokset vaikuttavat rakennuksen ulkonäköön. Erityisesti räystään paksuntamista on vältettävä. Ulkopuolista lämmöneristystä tehtäessä räystäitä olisi jatkettava. Räystään aluslaudoitus ei kuulu ajalle tyypilliseen rakentamiseen, joten sitä on vältettävä.

Yläkerran valaistuksen järjestämiseksi voidaan joutua rakentamaan **kattoikkuna**. Ulkonäöllisesti se on paras sijoittaa samalle puolelle kuin rakennuksen sisäänkäynti. Kattoikkunan sijoitus, koko ja muoto tulee valita huolella. Ensisijainen valintaperuste on sen soveltuvuus rakennuksen ulkonäköön. Hyvä lopputulos saadaan yleensä korotus- eli frontaali-ikkunoilla. Nykyisin yleiset, lappeen suunnaiset kattoikkunat ovat vieraita jälleenrakennuskauden taloille.



Puolitoistakerroksiseen asuinrakennukseen soveltuvat kattoikkunatyypit

Ikkunat ja ulko-ovet

Rakennuksen aukotus vaikuttaa olennaisesti sen ulkonäköön. Varsinkin ikkunoiden oikea sijoitus, koko ja muoto ovat keskeisiä tyyliin ja ilmeeseen vaikuttavia tekijöitä.

Otsolan ja Kanervalan asuinrakennusten alkuperäiset **ikkunat** on valittu onnistuneesti. Siksi niiden muuttamiseen suhtaudutaan varauksellisesti. Uuden ikkunan tekeminen ikkunattomalle seinälle on kuitenkin yleensä suotavaa.

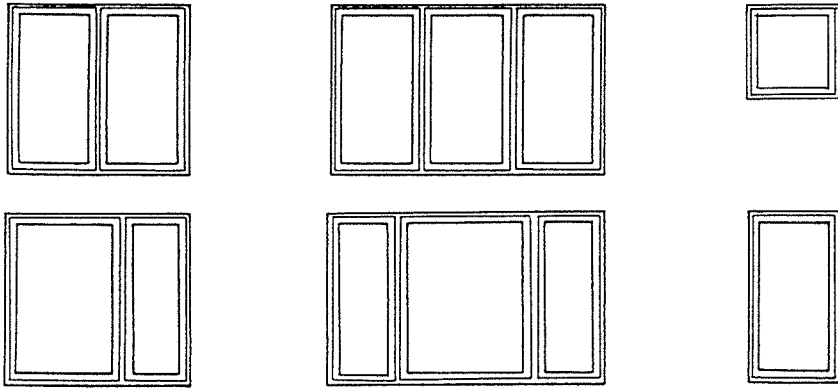
Asuntohallituksen lainoittamissa kohteissa suositellaan sen antamien suunnitteluohjeiden noudattamista. Ohjeilla halutaan estää ikkunoiden tarpeeton uusiminen ja korostaa ikkunatyypin ulkoasun säilyttämistä alkuperäisenä tai muutoin rakennuksen tyyliin sopivana.

Asuinrakennusta laajennettaessa on pyrittävä noudattamaan rakennuksen aikaisempaa ikkunoiden sijoittelutapaa. Ikkunoiden alkuperäinen puitejako, korkeus ja leveys soveltuvat parhaiten myös laajennukseen. Aputiloissakin tulisi mieluummin käyttää entisen korkuista ikkunaa. Suuria yhtenäisiä lasipintoja on vältettävä.

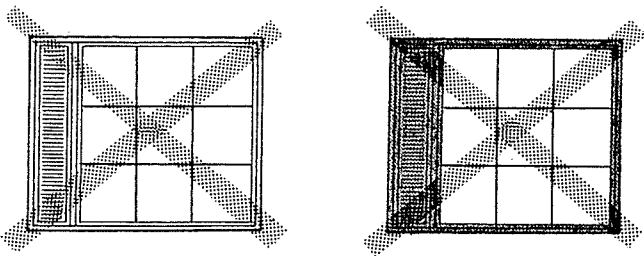
Lasillisen tuuletusikkunan leveyden on oltava vähintään 30 cm. Tuuletusluukkuja, tummaa kuultoväriä ja irroitettavia valepuitteita ikkunoissa ei saa käyttää. Ikkunoiden vuorilistojen koristelu ei sovellu jälleenrakennuskauden rakennuksiin ja ikkunatyyppeihin.

Ikkunoiden uusiminen pelkän energiasäästön vuoksi ei ole taloudellista. Kunnostus, oikein asennettu tiivistys ja mahdollinen lisälasin asentaminen ovat usein riittäviä toimenpiteitä.

Alkuperäiset **ulko-ovet** tulisi säilyttää. Mikäli oven tiivistäminen ei ole riittävä toimenpide eikä korjaaminen ja lisäeristäminen kannattavaa, on ovi uusittava. Tällöin tulee käyttää yksinkertaista, rakennuksen tyyliin sopivaa peittomaalattavaa ovityyppiä. Sellaisen löytäminen valmisovien joukosta voi olla vaikeaa, joten ovi kannattaa teettää puusepällä entisen mallin mukaan.



Suositteluvia ikkunatyyppejä



Tuuletusluukut, valepuitteet ja tumma kuultoväri eivät sovellu näiden alueiden ikkunoihin

Kuistit ja sisäänkäynnit

Yleensä asunnon sisäänkäyntiä varten ei ole varattu kovin runsaasti tilaa. Eteiset ja tuulikaapit saattavat olla jopa ahtaita. Kuistin tarpeellisuus on usein liitetty vain lämpötalouteen. Nykyisin varsinkin kuistin merkitys on saamassa enemmän arvostusta. Niinpä yhä useammin asuinrakennuksia halutaan laajentaa kuistilla, jota käytetään sekä eteistilana että kesäisin myös oleskelu- ja leikkutilana.

Hyvin suunniteltuna sekä rakennuksen kokoon ja tyyliin sovitettuna kuisti lisää asunnon toimivuutta, elävöittää sen ulkonäköä ja antaa vieraille miellyttävän vaikutelman rakennuksesta.

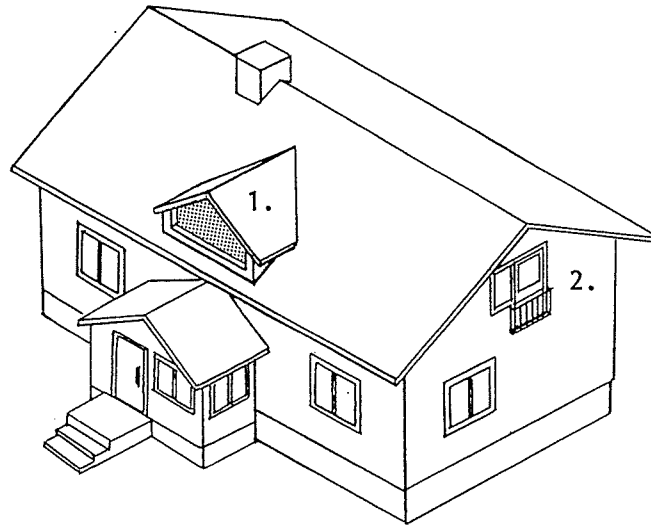
Parvekkeet

Parvekkeet soveltuvat yleensä huonosti puolitoistakerroksisiin rintamamiestaloihin. Ulkonäöllisistä syistä johtuen suuri parveke voidaan tehdä ainoastaan pihan puoleiseen kattolappeeseen ja sisäänvedettynä. Rakennuksen pätyyn voidaan tehdä alle 3,0 m²:n suuruinen ulokeparveke, mutta parhaiten tähän talotyyppiin soveltuu yläkerran makuuhuoneen kohdalle tehtävä ns. ranskalainen parveke.

Ulkoväritys

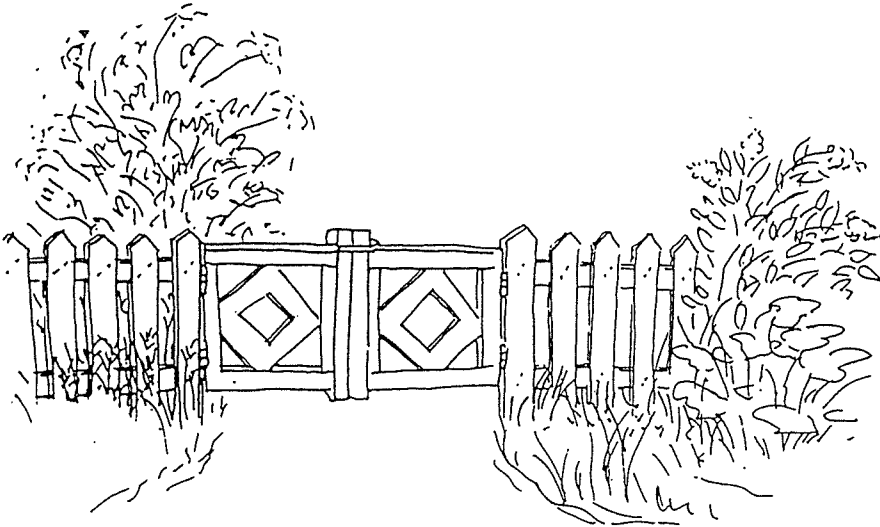
Rakennusten ja katosten ulkoväriä valittaessa pidetään lähtökohtana seuraavia periaatteita:

- julkisivulaudoitus maalataan räystäältä sokkeliin samalla, rakentamisajalle tyypillisellä vaalealla värillä. Synkkiä tai kirkkaita värejä vältetään
- kulma-, pieli- tms. laudat ja ikkunoiden puuosat maalataan valkoiseksi tai vaaleammaksi taitetulla päävärillä
- katot maalataan ympäristöön sopivalla värillä
- asuinrakennuksen laajennus, talousrakennus ja katos väritetään yleensä samalla tavalla kuin asuinrakennus. Poikkeuksen muodostavat uudet kadun varteen sijoittuvat talousrakennukset, joiden väritys voidaan valita keskenään sopivaksi naapureiden yhteiseen sopimukseen perustuen.



1. sisäänvedetty parveke
2. ranskalainen parveke

Aidat ja portit



Aidan tulee olla materiaaliltaan, korkeudeltaan ja muodoltaan ympäristöön sopeutuva. Katu- tai puistoalueeseen rajoittuva kiinteä aita on rakennettava tai istutettava kokonaan tontin puolelle. Pensasaidan istutusetaisyys tontin rajasta on siten yleensä vähintään 60 cm. Lisäksi se on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle.

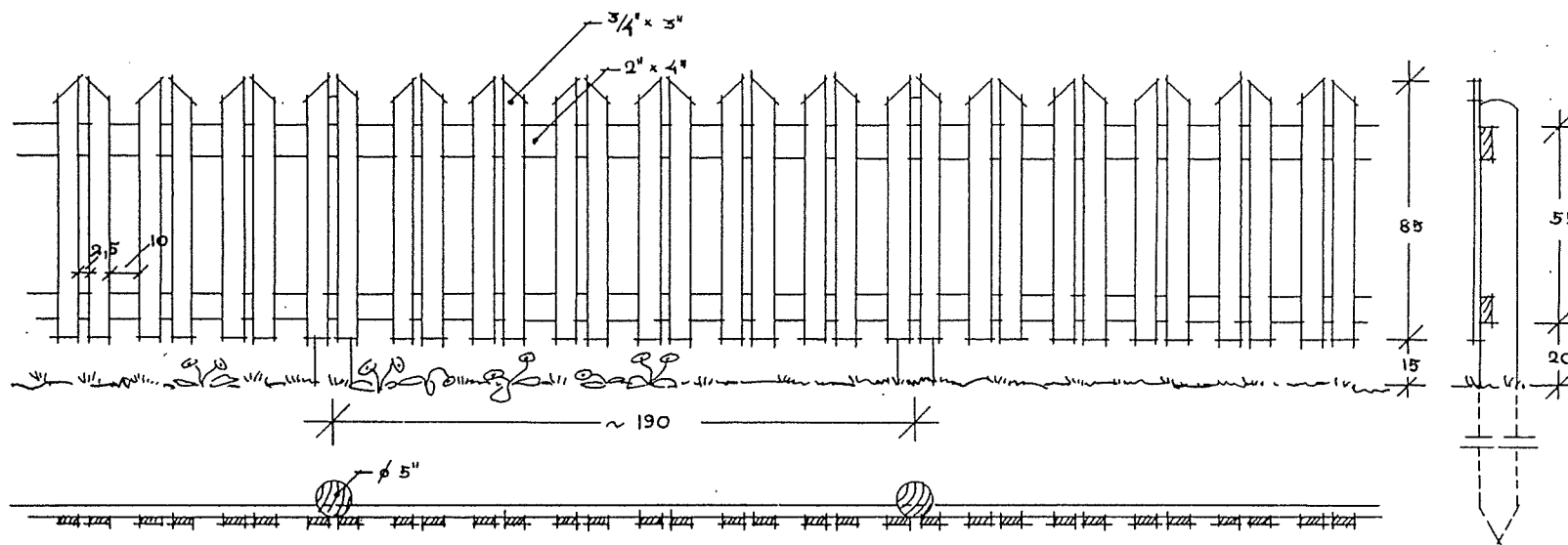
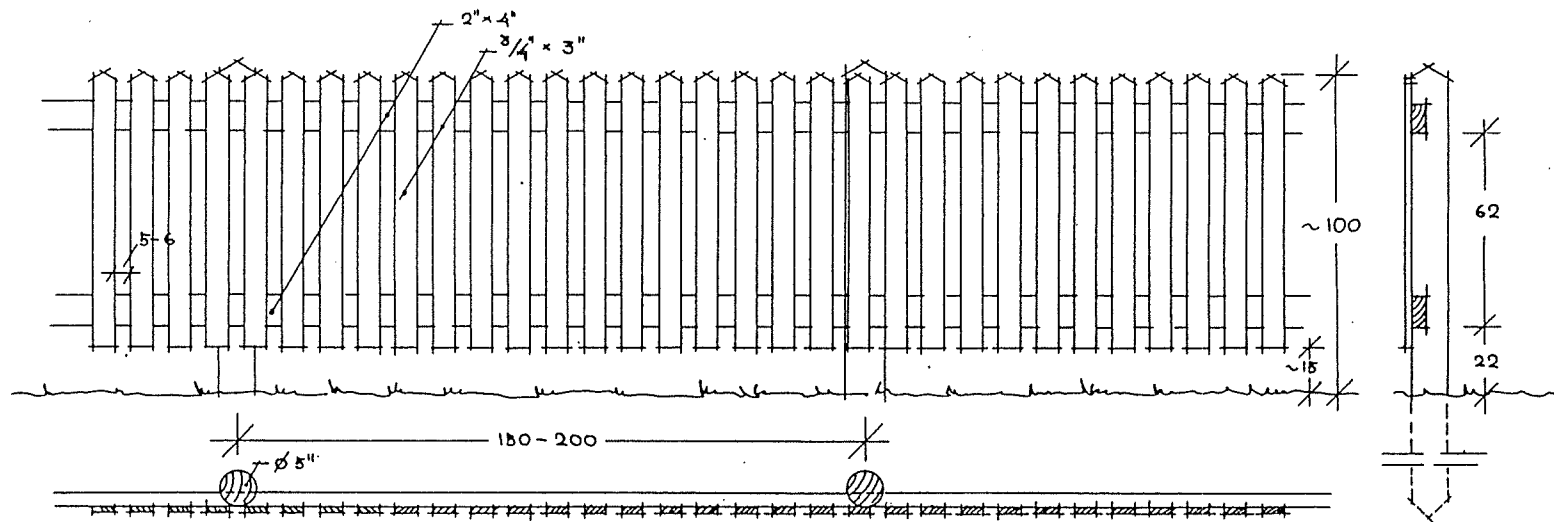
Tonttien välisen aidan rakentamiseen tai istuttamiseen sekä kunnossapitämiseen ovat molemmat rajanaapurit velvolliset osallistumaan. Velvollisuus puolitetaan, jollei muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli tonttien haltijat eivät sovi jakoperusteista, niistä päättää rakennuslautakunta.

Otsolan ja Kanervalan tontit on perinteisesti aidattu pensasaidoin. Tätä aitaustapaa suositellaan jatkossakin kaikille tonteille. Yhtenäisen katunäkymän säilyttämiseksi katualueen vastaiset tontin sivut on aidattava orapihlajapensailla, joka suositellaan pidettäväksi noin 150 - 180 cm:n korkuisena.

Muut tontin sivut voidaan aidata pensasaidalla tai enintään 120 cm korkuisella puusäleaidalla. Nämä pensasaidat voivat olla leikattavia aitoja tai vapaasti kasvavia puolikorkeita aidanteita. Leikattavaksi pensasaidaksi soveltuu orapihlajan lisäksi myös tuomipihlaja ja hernepensas. Aidanteena voi olla koristearonia, norjanangervo, virpiangervo, pajuangervo, pensashanhikki, juhannusruus, kurtulehtiruusu tai marjapensaas.

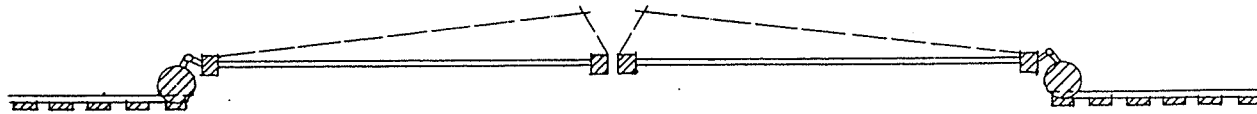
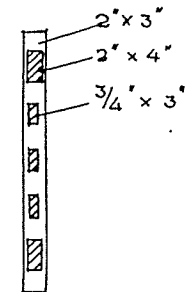
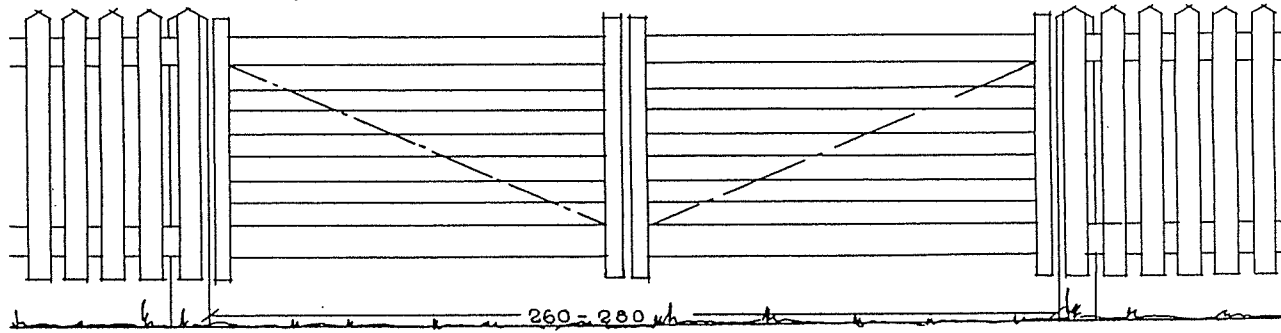
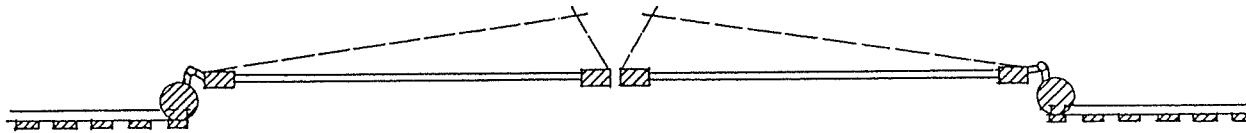
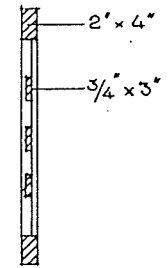
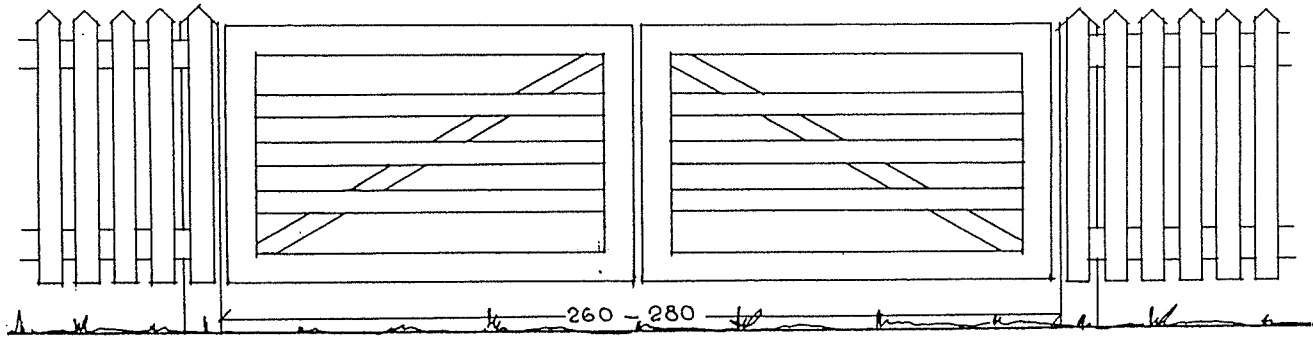
Puuaitojen ja porttien perustaminen kannattaa tehdä huolella. Varmin tapa estää aidan kohoaminen on perustusten ulottaminen roudattomaan eli n. 2,0 metrin syvyyteen. Aitapolpat tulisi upottaa maahan aina vähintään 0,5 metrin syvyydelle ja portinpielet sitäkin syvemmälle. Tolpat suositellaan tehtäväksi kestopuusta.

Aidan tulee olla perinteiseen tapaan melko harva, laudoitukseltaan pystysuuntainen ja peittomaalattu. Portti tehdään puusta, aitatyyppiin sopivaksi ja tontille päin avautuvaksi.



Aitamalleja 1950-luvulta

Mk 1 : 25



Porttimalleja 1950-luvulta

Mk 1 : 25

RAKENNUSTEN HOITO JA KORJAUS

Rakennuslaissa määrätään, että rakennus on ympäristöineen pidettävä sellaisessa kunnossa, että se tyydyttää terveellisyyden, lujuuden ja paloturvallisuuden vaatimukset eikä aiheuta epäsiisteyttä tai rumenna ympäristöä. Rakennuslautakunta valvoo lain noudattamista vuosittain pidettävillä katselmuksilla.

Rakennuksen hoitotoimenpiteiden merkitystä ei voida koskaan aliarvioida. Rakennuksen rappeutumisen salliminen on taloudellisten ja asumiskulttuuriarvojen haaskausta.

On huomattavasti halvempaa hoitaa kunnossa olevaa rakennusta kuin korjata rappeutunutta. Hoidossa säästetyt rahat joudutaan myöhemmin maksamaan moninkertaisesti rakennusten korjauksissa.

Energiatalouteen liittyvät toimenpiteet ovat erityisesti käyttökustannusten kannalta merkittäviä. Niihin kuuluvat mm. lämmityslaitteen säännöllinen huolto, hormien nuohous, ikkunoiden ja ulko-ovien tiivistäminen ja ilmanvaihdon säätö.

Puurakennuksen tärkein hoitotoimenpide on estää kosteuden aiheuttamat vauriot. Muita tärkeitä toimenpiteitä ovat vesikaton, vesikourujen ja syöksytorvien puhtaana pitäminen ja paikkaaminen sekä alapohjan ja vesikaton alustan riittävästä tuuletuksesta sekä ulko-maalauksen kunnosta huolehtiminen.

Rakennuksen säilymisen kannalta on välttämätöntä, että vioittuneet rakenteet ja laitteet korjataan viivytyksettä varsinkin kun kyseessä on kosteusvaurio tai perustusten liikkuminen. Korjauksen yhteydessä selvitetään aina vaurion aiheuttaneet syyt ja ehkäistään niiden uusiutuminen.

Mikäli mahdollista, tulee korjauksissa käyttää samoja rakennusaineita ja työtapoja kuin mitä alunperinkin on käytetty.

Lisäksi korjausta suoritettaessa on tarpeellista muistaa, että korjauskin on voitava joskus korjata.

LAINAT JA AVUSTUKSET

Perusparannuslaina on valtion tukimuoto asuntojen kunnostamiseen. Lainan myöntää kaupunki, valtioneuvoston vuosittain tarkistamia tulorajoja ja muita myöntämisperusteita noudattaen.

Nykyisin omakotitalojen perusparannuslainaa voi saada 30 - 60 % lainoitettavaksi hyväksytyistä kustannuksista. Lainan suuruuden määrää hakijan asunnontarve, tulot ja omaisuus. Takaisinmaksuaika on 20 vuotta ja korko 3 %. Laina-aikana kiinteistöön kohdistuu käyttö- ja myyntirajoituksia.

Heikossa taloudellisessa asemassa olevalle 65 vuotta täyttäneelle henkilölle voidaan laina myöntää avustusluonteisena, jolloin asukas kuittaa lainaa asumisellaan.

Perusparannuksella tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla

- nostetaan asuinrakennuksen laatu- ja varustetasoa
- muutetaan olemassa olevia tiloja asuntokäyttöön
- asuinrakennuksen sisä- tai ulkopuolelle rakennetaan lisää
- piha-alueen laatu- ja varustetasoa nostetaan muiden perusparannustoimenpiteiden yhteydessä

Toimenpiteitä voivat olla mm.

- perustusten ja kantavien rakenteiden parantaminen
- lämpöeristeen lisääminen ja rakennuksen tiivistäminen
- lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmän parantaminen
- vesi- ja viemäri-laitteiden sekä sähkölaitteiden uusiminen
- keittiö- ja peseytymistilojen parantaminen

Jos rakennusta laajennetaan vaipan ulkopuolelle, saa asunnon pinta-ala olla laajennuksen jälkeen enintään 120 m². Sisäpuolisen laajennuksen lainoitettava huoneistoalan osa saa olla enintään 150 m².

Asuntojen korjausavustus voidaan myöntää erityisesti vanhusväestölle, mutta myös nuorten omatoimiseen asuntojen korjaamiseen. Eri-tyisryhmille on muitakin asuntojen korjaamisen tukimuotoja. Niistä ja muista yksityiskohdista saa lisätietoja asuntotoimistosta.



KIRJALLISUUSLUETTELO

- Asuinrakennusten perusparannusopas I ja II osa, VTT
Osara - Riihelä - Aittomäki - Pöijärvi - Ruusunen (1976)
- Perusparantamisen suunnitteluohjeet, Asuntohallitus
Ohjekirja A1.2 (1988)
- Puutalon perusparannus
Rakenteet ja ulkonäkö, Asuntohallitus
Opasjulkaisu 1:1986
- Pientalon perusparannuskustannukset
Partanen - Osara (1979)
- Perusparannuksen mallisuunnitelmia
Jälleenrakennuskauden pientalot, Rakentajain Kustannus Oy
Kantola - Niskala (1981)
- Pientalojen märkätilojen suunnittelu ja rakentaminen, VTT
Wäänänen - Rautiainen - Kokki (1981)
- Puurakenteiset märät ja kosteat tilat
Suunnitteluperiaatteita ja rakenneratkaisuja, VTT
Kauppi - Paajanen - Rautiainen (1984)
- Lisäeristämisoopas, VTT ja KTM
Laurikainen - Tulla (1983)
- Pientalon perusparannus
Malliratkaisuja omakotitalojen perusparantamisesta, VTT
Juola - Tulla (1977)
- Kustannustiedosto pientalojen perusparannustoimenpiteistä
H. Partanen (1982)
- Pientalojen korjauskustannukset
Partanen - Lehtinen (1985)

RAKENTAMISEN NEUVONTA

TEKNINEN VIRASTO

Kaavoitus

Niskakatu 1, III kerros

- Ropponen Jukka, puh. 161 3420
- asemakaavoitus, pohjoiset alueet
- Anttonen Elma, puh. 161 3419
- asemakaavoitus, keskusta-alueet
- Honkanen Harri, puh. 161 3421
- asemakaavoitus, eteläiset alueet

Tonttipalvelut

Niskakatu 1, II kerros

- Kosunen Matti, puh. 161 3456
- teollisuus- ja liiketontit
- kerros- ja rivitalotontit
- Viljakainen Marita, puh. 161 3457
- omakotitontit, vuokraus ja myynti
- vuokraoikeuden siirrot
- Hyppönen Jaana, puh. 161 3448
- vuokratonttien myynti
- Turunen Martti, puh. 161 3515
- johtojen näyttö ja kartoitus

Kiinteistönmuodostus

Niskakatu 4, II kerros

- Räty Aura, puh. 161 3443
- rakennuslupa- ym. asiakirja-tilaukset

Karjalainen Helvi, puh. 161 3444
Pölonen Aaro, puh. 161 3445
- tontinmittaukset

Parkkinen Olli, puh. 161 3446
- rakennusten maastoon merkintä

Yhdyskuntatekniikka

Niskakatu 1, IV kerros

Timonen Alpo, puh. 161 3504
- viemäri- ja vesijohtoliittymät
- tontinrajakorkeudet

Muhonen Jorma, puh. 161 3531
- kaivuutyöt katualueella
- tonttiliittymät

Viherpalvelut

Niskakatu 1, IV kerros

Viirret Matti, puh. 161 3459
- puunkaatoasiat

RAKENNUSVALVONTATOIMISTO

Rantakatu 13

Palviainen Pertti, puh. 167 5482
- pientalot ja julkisivuasiat

Hyttinen Pekka, puh. 167 5481
Heikkinen Esa, puh. 167 5480
- muut rakennuslupa-asiat

ASUNTOTOIMISTO

Rantakatu 15

Kuokkanen Eija, puh. 167 5020
- asunto- ja perusparannuslainat

Perusparannusyksikkö

Rantakatu 15

Vatanen Kyösti, puh. 167 5022
- asuntojen korjaaminen ja perusparantaminen

Siltakatu 4 C

Alm Mauno, puh. 161 3436
Töyrylä Jouni, puh. 161 3431
- asuntojen korjaaminen ja perusparantaminen

ENERGIALAITOS

Muuntamontie 6

Muikku Alpo, puh. 160 2619
- verkoston suunnittelu ja ennakkolausunnot

Hiltunen Kari, puh. 160 2637
- sähkön käyttö ja sähköliittymät

Hiltunen Aarne, puh. 160 2614
- kaukolämpö ja lämpösopimukset

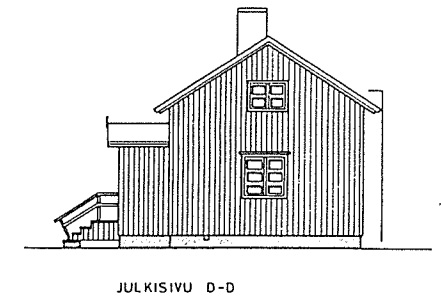
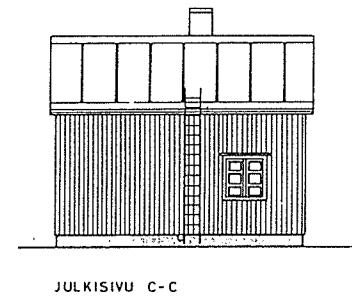
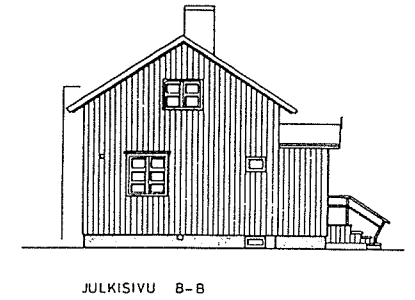
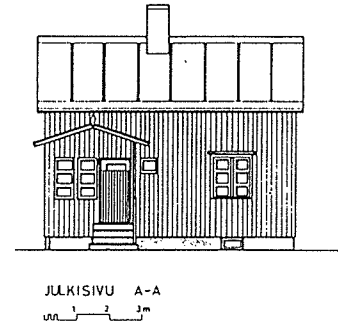
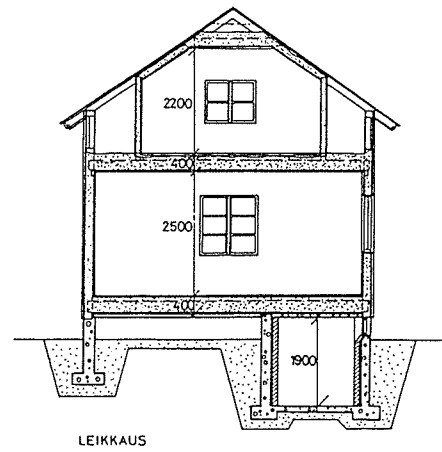
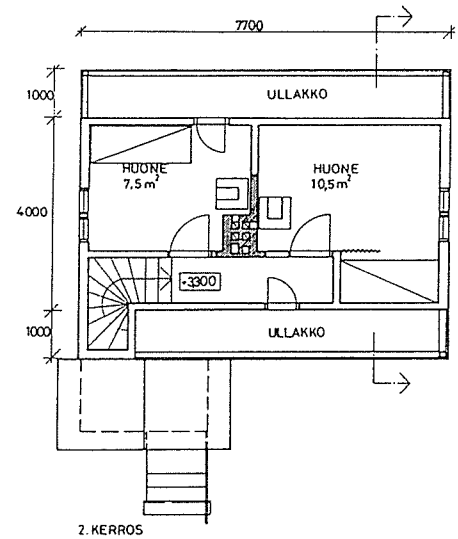
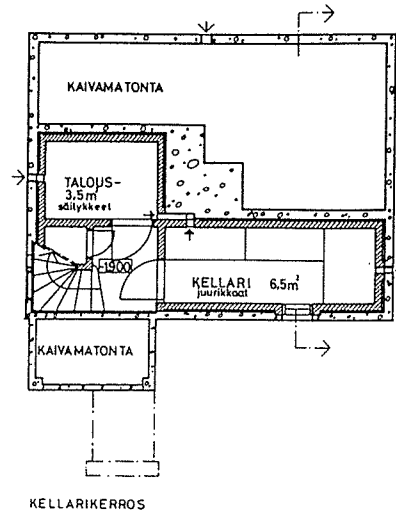
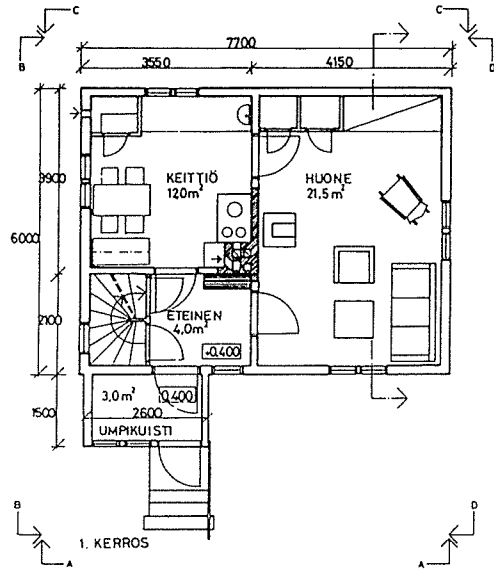
PUHELINLAITOS

Asiakaspalvelu

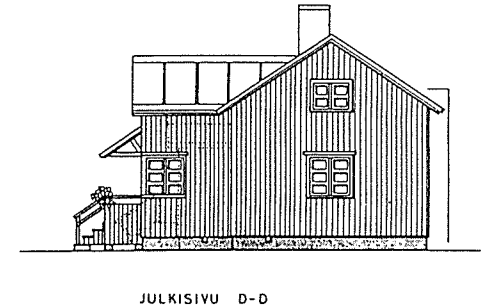
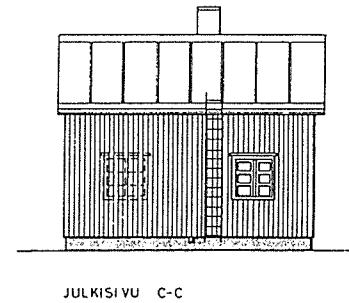
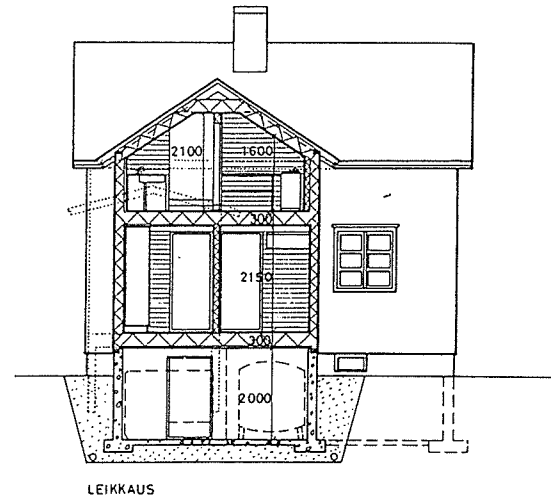
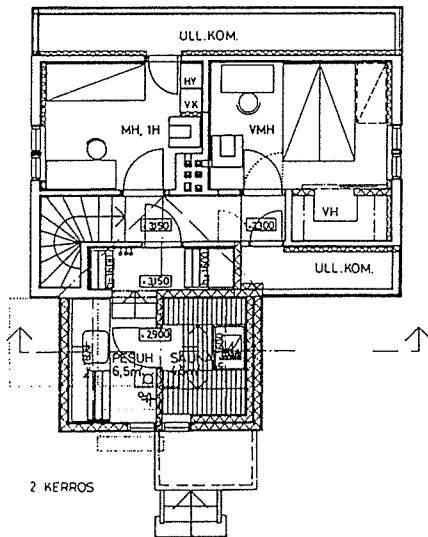
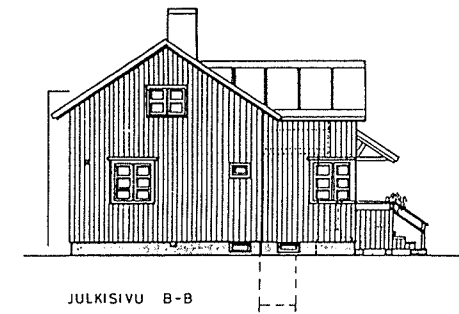
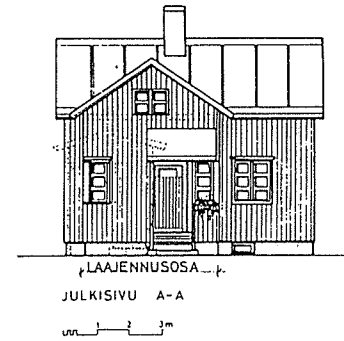
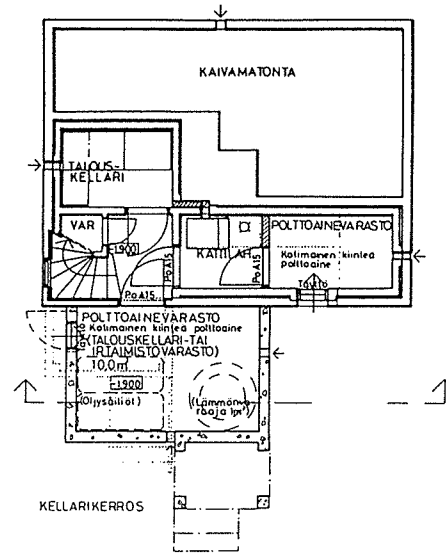
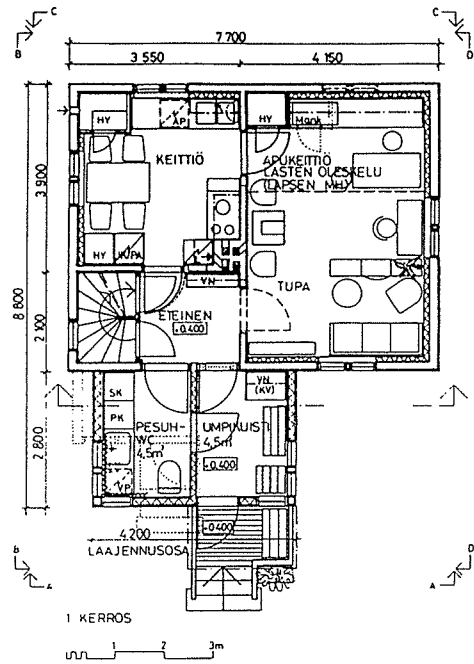
Muuntamontie 6, puh. 1601
Suvantokatu 8, puh. 1601
- puhelinliittymät

Joensuun Yrityspalvelu Oy,
puh. 281 29 ja 160 2284
- kaapelitelevisioliittymät

ASUINRAKENNUKSEN LAAJENTAMINEN ESIMERKKI 1



Alkuperäinen asuinrakennus (AS-tyyppi A9/1945)

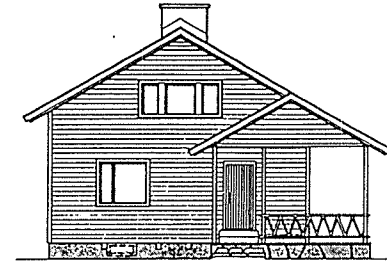
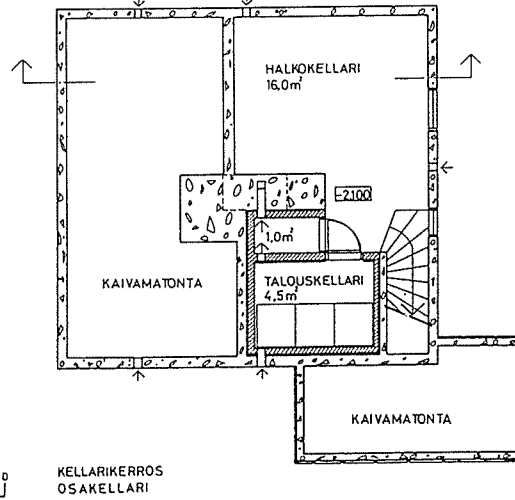
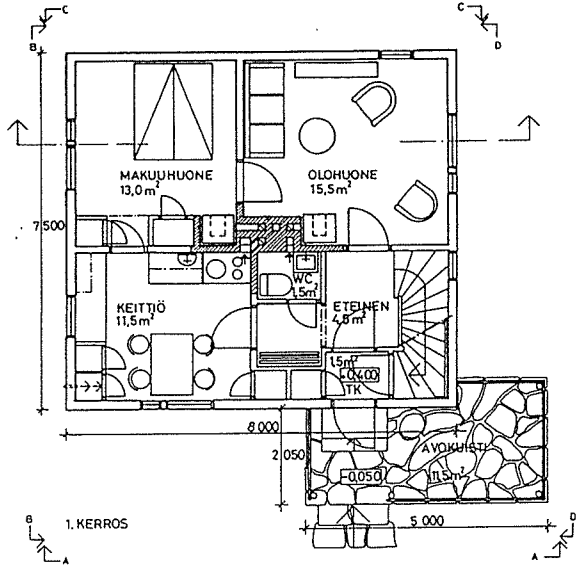


Vähäinen laajennus

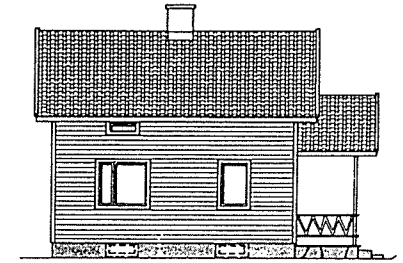
Vähäinen laajennus on yleensä helpointa tehdä sisäänkäynnin yhteyteen. Tätä suuremmat laajennukset tulisi aina tehdä jatkamalla rakennusta harjan suunnassa ja entisellä poikkileikkauksella.

ASUINRAKENNUKSEN LAAJENTAMINEN

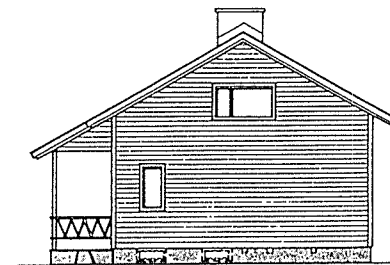
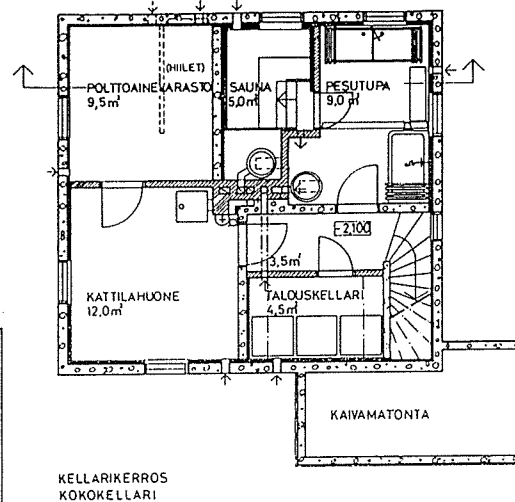
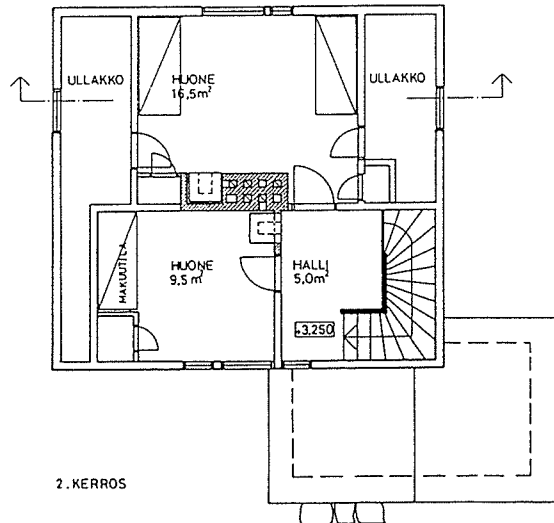
ESIMERKKI 2



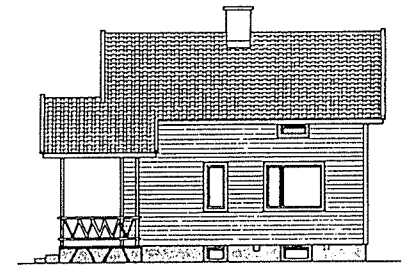
JULKISIVU A-A, - - - - KOKOKELLARI
1:3m



JULKISIVU B-B

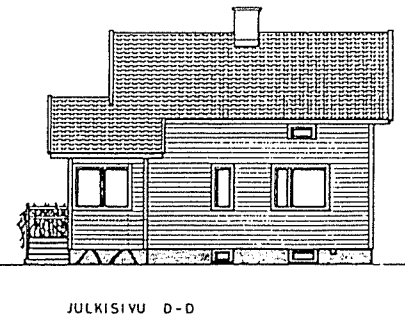
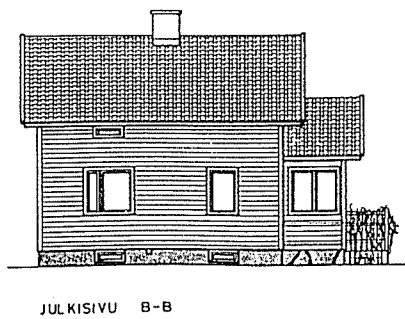
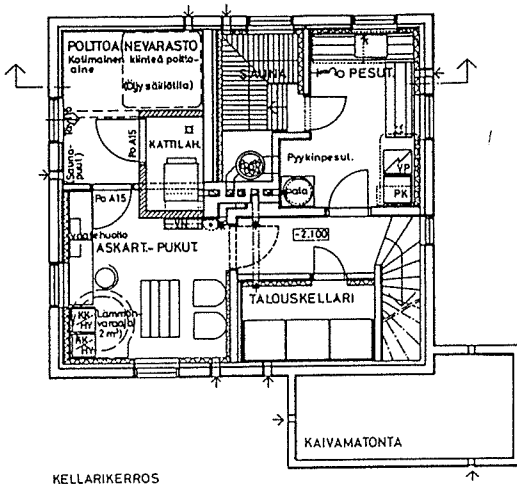
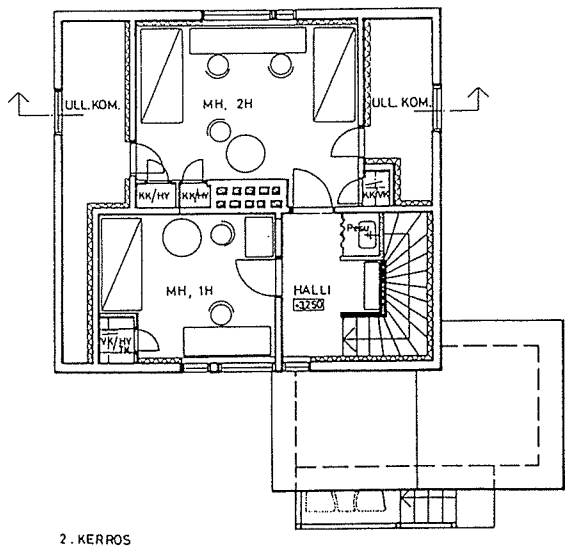
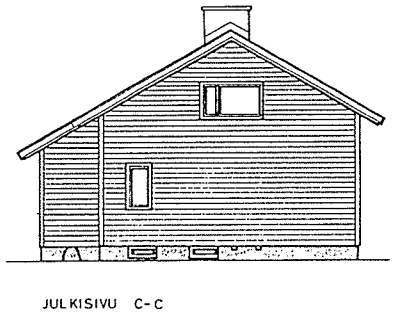
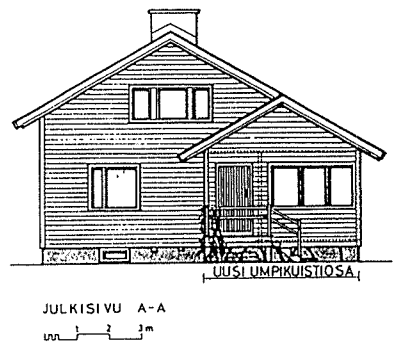
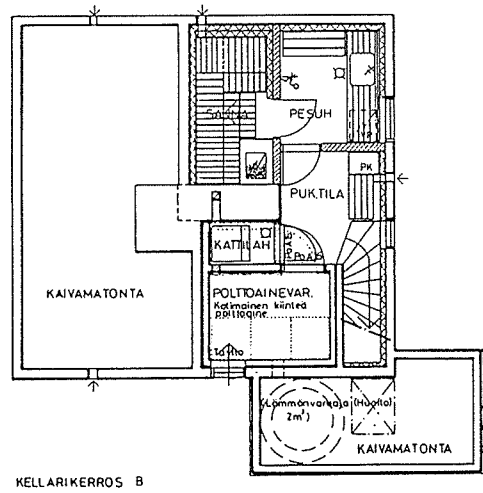
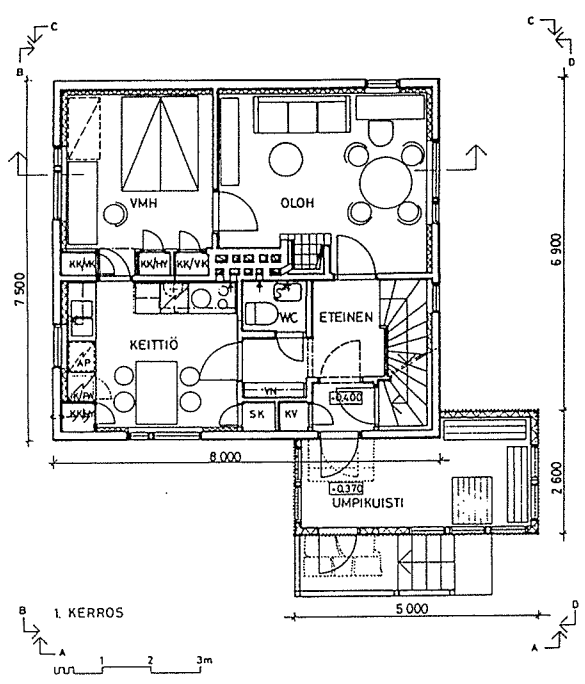


JULKISIVU C-C



JULKISIVU D-D

Alkuperäinen asuinrakennus (AS-tyyppi A5/1952)



Vähäinen laajennus

TALOUSRAKENNUKSEN RAKENTAMINEN

Pohjaratkaisuesimerkkejä

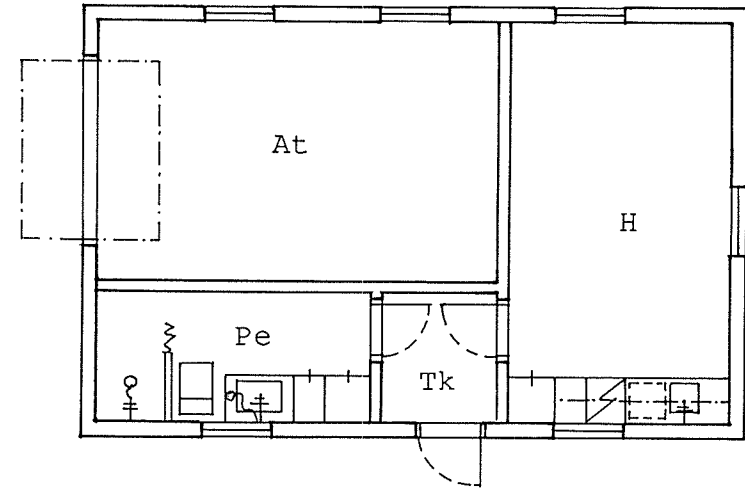
Rakennuksen koko kaikissa esimerkeissä 8,7 x 5,7 m²

Lyhenteiden selitykset:

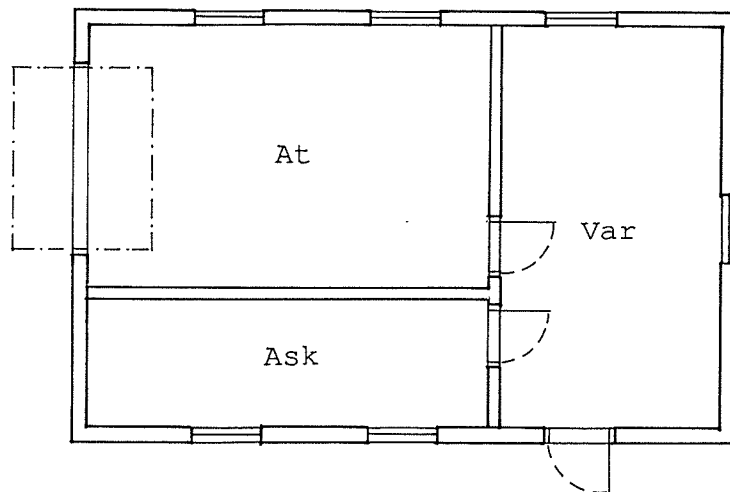
Tk	takkahuone
H	asuinhuone
Alk	alkovi
Th	takkahuone
Ask	askarteluhuone
Pu	pukuhuone
Pe	pesuhuone
S	sauna
Var	varasto
At	autotalli
Ku	kuisti

MK 1 : 100

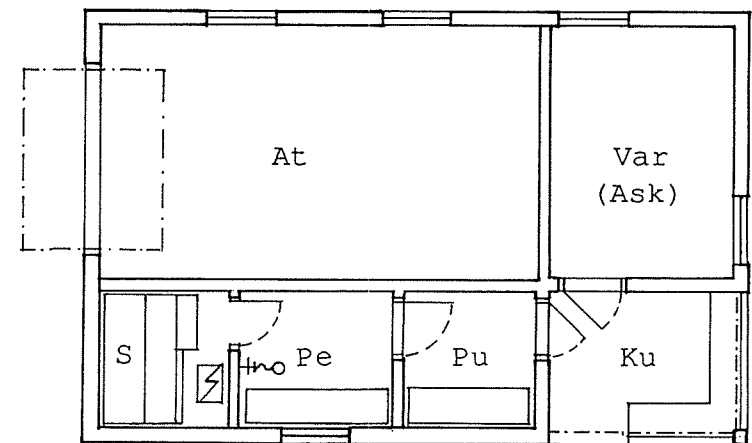
Esimerkki 1



Esimerkki 2

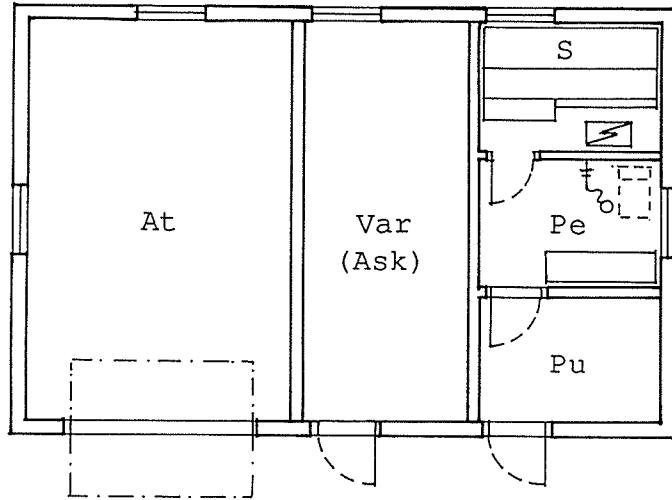


Esimerkki 3



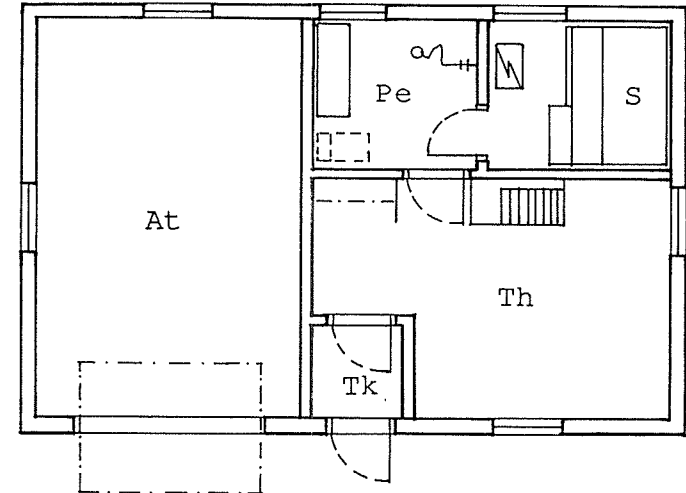
Pohjaratkaisuesimerkkejä

Esimerkki 4

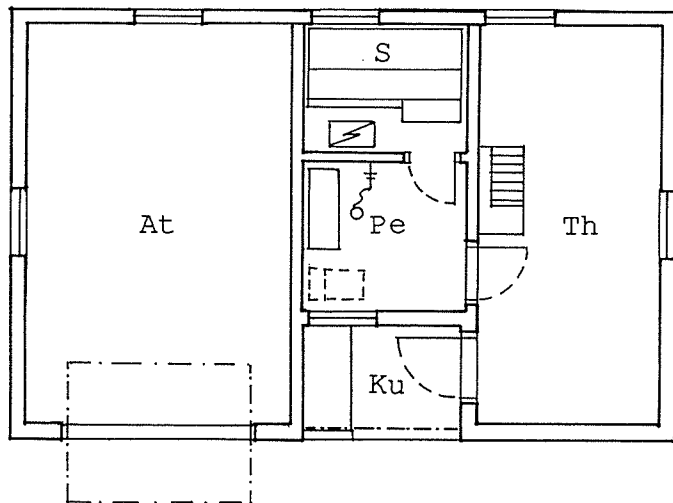


MK 1 : 100

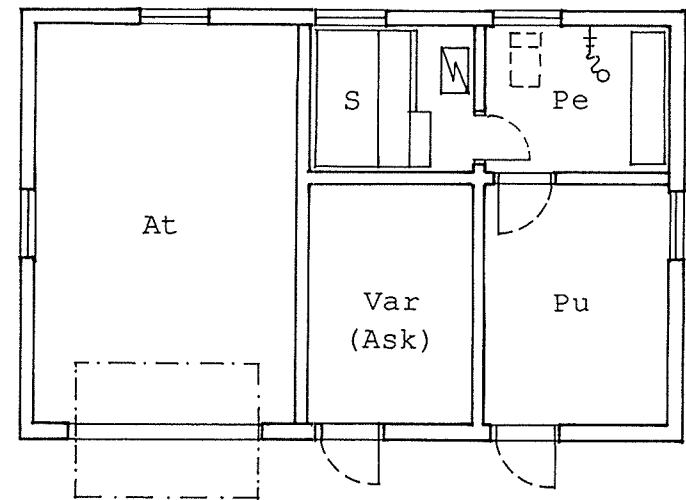
Esimerkki 5



Esimerkki 6

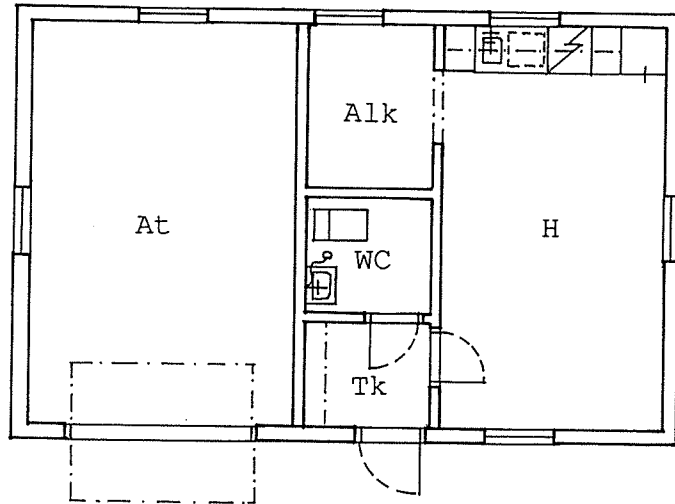


Esimerkki 7



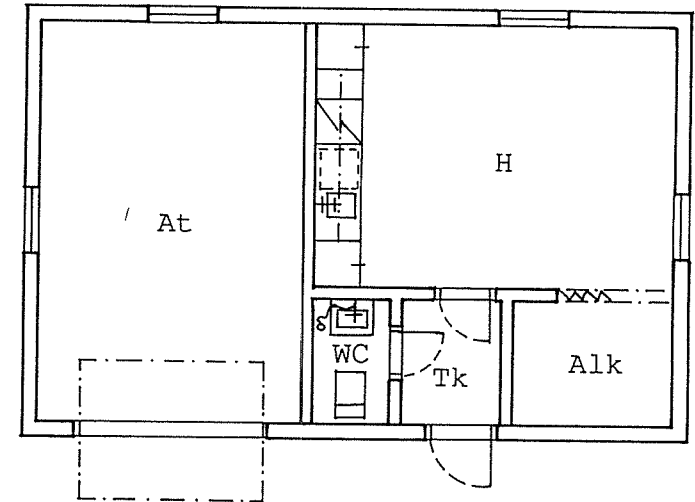
Pohjaratkaisuesimerkkejä

Esimerkki 8

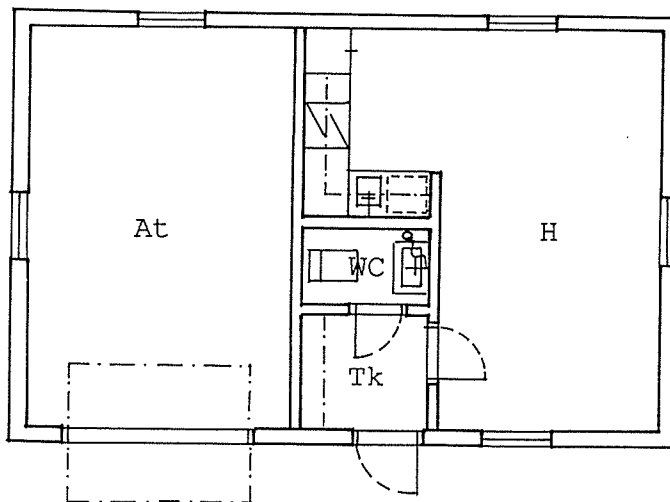


MK 1 : 100

Esimerkki 9



Esimerkki 10



Esimerkki 11

