

Kouvola kaupunki
Tekniikka- ja ympäristöpalvelut
Kaupunkisuunnittelu



KELOTIE

Korjaus- ja rakentamistapaohjeet



Liittyy asemakaavaan Kelotie 06/003

17.9.2018

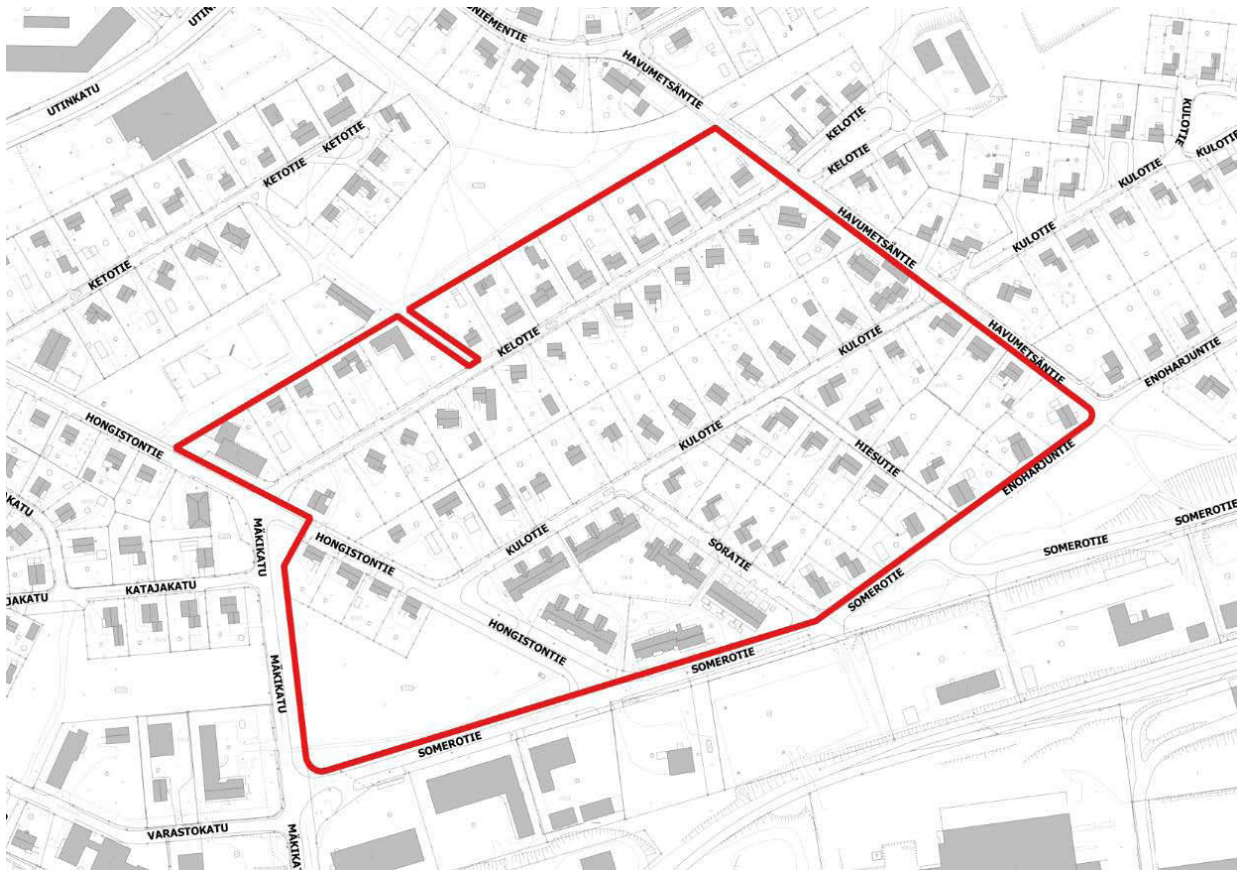
RAKENNUSTEN KORJAUS- JA RAKENTAMISTAPAOHJEET – KELOTIE

RAKENNUSALUE

Alueen rakennuskanta koostuu pääasiassa 1950–1960 –lukujen erillispientaloista. Muutamia erillispientaloja on rakennettu 1940-, 1970-luvulla ja 2010-luvuilla. Alueella sijaitsevat kerros- ja rivitalot on rakennettu 1960- ja 1980-luvuilla.

Asuinalue on mainittu Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnissa esimerkkinä Otto I. Meurmanin sodanjälkeisten kaavojen luomasta laadukkaasta pientalomiljöstä. Kelotien alueen kaavallinen suunnittelu on alkanut vuonna 1946 rakennussuunnitelman laatimisella. Alueen ensimmäinen varsinainen asemakaava tuli voimaan vuonna 1952. Asemakaavan laativat Otto-I. Meurman ja Inkeri Siltavuori. Alueen hahmo on pysynyt 1950-luvun asemakaavojen ja vuoden 1954 yleiskaavan mukaisena. Alueen kaupunkikuvalliset arvot liittyvät 1940-60-lukujen omakotitalorakentamiseen, joten tämä korjaus- ja rakentamistapaohje käsittelee kyseisen aikakauden omakotitalojen korjaamista sekä uudisrakentamista.

Alueen tyypillinen rakennus on yksi tai puolitoistakerroksinen talo, joka on julkisivultaan lautaverhoiltu, tiilipintainen tai rapattu. Rakennukset ovat pääosin harjakattoisia, lapekattoisia suorakulmaisia perusmuotoja, joita on myös osittain liitetty toisiinsa. Alueella on 40- ja 50-luvuille tyypillisiä puolitoistakerroksisia rakennuksia ja myöhemmin 60-luvun rakentamissuuntauksia noudattavia matalampia loivaharjakattoisia taloja.



Kuva 1. Korjaus- ja rakennustapaohjeen alue on merkitty punaisella.

KORJAUKSEN JA UUDISRAKENTAMISEN PERIAATTEITA

Nämä korjaus- ja rakennustapaohjeet täydentävät alueella voimassa olevaa asemakaavaa. Tässä asiakirjassa annetaan ohjeita Kelotien asemakaava-alueen omatoimisille korjaajille sekä mahdollisten laajennusten tai uudisrakennuksen suunnittelijoille sekä rakennusluvan hakijoille. Ohjeiden tarkoituksena on edistää alueen ominaispiirteiden säilyminen. Korjaus- ja rakentamistapaohje on nimensä mukaisesti ohjeellinen asiakirja, jonka tavoitteena on edistää alueen rakennuskannan ominaispiirteitä suosivaa rakentamista. Jokainen rakennus on oma yksilönsä, joten korjaus- ja muutostöissä töiden vaikuttavuutta on arvioitava tapauskohtaisesti.

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

RAKENNUSLUPA

Rakennuslupia myönnettäessä on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakennuskannan säilymistä edistetään ja niiden laajennukset rakennetaan siten, että ne ovat sopusoinnussa ympäristön rakennusten kanssa, julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, rakennuksen massoittelemalla, pintojen ja väriyksen suhteen. Asemakaavassa on määrätty asuinrakennusten harjansuunta. Mikäli rakennusten harjansuuntaa ei ole osoitettu asemakaavassa, on rakennuksen harjan suunta tehtävä ympäristöönsä sopivaan suuntaan, jolla eheytetään yhtenäistä katunäkymää. Tonttien rakennusten kerrosluvut ja rakennustehokkuudet ovat osoitettu asemakaavassa. Tällä tavoin taataan alueelle kortteleittain yhtenäinen ilme katualueilta nähtynä. Tontille määrätty rakennusala mahdollistaa rakennuksen laajentamisen asemakaavan osoittamassa laajuudessa.

Rakennus-/toimenpidelupaa edellyttävät ainakin:

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



Kuva 2. Hongistontie (6/2018)

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 rakenteseen.

RAKENTEET JA TALOTEKNIikka

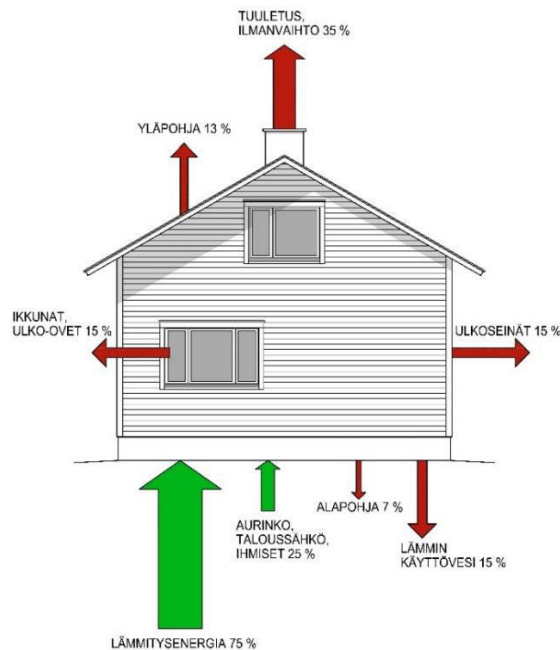
Mikäli rakennuksen kantavia rakenteita muutetaan esim. purkamalla jäykistävä tai kantava seinä pois sisätilamuutosten vuoksi, tulee korjaussuunnitteluun ottaa mukaan asiantunteva rakennesuunnittelija. Kantavien rakenteiden muutoksille tulee hakea rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Samoin tulee menetellä, jos lisätään tai uusitaan salaojajärjestelmä perustusten kuivattamiseksi. Kaivutöiden yhteydessä on tärkeää ottaa huomioon työturvallisuus, koska väärillä työmenetelmillä voidaan aiheuttaa kellarinseinän kaatumisvaara. Hyvä periaate on noudattaa laajennuksen rakennustyypeissä ja materiaalivalinnoissa alkuperäistä rakennustapaa.

Talotekniikkaa uudistettaessa tulevat suunnitelmat ja asennus teettää alan asiantuntijoilla. Talotekniikkaa asennettaessa on huomioitava, etteivät ne mm. äänellään häiritse naapurustoa eikä laitteita asenneta isoina kenttinä tai kadunpuoleisille julkisivuille.

LISÄLÄMMÖNERISTYSTY

Rakennuksen lämpötaloudelliset ja muut tekniset parannukset eivät saa muuttaa merkittävästi rakennuksen mittasuhteita. Periaatteessa toimivaa ja tervettä rakennetta ei tulisi muuttaa. Korjaustoimenpiteillä saatetaan aiheuttaa kosteustekninen muutos vanhaan rakenteeseen ja mahdollisesti myös vahingoittaa sitä. Mikäli rakennusta halutaan eristää lisää, tulee rakennesuunnittelijan olla mukana kosteusteknisesti oikean rakenteen valinnassa.

Mikäli lisälämmöneristyskerros halutaan sijoittaa rakennuksen rungon ulkopuolelle, tulee rakennuskohtaisesti harkita, pääsuunnittelijan ja rakennusvalvontaviranomaisen kanssa, miten uudet rakennekerrokset vaikuttavat rakennuksen arkkitehtuuriin ja mittasuhteisiin. Syvennykseen jäävät vanhat ikkunat, ovet ja sokkelit sekä lyhentyneet räystäät poikkeavat jälleenrakennuskauden rakennustavasta. Mikäli alkuperäisen rakennuksen uudet rakennekerrokset ylittävät noin 100 mm, ikkunoiden, ulko-ovien ja sokkelien asemaa sekä räystäiden puitua on muutettava siten että niiden uudet asemat noudattavat jälleenrakennuskauden mittasuhteita.



Kuva 3. Kuvassa on esitetty vanhan rakennuksen (rakentamistavasta riippuen) keskimääräiset energiahukat, miten ne jakautuvat erilaisista rakennuksen osien luovuttamista energiahukista ja rakennuksen käytöstä eli asumisesta. Uusissa lähes nollaenergiataloissa prosentit ovat erilaiset. Samalla on esitetty rakennukseen tulevat lämmitykseen liittyvät energiat, joita tulee eri lähteistä.

Lisäeristäminen, ikkunan / ulko-ovien vaihdot kannattaa tarkoin harkita mitä ao. rakennusosan vaihtaminen kannattaa. Rakennusosien tiivistäminen usein riittää, jotta saadaan säästettyä energiaa. Pelkkien ikkunoiden ja ulko-ovien vaihdolla voi parantaa muutaman prosentin ikkunoiden ja ulko-ovien kautta menevää energiahukkaa – joten kokonaisenergiarahkassa näihin rakennusosiin käytetty kustannus ei maksa itseään takasin. Siksi kannattaa nykyiset ikkunat ja ulko-ovet kunnostaa ja varsinkin tiivistää.

Esimerkkiprosenttilaskelma: energiasäästö 20 % ikkunoiden vaihdolla eli säästetään viidestätoista prosentista (15 %) kaksikymmentä prosenttia (20 %). kokonaislämmityskuluista. Lämmityskuluista säästyy siis 3 % ja tämä säästyy tulevasta lämmitysenergiasta (75 %). Uusista ikkunoista karkaa edelleen energiaa 12 %.

SOKKELIT JA KELLARIN SEINÄT

Sokkelit ja kellarin seinät osineen ovat yleensä joko maalaamatonta tai maalattua betonia tai harkkoa. Sokkelit ja kellarinseinät voivat olla myös ohutsammattuja tai rapattuja ja tasoitettuja pintoja, jotka on maalattu. Rakennusten betonisokkeleissa ja betonisissa kellarinseinissä voi myös olla vaakalautamuottikuviot näkyvissä. Pidemmälle työstetyt sokkelit ovat uritettua betonia ja ne voivat olla maalattuja. Sokkelien ja kellariseinien kivirouhepinnoite pitää valita aikakauden sopivaksi väreineen ja kivikokoostumuksineen.

Korjattaessa tai uusittaessa tällaiset aikakaudelle kuulumattomat rakennusosat poistetaan ja rakennetaan aikakaudelle sopivalla tavalla, katso edellä olevaa sokkeliosaa.



Kuva 4. Kulotie (6/2018)

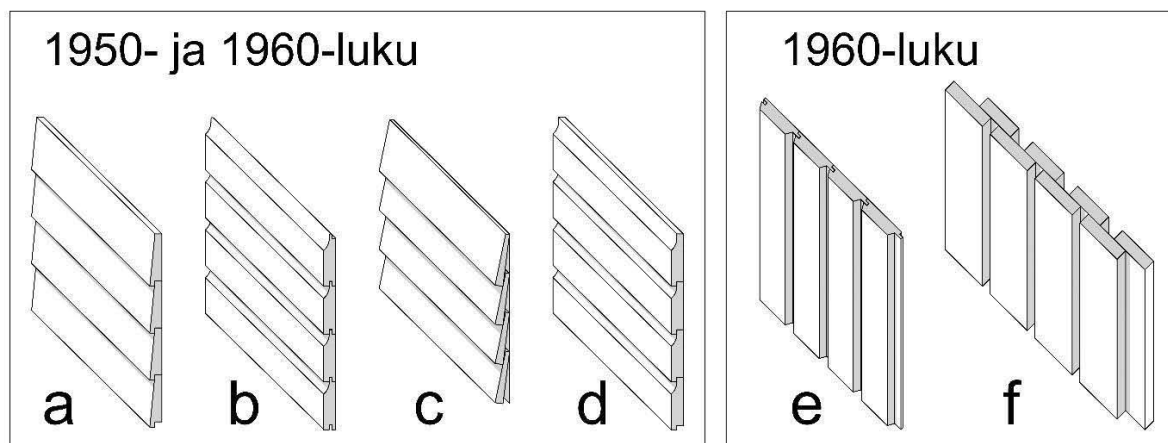
JULKISIVUT

Alueen tonttien päärakennusten julkisivut ovat lautavuorattuja ja rapattuja – julkisivupinnat ovat maalattuja. Julkisivuilla on käytetty myös puhtaaksimuuratua tiiltä, joissakin rakennuksissa puhtaaksimuuratut tiilijulkisivut ovat maalattu.



Kuva 5. Laajennuksissa noudatetaan samaa pinnoittamisrakentamistapaa ja rakennemateriaalia. 1950- ja 1960-luvun rintamamiestalo-tyyppisten rakennusten, myös yksikerroksiset lautavuorattujen rakennusten, julkisivujen jakamista kentiin ei suositeta, mikäli alkuperäisessä toteutuksessa ei kenttäjakoa ole ollut. Uusia, alueen rakennuskauden rakennuksille vieraita koristeaiheita ei saa lisätä. Rakennuksen julkisivun jakaminen kentiin tekee rakennuksesta myös levottoman näköisen, koska asuinrakennusten massat ovat kuitenkin pieniä.

Nykyisten rakennusten alkuperäiset julkisivut ovat rakennettu höylätystä puupaneeleista, joista kuvassa 6 on muutamia esimerkkejä. 1950-luvulla ja 1960-luvun alkupuolella arvostettiin höylättyä lautapintaa ja samalla saatiin vaaleille väreille hyvä kestävä sileä pinta – kun pohjatyöt maalauksineen tehtiin oikein. 1960-luvun lopulla ja sen jälkeen sahapintainen julkisivulauta sai jalansijaa, myös maalin valmistajat huomasivat, että sahapintaan saadaan menemään enemmän maalia ja samalla tuotetta myytiin enemmän. Tummissa väreissä lika ja rosainen pinta ei erotu niin helposti. Vaaleilla väreillä sahapinta korostaa juuri näitä sahalaudan huonoja puolia ja rakennuksesta tulee silloin sen näköinen, että lauta tarvitsee jatkuvasti uuden maalauksen, jotta ao. virheet saadaan poistettua. Hienosahatussa laudassa pitää olla tarkka myös oksaisuuden ja vaaleiden värien kanssa. Julkisivupaneeleissa ei käytetty maksimissaan kuin noin 125 mm levyistä paneelilautaa. Tiilirakenteisiin liittyessä lautaa tai paneelia käytettiin mieluiten tiilen korkuisena saumoineen eli noin 90 mm tai sen alle levyistä lautaa/paneelia, jotta lauta/paneeli ei näyttäisi raskaammalta rakenteelta kuin tiilirakenne. 1960-luvun loppupuolella käytettiin myös lomalaudoitusta ja vinoponttilaudoitusta pystyyn asennettuna.



Kuva 6. Kuvassa on 1950- ja 1960-luvulla käytettyjä julkisivupaneeli- ja laudoitusmalleja. Merkinneillä: **a** = vinovuorilaudoitus, **b** = vaakaponttilaudoitus/keilapontti – täysipontti, **c** = limilaudoitus, **d** = vaakapuoliponttilaudoitus/puoliponttikeilalaudoitus, **e** = vinoponttilaudoitus – täysipontti, **f** = lomalaudoitus

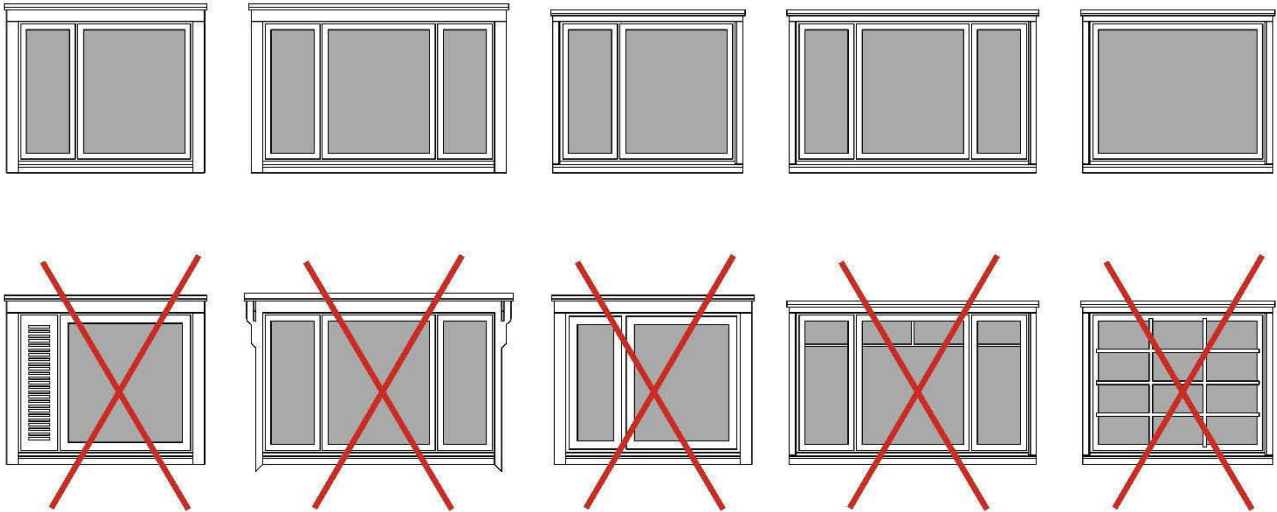
Osa rakennuksista on pinnoitettu mineriittilevyllä kolauksineen ja listoineen. Mikäli mineriittilevyypinnat halutaan purkaa ja julkisivut uudistaa, niin lähtökohtana on palauttaa alkuperäisen puulaudoituksen käyttö – mikäli se on mahdollista – malliltaan, muodoltaan, mitoiltaan ja väreiltään. Mineriittilevyjen purku osineen tehdään aina viranomaisten ohjeita noudattaen.

IKKUNAT

Ikkunat ovat olennainen osa rakennuksen julkisivusomittelua ja niiden mahdolliselle muuttamiselle tulee haakea rakennusvalvontaviranomaisen lupa. Alueen ikkunat ovat pääsääntöisesti olleet suorakaiteen muotoisia, jakamattomia ja eri tavoin jaettuja ikkunoita. Ikkunoissa on tuuletusikkunoita, ei tuuletusluukkuja. Vanhat alkuperäiset, korjatut ja tiivistetyt ikkunat ovat toimivia ja sopivat hyvin ulkonäöltään kevyempinä rakennusten ulkoarkkitehtuuriin.

Rapatuissa ja tiilissä ulkoseinissä ikkunat on alun perin sijoitettu seinärakenteen sisäpintaan. Ikkunoissa ei ole pussia pielirakenteita. Ikkunasyvennykset ovat rapattu sileiksi ja ne ulottuvat karmiin saakka tai puhtaalle tiilelle jätetyt ikkunasmyygien liittymät ovat tehty ikkunoihin sopivalla kevyillä listoilla. Sileä rappaus muodostaa ikkunalle kehykset, kääntyen noin 2 cm julkisivupinnalle.

Mikäli ikkunoita uusitaan, tulee ne uusita vanhan ikkunamallin mukaisesti niin, että uuden ikkunan materiaali, puite- ja karmijako, yksityiskohdat, muoto, väri sekä malli ovat samat kuin alkuperäisen ikkunan. Uusien ikkunoiden puitteiden yms. rakenteiden mittasuhteet eivät saa olla paksumpia/leveämpiä kuin vanhojen ikkunoiden. Sisään–ulos – aukeavat ikkunat voidaan muuttaa sisään–sisään aukeaviksi alkuperäisen ikkunan mitoitusta ja yksityiskohtia noudattaen. Alkuperäistä heloitusta ei voida tässä tapauksessa säilyttää. Tuuletusluukut ja ikkunajakojen teko ikkunaruudun pintaan eivät sen sijaan ole sallittuja, ne eivät kuulu jälleenrakentamiskauden ikkunoihin. Rakennuksissa ja rakennelmissa ei sallita ikkunakehys- ja nurkkalautojen koristeikkauksia, koska ne poikkeavat 1950-luvun ja sitä myöhemmistä rakennustavoista.



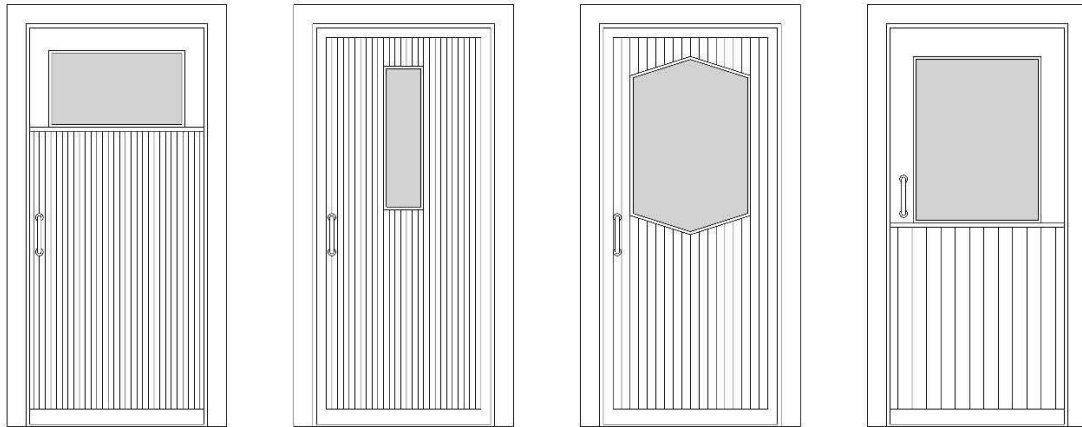
Kuva 7. Kuvassa yläpuolella olevat ikkunat ovat tyypillisiä 1950- ja 1960-luvun ikkunoita kehyslautoineen – ikkunakoot vaihtelevat. Kuvan alapuolella olevat ikkunat (punainen X merkityt), vaikka niissä olisikin säilytetty osa vanhan ikkunan osista, eivät mm. liity jakotyypeiltään, koristeellisilta kehyslautoiltaan, paksujen puitteiden osalta edellä mainittujen vuosilukujen ikkunatyyppeihin. Ikkunamuutoksissa on huomioitava, että huonetilan ikkunan lasipinta-alan on oltava vähintään 10 % lattiapinta-alasta, jotta ikkunoiden takana oleva tila voi olla huone. Ristikot, paksummat karmit/puitteet ja tuuletusluukut vähentävät itse ikkunan lasipinta-alaa.



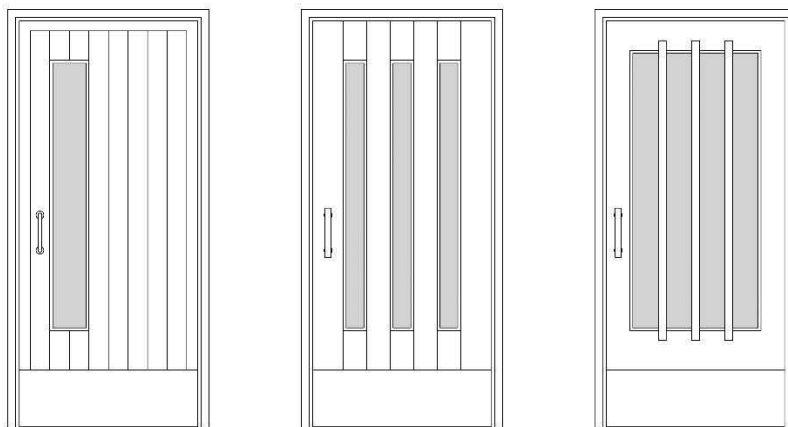
Kuva 8. Kulotie (6/2018)

ULKO-OVET

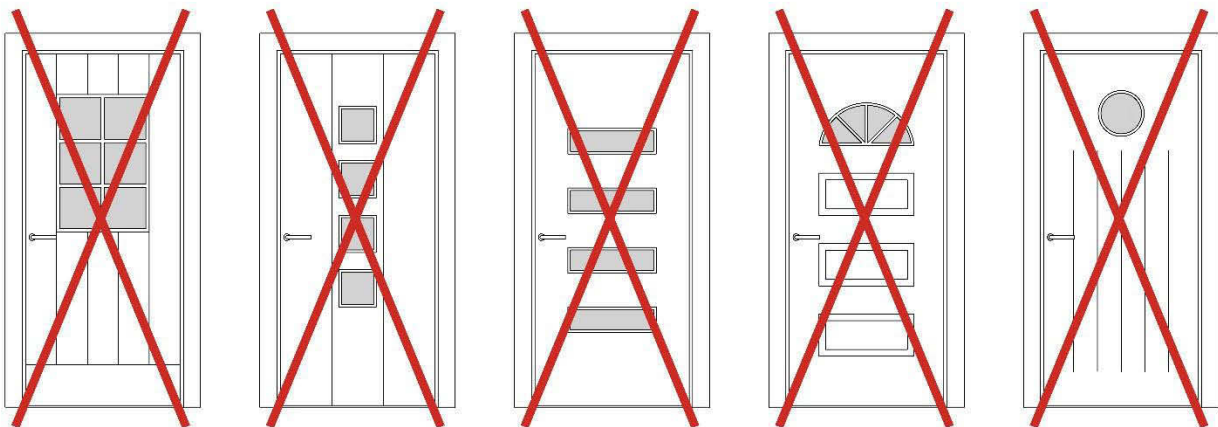
Vanhat alkuperäiset ulko-ovet kannattaa kunnostaa ja korjata. Mikäli ulko-ovet joudutaan uusimaan, niin ulko-ovet kannattaa tehdä vanhan ovimallin mukaan – mielellään massiivipuusta eikä levypintaisina. Oviin suositellaan suorakaiteen muotoista lasiaukkoa.



Kuva 9. 1950-luvun asuinrakennusten ulko-ovet ovat olleet yleensä yksinkertaisia laudoitettuja umpiovia. Kuistien yhteydessä käytettiin paljon myös ikkunallisia ovia. Ovi on usein peittomaalattu ruskeapintainen tai ovi on lakattu.



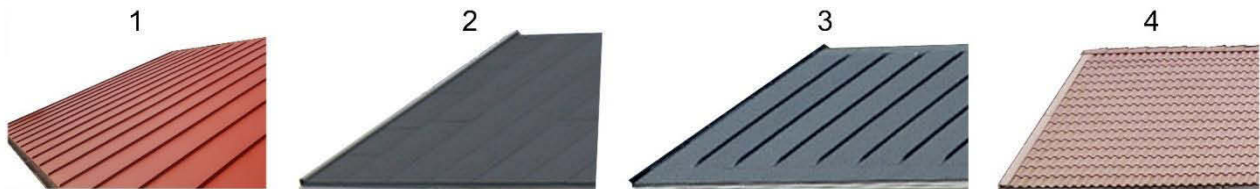
Kuva 10. 1960-luvulla ulko-oviin tuli erikokoisia ikkunoita ja oviin tuli potkupellit. Ovi oli usein lakattu ja potkupelti oli terästä, jota ei pinnoitettu.



Kuva 11. Kuvassa on esitetty joitakin ulko-ovia, jotka eivät sovellu kaava-alueen arkkitehtuuriin. Uusien ovien levymäinen ja uritettupinta on materiaalina vieras ja tyyllillisesti ne ovat usein liian moderneja tai ristikkoikkunoinen tekovanhoja.

VESIKATTO JA RÄYSTÄÄT

Rakennuksissa tulee säilyttää nykyiset kattomuodot ja katon harjasuunnat. Päärakennuksen muutoksissa ja laajennuksissa kattojen kaltevuus on sama, kuin kohteen nykyisen päärakennuksen kattokaltevuus. Pihapuolen laajennuksissa (ei tienpuoleisella osalla) sallitaan nykyiseen kattokaltevuuteen soveltuva uusi kattokaltevuus. Suositeltavimmat katemateriaalit ovat alkuperäisten katemateriaalien mukaisesti bitumikermi (ei palahuopakatetta), konesaumattu pelti (ei pystysauma-/lukkosaumakatetta), savi-/betonitiilikate. Muototeräskatetta ja profiilipeltikatetta ei suositella, koska niitä ei ole käytetty 1950- ja 1960-luvun rakennuksissa, joten nykyiset katteetkin – korjausten yhteydessä – pyritään palauttamaan alkuperäisen kauden katemateriaalille. Katteeseen liittyvät uudet ja vanhat osat – mm. lumiesteet, lapetikkaat, kattosillat, iv-päätelaitteet osineen – maalataan katteen väriin.



Kuva 12. Alueella käytettäviä katemateriaaleja: **1** konesaumattu pelti, **2** bitumikermi, **3** kolmiorimakate (bitumikermikate) ja **4** savi-/betonitiilikate. Katteenväri vaihtoehtoja ovat musta, punainen, savitiilenpunainen, harmaa, tummanharmaa, ruskea ja tummanruskea.

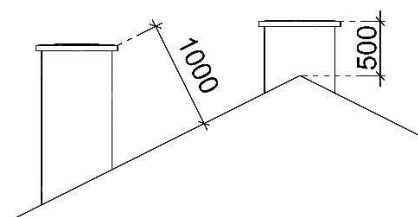


Kuva 13. Katemateriaalit, joita ei suositella: **1** pystysauma-/lukkosaumakatteen, **2** teräsprofiilikatteen, **3** profiilipeltikatteen ja **4** palahuopakatteen.

Räystäissä tulee noudattaa rakennuksen alkuperäistä räystäsmallia. Räystäiden pituus on oltava sama kuin nykyinen/alkuperäinen räystä. Räystäät on rakennettava nykyisen/alkuperäisen mallin mukaisesti – pääsääntöisesti avoräystäisiksi. Mikäli rakennuksen nykyistä julkisivuverhousta muutetaan (mm. lisäeristämisen, julkisivulaudoituksen muutokset tuuletusrakokoolauksineen), tulee harkita räystäiden nykyisten mittasuhteiden ja arkkitehtuurin säilyttämistä – katso kohta **LISÄLÄMMÖNERISTYS**.

Piiput osineen ovat osa julkisivun ja rakennuksen kokonaiskuva. Piiput ovat syytä säilyttää ja tarvittaessa kunnostaa, myös uusien käyttötarkoitusten varalle. Piiput osineen maalataan katteen väriin.

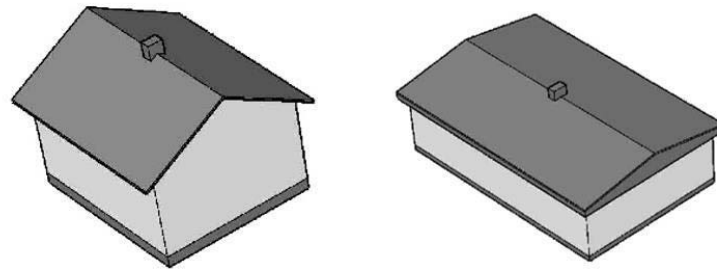
Vesikatteen muutoksen yhteydessä nykyisten piippujen korotuksista on huomioitava rakennuksen valmistusvuoden ohjeet nykyisten piippujen korkeuksista ja voimassa olevien palomääräyksen ohjeet siten, että nykyisen piipun mahdollinen korotus ei muuta rakennuksen piipun mittasuhteita tarpeettoman korkeaksi – varsinkin lappeilla olevat piiput. Uudisrakennusten savupiippukorkeudet tehdään nykyisten palomääräysten mukaisesti.



Kuva 14. Tässä kuvassa on 1950- ja 1960-luvulla käytetty savupiipun sijoitusohje vesikatolla. Kuva on RT 898.12 ohjekortissa esitetty savupiipun korkeus harjalla ja lappeella – ohjekortti on vuodelta 1950. Syttymättömän kate esim. metallilevy-, tiili- ja huopakate, jolloin piipun korkeus oli oltava vähintään harjalla 500 mm ja lappeella 1000 mm. Nykyiset palomääräykset ovat muuttuneet ja korjaus-/muutosrakentamisessa on oltava yhteydessä rakennustarkastukseen ja paloviranomaiseen, jotta piipunpituudesta saadaan riittävä ja rakennuksen arkkitehtuuri voidaan säilyttää.

Kelotien alueelle luonteenomaisin kattomalli on harjakatto. Alueelle on 40-60 -lukujen jälkeen rakennettu taloja, joissa on alueen alkuperäisestä rakennuskannasta poiketen mm. pulpetti-, tasa- ja aumakattoja. Alueen luonteelle tyypillisimpiä versioita ovat harja- eli satulakatot (40-60 luvut) ja helmaharjakatot (60-luku). Uudisrakentamisessa tulee käyttää harjakattoja kadun puoleiselle tontin osalle rakennettaessa. Asemakaavassa on annettu kattomuotoja koskevia määräyksiä.

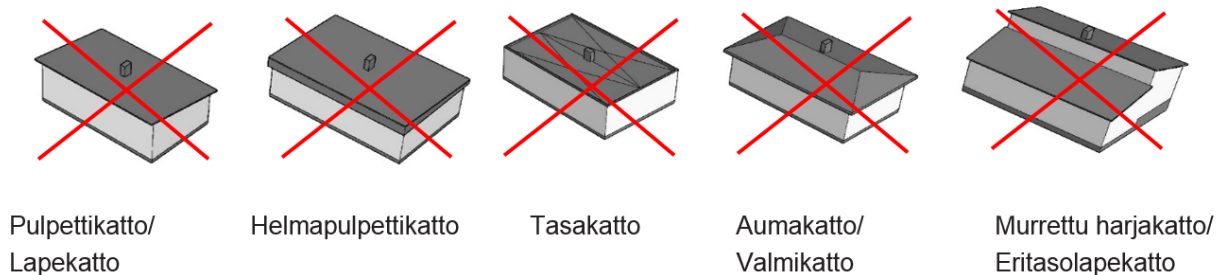
Yksikerroksisissa 1960-luvun matalamallisissa loivakattoisissa rakennuksissa räystäät ovat tehty kattoristikoon liittyvien räystääspiirujen harvalaudoituksilla, jolloin katoista muodostuu harjahelmakattoja tai lapehelmakattoja. Joissakin 1960-luvun rakennuksissa on helmakattojen päätyosat tehty alkuperäisesti peiterimalaudoituksella, joka tulee säilyttää. Uusittaessa näitä päätyjä, peiterimalaudoitusta pitää rakentaa samanlaisena, kuin alkuperäinen peiterimalaudoitusta on ollut, myös materiaaleineen ja mittasuhteiltaan. Helmakattojen päätyosia on tehty myös mm. vaakalaudoituksella, mineriittilevyllä, konesaumattuna.



Harjakatto/Satulakatto

Helmaharjakatto

Kuva 15. Harjakatto on Kelotien kaava-alueella luonteenomaisin kattomuoto.

Pulpettikatto/
Lapekatto

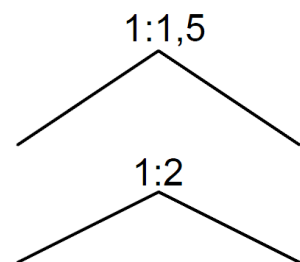
Helmapulpettikatto

Tasakatto

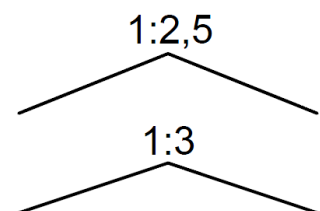
Aumakatto/
ValmikattoMurrettu harjakatto/
Eritasolapekatto

Kuva 16. Vesikattomuotoja, joita tulee välttää uudisrakentamisessa katunäkymien kannalta merkittävillä paikoilla.

Kuva 17. 1940- ja 50-lukujen rintamamiestaloissa on jyrkkä kattokaltevuus – 1:1,5-1:2. Uudisrakentamisessa tulee ottaa huomioon sopiva kattokaltevuus, mikäli asuntoja halutaan sijoittaa ullakon tasolle. Jyrkemmät kattokaltevuudet (1:1,5-1:2) mahdollistavat asuntojen sijoittamisen ullakolle. Kelotien kaava-alueella yleinen asemakaavan mukainen kerrosluku on I u ¼. Merkinnän mukaisesti suurin sallittu kerrosluku on yksi ja ullakon tasolle voidaan sijoittaa ¼ maantasokerroksen kerrosalan määrästä.



Kuva 18. 1960-luvun yksikerroksisessa rakentamisessa suositettiin 50-lukua loivempia kattoja ja kaltevuudet olivat luokkaa 1:2,5-1:3. Uudisrakentamisessa loivia kattokaltevuuksia voidaan käyttää silloin, kun on tarkoitus rakentaa yksikerroksia taloja ja ullakon tasolle ei sijoiteta asuntoja.



SADEVESIKOURUT JA SYÖKSYTORVET

1950- ja 1960-lukujen rakennusten sadevesikourujen muoto on alun perin ollut puolipyöreä ja ne on tuettu teräskannakkeilla kattotuoliin tai niiden jatkoksiin. Tuenta on voitu ottaa joissain tapauksissa räystääslautoista-kin.

1950- ja 1960-lukujen syöksytorvien poikkileikkaus on perinteisesti pyöreä. Sen yläpäässä voi olla suppilo, johon sadevesikouru johtaa vedet, tai syöksytorvi on liitetty suoraan sadevesikourun alapintaan. Syöksytorven alapäässä on rakennuksesta poispäin taivutettu pää, jonka tehtävänä on johtaa sadevesi pois seinästä. Profiiltaan puolipyöreällä syöksytorven alapäähän liitettävällä avokourulla voidaan vedet johtaa kauemmaksi rakennuksen ympäristöstä.

Nykyisten sadevesikourujen ja syöksytorvien uusimissa on alkuperäinen malli ja materiaali syytä palauttaa.



Kuva 19. Soratie (6/2018)

TIKKAAT JA KATTOSILLAT

Nykyiset talotikkaat säilytetään ja uusittaessa talotikkaat asennetaan metallisina turvamääräykset täyttävinä. Talotikkaat maalataan julkisivun tai katteen väriin.

Kattojen uudet lapetikkaat ja kattosillat asennetaan, jotta saavutetaan huoltoa vaativat kohteet.

Palotikkaat eli poistumistikkaat ovat tikkaat, jotka sijoitetaan yläkerran ikkunan alapuolelle varatieksi. Ne on uusittava korjattaessa tai laajennettaessa nykyisiä rakennuksia nykymääräysten mukaisiksi, myös määrältään. Varatietikkaat osineen maalataan julkisivun väriin.

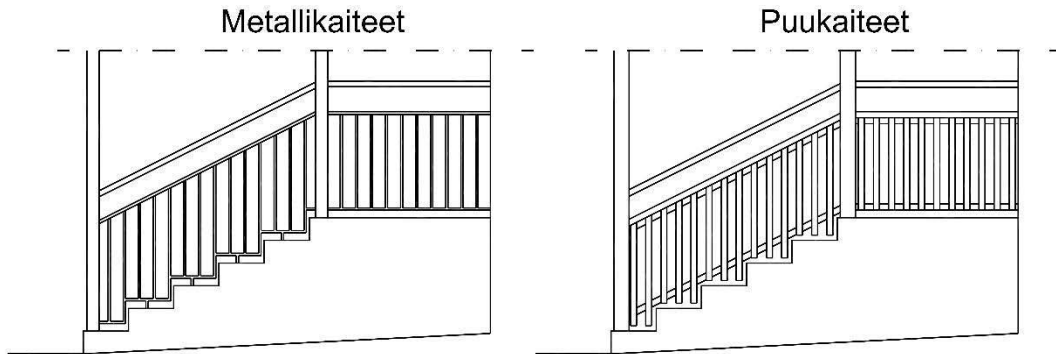


Kuva 20. Havumetsäntie (6/2018)

ULKOPORTAAT JA SISÄÄNKÄYNTITASOT

Ulkoportaat ja sisäänkäyntitasot ovat yleensä valettua betonia, ulkosyrjiltään rapattuja / maalattuja ja maalaa-mattomia. Alueella suurin osa portaista paikalla on valettu betonista ja pinnat hierretty. Harvinaisempia ovat puuportaat, joita on rakennettu entisten portaiden tilalle tai päälle.

Betoniportaiden kaiteet ovat pääsääntöisesti metallirakenteisia. Metallikaiderakennetta ei yleensä ole tarpeel-lista vaihtaa. Mikäli kaiteita joudutaan vaihtamaan tai lisäämään, ovat kaiteen mittasuhteet ja mallit oltava ra-kennuksen valmistumisaikakauden mukaisesta mallia – yleensä teräsrakenteinen ja maalattu. Puulla raken-netuissa portaissa on pääsääntöisesti puiset kaiteet. Puurakenteiset kaiteet pitää korjausten yhteydessä tehdä kevyen näköiseksi pinnakaiteen omaisiksi rakenneosineen puulla – kaide ei saa näyttää seinältä.



Kuva 21. Esimerkkinä ulkoporraskaiteista.

KELLARIN SISÄÄNKÄYNNIT JA KELLARIAUTOTALLIT

Kellaritiloihin ulkokautta johtavat luiskat ovat pääsääntöisesti hiekkapintaisia, isoja betonilaattoja ja tukimuurit ovat valettu betonista tai tehty harkoilla. Joidenkin kellarin ovien edessä olevat tasot ovat hierrettyä betonia. Tukimuurien pintakäsittelyt ovat pääsääntöisesti pinnoittamatonta tai maalattuja. Uusittaessa tai korjattaessa tukimuurit pinnoitetaan samalla tavalla kuin rakennuksen sokkeli. Kunnostettaessa kellarin sisäänkäyntiä ja luiskaa on pintavesien johtaminen ja imeyttäminen hoidettava kuntoon.

Mikäli tukimuurissa ei ole tukimuriin sopivaa kaidetta tai tukimuri kaiteineen on liian matala, tukimuria kun-nostettaessa on tukimuurin yhteyteen rakennettava metalliset pinnakaiteet – jotka maalataan.



Kuva 22. Kulotie (6/2018)

SISÄÄNTULOKUISTIT, -KATOKSET JA -SYVENNYKSET

Rakennusten sisääntulot ovat korjattaessa tai laajennuksissa tehtävä rakennukseen sopivaksi – materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan. Sisääntulosisennyksiä ei saa lasittaa tai sulkea – sisääntulosyvennyksissä pitää säilyttää alkuperäinen avoimuus.

Rakennuksien sisääntulokuisteista, –katoksista ja –syvennyksistä on korjattaessa, muutoksissa tai laajennuksissa on mahdollisuuksien mukaisesti tehtävä rakennusajankohdalle tyypillinen – selkeä, rakenteeltaan yksinkertainen, koristelematon – massaltaan ja rakennusosiltaan liittyvän päärakennukseen alisteinen.



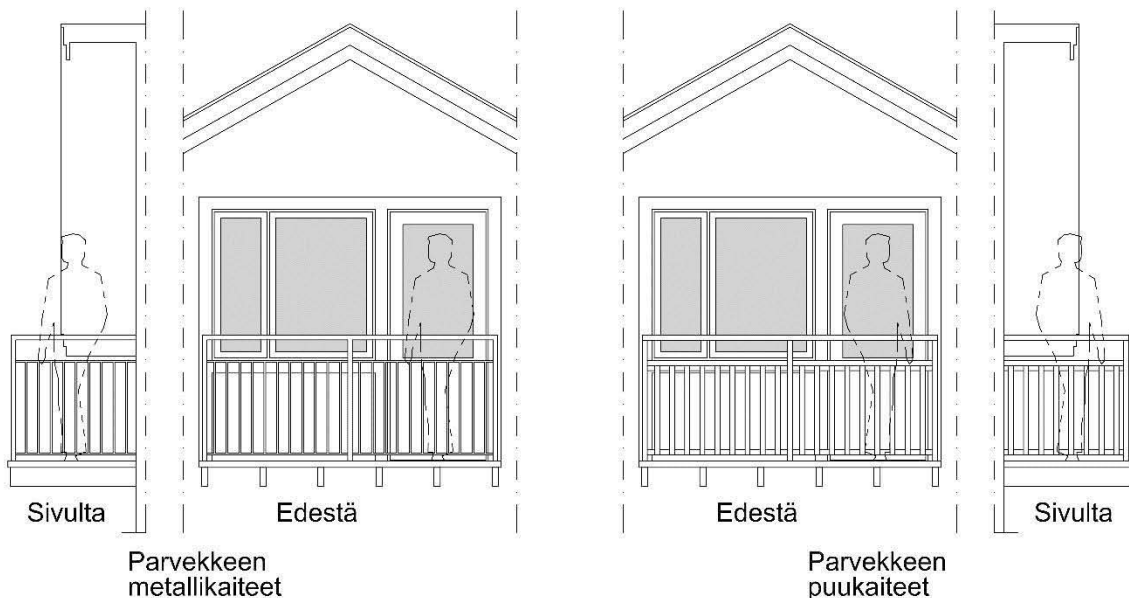
Kuva 23. Hiesutie (6/2018)

PARVEKKEET

Parvekkeet ovat pääsääntöisesti rakennettu julkisivusta ulokkeina, teräs-/puurakenteisina.

Parvekkeiden kaiteet ovat teräskaiteita ja osittain puurakenteisia. Parvekkeen osat on maalattu. Uusittaessa tai korjattaessa parvekkeita osineen ovat työt tehtävä säilyttäen nykyiset mittasuhteet ja käytettävä nykyisenlaisia rakennusmateriaaleja – kaidekorkeus ym. turvallisuuteen liittyvät asiat huomioiden.

Uusien parvekkeiden tulee sopia rakennuksen tyyliin. Erityisesti tulee välttää koko päädyn levyistä ja rakennusrungon ulkopuolista, massiivisia parvekkeita.



Kuva 24. Kuvissa on esitetty 1950- ja 1960-luvun 1½ kerroksisen asuinrakennuksen parvekkeen mallikuvia metalli- ja puukaiteineen.

PARVEKKEIDEN JA TERASSIEN LASITUS

Lasitusten ja niiden rakenneosineen on sovelluttava nykyisen rakennuksen arkkitehtuuriin ja lasitukset osineen eivät saa korostaa parvekettä tai terassia. Ulokkeellista lasitettua parvekettä ei saa tehdä. Ulokkeellista parvekettä ei saa tehdä vinotukien ja pilarien varaan. 1950-luvulla asuinrakennusten parvekkeita on käytetty pääasiassa puisteluun, tuuletukseen tai siitä on päästy suoraan poistumistikkaille – piha-aluetta on käytetty oleskeluun. Oleskeluparvekkeen tai terassin on sovelluttava mitoiltaan ja kooltaan rakennuksen valmistumisajan kohdan arkkitehtuuriin. Kadunpuolella ei saa rakentaa massiivisia terassi- tai katosrakenteita. Terassi- ja katosrakenteet on sijoitettava takapihan puolelle.



Kuva 25. Kelotie (6/2018)

TALOUSRAKENNUKSET JA -RAKENNELMAT

Talousrakennusten ja -rakennelmien massoittelu tulee olla pienempi ja alisteinen verrattuna päärakennukseen. Julkisivumateriaalien, värisävyjen ja katemateriaalin suhteen noudatetaan asuinrakennusten rakentamistapaa, kivirakenteisten asuinrakennusten yhteydessä voidaan talousrakennus tai rakennelma rakentaa myös puurakenteisena, joka noudattaa päärakennuksen ajankohdan rakentamistapaa ja soveltuu päärakennuksen arkkitehtuuriin. Talousrakennusten ja -rakennelmien rakenteissa tulee huomioida naapurien rakennusalojen läheisyydestä johtuvat palonkestävyysvaatimukset.



Kuva 26. Soratie (6/2018)

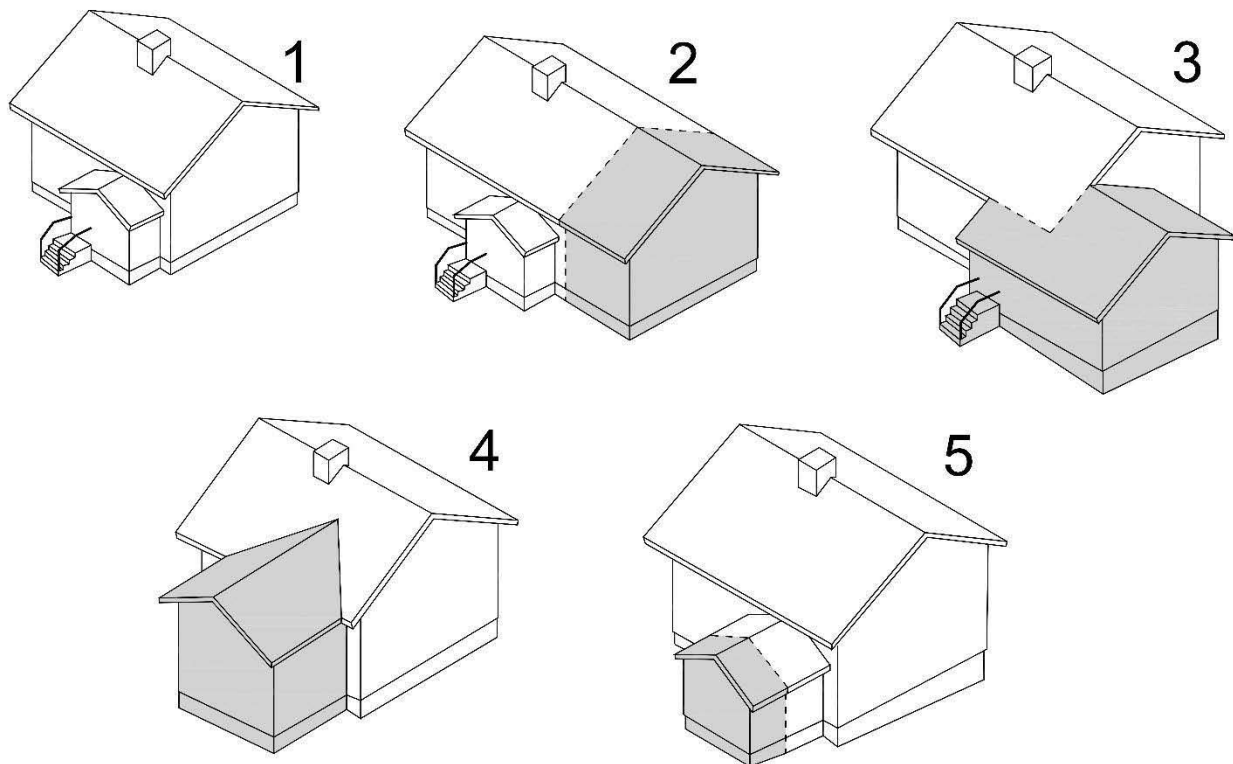
LAAJENNUKSET

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.

Laajennukset tehdään ensisijaisesti takapihan puolelle. Laajennuksen ja nykyisen rakennuksen suurin sallittu yhtenäinen julkisivupituus voi olla 14 metriä. Rakennuksen julkisivu pitää porrastaa, mikäli se on pitempi kuin 14 metriä. Porrastus on oltava selkeästi hahmotettavissa rakennusmassasta.

Laajennusten julkisivumateriaalien ja värytyksen tulee noudattaa tässä korjaus- ja rakentamistapaohjeessa annettuja ohjeita, jotka koskevat nykyisten rakennusten korjaustoimenpiteitä.

Laajennus muuttaa rakennuksen hahmoa hyvin harvoin alkuperäistä paremmaksi, joten laajennustyöhön kannattaa ryhtyä vain painavin perustein. Mikäli suurta laajennusta tarvitaan, on laajennuksen kohde kenties väärä. Luontevinta on laajentaa sisällä ullakolle tai kellariin, tällöin säilytetään rakennuksen alkuperäiset mittasuhteet.



Kuva 27. Kuvan laajennuksia voidaan soveltaa moniin rakennuksiin.

Número **1** on alkuperäinen rakennus. Número **2** on rakennuksen jatkaminen harjan suuntaisena sekä samalla runkosyvyydellä vaatii huolellista suunnittelua, etteivät rakennuksen mittasuhteet kärsi ja ettei rakennuksen koko muodostu häiritsevän suureksi ympäröiviin rakennuksiin nähden. Numerossa **3** on rakennusta laajennettu porrastaen, 1½-kerroksista rakennusta voidaan laajentaa harjan suuntaa 1-kerroksisena porrastamalla laajennusosa sivusuunnassa. Número **4** on 1-kerroksisen lisärakennuksen rakentaminen pihan puolelle harjakattoisena siipirakennuksena, jonka harjakorkeus tulee jäädä päämassan harjakorkeuden alapuolelle. Numerossa **5** on rakennusta laajennettu kuistia suurentamalla..

Laajennuksen tulee mukailla päärakennuksen muotokieltä, pintamateriaaleja sekä värejä. Uudisosa ei saa merkittävästi muuttaa rakennuksen mittasuhteita, ja sen tulee olla alkuperäistä rakennusta pienempi.

RAKENNUKSEN VÄRI

Mikäli rakennuksessa on alkuperäinen väri, kannattaa ehdottomasti harkita sen säilyttämistä. Julkisivujen väriytyksen, mikäli sitä muutetaan, tulee noudattaa 1950- ja 1960-luvun tyyppillistä väritysasteikkoa. Ulko-ovet tulee maalata peittomaalilla tai lakata riippuen alkuperäisen oven pintakäsittelystä. Ikkunapuitteiden tulee olla vaaleaa peittomaalattua puuta/tai lakattu puunvärinen pinta alkuperäisen ikkunan väriytyksen mukaisesti – joidenkin rakennusten ikkunoista on julkisivun näkyvät karmiosat maalattu tehostevärillä. Nämä edellä mainittu rakennuksen väreihin liittyvät asiat koskevat myös laajennuksia ja uudisrakennuksia.

KATTO

N 477



X 497



Y 499

SEMENTTI-
TIILIHUOPA-
KATTO**SEINÄT**

Y 396



Y 400



X 455



X 469



J 496

JÄSENTELY JA IKKUNAT

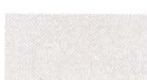
G 497



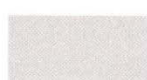
G 485



G 498



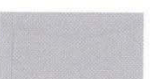
G 499



H 496

KOROSTEVÄRIT

H 499



H 429



V 449



J 467



K 408

Kuva 28. Tässä kuvassa on esitetty 1950-luvun (jälleenrakennuskauden) julkisivuvärejä, joita käytettiin myös 1960-luvulla rakennuksissa. Värikartta on Pentti Pietarilan kirjasta Rakennusten värit ja koristetyylit, kustantaja Tikkurila Paints Oy, 2004. Värien koodit ovat Tikkurilan Symphony, Opus I-II värikartasta. Värit eivät ole tässä kuvassa oikean värisiä, koska paino-/digituotteen värit eivät ole luonnollisia.

MAALAUS- JA VÄRITYSOHJE

Rappausta ei 1950-luvulla maalattu pinnaltaan. Sen sijaan pintarappauksena käytettyyn laastiin lisättiin väripigmenttiä ja siten saatiin rappaus sävytettyä toivotun väriseksi.

1950-luvulla rakennusten puujulkisivut maalattiin yleensä öljymaalilla. Väriksenä käytettiin lähes pelkästään vaaleita sävyjä. Tavallisia sävyjä olivat esimerkiksi vaalean ruskea, murrettu valkoinen, vaalean vihreä, roosa ja vaalean keltainen. Maalauskäsittely julkisivuissa on perinteisesti peittomaalaus.

1960-luvulla siirryttiin käsityövaltaisesta rakentamisesta teolliseen rakentamiseen. Maalaustekniikassa tuli lateksit laajalti käyttöön. Julkisivujen värisävyjä jatkui pääsääntöisesti edellisen vuosikymmenen hillitty värit: harmahtavaa, ruskehtavaa tasaisuutta. Voimakkaammat värit tekivät kuitenkin tuloaan, varsinkin 1970-luvun puolella.

Ikkunat on lakattu tai maalattu. Väritysratkaisu, jossa ikkunan karmi on maalattu tummemmalla sävyllä (esim. tumman punainen tai vihreä) ja puitteet valkoisella on sekin mahdollinen ja tyypillinen ratkaisu tälle aikakaudelle. Ulko-ovet maalattiin öljymaalilla – yleensä joko ruskeilla tai vihreillä sävyillä tai lakattiin, jossain tapauksissa jopa oottrattiin. Tummia tehostevärejä käytettiin harkitusti yksittäisissä rakennusosissa kuten sokkelissa, räystään alapinnassa ja sadevesikouruissa.



Kuva 29. Ulkonurkka- ja räystäslaudat maalattiin joko muun julkisivun väriin tai valkoisiksi.

Sokkelipinnat käsiteltiin betonipinnalle sopivalla, hengittävällä maalilla tai tasoitettiin valupinta kevyesti laastilla ennen pinnan maalausta. Maalattujen sokkelipintojen värisävyt ovat tummia: ruskeita, vihreitä, jopa punaisia. Yleistä on kivirouheinen laastipinta, värisävy muodostuu rouheena käytetyn kivilajin mukaisesti vaalean harmaasta punertavaan tai vihertävän ja ruskean harmaaseen.

Katon katemateriaali määrää kattojen värisävyt. Tiilikatteet ovat punaisen eri sävyjä. Huopakate (bitumikermi) on pääsääntöisesti musta tai grafiitin harmaa, joskus tumman punainen. Peltikatteiden värisävyissä on enemmän vaihtelua. Sävyt ovat punaista, vihreää, ruskeaa ja vaalean harmaata.

Sisäänkäyntien ulkoportaiden metallikaiteet ovat pääasiassa ruskeanpunaisia tai syvän vihreitä. Sävy määräytyi ruosteenestomaalin mukaisesti.

Oikean maalityypin valinta on ensiarvoisen tärkeää. Valintaan vaikuttaa myös se, miten pinta on tällä hetkellä käsitelty ja mitä on maalityyppejä käytetty. Väärä maalivalinta, esimerkiksi lateksipohjainen muovimaali tai vääränlainen pohjustus voi lyhyessä ajassa lahoittaa koko ulkovaalausaudoituksen tai rapatuissa julkisivuissa irrottaa rappauksen alustastaan.

TALOTEKNISET LAITTEET JA UUSIUTUVAT ENERGIALÄHTEET

Talotekniset laitteet ovat vieraita 50- ja 60-lukujen rakennuskannalle, joten laitteiden sijoittamispaikkaa ja -tapaa tulee pohtia huolella. Kaupunkikuva on otettava huomioon laitteita sijoitettaessa. Katolle sijoitettavien taloteknistien laitteiden tulee olla vesikaton värisiä. Ilmalämpöpumput on suositeltavaa sijoittaa siten, että ne eivät sijaitse rakennukset kadun puoleisella sivulla. Kaupunkikuvallisesti parhaaseen tulokseen päästään, kun ilmalämpöpumput verhoillaan rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla materiaalilla, esim. puusäleiköllä.

Uusiutuvien energialähteiden käyttämisestä asumisessa tulee edistää. Uusiutuvia energianlähteitä hyödyntävien laitteiden käytössä tulee kuitenkin huomioida alueen kaupunkikuvalliset arvot. Esimerkiksi aurinkolämpökeräimet tai aurinkosähköpaneelit tulee sijoittaa katolla lappeen myötäisesti ja keräimen tai paneelin tulee olla maltiltaan matala. Uudisrakentamisessa energiasäästöä voidaan saavuttaa myös passiivisilla keinoilla, kuten pohjimalla rakennuksen sijoittelua ja aukotusta.

PIHA

Kadun ja tien puoleiset esipihat ovat säilytettävä istutetuina.

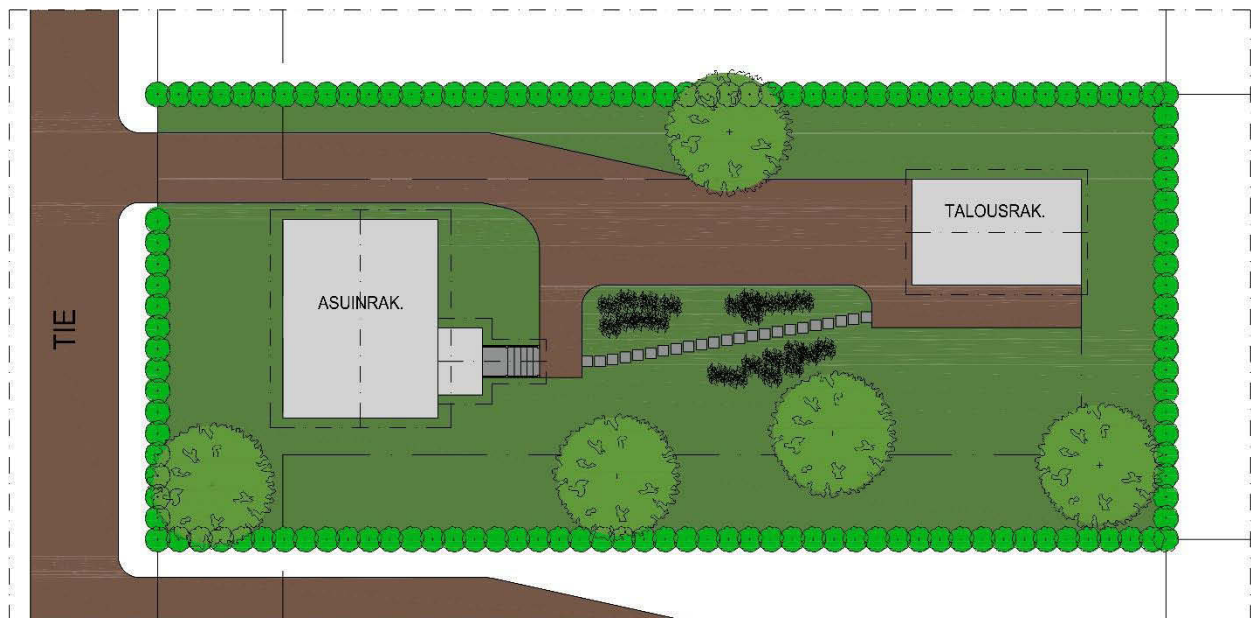
Tontit ovat aidattava puu- tai pensasaidoin tonttien välisellä rajalla. Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Puuaidan tulee olla 1,2 m korkea pystylauta-aita. Joillakin tonteilla on kadun kulmassa näkymäalueen vaatimus. Rakennettavasta aidasta tulee laatia rakennusvalvonnan vaatimuksen mukaiset asiakirjat. Raja-aita sijoitetaan aina tonttien väliselle rajalle ja siitä tulee sopia yhdessä naapurin kanssa kirjallisesti. Puuaidat peittomaalataan ja aidat osineen ovat kaikilla tonteilla samanväriset. Pensasaitaan voi liittää/kätkeä metallirakenteisen verkkoaidan osineen, joka pinnoitetaan pensasaidan väriin.



Kuva 30. Pihan metalliportti.

Puiden kaatamisesta on oltava yhteydessä rakennusvalvontaan ja tarvittaessa on haettava maisematyölupa. Pihan kunnostuksen yhteydessä maanpinta kallistetaan sokkelista pois päin (1:20 vähintään 3 metrin matkalla) pintavesien poisjohtamiseksi rakennuksen perustuksista. Pintavesiä ei saa johtaa naapurin tontille, vaan vedet tulee imeyttää maahan omalla kiinteistöllä. Laajennusten ja uusien rakennusten korkeusasemat tulee suunnitella tarkkaan, ettei uusi rakentaminen häiritsevästi poikkea ympäröivän rakennuskannan korkeusasemista. Pihan korkeusasemaa ei saa muuttaa kuin poikkeustapauksissa rakennusvalvonnan lupapäätöksessä määrätyillä ehdoilla.

Naapureiden välisiä näköesteitä saa tehdä vain kasvillisuudella, istutuksin.



Kuva 31. Tontin pihajärjestely periaate.

UUDISRAKENNUSTEN JA -RAKENNELMIEN PERIAATTEITA

Tontin haltijaa tai hänen pääsuunnittelijaansa kehoitetaan ennen uuden rakennuksen tai rakennelman suunnittelun aloittamista olemaan yhteydessä rakennusvalvontaan. Rakennusvalvonnan kanssa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä ohjeet ja muut huomioon otettavat seikat kuten palomääräykset.

Asuinrakennuksien suurin sallittu yhtenäinen julkisivupinta voi olla 14 metriä ja suurin sallittu runkosyvyys 9 metriä. Mikäli asuinrakennus on pitempi kuin 14 metriä, rakennus tulee porrastaa. Porrastus on oltava selkeästi hahmotettavissa rakennusmassasta.

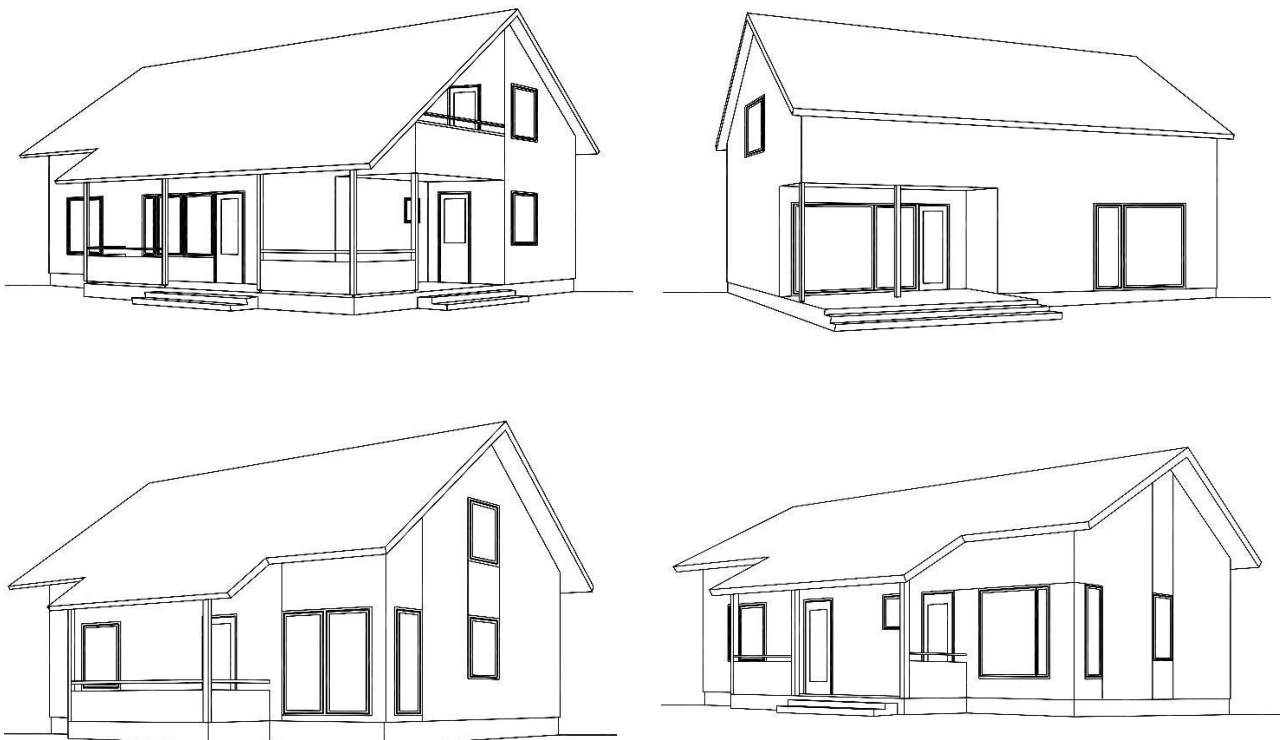
Talousrakennuksien suunnittelussa voidaan pitää ohjeena, että sen pituus saa olla korkeintaan 12 metriä ja runkosyvyys korkeintaan 6 metriä. Talousrakennuksen massoittelun on oltava selkeästi alisteinen päärakennukselle.

Uudisrakennuksen ja -rakennelman kattokaltevuus ja harjan suunta on oltava yhtenevä viereisten tonttien rakennusten kanssa. Uuden asuinrakennuksen katto on oltava harjakatto, jonka kaltevuus on oltava sama kuin kadunpuoleisella naapuritontilla, jolloin katunäkymät säilyvät. Tontille rakennettava talousrakennuksen tai -rakennelman harjakaton kaltevuus voi poiketa hiukan päärakennuksen kattokaltevuudessa.

Uudisrakennuksen ja -rakennelman julkisivumateriaalien on noudatettava kaava-alueen nykyisiä julkisivumateriaaleja – puulauta-, tiili- ja rappausjulkisivupinta. Julkisivuilla ei sallita hirs-, hirsipaneeli-, profiilipelti-, peltikasetti-, julkisivulevyrakenne-, tiililaattaelementti-, luonnonkivipintaisia julkisivulevy- ja vinyyliiverhouksia.

Uudisrakennuksen ja -rakennelman korostettu erottuminen alueen nykyisestä rakennuskannasta ei ole tarkoitus vaan uudisrakennus sekä -rakennelma sopeutuu rakennusalueeseen ja näin korostaa alueen rakentamisen yhtenevyyttä. Uudisrakennus ja -rakennelma on sovittava alueen nykyiseen mittakaavaan. Uudisrakennus tulee olla tunnistettavissa oman rakentamisaikakautensa rakennukseksi – huomioiden edellä alueesta mainitut asiat.

Uudisrakennuksen julkisivuissa, rakennusmassoissa, väriyksessä ja yksityiskohdissa on huomioitava alueen nykyisen rakennuskannan erityispiirteet.



Kuva 32. Kuvissa on uudisrakennusten luonnoksia. Kuvat ovat talotehtaiden mallistoista. Vastaavanlaisia talomalleja on talotoimittajilla esimerkiksi mallinimillä trend, moderni, city tms.

Talotoimittajien talomalleista saadaan pienillä muutoksilla ne soveltumaan Kelotien kaava-alueelle.

Lisätietoja korjaus- ja rakentamistapaohjeista saa Kouvolan kaupungin kaupunkisuunnittelusta (asemakaavoitus) tai rakennusvalvonnasta:

Tekniikka- ja ympäristötalo
Valtakatu 33
PL 32
45701 Kuusankoski

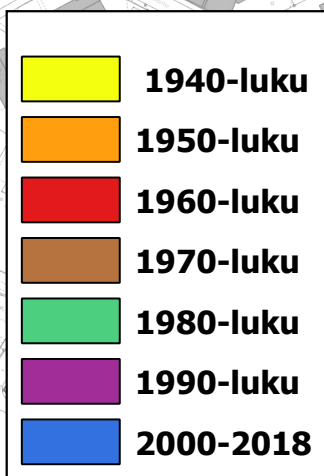
www.kouvola.fi/kaavoitus
www.kouvola.fi/rakennusvalvonta

Nämä ohjeet on valmisteltu Runkotien asemakaava-alueen korjaus- ja rakentamistapaohjeen (Kari Mustonen, arkkitehti SAFA) pohjalta.

Liitteet:

Liite 1 – rakennusten valmistumisvuosikymmenet

LIITE 1



Rakennusten tiedot: rakennus-
ja huoneistorekisteri

