

Tehtaankadun asemakaavamuutokseen AK 02-322 liittyvät

Rakentamis- ja korjaustapaohjeet



Yläkuva: Tehtaankatu 15-7, Johan Ludvig Nordberg, 1906

Alakuva: Havainne arkkitehtitoimistot Jukka Koivula ja Timo Tuomola

Nämä korjaus- ja rakentamistapaohjeet koskevat korttelia 684-2-231.

Ohjeiston on laatinut kaavoitusarkkitehti Mervi Tammi, Rauman kaupunki, kaavoitus. Ohjeiston valokuvat on ottanut Mervi Tammi, ellei kuvan yhteydessä ole muuta todettu. Kuvat on otettu vuosina 2019 ja 2020.

Sisälllys

Tavoitteet	4
1. Tontteja 231-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ja 8 koskevat ohjeet ja määräykset.....	5
1.1 Tekniset laitteet.....	5
1.2 Polkupyöräpysäköinti	5
2. Tontteja 231-6, 7 ja 8 koskevat ohjeet ja määräykset	6
2.1 Massoittelu.....	6
2.2 Katot.....	7
2.3 Julkisivumateriaalit ja väriyty.....	7
2.4 Parvekkeet.....	7
2.5 Kellarit	7
2.6 Piha-, leikki- ja oleskelualueet	7
3. Tontteja 231-1, 2, 3 ja 4 koskevat täydennysrakentamisen ohjeet ja määräykset.....	10
3.1 Puutalotonttien täydennysrakentaminen.....	10
3.2 Käyttötarkoitukset.....	10
3.3 Massoittelu.....	10
3.4 Julkisivut ja väriyty.....	10
3.5 Katot.....	11
3.6 Ikkunat ja ulko-ovet.....	11
4. Tontteja 231-1, 2, 3 ja 4 koskevat korjausrakentamisen ohjeet ja määräykset	12
4.1 Puutalojen korjausrakentaminen	12
4.2 Toimiva rakenne	12
4.3 Rakennukset ja tilat	13
4.4 Julkisivut.....	13
4.5 Katot.....	14
4.6 Ikkunat ja ulko-ovet.....	14
4.7 Kiinteä sisustus	14
4.8 Rakennuskohtaiset tiedot ja ohjeet.....	15
4.8.1 Tontti 231-1.....	15
4.8.2 Tontti 231-2.....	18
4.8.3 Tontti 231-3.....	20
4.8.4 Tontti 231-4.....	22
4.8.5 Kaivokopit tonteilla 231-2 ja 2313.....	24
5. Pihojen käsittely tonteilla 231-1, 2, 3 ja 4.....	25
6. Pysäköintitonttia 231-5 koskeva ohjeistus	26
7. Yleistä pysäköintialuetta koskeva ohjeistus	26

Tavoitteet

Korttelin 231 kehittämisessä on tavoitteena täydentää kaupunkirakennetta huomioiden ympäristön kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen ja alueen omaleimaisuuden vahvistaminen.

Näiden rakentamis- ja korjaustapaohjeiden tavoitteena on varmistaa laadukas asemakaavan toteuttaminen ja ne on asemakaavassa sidottu noudatettaviksi.

Korttelin 231 sijainti keskusta-alueella sekä alueella olevat kulttuurihistorialliset arvot asettavat erityisiä vaatimuksia täydennysrakentamisen ja korjausrakentamisen suunnittelulle ja toteutukselle.

Korttelikohtaiset ohjeet ja määräykset

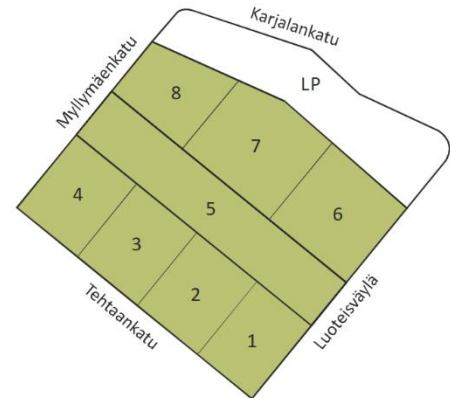
Ohjeet ja määräykset on annettu korttelialuekohtaisesti seuraavasti:

- Koko kortteli 231 (AL, LPA, AK)
- Uusien kerrostalojen korttelialuealue (AK)
- Vanhojen puutalojen korttelialue, täydennysrakentaminen (AL)
- Vanhojen puutalojen korttelialue, korjausrakentaminen (AL)
- Vanhojen puutalojen korttelialue, pihojen käsittely (AL)
- Pysäköintialueet (LPA, LP)

Vanhojen puutalojen korttelialueelle on annettu ohjeet ja määräykset erikseen korjausrakentamiselle ja täydennysrakentamiselle sekä piha-alueita koskien.

1. Tontteja 231-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ja 8 koskevat ohjeet ja määräykset

Asuinkerrostalojen korttelialue AK
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL
Autopaikkojen korttelialue LPA



1.1 Tekniset laitteet

Ilmalämpöpumput, vesi-ilmalämpöpumput ja muut vastaavat laitteet tulee uudisrakentamisessa integroida rakennukseen niin, että ulkoyksikkö ja johtovedot eivät tule näkyviin. Mikäli pumppu tai muu laite asennetaan myöhemmin, se tulee sijoittaa erilleen rakennuksesta ja koteloida. Siinäkin tapauksessa johto/putkivedot on tehtävä siten, että ne eivät tule julkisivulle näkyviin.

Suojelurakennuksissa mahdolliset ilmalämpöpumput tulee sijoittaa irti rakennuksesta ja koteloida ympäristöön sopivalla tavalla. Johdot/putket tulee vetää esimerkiksi alapohjan kautta siten, että niitä ei tule näkyviin julkisivuille.

Näitä samoja periaatteita tulee noudattaa kaikissa muissa vastaavan tyyppisissä laitteissa.

Aurinkopaneelit ja aurinkokeräimet tulee uudisrakentamisessa huomioida suunnitteluvaiheessa. Suojelurakennuksiin ei aurinkopaneeleita tai aurinkokeräimiä saa sijoittaa.

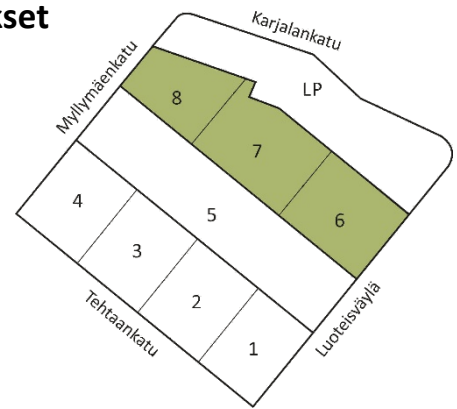
1.2 Polkupyöräpysäköinti

Kaavassa on osoitettu vähintään toteutettava polkupyörien säilytyspaikkojen määrä, joka on 1 pyöräpaikka kerrosalan 40m² kohti. Pyöräpaikkojen on oltava säältä suojattuja. Pyöräpaikkojen tarkemmassa mitoituksessa olisi hyvä huomioida rakennettavien asuntojen määrä ja koko ja se, että jokainen suomalainen omistaa keskimäärin vähintään yhden polkupyörän.

Pitkäaikaiseen pysäköintiin sopivat pyöräpaikat tulisi sijoittaa sisätiloihin, jonne on helppo kulku pihasta. Sekä sisälle että ulos sijoitettavat pyöräpysäköintipaikat tulisi varustaa runkolukituksen mahdollistavilla pyörätelineillä. Pyöräpysäköinnin suunnittelussa tulisi huomioida myös mahdolliset erikoispyörät ja niiden vaatimukset kuten sähköpyörät ja kolmipyöräiset polkupyörät sekä muut inva- ja seniorikulkuvälineet.

2. Tontteja 231-6, 7 ja 8 koskevat ohjeet ja määräykset

Asuinkerrostalojen korttelialue AK



Uudisrakentamisen lähtökohtana on muodostaa moderni ja oman aikansa laadukasta arkkitehtuuria edustava kokonaisuus.

2.1 Massoittelu

Rakennuksista tulee muodostaa kaartuva julkisivu Karjalankadun puolelle.

Talot liitetään toisiinsa parveke ja terassi osuudella, jolloin niistä muodostuu yhtenäinen ja pihaa suojaava julkisivu Karjalankadulle. Liittävät osuudet voivat olla osin läpinäkyviä.



Havainnekuva, Arkkitehtitoimistot Jukka Koivula ja Timo Tuomola.

2.2 Katot

Kattomuotona on tasakatto tai hyvin loivasti kallistettu pulpettikatto.

Räystäälinja yläpuolella IV-rakenteet ja porrashuoneiden korotukset yms. tulee sijoittaa siten, että ne mahdollisimman vähän erottuvat tai niin, että ne ovat osa kokonaisarkkitehtuuria.

Aurinkopaneelien sijoittamien kattopinnoille on mahdollista. Ne tulee sijoittaa katon suuntaisesti tai niin loivaan kulmaan etteivät ne näy katumaisemassa.

2.3 Julkisivumateriaalit ja värytys

Julkisivumateriaalina on pääosin vaalea poltettu tiili tai rappaus.

Tehostevärit ovat sallittuja, mutta ne tulee sovittaa korttelikokonaisuuteen.

Elementtisaumoja ei saa olla näkyvissä.

2.4 Parvekkeet

Katujen puoleisilla julkisivuilla ei saa tehdä rungon ulkopuolisia parveketorneja, parvekkeiden tulee olla pääosin rungon sisällä ja olla osa julkisivukokonaisuutta.

Pihan puoleisella julkisivulla ulokeparvekkeet ovat sallittuja.

Parvekkeet saa lasittaa. Lisäksi parvekkeet tulee lasittaa, mikäli melusuojaus niin vaatii.

2.5 Kellarit

Rakennusten alle saa rakentaa kellarikerroksen, jossa ei ole kerrosalaan laskettavia tiloja.

2.6 Piha-, leikki- ja oleskelualueet

Yhtenäistä sekä muodoltaan ja sijainniltaan tarkoitukseen sopivaa leikki- ja oleskelualueita tulee varata riittävästi. Suositus: 10m² jokaista asumiseen varattua 100m² kohden ja yhtenäisen alueen koko vähintään 200m². Leikki- ja oleskelualueet voivat olla tonttien yhteisiä.

Jos leikki- ja oleskelualueet ovat tonttien yhteisiä, tulee siitä sopia erikseen kiinteistöjen yhteisjärjestelyssä.

Leikki- ja oleskelualueiden suunnittelussa tulee huomioida, että ne ovat kaikille ikäryhmille sopivia ja turvallisia.

Piha-alueita tulee istuttaa riittävästi, jotta siitä tulee viihtyisä.



Havainnekuvat, Arkkitehtitoimistot Jukka Koivula ja Timo Tuomola.

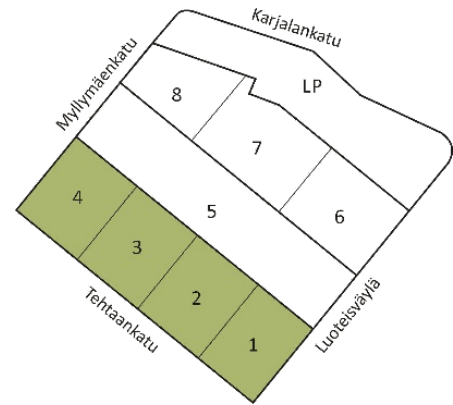


Havainnekuvat vaihtoehtoisesta pysäköintiratkaisusta, jossa alueen länsipäähän on sijoitettu pysäköintitaso, Arkkitehtitoimistot Jukka Koivula ja Timo Tuomola.



3. Tontteja 231-1, 2, 3 ja 4 koskevat täydennysrakentamisen ohjeet ja määräykset

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL



3.1 Puutalotonttien täydennysrakentaminen

Puutalotonttien perälle on osoitettu kapeahko rakennusala mahdollista lisärakentamista varten.

Täydennysrakentamisen lähtökohtana on päärakennuksille alisteinen ja yksinkertaisempi ilme.

Huom! Tontilla 1 Luoteisväylän vastainen rakennusala ei seuraa tontin rajaa. Rakennusala tulee kiinni olemassa olevan puutalon nurkkaan, jolloin rakennuksen katujulkisivu jatkuu suoraan nurkasta ilman pykälää.

3.2 Käyttötarkoitukset

Käyttötarkoitusta ei ole rajattu ainoastaan taloustiloja varten. On kuitenkin suositeltavaa sijoittaa taloustiloja uudisrakennusosalalle, jotta asuntojen käyttöön saadaan maantasolla olevaa varastotilaa esimerkiksi polkupyöriä ja puutarhavälineitä varten. Täydennysrakennusosalalle saa myös sijoittaa enintään kaksi auton säilytyspaikkaa. Rakennusosalalle saa sijoittaa myös lasisia viher- tai kasvihuoneosia.

3.3 Massoittelu

Muodoltaan rakennusten tulee olla yksinkertaisia ja harjakattoisia. Mikäli rakennus rakennetaan yhteen naapuritontilla olevan rakennuksen kanssa (pitkältä sivulta), voi kattomuotona olla myös pulpettikatto.

Rakennukset tulee massaltaan, suhteiltaan ja yksityiskohdiltaan sovittaa vanhaan pihapiiriin.

Kattokulmana käytetään 1:2.

3.4 Julkisivut ja värit

Julkisivumateriaalina käytetään joko pystysuuntaista lautavuorausta, joka on yhtenäinen ilman vaakakatkoja tai käsin muurattua ja käsin lyödyn näköistä punatiiltä.

Julkisivulaudoituksen tulee olla höylättyä ja peittomaalattua lautta. Jos julkisivu maalataan keittomaalilla, saa laudoitus olla sahapintainen.

Rakennusten pysäköintitontin LPA 231-5 puoleiset seinät voivat olla rapattuja.

3.5 Katot

Mahdollisia katemateriaalivaihtoehtoja ovat konesaumapeltikate, kolmiorimahuopakate tai sileä huopakate. Palahuopakate ei ole sallittu. Värinä tumman harmaa tai musta.

Rakennusten räystäät eivät saa olla paksuja ja kotelomaisia. Räystäät on toteutettava joko avoräystäinä tai terävämuotoisina siten, että räystäälle ei tule otsalautaa. Rakennus voi olla myös räystäätön.

Kattolyhtyjä ei saa tehdä. lappeen suuntaiset kattoikkunat ovat mahdollisia

Katon lappeen pintaan saa asentaa aurinkopaneeleita.

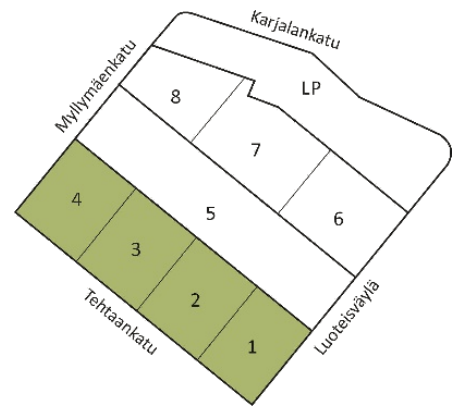
3.6 Ikkunat ja ulko-ovet

Ikkunat ja ulko-ovet tulee sijoittaa syvyysuunnassa mahdollisimman lähelle julkisivupintaa.

Ulko-ovet eivät saa olla valkoiset.

4. Tontteja 231-1, 2, 3 ja 4 koskevat korjausrakentamisen ohjeet ja määräykset

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL



4.1 Puutalojen korjausrakentaminen

Korjausrakentamisen lähtökohtana on puutalokokonaisuuden kaupunkikuvallinen säilyminen ja laadukas korjaaminen.

Rakennuksia merkittävästi muuttavista toimenpiteistä on pyydettävä Satakunnan Museon lausunto.

Korjaus ja muutostyöt tulee tehdä kunnioittaen rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria, materiaaleja ja yksityiskohtia. Tehtävien toimenpiteiden tulee perustua riittäviin selvityksiin. Tarpeetonta uusimista ja korjaamista tulee välttää.

Korjaustoimenpiteiden tekijöiltä vaaditaan perinteisten rakennustapojen hallintaa.

Korjausneuvontaa on saatavissa Satakunnan Museon korjausrakentamiskeskuksesta, Rakennuskulttuuritalo Toivosta ja Rauman kaupungin rakennusvalvonnasta.

4.2 Toimiva rakenne

Tehtaankadun puutalot ovat hyvästä materiaalista valmistettuja vankkoja hirsitaloja. Ne ovat säilyneet nykyisin rakentein paikalla jo 120 vuotta. Edelleen hirsikehikot ovat hyväkuntoisia, vahvoja ja toimivia. Näin kauan toimineen rakenteen muuttamiselle ei ole tarvetta.

Massiivinen hirsi on lämpötekniisesti hyvä rakenne. Tärkeintä hirsirakennuksessa on sen ilmanpitävyys seinien liitoksissa alapohjaan, ikkunoihin, oviin ja yläpohjaan. Liitoskohtien ilmatiiviyttä voidaan parantaa niiden huolellisella paperoinnilla ja rakojen tilkitsemisellä.

Seinien lisäeristämisen haitat ovat usein suuremmat kuin siitä saatavat hyödyt. Kannattavampaa on eristää yläpohjaa. Yläpohjan eristäminen on lisäksi yksinkertaista varsinkin siellä, missä ullakkoa ei ole otettu lämpimäksi tilaksi.

Perinteinen hirsirakennus on hengittävä. Rakenteen toimivuuden kannalta on tärkeää, että kaikki korvattavat ja lisättävät materiaalit ovat myös hengittäviä.

4.3 Rakennukset ja tilat

Rakennuksiin jälkeensä tehdyistä muutoksista osa sopii kokonaisarkkitehtuuriin ja osa on ulkonäöltään epäonnistuneita. Rakennuksen rakennusajankohdan mukaiset alkuperäiset osat tulee säilyttää ja palauttaa, myöhemmät muutokset voi pääosin muokata uudelleen paremmin rakennuksen ulkoasuun sopiviksi.

Rakennusten hirsirungot tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Hirsiseiniä ei tule poistaa kokonaan tai osittain. Uusien aukkojen tekemistäkin tulisi harkita tarkkaan, mutta esimerkiksi vanhoja umpeen laitettuja ikkuna- ja oviaukkoja voi avata uudelleen.

Eristämättömät ullakot on suositeltavaa jättää edelleen eristämättömäksi tilaksi. Ullakko toimii lämpimän huonetilan ja vesikaton välisenä puskurina, joka mahdollistaa muun muassa riittävän tuuletuksen, toimii huoltotilana ja mahdollistaa rakenteiden kunnan seuraamisen. Lisäksi yläpohjan lisälämmöneristäminen tuulettuvalla ullakolla on yksinkertaista ja tehokasta.

Eristämättömät kuistit on suositeltavaa säilyttää eristämättöminä. Rakennuksissa on korkeat sokkelit, jolloin tarvitaan useampia porraskelmejä noustaessa pihatasosta ensimmäiseen kerrokseen. Portaat tai osa niistä on suositeltavaa sijoittaa vanhaan tapaan kuistin puolelle, jolloin ei tarvita suuria katoksia suojamaan ulkoporrasta. Porras pysyy näin kuivana ja turvallisena.

Sisäänkäyntien portaiden yhteyteen ja muutenkaan taloihin kiinni ei saa sijoittaa korkeita terasseja.

4.4 Julkisivut

Korjaus ja muutostyöt tulee tehdä kunnioittaen rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria, materiaaleja ja yksityiskohtia.

Puiset julkisivut listoituksineen ja koristeineen on ensisijaisesti säilytettävä ja vain vaurioituneet osat korvataan uudella materiaaliltaan, laadultaan ja yksityiskohdiltaan samanlaisella osalla. Mikäli julkisivuverhousta on laajemmin uusittava, tulee se korvata samanlaisella tai alkuperäisen kaltaisella materiaalilla ja samoin tai alkuperäisin yksityiskohdin. Julkisivuvuoraus tulee olla höylättyä ja peittomaalattua lautaa. Julkisivulautojen profiilin tulee olla vanhaa vastaava. Jäljitelmäateriaalien käyttö ei ole sallittua.

Myöhemmin tehtyjä muutoksia voidaan muokata uudelleen siten, että ne muodostavat tasapainoisen kokonaisuuden vanhan osan kanssa.

Rakennusten väriytyksen tulee noudattaa rakennuksen rakennusajankohdan ja tyylin mukaista väristystä. Eri tonteilla olevien päärakennusten on oltava keskenään erivärisiä.

4.5 Katot

Katoissa käytetään konesaumattua sinkittyä jalkarännillistä peltikatetta.

Katon uusiminen ei saa korottaa katon tasoa eikä muuttaa räystäsrakenteita.

Kattojen läpiviennit on sovittava huolellisesti rakennukseen. Näkyviltä osin läpiviennit on oltava perinteisiä käsintehtyjä.

Katolle ei saa tehdä uusia kattoikkunoita tai –lyhtyjä.

Kattosillat ja muut varusteet tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan pihan puoleiselle lappeelle. Varusteiden tulee olla saman väriset kuin katto.

Syöksytorvien tulee olla perinteiset pyöreät ilman rypytettyjä osia.

4.6 Ikkunat ja ulko-ovet

Rakennuksen ensimmäisen kerroksen kadunpuoleiset ikkunat ovat pääosin tulkittavissa alkuperäisiksi. Alkuperäiset ikkunat tulee ensisijaisesti huoltaa, korjata ja säilyttää. Uusittaessa ikkunoiden puitteet ja karmit tulee olla puiset, jaotukseltaan ja dimensioiltaan alkuperäistä vastaavat. Ikkunat tulee asentaa syvyysuunnassa julkisivupinnan tasoon.

Alkuperäiset säilyneet ovet tulee säilyttää. Mikäli ulko-ovien uusiminen on välttämätöntä, tulee ne sovittaa rakennuksen kokonaisarkkitehtuuriin. Ulko-ovien tulee olla puiset.

4.7 Kiinteä sisustus

Säilyneet vanhat täyspuiset peiliovet tulee säilyttää paikoillaan tai hyödyntää muualla talossa.

Talojen vanhat kaakeliuunit tulee säilyttää. Ne kannattaa myös kunnostaa ja ottaa käyttöön.

4.8 Rakennuskohtaiset tiedot ja ohjeet

4.8.1 Tontti 231-1

Vuoden 1922 asemakaavan mukainen kortteli 31 ”Muuli” ja tontti 194.

Rakennuksen julkisivut ovat muuten hyvin säilyneet, mutta ikkunat on vaihdettu. Ikkuna-aukkojen koko ja listoitukset ovat pääosin säilyneet. Ikkunat tulisi uusia vanhan mallin mukaisesti T-ikkunoiksi ohjeistuksen mukaan (katso kohta 3.6).



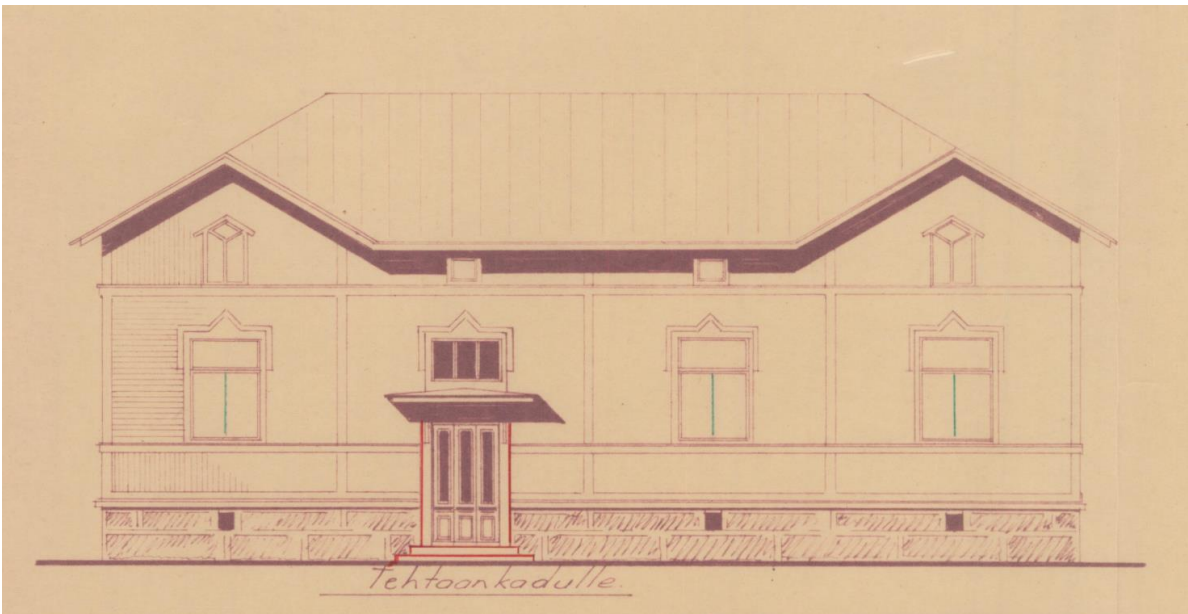
Rakennuslupapiirustus, metsänvartija Arvi Forsman 2.9.1901, rakennusvalvonnan arkisto.



Valokuva päärakennuksen kadunpuoleisesta julkisivusta.



Valokuva sisäänkäynnistä.



Rakennuslupapiirustus, muutos, piirtäjä Kaino Kari kesäkuu 1956, rakennusvalvonnan arkisto.

Vuonna 1959 katujulkisivuun on lisätty sisäänkäynti, lisäys edustaa oman aikansa laadukasta suunnittelua ja toteutusta ja voidaan katsoa sellaiseksi historialliseksi kerrostumaksi, joka on säilytettävä. Samassa yhteydessä on T-ikkunoista poistettu pystyjako. Ikkunoiden alkuperäinen jako on syytä palauttaa ikkunoita uusittaessa. Rakennuksen pihan puolen julkisivut ovat pääosin säilyneet hyvin alkuperäisinä ikkunamuutoksesta huolimatta. Luoteisväylän puoleisen siiven pihanpuoleista julkisivua on tarvittaessa mahdollista muuttaa.

Rakennuksessa on betontiilikate, joka ei ole alkuperäinen. Katon saa korjata, uusia samanlaisiksi tiilikatteeksi tai katteen voi vaihtaa konesaumatuksi peltikatteeksi (katso kohta 3.5).



Valokuva päärakennuksen pihanpuoleisesta julkisivusta, Kirsi Niukko 2013, Pakki inventointisovellus, Satakunnan Museo.

Vuonna 1959 rakennuksen kylkeen suunnitellut autotallilisäyksen saa poistaa.

Lisärakennusala on kaavassa osoitettu kiinni talon päättyyn Luoteisväylä varressa. Uudisosa, jos se rakennetaan kiinni nykyisen talon päättyyn, on arkkitehtonisin keinoin erotettava vanhasta.



Valokuva 1950-luvun matalasta laajennusosasta.

4.8.2 Tontti 231-2

Vuoden 1922 asemakaavan mukainen kortteli 31 ”Muuli” ja tontti 195.

Rakennuslupapiirustuksia tontin 2 asuinrakennuksesta ei ole säilynyt. Rakennus on hyvin samanlainen kuin eteläpuolella olevan tontin 231-1 rakennus. Katujulkisivuun on vain lisätty ikkunoiden määrää neljästä kuuteen.



Valokuva päärakennuksen kadunpuoleisesta julkisivusta.

Julkisivut ja rakennus kokonaisuudessaan ovat säilyneet hyvin alkuperäisinä.

Etelän puoleisen pään huoneiston ikkunat on myöhemmin vaihdettu. Vaihdetut ikkunat ovat osin huonommassa kunnossa kuin alkuperäiset. Ne eivät myöskään vastaa yksityiskohtien ja mitoituksen puolesta alkuperäisiä ikkunoita. Alkuperäiset ikkunat on säilytettävä ja kunnostettava. Jo kertaalleen vaihdetut voidaan uusia alkuperäisen kaltaisilla ohjeistuksen mukaisilla ikkunoilla (katso kohta 3.6).

Rakennus on myös pihan puolelta säilynyt hyvin alkuperäisenä. Tässä rakennuksessa myös pihan puolen julkisivut tulee säilyttää.

Rakennuksen katto on säilynyt alkuperäisenä tai alkuperäisen kaltaisena saumapeltikatteena, jossa on jalkarännit. Katon saa kunnostaa tai sen voi korvata uudella samanlaisella saumapeltikatteella (katso kohta 3.5).



Valokuva päärakennuksen pihanpuoleisesta julkisivusta.

4.8.3 Tontti 231-3

Vuoden 1922 kaavan mukainen kortteli 31 ”Muuli” ja tontti 196.

Katujulkisivun ensimmäinen kerros on säilynyt alkuperäisenä. Ullakon ottaminen asuinkäyttöön vuonna 1938 on muuttanut julkisivun keskellä olevaa fronttoni-aihetta merkittävästi. Muutoksen jälkeen katujulkisivu on edelleen harmoninen ja se tulee säilyttää nykyisellään.



Rakennuslupapiirustus, metsänvartija Arvi Forsman 11.6.1900, rakennusvalvonnan arkisto



Valokuva päärakennuksen kadunpuoleisesta julkisivusta.

Pihan puolen laajennus on alkujaan vuodelta 1912. Laajennusosaa on muutettu ullakkorakentamisen yhteydessä vuonna 1938. Korkean portaan päälle rakennettu katos on myöhäisempi.

Pihan puolen julkisivuun tehtyjä myöhempiä muutoksia on mahdollista poistaa ja julkisivua voidaan palauttaa vanhempaan asuun pihasiiven osalta. Mahdolliset muutokset tulee huolellisesti suunnitella sovitettuna rakennuksen kokonaisarkkitehtuuriin. Muilta osin pihanpuoleinen julkisivu tulee säilyttää nykyisellään.

Rakennuksen kate on vaihdettu osittain aaltopelliksi. Sen saa korvata uudella konesaumatulla peltikatteella (katso kohta 3.5).

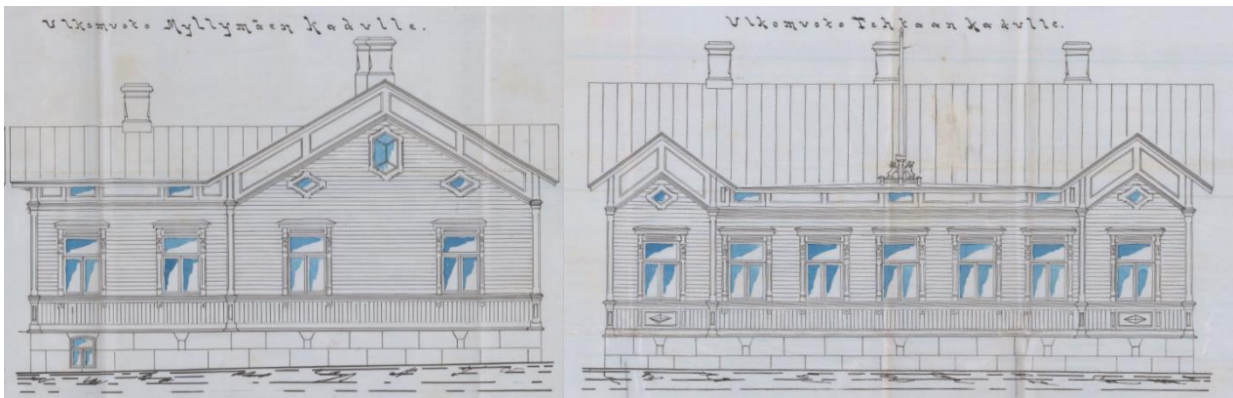


Ylempi valokuva päärakennuksen pihasiivestä ja alempi päärakennuksen pihan puolelta.

4.8.4 Tontti 231-4

Vuoden 1922 kaavan mukainen kortteli 31 ”Muuli” ja tontti 197.

Rakennuksen ensimmäisen kerroksen julkisivut ovat pääosin säilyneet alkuperäisinä. Ne tulee edelleen säilyttää. Pohjoispäädyssä olevat yläkerran standardi-ikkunat saa vaihtaa pienempiin paremmin rakennuksen arkkitehtuuriin sopiviin ikkunoihin. Uusi ikkunamalli tulee huolellisesti sovittaa rakennukseen. Ikkunamallin muuttaminen on rakennuslupaa edellyttävä toimenpide.



Rakennuslupapiirustus rakennusmestari H.A. Toivonen 19.7.1902 rakennusvalvonnan arkisto.



Valokuva päärakennuksen kadunpuoleisesta julkisivusta.

Pihan puolen 1950-luvun lopun muutokset voi säilyttää, jos ne ovat kunnoltaan riittävän hyvät. Muutokset voi myös poistaa ja korvata rakennuksen alkuperäisen arkkitehtuurin mukaisiksi.

Mahdolliset muutokset tulee huolellisesti suunnitella rakennuksen kokonaisarkkitehtuuriin.

Rakennuksessa on betonitiilikate, joka ei ole alkuperäinen. Katon saa korjata, uusia samanlaisiksi tiilikatteeksi tai katteeksi voi vaihtaa konesaumattun peltikatteen (katso kohta 3.5).



Valokuva pihan puolen julkisivusta.

4.8.5 Kaivokopit tonteilla 231-2 ja 2313

Tonteilla 2 ja 3 on kummallakin vanha kaivokoppi. Ne on asemakaavassa merkitty suojeltaviksi. Kaivokopit tulee säilyttää.

Kunnostaessa uusittavat osat on oltava materiaaleiltaan ja yksityiskohdiltaan samanlaisia kuin vanhat.

Esimerkiksi turvallisuussyistä voidaan kopin alla oleva kaivo peittää tai täyttää, jos siihen on tarvetta.



Valokuva tontilla 3 olevasta kaivokopista.

5. Pihojen käsittely tonteilla 231-1, 2, 3 ja 4

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL

Pihojen kunnostamisessa on vältettävä yllirakentamista. Pihojen puutarhamaisuus ja vehreys tulee säilyttää.

Pihoille sopivat perinteiset paikalliset kasvilajit eivät esimerkiksi ulkomaiset havupuut.

Ajotiet ja kulkureitit on hyvä säilyttää hiekka, kivituhka tai sorapäällysteisinä. Mikäli pihaan tarvitaan kovempia päällysteitä, voidaan käyttää myös luonnonkivipinnoitteita, joita ei kuitenkaan tulisi tehdä suurialaisina.

Maantasosta ylös nostettujen terassien sijaan ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa maantasoon.

Maantasoon tehdyt patiot sopivat paremmin perinteiseen puutalopihaan.

Puiset aidat ja portit kuuluvat tonttien rajoille. Aidat ovat malliltaan yksinkertaiset, korkeat ja melko umpinaiset lauta-aidat. Aidan sopiva korkeus on noin 1600 mm. Aidan yläosa voi olla kevennetty harvemmalla laudoituksella. Portit tulisi korjata tai uusia vanhojen mallien mukaan.

6. Pysäköintitonttia 231-5 koskeva ohjeistus

Autopaikkojen korttelialue LPA

Pysäköintitontti 5 on tarkoitettu korttelissa 231 olevien asuinkerrostalojen sekä asuin- ja liikerakennusten korttelialueiden käyttöön. Alueen käytöstä sovitaan kiinteistöjen yhteisjärjestelysopimuksessa.

Tarkoituksena on, että pääsääntöisesti kaikki korttelissa tarvittava pysäköinti sijoitetaan tälle alueelle. Sen lisäksi on mahdollista sijoittaa korkeintaan kaksi autopaikkaa kullekin tontille 1-4 ja tonteille 6-7 on mahdollista sijoittaa vain inva-pysäköintiä tarvittaessa.

Alueelle saa rakentaa auto- ja pyöräkatoksia ja -talleja sekä jätekatoksia ja -tiloja sekä näihin verrattavia muita tiloja.

Rakennukset ja rakenteet on toteutettava siten, että alueen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen laatu on keskustaympäristöön sopivaa.

Rakennuksissa ja katoksissa katemateriaalina on oltava viherkatto. Katoille voi sijoittaa myös aurinkopaneeleja.

Julkisivuilta rakennukset on sovitettava ympäristöön. Julkisivumateriaalina on puu, tiili tai rappaus.

Alueelle on mahdollista toteuttaa autokansi siten, että se sijoittuu puoli kerrosta maantason alapuolelle tai kokonaan maan alle. Autokannen alatasen sisäänajoluiskan padotuskorkeus tulee tulvatilanteista vastaan olla vähintään +2.3. Autokansi tulee sovittaa huolellisesti ympäristöön.

7. Yleistä pysäköintialuetta koskeva ohjeistus

Yleinen pysäköintialue LP

Yleinen pysäköintialue sijaitsee keskusta-alueella, mikä asettaa lisävaatimuksia sen kaupunkikuvalliselle laadulle. Aluetta on rajattava ja jäsenöitävä istutuksin. Esimerkiksi niin sanotuilla nurmikiveyksillä voidaan lisätä tiiviin pysäköintialueen vihreyttä ja edesauttaa huleveden imeytymistä. Alueen olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää pysäköintiruutujen lomassa ja /tai istuttaa uusia puita.