

KASKINEN KASKÖ



VANHAN RUUTUKAAVA - ALUEEN RAKENTAMISOHJEISTO



Sisällysluettelo

sivu

ALKUSANAT	1
KASKISTEN PERINTEINEN RAKENNUSTAPA	2
UUSI ASEMAKAAVA	3
VANHAN RAKENNUKSEN HOITO, KORJAUS JA PERUSPARANNUS	5
RAKENTEIDEN KORJAAMINEN JA PARANTAMINEN	7
Perustukset	7
Kantavat rakenteet	8
Vesikatto	8
Tiivistäminen ja lämmöneristyksen parantaminen	9
JULKISIVUT	11
IKKUNAT JA OVET	12
VARUSTETASON PARANTAMINEN	14
Lämmitysjärjestelmä	14
Vesi- ja viemärijohdot	14
Sähköasennukset	14
TILANKÄYTÖN TEHOSTAMINEN	15
Keittiö	15
Pesu- ja muut aputilat	15
Ullakko	16
Kellari	16
Kuistit	17
Talousrakennukset	17
RAKENNUKSEN LAAJENTAMINEN	18
UUDISRAKENTAMINEN	20
YLEINEN OSA	20
Täydennysrakentamisen I ja II vaihe	22
Uuudisrakennusten yleiset arkkitehtoniset periaatteet	23
Uudisrakennusten mitoitusperiaatteet	24
KORTTELIKOHTAISET OHJEET	
A Vanhat porvaristalot	25
B Vanhat pienet rakennukset	26
C Uudempi rakennuskanta	27
TON TIN JÄRJESTELY JA AITAAMINEN	28
RAKENNUSTEN VÄRITYS	30
RAKENNUSKANNAN LUOKITTELU	31

Alkusanat

Kaskisiin on laadittu vuosina 1976—1977 asemakaava, jonka tavoitteena on ollut luoda edellytykset Kaskisten omaleimaisen kaupunkimiljöön säilyttämiselle ja kehittämiselle. Käytännössä on kuitenkin havaittu etteivät asemakaavalliset keinot sinänsä ole olleet riittävät tyydyttävän lopputuloksen aikaansaamiseksi. Tämä rakentamisohje on laadittu toteutuksen ohjaamista varten alueen asukkailla, kiinteistönomistajilla ja suunnittelijoille.

Ohjeiston alussa selvitetään Kaskisten perinteistä rakennustapaa ja asemakaavan suhtautumista siihen. Ohjeistossa kiinnitetään huomiota myös vanhojen rakennuksien ominaisuuksiin ja annetaan ohjeita siitä, miten vanhan talon hoitoon, korjaukseen ja perusparantamiseen tulisi suhtautua ja minkälaisiin asioihin tulisi kiinnittää huomiota ennen peruskorjaushankkeeseen ryhtymistä. Rakenteiden, julkisivujen, ikkunoiden, ovien ja varustetason parantamisesta käsitellään niitä seikkoja, jotka oleellisesti vaikuttavat vanhan rakennuksen teknisiin ominaisuuksiin ja ulkonäköön. Tilankäytön tehostamisessa ja rakennuksen laajentamisessa pyritään painottamaan niitä vaihtoehtoja, jotka ovat miljööseen parhaiten sopeutuvia ja esitetään niiden keskinäisiä edullisuustekijöitä.

Uudisrakentamista käsitellään koko kaupunkia koskevana tapahtumana siten, että liitekartoilta voidaan seurata kaupungin, korttelin tai vaikkapa yksittäisen tontin kehitystä rakennetun pinta-alan ja rakennus-

ten määrän kasvaessa. Samaten jokaisen uudisrakennuksen suositeltava sijainti näkyy näistä kartoista. Uudisrakennusten sopeutumista ympäristöönsä pyritään ohjaamaan määrittelemällä ne ominaisuudet, jotka rakennuksella tulisi olla. Esi-merkkikortteleiden avulla havainnollistetaan yksityiskohtaisemmin ympäristön kehittymistä nykytilanteesta kaavan enimmäistehokkuuteen. Lopuksi tarkastellaan pihapiiriin ja rakennusten väriytykseen liittyviä seikkoja.

Ohjeiston tarkoituksena on olla apuna hankesuunnitteluvaiheessa ts. ennen kuin yksittäisen rakennushankkeen suuruus ja laatu on päätetty ja olla sitten ohjeena suunnittelun kestäessä muistilistana asioista, jotka tulee ottaa huomioon ennen varsinaiseen rakennushankkeeseen ryhtymistä. Rakennushanketta suunniteltaessa tulee ajoissa kääntyä kaupungin rakennus-tarkastajan puoleen.

Rakentamisohjeisto on laadittu Kaskisten kaupunginhallituksen päätöksellä ja työtä on valvonut kaupungin rakennuslautakunta. Ohjeisto on hyväksytty käyttöönottavaksi kaupunginvaltuustossa huhtikuussa 1981.

Kaskisten perinteinen rakennustapa

Kaskinen edustaa asemakaavalisesta 1700-luvun loppupuolen kaupunkirakennustaidetta parhaimmillaan. Kaupungin ominaisuuksiin kuuluu säännöllinen ruutu-kaava, aukiosommitelmat, mereen rajoittuva rantakatu, matalat puurakennukset, isot pihat ja rehevä puusto. Kaupunki on rakentunut vähitellen koko lähes 200-vuotisen historiansa ajan ja eri aikakausien rakennustapoja on selvästi havaittavissa kaupungin eri puolilla. Talot on tehty erilaisiksi niin kooltaan kuin ulkomuodoltaankin riippuen rakennuttajasta ja aikakaudesta. Tonttien päärakennukset on sijoitettu yleensä katulinjaan ja asuntojen sisäänkäynnit kuuluvat perinteisesti pihapuolelle.



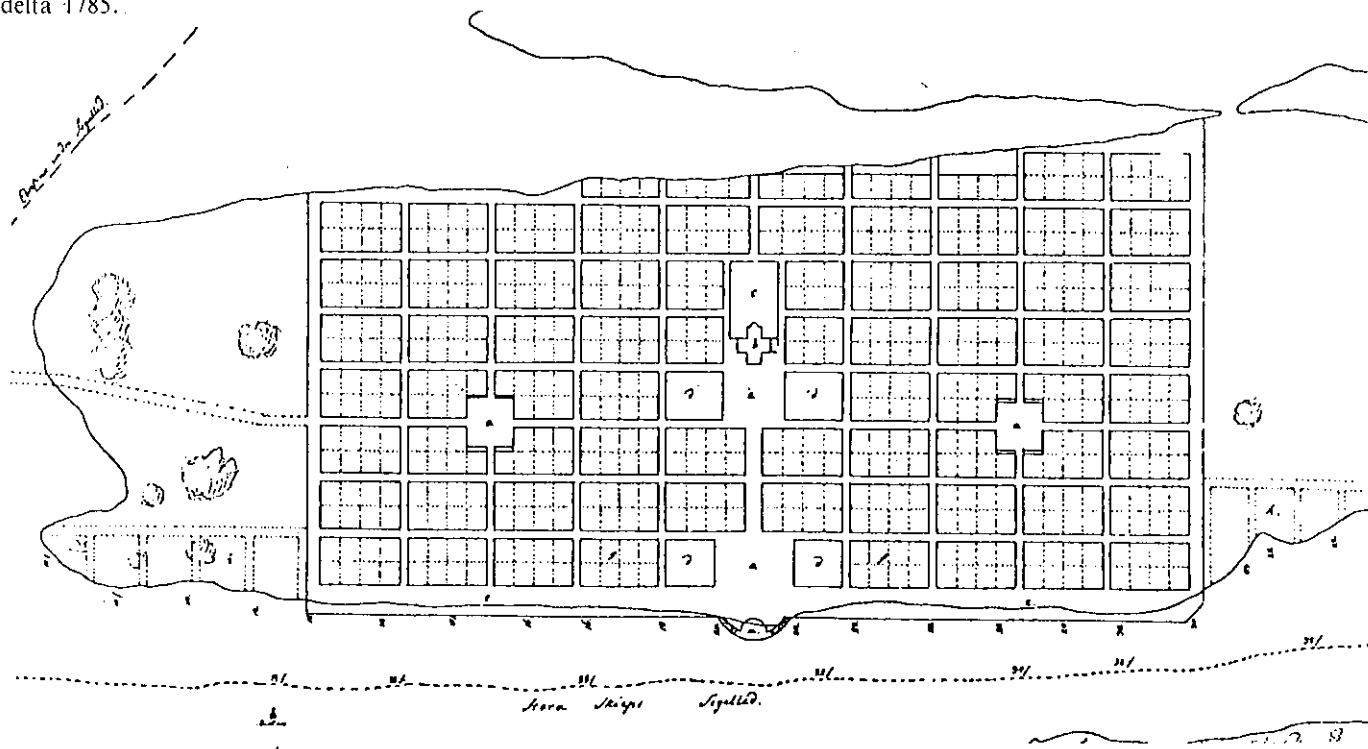
Kaskisissa on tonttikoko verrattain suuri. Tästä ja heikosta rakentamispaineesta johtuen kaupunki vaikuttaa väljältä. Kullekin tontille on rakennettu yleensä vain yksi asuinrakennus ja yksi tai useampia ulkorakennuksia. 1940-luvulla alka-

1. Kaupunki on väljästi rakennettu.

neeseen sodan jälkeiseen rakentamiseen eivät enää useinkaan kuulu ulkorakennukset, sillä asunnon yhteydessä tapahtuva ammatin

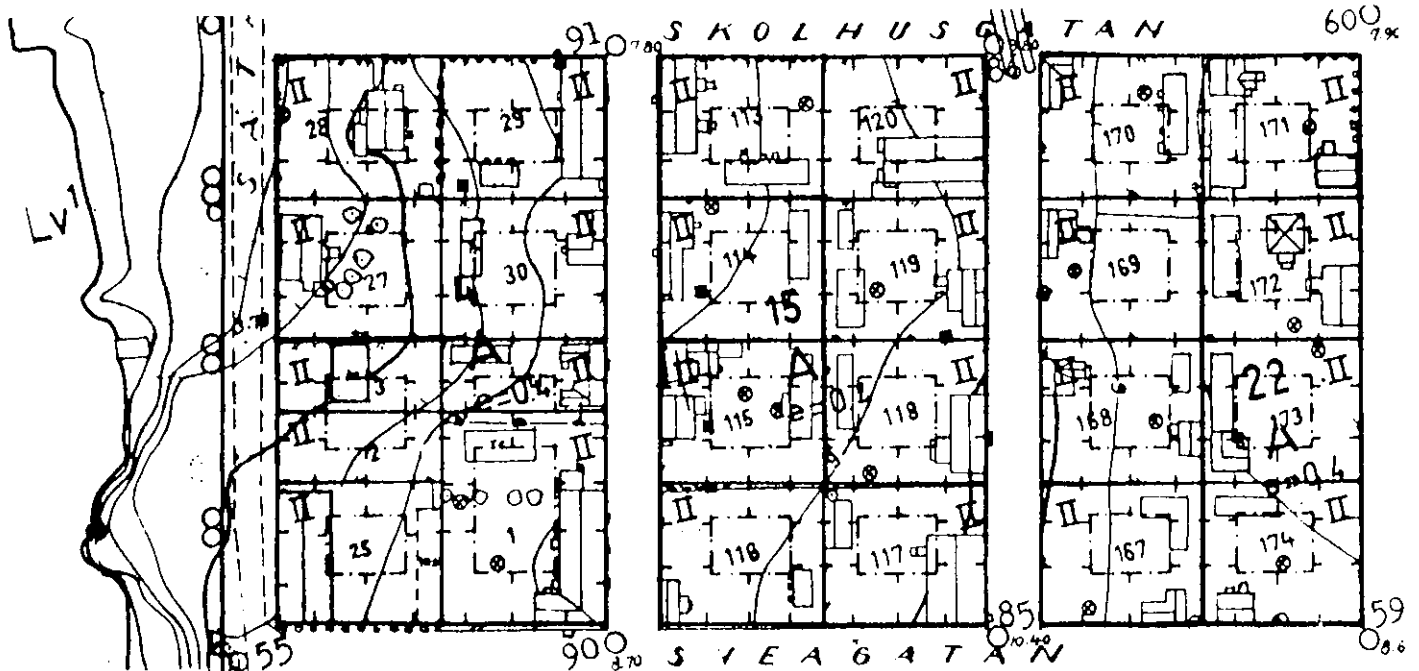
harjoittaminen oli vähentynyt huomattavasti. Tontit aidattiin aikaisemmin puuaidoilla, tällä vuosisadalla osin myös pensasaidoilla.

2. Alkuperäinen asemakaava on vuodelta 1785.



Uusi asemakaava

3. Kaskisten uusi asemakaava on laadittu v. 1977.



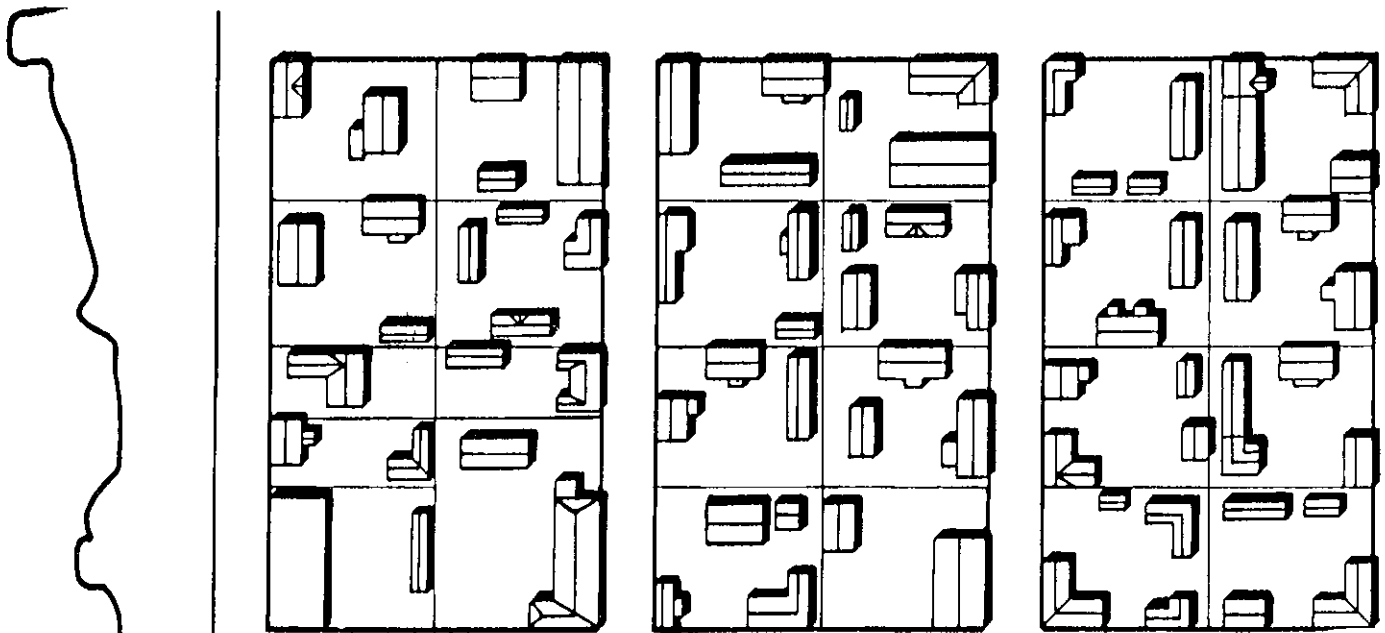
Kaskinen edustaa ihmisystävällistä ja elävää pientaloasutusta ja välttää asuinympäristöä katuineen, aukioineen ja pihoineen.

Kaavasuunnittelun päämääränä on ollut vallitsevan pientalomaisen yleisluonteen säilyttäminen. Asemakaavan tarkoituksena on ollut mahdollistaa nykyisen rakennuskannan säilyttäminen ja peruskorjaaminen sekä kaupungin kehityk-

selle välttämätön uudisrakentaminen. Museovirasto on luokitellut rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennukset, jotka kaavamääräyksellä pitää pyrkiä säilyttämään ja pitämään hyvässä kunnossa, ja joita ei ilman pakotettavaa syytä saa purkaa. Kaava sallii olevan rakennuksen korjaamisen, vaikka se olisikin merkityn rakennusalan ulkopuolella osaksi tai kokonaan.

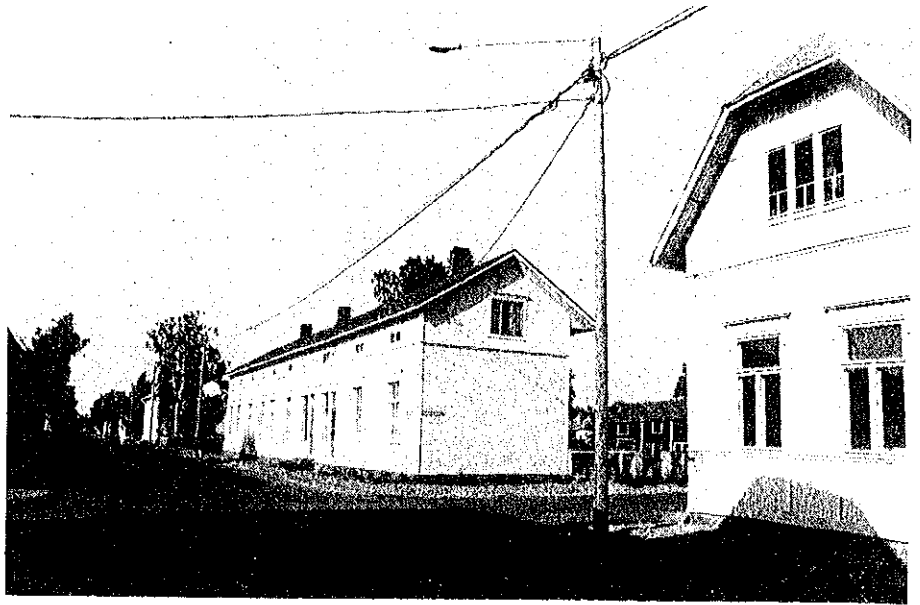
Asemakaava sallii uudisrakentamista tyhjiille tonteille ja täydentämISRakentamisen muodossa jo rakentuneille tonteille niin paljon, että alueen väkiluvun kaksinkertaistuminen on mahdollista.

4. Uuden asemakaavan mukainen rakennusoikeus mahdollistaa huomattavan lisäyksen rakennuskantaan.

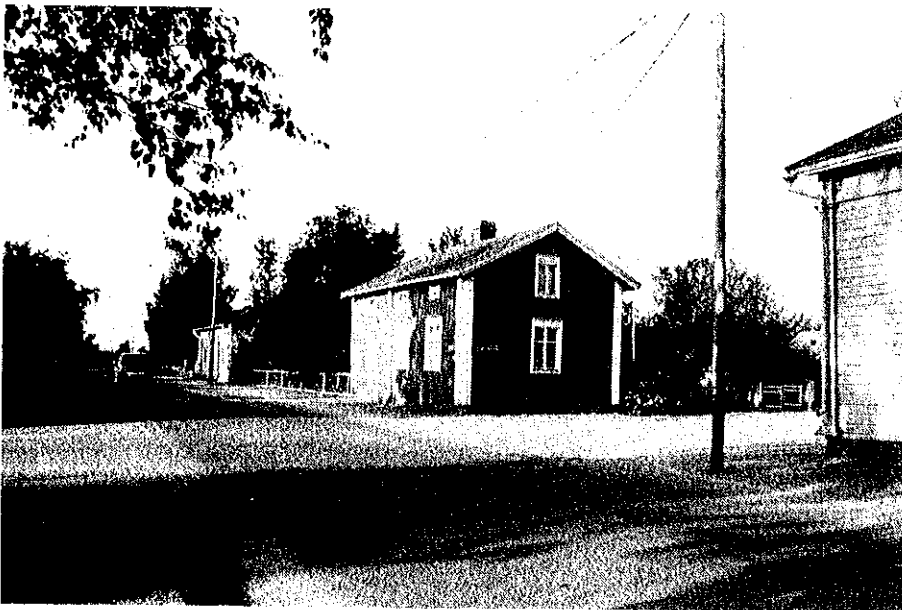


Tavoitteena on kaupunkikuvan eheyden säilyttäminen ja tyhjien tonttien rakentaminen kaupunkikuvaa täydentävästi. Uudet talot tulee rakentaa siten, että ne mitta-kaavaltaan ja rakennustavaltaan sopeutuvat nykyiseen katu- ja pihakuvaan.

Kaskisten rakennuskannassa erottuvat selvästi seuraavat eri aikakausien ja rakentamistapojen piirteet. 1800-luvulla rakennetut isot kauppiastalot rakennettiin edustavimpina Raatihuoneenkadun ja osin Satamakadun varteen.



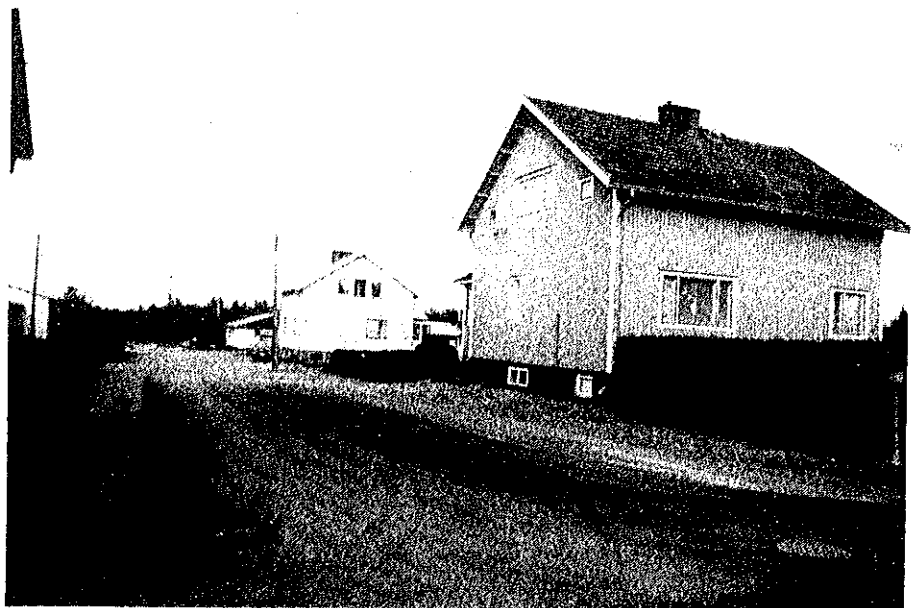
5. Vanhat porvaristalot ovat kookkaita.



6. Vanhojen pienten rakennusten sekaan mahtuu paljon uudisrakennuksia.

1940-luvulta nykypäiviin asti on rakennettu pääasiallisesti kaupungin itälaidalle, osittain täydentäen vuosisadan alun asutusta, osittain uusille alueille.

Pienemmät asuinrakennukset rakennettiin kauemmas rannasta vähemmän edustaville paikoille. 1900-luvun alkupuolella rakennettiin sekä isoja että pienempiä taloja rautatien läheisyyteen ja vanhempien pienten talojen tienoille.



7. Uudempi rakennuskanta on monin paikoin vielä ilman suojaavaa puustoa.

Vanhan rakennuksen hoito, korjaus, perusparannus

Rakennuksen säilymisen perusedellytyksenä on säännöllinen hoito ja kunnossapito. Rakennuksen jatkuvan hoitamisen merkitystä ei voida koskaan yliarvioida. Hoidon laiminlyöminen ja rappeutumisen tahallinen salliminen on sekä taloudellisten että kulttuuriarvojen mitä suurinta haaskausta. Säännöllinen hoito ja oikea-alkaiset korjaukset liittyvät rakennuksen jatkuvaan ylläpitoon ja ovat siten tärkeysjärjestyksessä aina ennen perusparannustoimenpiteitä.

HOITO:

Hoidolla tarkoitetaan **jatkuvia ja säännöllisesti toistuvia** toimenpiteitä, joilla toisaalta ylläpidetään rakennuksen teknillisten laitteiden toimintaa ja toisaalta pidetään rakennus sekä sen kiinteät varusteet ja laitteet käyttökelpoisina, pitkäikäisinä ja taloudellisina käyttä.

Holtotoimet ovat kustannuksiltaan huokeita, joskin aina jonkin verran vaivannäköä vaativia. Niillä voidaan

kuitenkin oleellisesti vaikuttaa asu-
miskustannuksiin ja estää tai viivyt-
tää korjaustarpeen syntymistä.

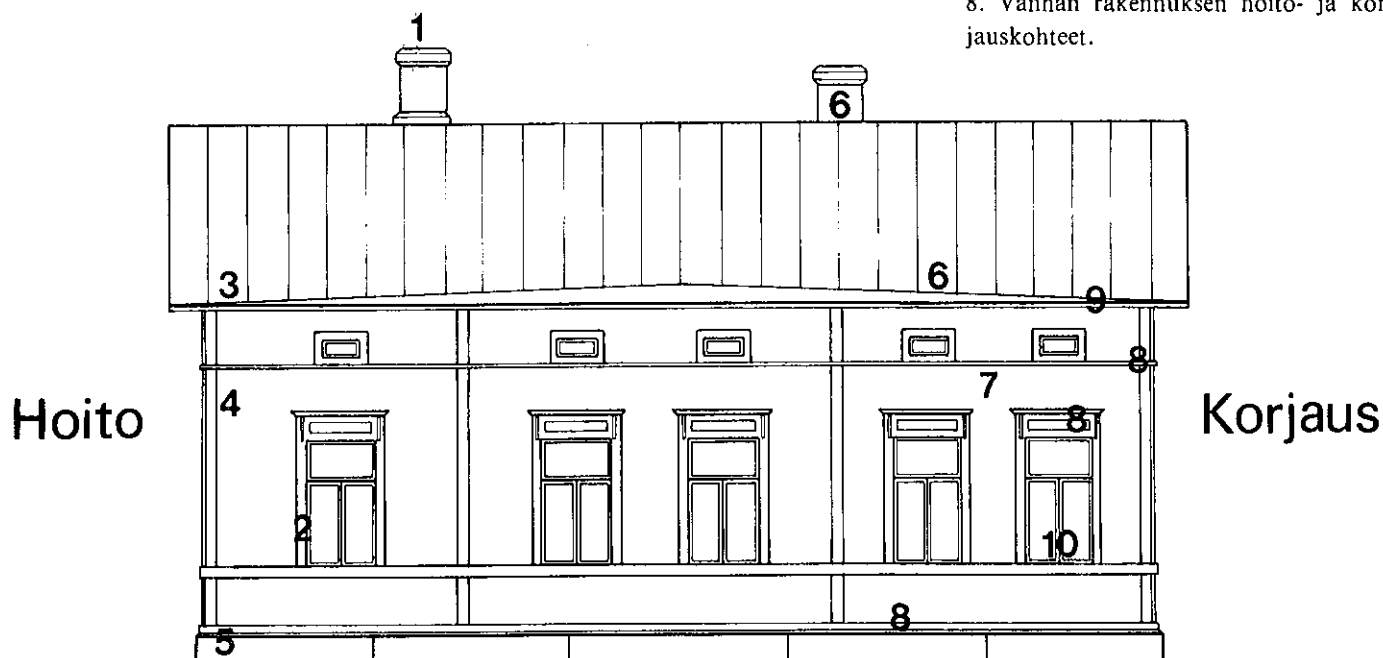
Tärkeimpiä ovat lämpötalouteen ja kosteusvarurioden estämiseen kohdistuvat hoitotoimenpiteet. Edellisiin kuuluvat mm. lämmityslaitteistojen huolto, puhdistus ja säätö, hormien nuohous (1), ikkunoiden ja ulko-ovien tiivistäminen (2) ja ilmanvaihdon säätö. Jälkimmäisiä ovat mm. vesikaton ja vesikourujen puhdistus (3), julkisivujen puhtaana-pito (4) ja ryömintätilaisen alapohjan tuuletus aukkojen aukipitäminen (5).

KUNNOSSAPITO: (KORJAUS)

Rakennuksen kunnossapidolla tarkoitetaan sellaisia epäsäännöllisesti toistuvia toimenpiteitä, joiden tarkoituksena on **korjaamalla** säilyttää rakennus ja siihen kuuluvat kiinteät varusteet ja laitteet käyttökelpoisessa kunnossa.

Kunnossapidolla korjataan viottunut rakennusosa tai vaihdetaan se uuteen vastaavanlaiseen. Kunnostaminen, peruskorjaus, vuosikorjaukset sekä muut pienemmät korjaukset ovat laajuudeltaan ja aikaväliltään toisistaan poikkeavia kunnossapitotöitä.

Korjaustoimenpiteiden pikainen suoritus on usein rakennuksen säilymisen kannalta välttämätöntä. Erityisesti tämä pätee, kun on kysymys veden tai kosteuden pääsystä rakenteisiin. Laiminlyönti ja viivytykset saattavat nostaa korjauskustannukset moninkertaisiksi. Vaurioitunut rakenne on taloudellisinta ja myös halvinta korjata ennen kuin viereisetkin rakenteet ehtivät vaurioitua. Tärkeimpiä ovat yleensä vesikaton, pellityksen (6) ja sellainen julkisivupintojen kunnossapito kuten maalaus (7), osien vaihtaminen ulkolaudoituksessa (8) ja räystäissä (9), lahoutuneen ikkunan vaihtaminen alkuperäistä vastaavaksi (10) sekä vuotavien vesijoh-
tojen korjaukset.



8. Vanhan rakennuksen hoito- ja korjauskohteet.

Perusparannus:

Perusparannuksella tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla parannetaan asuinrakennuksen käyttökelpoisuutta ja taloudellisuutta tilankäytön, varustetason ja rakenteiden ominaisuuksien osalta. Nämä toimenpiteet voivat kohdistua joko kaikkiin yhtäikäisesti tai ne voivat koskea vain joitakin näistä. Tarkoituksena on poistaa rakennuksen jälkeenjääneisyydestä tai käyttäjien vaatimusten muuttumisesta johtuvat puutteellisuudet.

Tavoitteena on lisätä rakennuksen käyttöarvoa sen alkuperäiseen tasoon verrattuna.

On tavallista, että rakennuksessa on runsaasti korjattavaa ja parannettavaa, mutta varoja parannustöihin on vain rajoitetusti. Tällöin joudutaan valitsemaan, mitkä toimenpiteet suoritetaan ja mitkä siirretään tuonnemmaksi tai jätetään kokonaan suorittamatta.

Yleispäteviä neuvoja eri perusparannustoimenpiteiden tärkeys-

järjestyksestä on vaikea antaa johtuen sekä tapausten moninaisuudesta että arvostusten yksilöllisyydestä. Varsinaisten perusparannustoimenpiteiden keskinäinen tärkeysjärjestys silloin, kun kaikkea ei ole varaa tehdä on karkeasti seuraava:

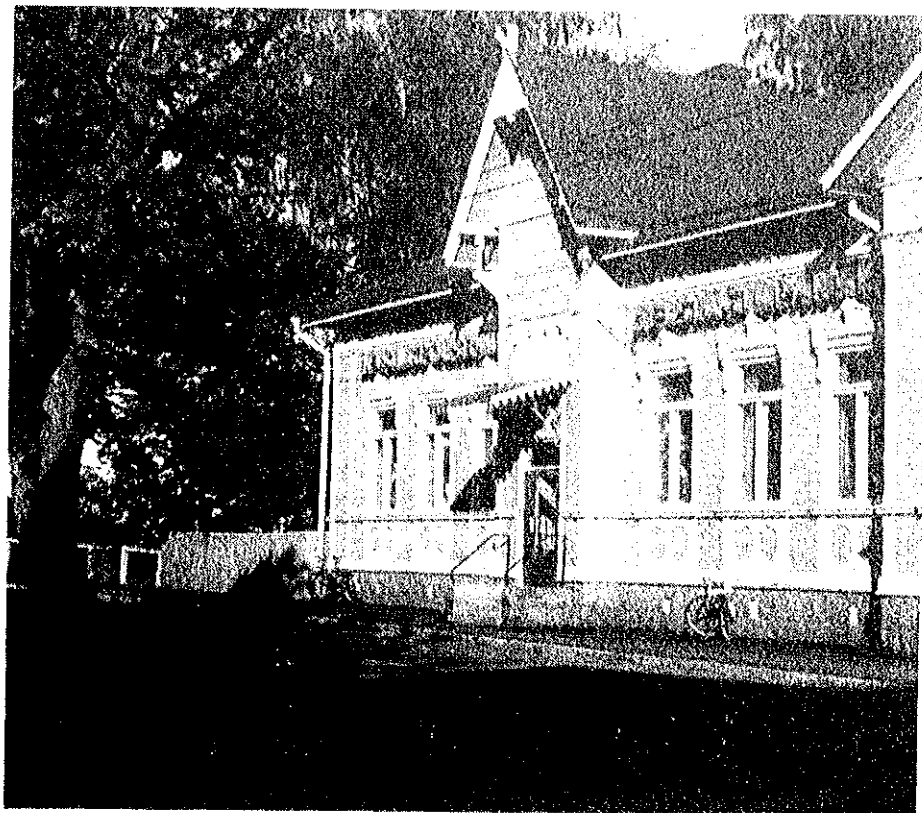
1. Ensimmäiseksi on huolehdittava ulkovaipan rakenteiden saattamisesta tyydyttävälle rakennustekniselle tasolle. Viihtyisän sisäilmaston aikaansaaminen hataraan rakennukseen esim. lämmityslaitteita tehostamalla muodostuu ajanmittaan hyvin kalliiksi ja epätaloudelliseksi.

2. Toiseksi suoritetaan kohtuullisen asumistason saavuttamiseksi tarvittavien varusteiden hankinta ja niiden edellyttämät tilankäytön muutokset. Luonnollinen varusteiden hankkimisjärjestys asuinrakennukseen on sähkö, viemäri, vesijohto, lämmitysjärjestelmän automatisointi ja lopuksi lämpimän käyttö-

veden laitteet. WC voidaan rakentaa huoneistoon tarvittavine huonetiloineen silloin, kun talossa on viemäri ja vesijohto. Suihku- ja kylpy-mahdollisuus voidaan rakentaa lämminvesilaitteiden jälkeen.

3. Kolmanneksi suoritetaan tarpeellisia huonejakoon ja tilankäyttöön liittyviä parannuksia. Olemassa olevia huoneita ja seinärakenteita on luonnollisesti pyrittävä käyttämään mahdollisimman pitkälle hyväksi sellaisenaan. Ullakkotiloja voidaan sisustaa asuinhuoneiksi sekä usein ulkorakennuksessa oleva sauna ja varastotilat kannattaa kunnostaa tai muuttaa askartelutiloiksi.

4. Vasta viimeiseksi ja vain tarvittaessa tulee kysymykseen asuin-tilan lisääminen rakennusta laajentamalla. Laajentaminen on kallis tapa ratkaista tilaongelmia. Tästä syystä se sijoittuu tärkeysjärjestyksessä viimeiseksi.



9. Kunnostettu rakennus on kaupungin komistus.

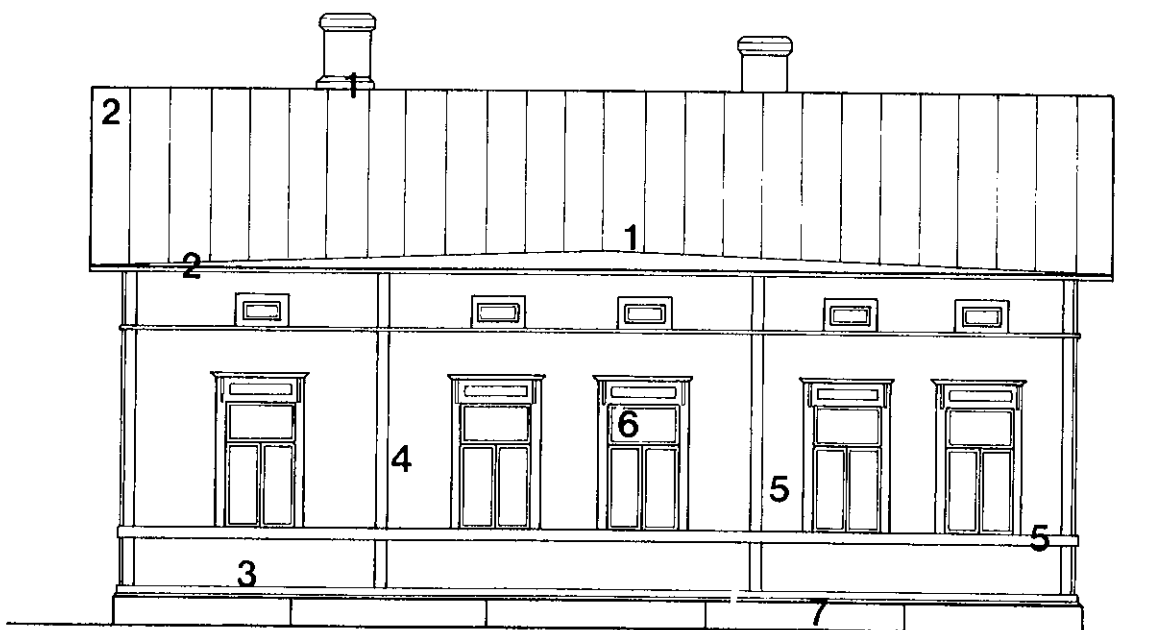
Rakenteiden korjaaminen ja parantaminen

Yleisenä sääntönä voidaan pitää, että kaikki puurakennukset ovat korjattavissa ja parannettavissa, mutta toimenpiteiden tarkoituksenmukaisuuteen on kiinnitettävä huomiota. Kustannusten nousuun liian suuriksi vaikuttaa eniten hankkeen kohtuuton ylimitoitus. Työ tulisi suorittaa vanhan rakennuksen ehdoilla ja sen ominaisuuksia hyväksi käyttäen, ei lisäkustannuksia aiheuttavasti niitä hävittäen ja muuttaen. Myöskin on tärkeitä tuntea vanhojen rakennusten korjauksessa käytettyjen rakennustarvik-

keiden ominaisuudet ja pystyä käyttämään uusia materiaaleja vanhoihin materiaaleihin sopivasti. Kalliiseen hintatasoon peruskorjauksessa on vaikuttamassa teknillisen toteutuksen virheellinen uudisrakentamislunne. Useimmat korjaus- ja muutostyöt vaativat tekijöiltään kokemusta ja ammattitaitoa, jotta lopputulos olisi taloudellisesti kannattava ja ulkonäöltään tyydyttävä. Talon ilmeen säilymiselle Kaskisten ympäristössä on annettava arvonsa mukainen merkitys.

Perustukset

Perustus on vain yksi rakenne ja korjattavissa siinä missä muutkin. Hirsirakennuksen luonnonkiviperustukset kannattavat runkoa vain salvesten kohdalta, mistä oikaisunkin tulee tapahtua. Hirsitalo on joustava ja kestää oikaisun. Tällöin tulee kääntyä asiantuntijan puoleen, joka pystyy arvioimaan painumisen haitat, parannusmenetelmät ja niiden kannattavuuden. Kohtuulliset perustusten painumat ja muodonmuutokset eivät vanhoissa rakennuksissa välttämättä ole kovin haitallisia.



Hirsitalon tavallisimpia vikoja:

1. Vesikatto vuotaa pilpun juuresta ja taitteista.
2. Kattotuolien päät ja räystäslaudat lahonneet.

3. Ulkoseinien hirret ovat osaksi lahonneet.
4. Ulkoseinien lämmöneristys on huono, koska hirsien väleissä on rakoja.

5. Ulkolaudoituksessa on vikoja ja maalipinta on huono.
6. Ikkunat ja ovet vuotavat.
7. Perustukset ovat painuneet.

Kantavat rakenteet

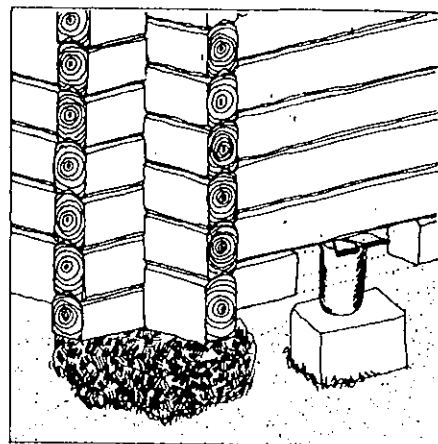
Puutalon rungon vahingoittuminen johtuu yleensä lahoamisesta. Sadevesi, maaperän kosteus ja asunnon sisältä tuleva kosteus aiheuttaa lahoamista, jollei rakenteiden tuuletus ole riittävä ja veden pääsy rakenteista on estynyt.

Korjaustöiden yhteydessä paljastuu usein lahovaurioita vaikka pinta-rakenteet ovat olleet kunnossa. Kyseessä voi olla korjattu laho, ts. Veden pääsy on lopetettu korjaamalla katto, uusimalla ikkuna tms. keinolla, eikä lahoa puuta ole viitisittyy poistaa. Kuiva laho ei etene eikä lahoja kohtia tarvitse korvata uudella puurakenteella, ellei seinän kantavuus ole vaarassa.

Hirsitalon joustavuudesta ja rakenteiden liikkumavarasta johtuen rungon korjaaminen vaihtamalla lahot hirrenosat ehjiin on helppoa. Rakenteiden elämisen vuoksi on vanha hirsi paras korjausmateriaali, ja samasta syystä ei hirsitaloa saa korjata rauta- tai betonivahvikkeilla.

Alapohjapalkiston lahonneet osat korvataan uusilla palkkeilla ja alustan tuuletusta tehostetaan, jotta uudeleen lahoaminen voitaisiin estää.

Puutteellinen alapohjan tuuletus aiheuttaa nopeasti vaurioita lattia-, ja jopa ulkoseinärakenteissa.



10. Hirsiseinän tukeminen korjauksen aikana.

11. Peltikate soveltuu hyvin ympäristöönsä ja se on helppo muotoilla.



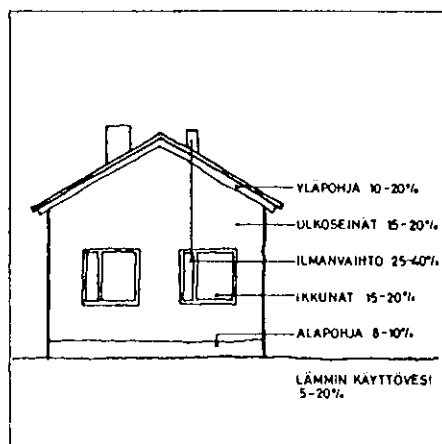
Vesikatto

Vesikaton huollon pitäisi olla itsestään selvä asia. Katon pellitykset, vesikourut, rännit, syöksytorvet, taitteet ja piipunjuuret on pidettävä ehjinä ja ne on puhdistettava aika ajoin vettä keräävistä ja ruostumista jouduttavista roskista. Vesikatto on rakennuksen säilymisen kannalta sen tärkein rakennusosa ja siksi vuotavan katon korjaamisella on aina kiire.

Mikäli kate uusitaan, on valittava rakennuksen tyyliin ja ympäristöön sopiva väri ja kateaine. Katteeksi suositellaan tiiltä tai sileää peltiä, jotka ovat Kaskisten perinteisiä katemateriaaleja. Peltikatto tulee maalata ja suositeltavin väri on musta, sillä se sopii kaikkien julkisivuvärien yhteyteen.

Tiivistäminen ja lämmöneristyksen parantaminen

Lämmityskustannukset muodostavat noin puolet asuinrakennuksen käyttökustannuksista, energian hinnan noustessa jatkuvasti kenties enemmänkin. Lämmöneristyksen ja tiivistämisen parantaminen säästää huomattavaksi lämmityskuluja ja lisää asumismukavuutta. VTT:n tutkimuksen mukaan pientalon lämpöhäviöistä kulkeutui ulkoseinien läpi 15 — 20 %, ikkunoiden läpi 15 — 25 %, yläpohjasta 10 — 20 % ja alapohjasta vain alle 10 %. Ilmanvaihdon osuus saattaa nousta 20 — 40 %:iin ja lämpimän käyttöveden osuus on 5 — 20 %.



12. Lämpöhäviöt.

Tavallisimmat vanhojen talojen lämpövuodot aiheutuvat seuraavista seikoista:

- Ikkunat, ulko-ovet ja kylmän ullakon ovet ovat kieroja, niiden karmeissa on puitteita ja seinää vasten rakoja ja suljinkalusteet ovat huonot.

- Lämmöneristys on painunut ikkunoiden alla, lämpöpattereiden takana, välipohjassa, ullakon katon vinolla osalla tai välipohjan ja seinän sekä alapohjan ja seinänliittymäkohdassa. Koska tyhjä tila on kylmä, on sisäpintakin kylmä ja vastaavasti esim. vesi tippuu talvella räystäältä merkinä lämpövuodoista.

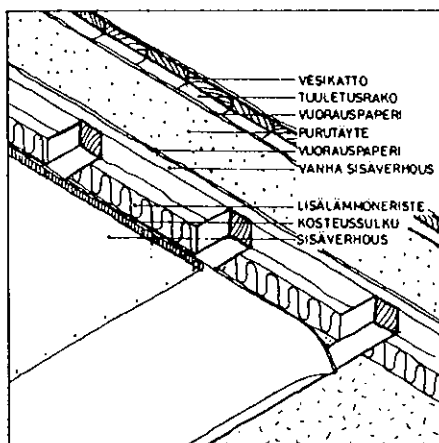
- Nurkat vuotavat, mikäli hirsien rakojen tilkitseminen on huono, ja tuuli pääsee seinän ja välitai alapohjan liittymäkohdista huoneeseen.

puolelta ja tiivistämällä raot lattian ja seinien rajassa. Lattian yläpuolinen eristäminen aiheuttaa turhia lisätöitä, ovien lyhentämistä, kalusteiden ja pattereiden siirtoja yms.

Yläpohjan eristäminen kylmää ullakkoa vastaan on helppoa lisäämällä eristettä ullakkotilaan. Alapuolinen eristäminen ei ole suotavaa siitä aiheutuvien kannatus-, levytys- yms. töiden vuoksi. Yläpohjaa ja ullakon vinoa kattoa eristettäessä on aina huolehdittava, että vesikaton tuuletus säilyy tehokkaana. Räystään alustaa ei saa tukkia ja tarvittaessa on tehtävä lisää tuuletusaukkoja.

Peruskorjauksen yhteydessä kannattaa tutkia nämä tavallisimmat kohteet ja korjata viat. On harkittava, mikä korjaustoimenpide eniten vähentää lämpöhäviöitä, mitä se maksaa ja säästetäänkö vastaavasti kustannuksissa.

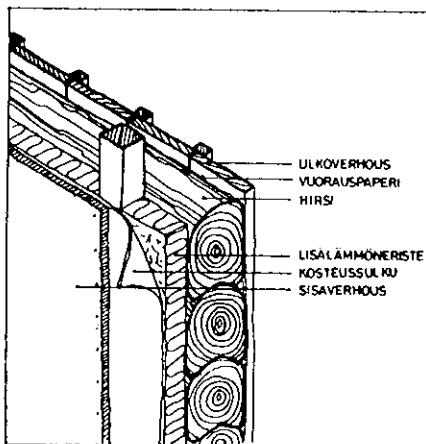
Alapohjan lämmöneristystä voidaan parantaa vaihtamalla parempi lämpöeriste kannatinpalkkien väliin, lisäeristämällä lattia ryömintätilan



13. Ullakon vinon katon lisälämmöneristys alapuolelta tehtynä.

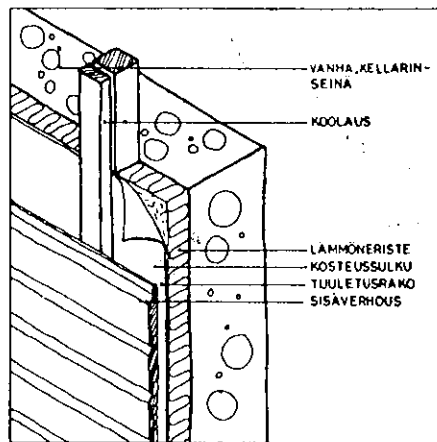
Seinien lämmöneristeen lisääminen ulkopuolelle on tutkimusten mukaan rakenteellisesti paras tapa, sillä lämpöä hyvin varaava hirsi tasoittaa sisätilan lämpövaihteluita sijaitessaan seinän sisäpinnassa. Toimenpide on kuitenkin kallis ja sitä kannattaa harkita vain jos talon ulkoverhous joudutaan muutenkin uusimaan. Toimenpiteen haittapuolena on talon ulkoäänön muuttuminen ja helposti pilalle meneminenkin, sillä räystäät lyhenevät ja vaarana on ettei korjaajalla riitä mielenkiintoa saattaa julkisivuja entisiä vastaavaan asuun. Kelvolliset osat vanhasta vuorilaudoituksesta voidaan käyttää hyväksi, jos saadaan hankituksi uutta samanlaista. Aina tulee muistaa ikkunoiden siirtäminen seinän ulkopintaan, jolloin ne tulevat lämpötekniisesti oikealle paikalle eli lämpöeristeen kohdalle.

Lisälämmöneristeen asentaminen sisäpuolelle on kuitenkin useimmiten taloudellisesti tarkoituksenmukaisinta. Sähköistys joudutaan ulkoseiniltä uusimaan, mutta etuna voidaan mainita työn suorittamisen helppous, koska telineitä ei tarvitse rakentaa. Ikkunoiden sijoitusta ei tule tällöin muuttaa, vaan niiden oikea paikka on seinän ulkopinnan tasalla.



14. Hirsiseinän sisäpuolelle asennettu lisälämmöneristys.

Kellaritilojen lämmöneristystä parantamalla saadaan sodanjälkeisiin jälleenrakennuskauden taloihin uusia, miellyttäviä käyttötiloja. Lämmöneristys voidaan tehdä ulkopuolelle, jos kellarin seinämä jostain syystä joudutaan kaivamaan auki. Yksinkertaisinta kuitenkin on asentaa lisälämmöneristys sisäpuolelle. Sauna, pesuhuone ym. kosteat tilat vaativat sisäverhouksen taakse kunnollisen tuuletuksen.

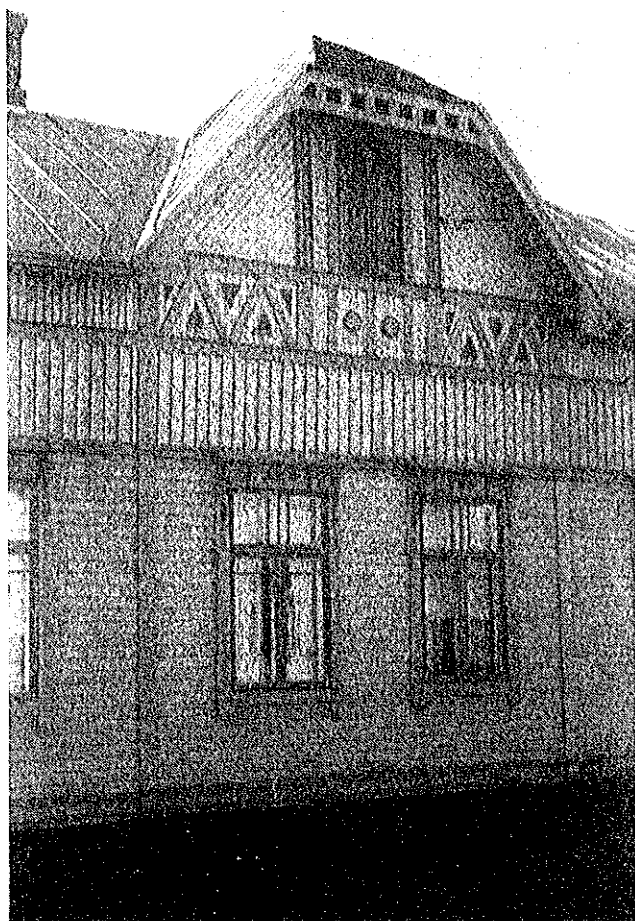


15. Kellarisaunan seinän cristäminen.

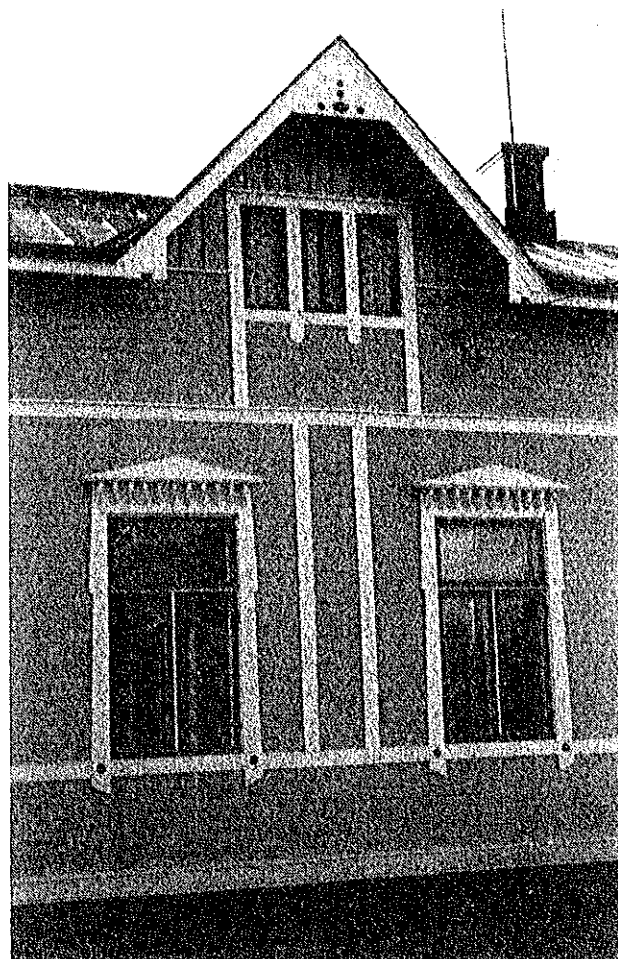
Julkisivut

Jos korjattaessa joudutaan uusimaan talon ulkonäköön vaikuttavia osia, on pidettävä mielessä, että alkuperäinen asu on yleensä paras. Sellaisena talo sopii hyvin ympäristöönsä ja on ehjä kokonaisuus. Malleja samanikäisistä, hyvin säilyneistä taloista löytyy Kaskisissa runsaasti. Uudemmissakin taloissa kaikki ulkonäköön vaikuttavat muutokset on tehtävä erityisellä huolella ja hyvällä maulla.

Kaskisten 200-vuotisen historiaan aikana on syntynyt useita rakennustyyliä, jotka selvästi ovat havaittavissa Kaskisten katukuvassa. Vanhan rakennuksen julkisivuja korjattaessa on otettava huomioon rakennuksen tyyli kokonaisuutena, eikä julkisivuja tule muuttaa muun aikakauden rakennustapaa vastaaviksi.



16. Kaskisissa on lukuisia koristeellisia taloja.



17. Kunnossa oleva julkisivu on kaunis.

Tavallisimpia julkisivujen virheellisiä korjauksia ovat ulkolaudoituksen vaihtaminen talon tyyliin sopimattomaksi ulkovuoraukseksi tai jopa mineriittilevyiksi sekä ikkunoiden suurentaminen ja muodon muuttaminen.

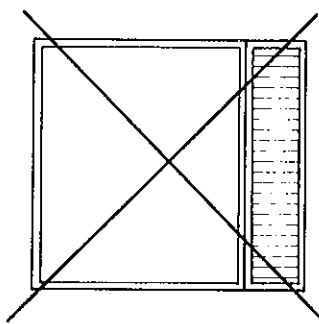
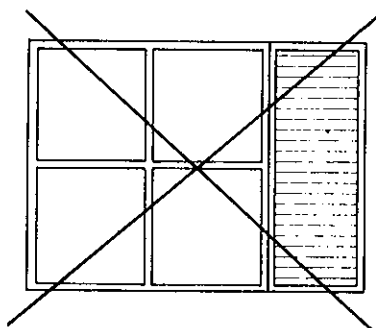
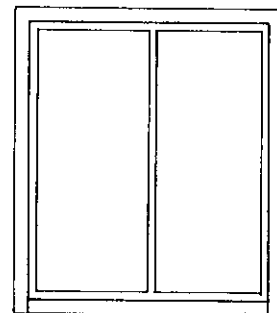
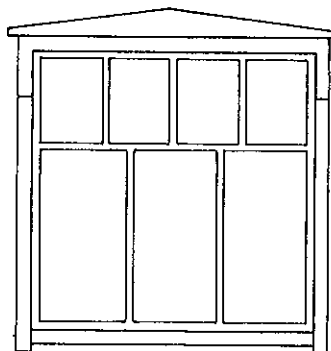
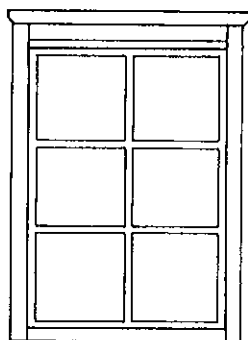
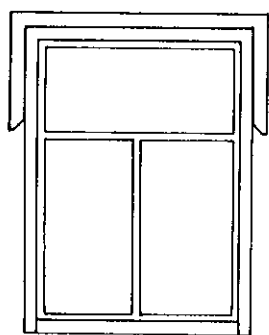
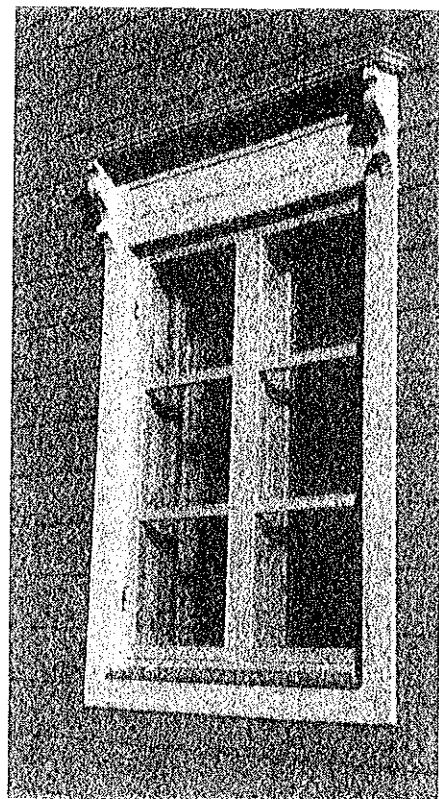
Myös vanhoja kuisteja korjattaessa on usein päädytty talon luonteelle vieraisiin ratkaisuihin. Jos ulkolaudoituksessa on lahonneita osia, riittää yleensä näiden osien uusiminen vanhan kaltaisilla laudoilla. Jos koko ulkovuoraus uusitaan, kannattaa käyttää edes vanhat hyväkuntoiset listat, jolloin uusien hankinnassa säästetään huomattavasti.

Ikkunat ja ovet

Ikkunat ja ovet listoineen ja vuorilautoineen vaikuttavat eniten vanhojen talojen ilmeeseen. Siksi on tärkeää säästää ne mahdollisimman tarkasti alkuperäisessä asussaan.

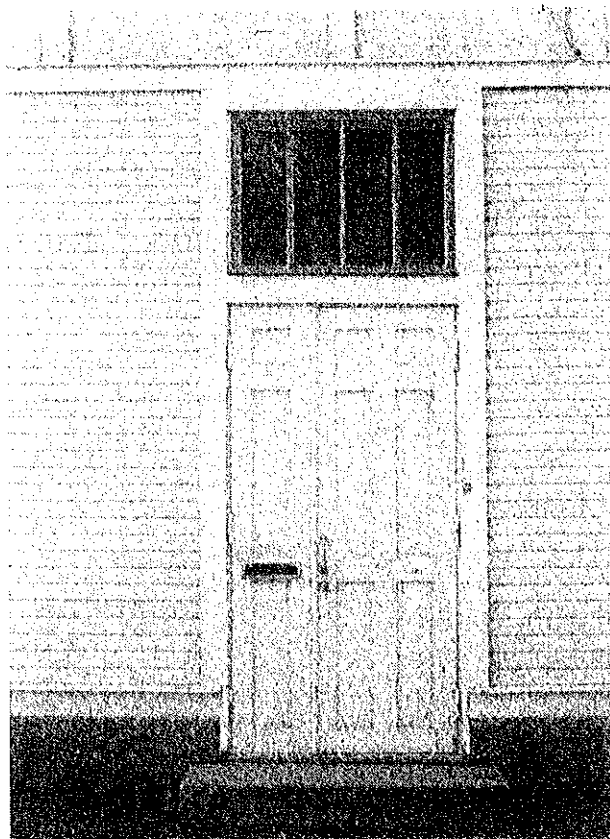
Tyypillisiä virheitä ovat alkuperäisestä ikkunapuitejaotuksesta poikkeava puitejako ja rakenteiden sisään jätetty vakiomallinen ikkuna, joka ei ole tyylikäs vanhassa rakennuksessa. Tuuletussäleiköllistä yksiruutuista vakioikkunaa ei tule missään tapauksessa asentaa neli- tai kuusiruutuisen ikkunan tilalle. Vanhoja ikkunoita ei pidä turhaan korvata uusilla. Entisen korjaaminen tulee paljon halvemmaksi kuin kokonaan uuden ikkunan sovittaminen kaikkine purku- ja paikkaustöineen.

18. Alkuperäisen mallin mukaan uusittu ikkuna.



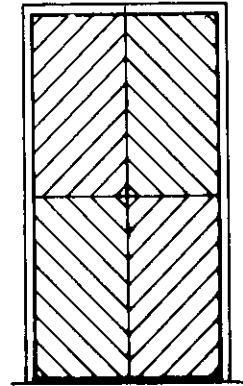
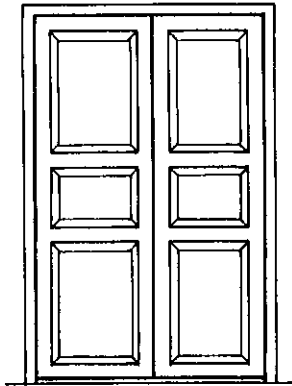
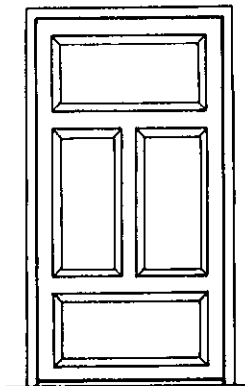
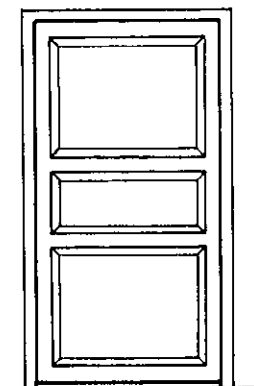
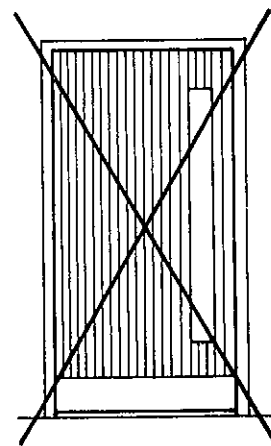
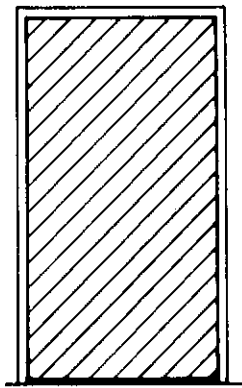
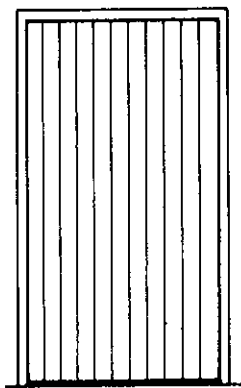
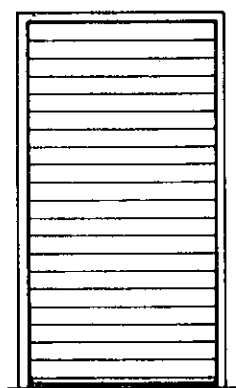
19. Ikkunoita uusittaessa tulee noudattaa vanhoja ikkunamalleja.

Ulko-ovia ei kannata turhaan korvata uusilla ja aiheuttaa samalla kallista purku- ja paikkaustyötä. Entiset koriste-, peili- ja paneeli-ovet voidaan useimmiten korjata ja samalla asentaa kevytrakenteinen lämpöeristetty lisäovi sisäpuolelle. Mikäli ovi joudutaan uusimaan, ei ole suotavaa käyttää tyyliin sopimattomia lakattuja tai jalopuisia vakio-ovia. Onnistuneeseen lopputulokseen voidaan päästä myös verhoamalla tavallinen standardiulko-ovi tyyliin sopivalla paneelilla.



20. Vanha peiliovi kannattaa kunnostaa.

21. Koko rakennuksen yleisilme muuttuu, jos vanhat ovet vaihdetaan uude-aikaisiin jalopuisiin tai pystyikkunalla varustettuihin oviin.



22. Talousrakennuksiin sopivat yksinkertaiset lautapaneeliovet.

Varustetason parantaminen

Peruskorjaukseen ryhtymisen tärkein syy on usein tarve parantaa asunnon vanhanaikaista, epämukavaa ja puutteellista varustusta. Vesi-johtoa ja viemäriä edellyttävät tilat kuten keittiö, WC ja pesuhuone halutaan uusia tai asunnon lämmitysjärjestelmä, huonokuntoinen putkisto ja sähköjärjestelmä vaativat korjausta.

LÄMMITYSJÄRJESTELMÄ

Lämmöneristyksen lisäämisen ohella vaikutetaan lämmitysjärjestelmän valinnalla rakennuksen lämpötalouteen. On pyrittävä taloudellisten lämmitysjärjestelmien rakentamiseen entisten öljykaminaltai sekajärjestelmien tilalle.

Kaskisissa tulisi mahdollisuuksien mukaan käyttää kaukolämpöverkosta hyväksi. Vanhoja uuneja ei tulisi tarpeettomasti purkaa, sillä toimenpide aiheuttaa kustannuksia. Uunit ja hellat tulisi säilyttää, sillä niitä voidaan tehokkaasti käyttää hyväksi muun lämmitysjärjestelmän rinnalla. Kaakeliuuni vetää viihtyisyydessä vertoja avotakalle ja on sitäpaitsi erinomainen lämmönvaraaja.

Suora sähkölämmitys tulisi asentaa peruskorjattavaan taloon silloin kun ei ole mahdollisuutta liittyä kaukolämpöverkkoon tai kun talo on niin pieni, että kaukolämpöön siirtymisestä aiheutuvat kulut muodostavat kohtuuttoman suuren osan koko peruskorjauskustannuksista.

välttämättömäksi, sillä vanhojen johtojen kesto aika on rajoitettu, eivätkä ne kestä muutostöitä. Putkia ei saa upottaa rakenteisiin, vaan ne tulee kuljettaa pinta-asennuksina näkyvillä tai erikseen tehdyissä koteloissa. Täyhteitä kostuttavat tai hikoilevat putket ovat vaarallisia aiheuttaessaan lahottajalle otolliset kasvuolosuhteet. Näkyvät putket on pyrittävä sijoittamaan siten, etteivät ne ole häiritsevästi esillä huonetiloissa. Asennukset on suunniteltava keskitetysti ja pitkiä vaakavetoja välttämällä. Hormiryhmien ääneneristykseen on kiinnitettävä välipohjien kohdalla suurta huolellisuutta.

SÄHKÖASENNUKSET

Vanhan rakennuksen sähköjohdot eivät kestä uusien kodinkoneiden kulutustehoa ja valaistuksen uusimista. Vanhat asennukset voivat myös aiheuttaa palovaaraa ja muita turvallisuusriskejä. Vanhat johdot, mittaritaulu ja liittymisjohto täytyy tavallisesti uusida. Asennukset kannattaa tehdä pinta-asennuksina, sillä asennus voidaan tällöin tehdä yhdellä kertaa. Pinta-asennukset saadaan siistiksi suunnittelemalla ne sijoitettaviksi kattolistojen, ovikarmien ja lattialistojen reunaan. Sähkölaitteita hankittaessa on harkittava, vastaako laitteen hankinta- ja käyttökustannus siitä saatavaa hyötyä.

VESI- JA VIEMÄRIJOHDOT

Vesi- ja viemärijohtojen uusiminen muun korjaustyön ohella tulee usein

Tilankäytön tehostaminen

Peruskorjauksen yhteydessä ovat huonetilamuutokset ja laajentaminenkin mahdollisia. Tilantarvetta arvioitaessa ja vanhan talon pohjaratkaisun uudelleen suunnittelussa on lähtökohdaksi otettava korjattava talo ja sen tarjoamat mahdollisuudet. Ongelmat on aina pyrittävä ratkaisemaan sellaisin keinoin, jotka edellyttävät mahdollisimman vähän rakennus- ja muutostöitä ja käyttämällä mahdollisimman paljon hyväksi olemassa olevia huoneita ja rakenteita. Näin säästytään huomattavilta korjauskustannuksilta ja talon ilme säilyy. Käsitys peruskorjauksen kohtuuttomasta hinnasta johtuu yleensä turhista muutoksista ja huonosti suunnitellusta korjauksesta. Vanhaa taloa ei saa pakottaa uudisrakentamisesta otettuun tyyppiratkaisuun.

Keittiö

Keittiön siirtämistä tai perusteellista muuttamista suunniteltaessa tulee tarkkaan harkita toimenpiteiden tarkoituksenmukaisuus. Vanhat

keittiöt ja tupakeittiöt ovat yleensä riittävän tilavia. Vähimmillä toimenpiteillä riittävään asumismukavuuteen päästään lisäämällä tai ajanmukaistamalla keittiökalustusta ja säilytystiloja. Vanha toimiva hella kannattaa säilyttää, jos tilaa riittää. Keittiön rakentaminen aivan uuteen paikkaan kuten laajennusosaan tulee kysymykseen vain hyvin pienissä rakennuksissa.

Pesu- ja muut aputilat

Yleensä pesu- ja WC-tilat ovat puutteellisia vanhoissa taloissa. Peruskorjauksen yhteydessä ei tule mennä toiseen äärimmäisyyteen ja varustaa asuntoa kaikilla erilaisilla apu-, pesu-, kodinhoito-, takka-, väline-, työ yms. huonetiloilla joille ei todellisuudessa ole riittävää käyttöä. Tiloja varustettaessa ja korjattaessa on noudatettava kohtuullisuutta ja järkevää harkintaa. Toiminnot tulisi sijoittaa oleviin tiloihin, komero- ja varastotiloihin asunnossa tai ullakolla.

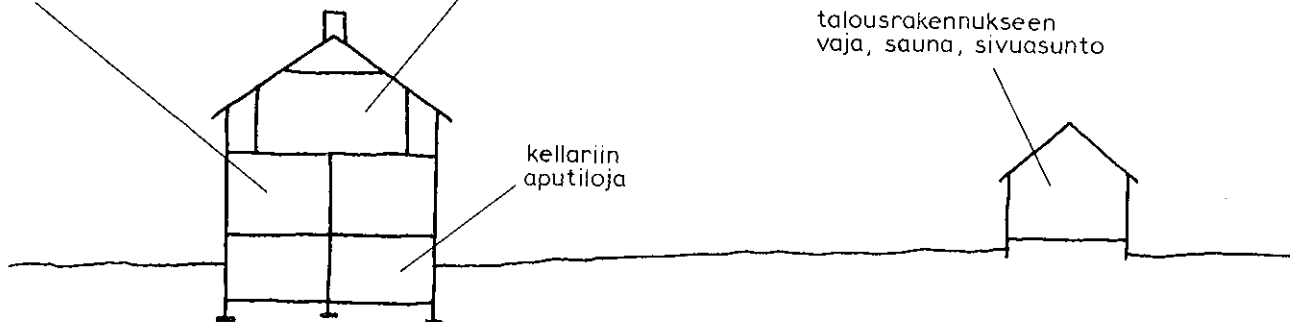
Vajaakäyttöisiä eteisiä voidaan pienentää ja jakaa pesutiloiksi. Vesipisteitä vaativat tilat kannattaa sijoittaa toistensa läheisyyteen putkivetojen minimoimiseksi. Usein on yksinkertaista erottaa pesutilaa varten osa ylisuuresta keittiöstä. Suuresta tupa- ja oleskeluhuoneesta ei tule erottaa osaa tai nurkkausta, koska se useimmiten tuhoaa tilan kokonaisuutena. Samoin on laita vanhojen hirsitalojen kaikkien varsinaisten asuinhuoneiden, jotka sellaisinaan ovat yleensä helposti kalustettavia nykyaikaisinkin kalustein.

varsinaiset
asuinhuoneet
korjataan

ullakolle
makuuhuoneita
ja aputiloja

kellariin
aputiloja

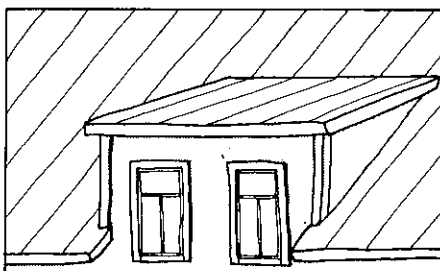
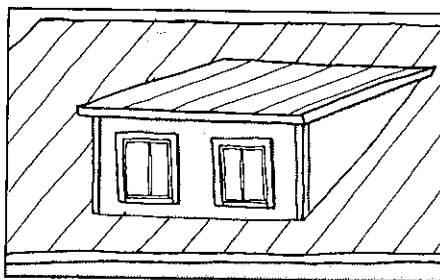
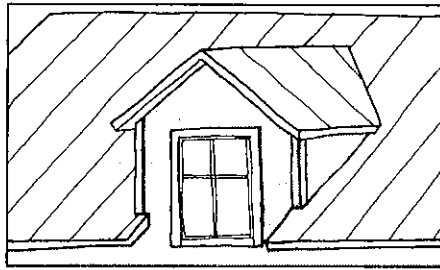
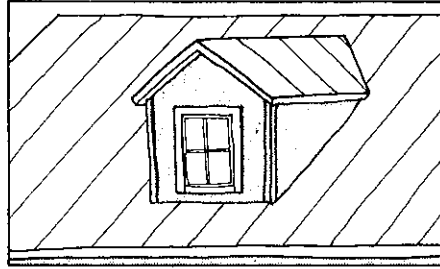
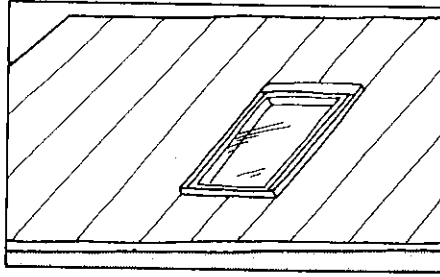
talousrakennukseen
vaja, sauna, sivuasunto



Ullakko

Tilojen väljentämiseksi kannattaa yleensä ottaa ullakko asuinkäyttöön enne kuin ryhtyä tekemään kallista lisärakennusta. Ullakon lämpöeristäminen ja muuttaminen asuintiloiksi kannattaa, jos sinne voidaan helposti järjestää käynti. Muita edellytyksiä ovat tilan riittävä korkeus, sopivat vesikattorakenteet ja valonsaantimahdollisuus. Ullakon valonsaantia voidaan parantaa rakentamalla katon lappeisiin ikkunoita.

Ullakolle kannattaa yleensä rakentaa tiloja, jotka ovat käytössä vain osan aikaa vuorokaudesta, ja joissa ei kauttaaltaan tarvita täyskorkeaa tilaa. Korkeutensa puolesta ullakko useimmiten kelpaa makuuhuoneiksi, leikki- ja oleskelutilaksi sekä pesu- ja WC-tiloiksi. Vinon katon alle mataliin tiloihin voidaan sijoittaa säilytystiloja. Mikäli vanhaan taloon halutaan tuoda sauna sisälle, tulee harkita sen sijoittamista ullakolle, jonne sen rakentaminen ei teknisesti ole yhtään vaikeampaa kuin muuallekaan. Sitävastoin tällöin alakerran huonejakoa voidaan selaisenaan käyttää paremmin hyväksi.



24.—28. Mikäli ullakolle tehdään lisää ikkunoita, on katsottava, että lisärakennelmat sopivat talon ikään ja tyyliin.

Kellari

Kaskisissa on kymmenittäin sodanjälkeisen jälleenrakentamiskauden aikaisia taloja, joissa varsinainen asuinkerros ja ullakko on jo käytössä, mutta kellari on kylmä tai puolilämmin ja selvästi vajaakäytössä. Vanhoihin trossipohjalla varustettuihin hirsitaloihin ei kellaria kannata lisätilojen toivossa ruveta kaivamaan, sillä tällöin joudutaan tekemisiin perustusolosuhteiden muuttumisen kanssa.

Valetut betoniseinät rajoittavat kellarin suunnittelua jonkin verran. Kellariin pyritään kuitenkin useimmiten rakentamaan kodin aputiloja, joiden järjestely joustavasti onnistuu vähäisistä rajoituksista huolimatta. Asuinhuoneiksi kellaritilat ovat yleensä liian matalia ja valonsaanti on usein riittämätön. Mikäli kellari on liian matala ja sitä aiotaan syventää, tulee asiantuntija-apua käyttää ainakin perusmuurin tukemis-, louhintaja- ja kaivuutöiden sekä lämmöneristystarpeen selvittämiseksi.

Kuistit

Kaskisissa on rakennettu samoin kuin muissakin puukaupungeissa rakennuksiin kylmät kuistit, joissa on sisäportaat ja runsaasti ikkunoita. Kuistit rakennettiin lämmittämättömiksi aina 1950-luvulle asti, mutta jälkeensä on niitä on muutettu lämpimiksi ja laajennettukin, joissa-kin taloissa jopa koko talon mittaisiksi.

Kuistin alkuperäinen tarkoitus on ollut toimia tuulikaappina, joka on tilava ja valoisa sekä lisäksi koristeellinen ja edustava sisäänkäynti taloon. Jo pelkästään tiivistämällä ulko- ja sisäovi huolellisesti toimii kuisti nykyaikaisen tuulikaapin tavoin. Lisäksi kuisti voidaan lämpöeristää ja sinne voidaan sijoittaa säilytyskomeroita, ullakon portaiden sisäänkäynti ym. Vanhojen talojen kuisteja on paljolti lämpöeristetty ja käytetty varsinaisten huonetilojen laajentamiseen tai saunan, pesu- ja WC-tilojen sisustamiseen. Menetelmää on pidetty halpana tapana laajentaa taloa silloin kun lisätilan tarve on vähäinen. Samalla joudutaan kuitenkin

muuttamaan alkuperäisiä ikkunoita ja menetetään muutenkin osa alkuperäisyyttä niin tilankäytön kuin arvokkaan arkkitehtuurinkin suhteen.

Talousrakennukset

Kaskisissa on runsaasti eri aikakausina rakennettuja talousrakennuksia, joiden yhteydessä on usein pieni sivuasunto. Monilla tonteilla on päärakennus jäänyt rakentamatta kadun varteen ja piharakennukseen kuuluu hirsirakenteinen asuinrakennus ja sen jatkoksi rakennettuja vaja- yms. tiloja. Talousrakennusten säilyminen ja niiden sopiva käyttö on tontin ja pihatilan kannalta tärkeää sekä koko Kaskisten perinteistä kaupunkikuvaa rikastuttava tekijä.

Piharakennusten säilyttäminen taloustiloina edelleen on yleensä suositeltavaa. Uusien toimintojen sijoittaminen piharakennuksiin on mahdollista ja usein vähin toimenpitein saavutettavissa. Saunat, työ-

huoneet, verstaat ja edelleen pienet asunnot ovat toimintoja jotka kannattaa sisustaa hyväkuntoisiin talousrakennuksiin mieluummin kuin varsinaiseen asuinrakennukseen. Rakennusten sallimissa puitteissa niihin voidaan pienin korjaus- ja ehostustoimenpitein sijoittaa sellaiset vaja-, ulkoiluväline-, varasto-, irtaimistokomero- ja autotallitilat, joita ei tarvitse lämmittää. Tällöin asuinrakennuksesta vapautuu lämmintä tilaa sellaisten aputilojen rakentamiseen, jotka edellyttävät lämmitystä ja LVI-laitteita. Katon paikkaamisella, seinien ja ovien korjaamisella päästään tyydyttävään tulokseen paljon halvemmalla kuin purkamalla vanha ja rakentamalla uusi vastaava talousrakennus.



29. Tontilla on kytketty asuin- ja talousrakennus. Kadunvarressa ei ole varsinaista päärakennusta ollenkaan.

Rakennuksen laajentaminen

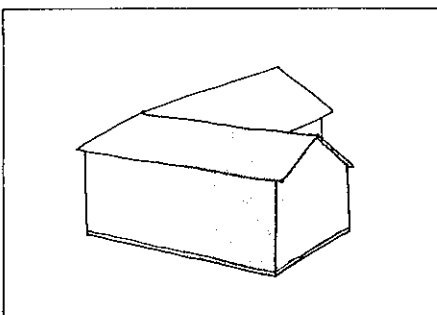
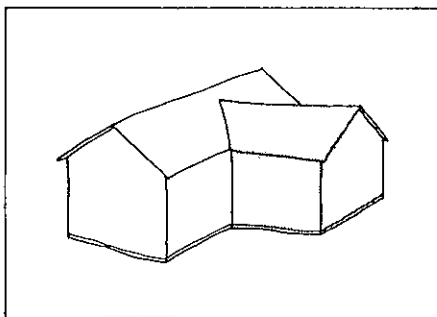
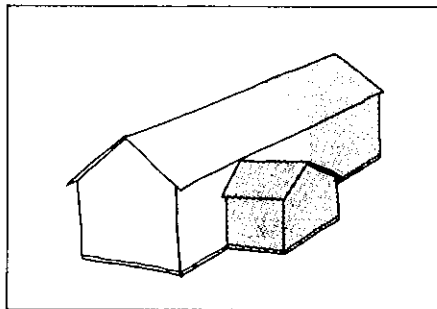
Kun talon tilat eivät riitä ja kun on käytetty muut taloudellisemmat keinot kuten tehokkaampi uudelleen kalustaminen, suppeat muutostyöt, ullakon ja kellarin käytön tehostaminen, on rakennuksen laajentaminen seuraavaksi kyseeseen tuleva perusrakennustoimenpide. Kaskisten asemakaava antaa mahdollisuuden hyvin laajamittaustenkin lisärakennelmien tekemiseen.

VTT:n tutkimuksien mukaan pientalojen laajentamistarvetta on noin 10 %:ssa pientalokannasta. Tavallisimpia laajentamiskohteita ovat uusi lämpökeskus, sauna pesutiloihin erilaiset varasto- ja aputilat sekä jonkin verran harvemmin myös asuinhuoneet ja uusi sisäänkäynti.

Laajennuksen suunnitteluun kannattaa paneutua yhtä huolellisesti kuin uudenkin rakennuksen suunnitteluun ja rakentamiseen. Uusien tilojen liittäminen olemassa olevaan rakennukseen asettaa aina monia toiminnallisia vaatimuksia. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennuksen tulevaan ulkonäköön, koska laajentaminen vaikuttaa huomattavasti koko asuinympäristön katu- ja maisemakuvaan. Epäonnistumiset ovat yleisiä ja laajennukset rakennukseen sopimattomia, sekä rumia, mikä tuntuu jopa talon markkina-arvon alenemisena. Tällainen ei tietenkään ole tarkoituksenmukaista, koska laajentamisesta koituvat kustannukset ovat uudisrakentamiseen verrattavia.

Pientalon laajentaminen on vaativa tehtävä ja siitä on vaikea antaa yleistä ja samalla pätevää ohjetta. Laajentaminen on rakennuksen ulkoasun kannalta onnistunut, mikäli laajennusta ei voida rakennuksesta jälkeinpäin havaita.

Lopputuloksena on kaunis ja rauhallinen, jos laajennuksen muotokieli sopeutuu vanhaan rakennukseen. Tämä merkitsee sitä, että laajennusosassa on käytettävä samoja pintamateriaaleja ja värejä kuin rakennuksessa ennestäänkin. On myös käytettävä samaa tai tyyllitään sopivaa kattomuotoa, ikkunajärjestystä, ovityyppejä, sekä mieluiten samantyyppisiä listoja, portaita, kaiteita ym. yksityiskohtia.



30.—32. Harjakattoisen rakennuksen laajentaminen.

Laajennuksen sijoitus rakennukseen riippuu ainakin rakennuksen sijoitumisesta tontilla ja rakennuksen tilaratkaisuista sekä laajennuksen suuruudesta. Seuraavassa muutama periaatteellinen ratkaisumalli.

1. Talon jatkaminen pituussuuntaan siten että ulkoseinien ikkunajako säilyy ennallaan on suositeltavin tapa.

2. Kuistiosan lisääminen on helppoa silloin kun lisätilan tarve on pieni.

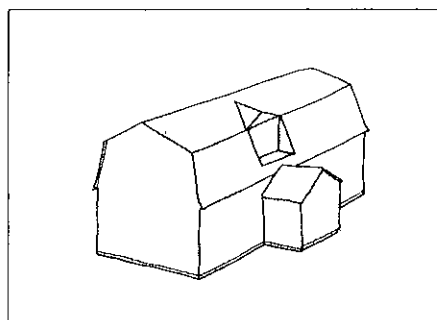
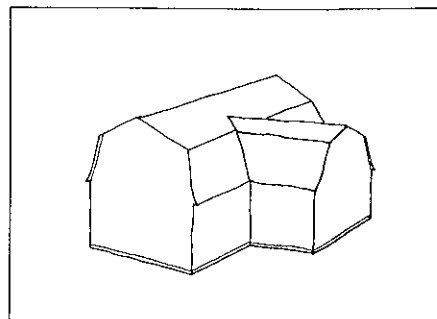
3. Rakennuksen runkoa vastaan kohtisuoran laajennuksen tekeminen silloin kun pituussuuntaan laajentamiselle on esteitä.

4. Rakennuksen korottaminen mikäli ullakko on liian matala huoneiden rakentamiseksi. Ratkaisu soveltuu myös uusimpien, 1960-luvulta alkaen rakennettujen, liian matalina ympäristöönsä sopimattomien omakotitalojen laajentamiseen ympäristöystävällisesti.

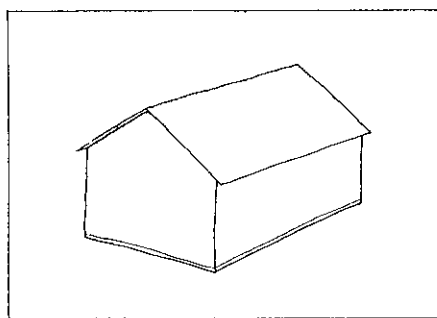
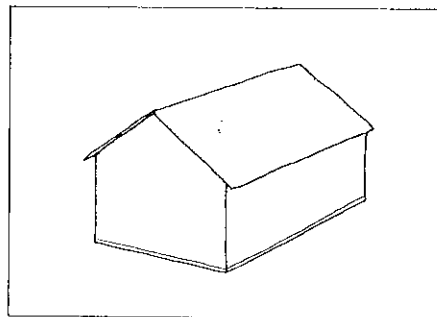
5. Rakennuksen leventäminen ja korottaminen on melko työläs ja taitavaa suunnittelua vaativa tehtävä, jolla on mahdollisuus päästä hyvään lopputulokseen.

Huonetilojen muutokset ja laajentaminen edellyttävät rakennuslupaa kuten uudisrakentaminenkin.

Ennen hankkeen aloittamista on syytä käydä keskustelemassa rakennustarkastajan kanssa asemakaava- ym. määräyksistä jotka rakentajan tulee ottaa huomioon. Jotta vanhaa ja arvokasta rakennuskantaa käytettäisiin, kunnostettaisiin ja tarvittaessa laajennettaisiin, säilytään asemakaavassa olevan rakennuksen korjaaminen ja laajentaminen, vaikka laajennus tai korjattava rakennus ei mahtuisikaan asemakaavassa merkitylle, uudisrakentamista ohjaavalle rakennus- alalle.



33.—34. Mansardikattoisen rakennuksen laajentaminen.



35.—36. Harjakattoisen rakennuksen korottaminen ja leventäminen.

Uudisrakentaminen

Toimenpidesuosituksat jakaantuvat kahtia:

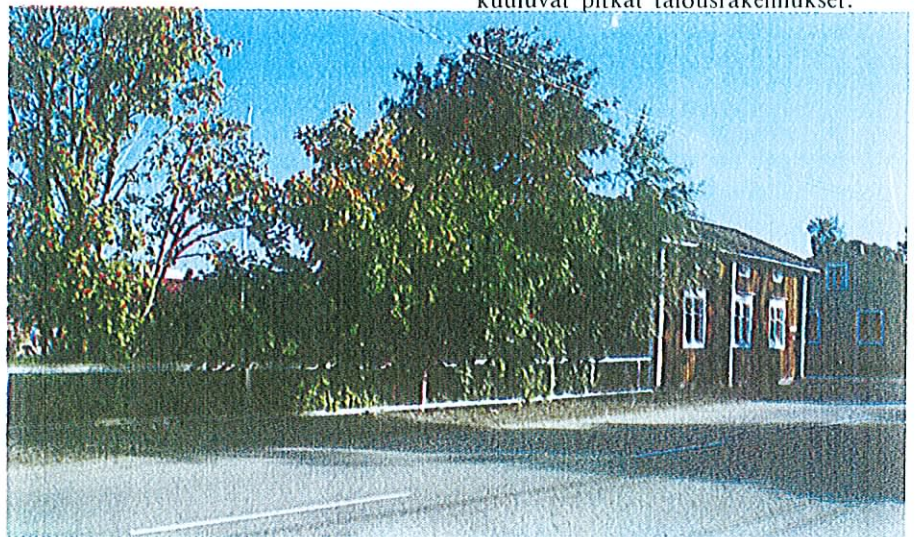
1. Yleinen osa
2. Korttelikohtaiset ohjeet, jako tyyppiesimerkein esiteltynä:
 - A. Vanhat porvaristotalot, esim. kortteli 11
 - B. Vanhat pienet talot esim. kortteli 29
 - C. Uudempi rakennuskanta, esim. kortteli 39



37. Vanhojen porvaristalojen yhteyteen kuuluvat pitkät talousrakennukset.

Yleinen osa

- Jokaiselle tontille on voitava rakentaa kaksi asuinrakennusta tai kaksi asuntoa paritalomaisesti (etenkin tyyppi A:ssa) sekä pääsääntöisesti kaksi talousrakennusta tai yksi pidempi talousrakennus, jossa kahden asunnon/asuinrakennuksen taloustilat.
- Ainakin toinen asuinrakennus rakennetaan kadun varteen ja kadun suuntaisena. Rinnakkaisilla tyhjillä tonteilla tai nykyisin vajaasti rakentuneilla tonteilla (esim. kulmatontit) voidaan sijoittaa toinenkin asuinrakennus kadun varteen. Tapauskohtaisesti asia selviää kartasta $e = 0,4$, joka edustaa maksimitehokkuutta. Toteuttamisjärjestys selviää vertaamalla karttoja $e = 0,2$ ja $e = 0,4$ toisiinsa.
- Kulmatonteilla pitää pääsääntöisesti toisen asuinrakennuksen sijaita kulmassa pitkittäiskadun suuntaisena tai kulmaratkaisuna sekä toisen poikittaiskadun suuntaisena. Poikkeuksen



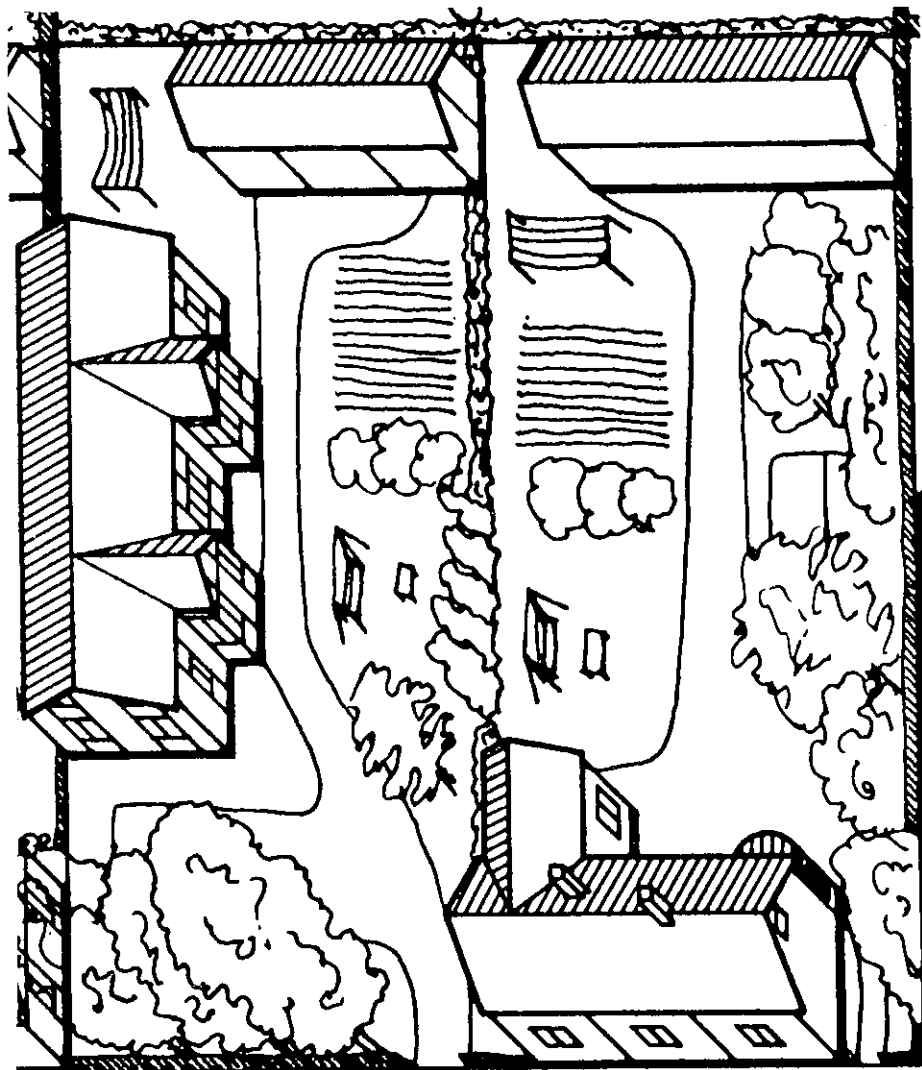
38. Pieniä taloja rakensivat merimiehet, kalastajat ja käsityöläiset.



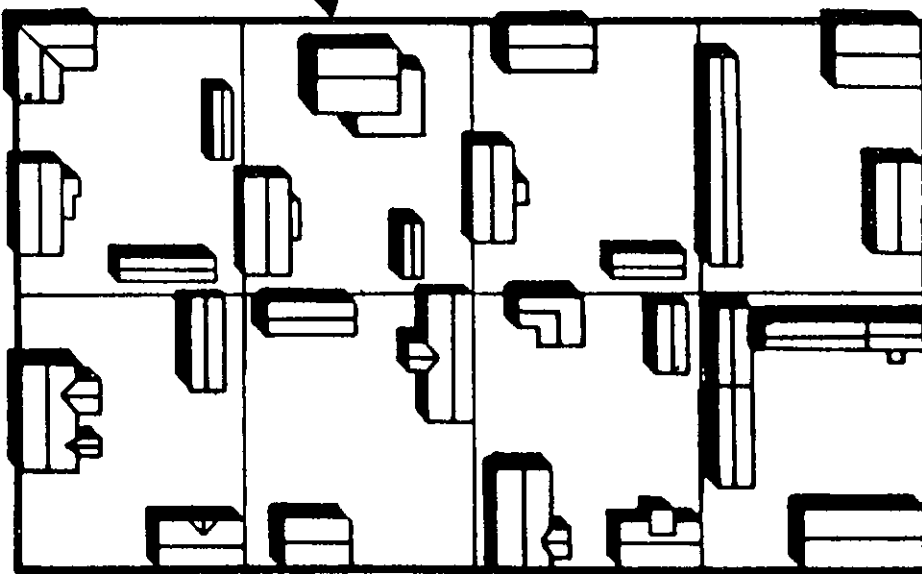
39. Tällä vuosisadalla on rakennettu useiden muotivirtausten mukaan.

muodostavat muutamat kulmatontit, joilla olevan rakennuksen sijainti edellyttää uudisrakennuksen sijoittamista pitkittäiskadun varteen.

- Mikäli toinen asuinrakennus sijoitetaan tontin pitkälle sivulle, on kadunpuolisen päädyn etäisyys kadusta vähintään 10 m, enintään 15 m, ellei olevat rakennukset vaadi enempää. Toisen päädyn etäisyys tontin takarajasta tulisi olla vähintään 8 m.
- Toinen asuinrakennus voidaan sijoittaa tontin takarajalle, jos kadun varressa oleva asuinrakennus on huomattavan pitkä (tyyppi A).
- Talousrakennukset tulee rakentaa kapearunkoisina (mieluiten 4 — 5 m) ja pääsääntöisesti 2 m irti tontin rajoista, jolloin saavutetaan seuraavat edut: tonttien rajoille muodostunut puusto säilyy ja 4 m etäisyys naapuritontin rakennuksen mahdollistaa rakennuksen seinärakenteeksi B-30-paloluokan rakenteen, joka voidaan toteuttaa kokonaan puurakenteisena.
- Rakennuksin rajatun pihapiirin koko on noin 1300 m². Mikäli tontille muodostetaan kaksi tai useampia pihoja, ne erotetaan toisistaan pensasistutuksin.
- Kulmatonteilla, joiden oleva rakennuskanta ehkäisee tontin ulkokulmaan rakentamisen, istutetaan kulmaan puita, ettei kulma jää avonaiseksi. Samoin tonteilla, joiden päärakennus on muutaman metrin irti katurajasta, istutetaan kadun varteen välittömästi aidan sisäpuolelle puita (koko tonteille vähintään 3 kpl ja puolikastonteille 2 kpl tontin katusivua kohti).



40. Tontti voidaan pensasistutuksin jakaa kahdeksi pihaksi, joissa on asuin- ja talousrakennuksensa.



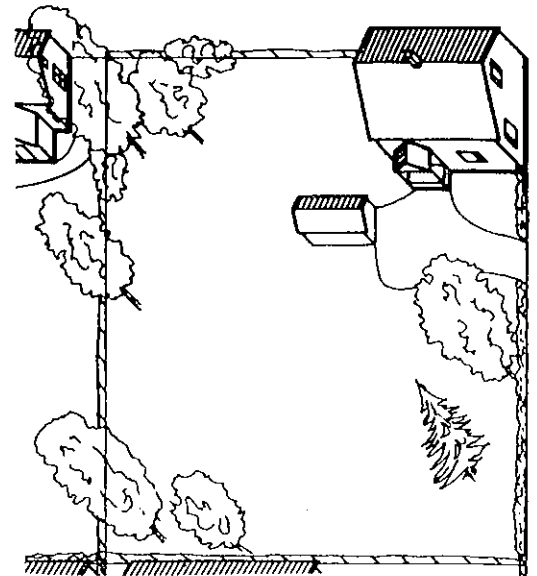
41. Tontteja, joiden katusivuilla puuistutukset ovat tarpeen.

Täydennysrakentamisen I vaihe

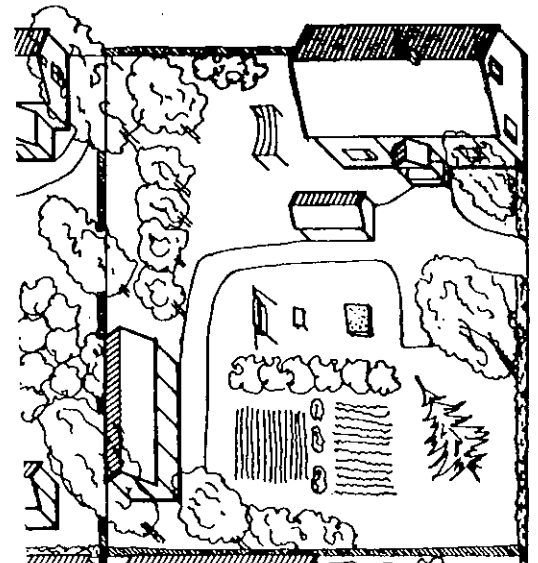
(Tilojen vähäinen lisääminen, tehokkuus kohoaa nykytilanteesta tehokkuuteen $e =$ noin 0,2).

- nykyisen rakennuksen peruskorjaus, -parannus ja/tai mahdollinen laajentaminen.
- rakennetaan yksi uusi talousrakennus, joka voi sisältää saunaosaston, sivuasunnon, varastotilaa ja askartelu-, käsityö- ym. tiloja, jotka voivat liittyä joko ammatin harjoittamiseen tai pelkästään kotitalouden piiriin.

42. Tyypillinen sodan jälkeisen jälleerakentamiskauden tontti nykytilassaan.



43. Täydennysrakentamisen ensimmäinen vaihe.

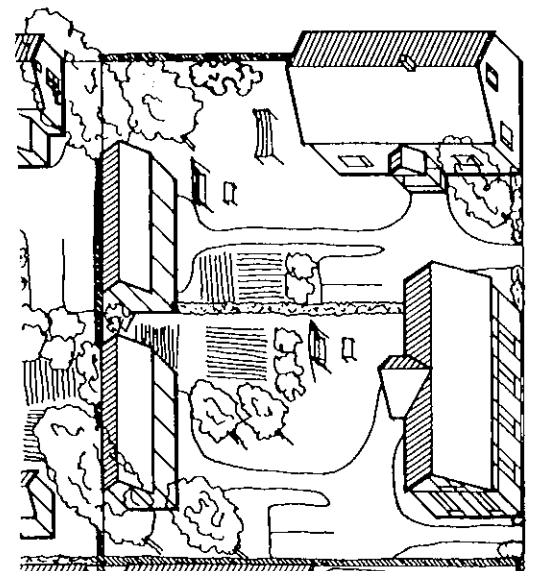


Täydennysrakentamisen II vaihe

(Tilojen lisääminen edelleen, tehokkuus kohoaa $e = 0,2$:sta korkeintaan $e = 0,4$:ään)

- rakennetaan lisää yksi asuinrakennus ja yksi talousrakennus samoin periaattein kuin I vaiheessa.

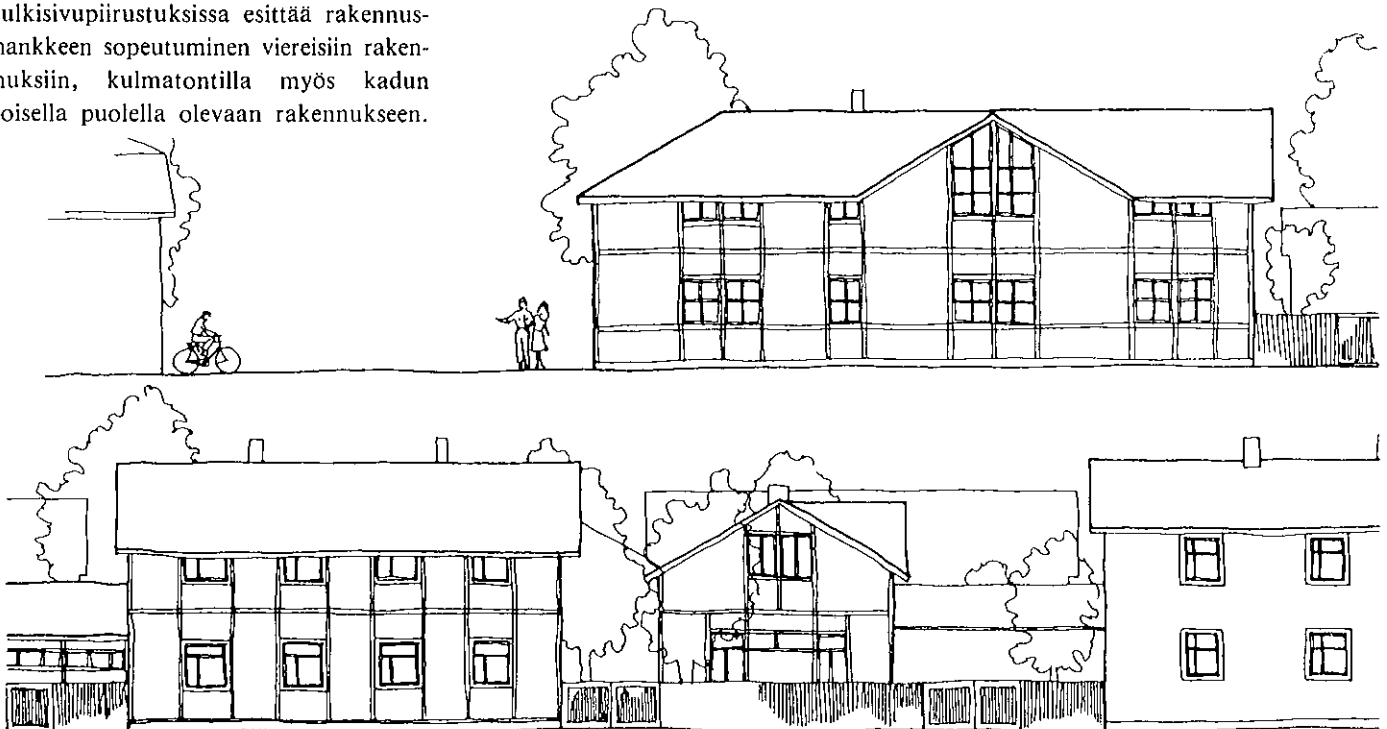
44. Täydennysrakentamisen toinen vaihe.



Uudisrakennusten yleiset arkkitehtoniset periaatteet

- Rakennukset ovat pääsääntöisesti harjakattoisia, suurimmissa rakennuksissa, kuten liike- ja julkisissa rakennuksissa, sekä kaksikerroksisissa asuinrakennuksissa voidaan käyttää aumakattoa.
- Kattokaltevuus 20° — 35° (suositus 25° — 35°).
- Rakennuksen kadunpuoleinen julkisivu on pääsääntöisesti suora, ei porrastettu. Julkisivuun voidaan rakentaa vähäisiä ulokkeita.
- Maanpäällistä kellaria ei saa rakentaa.
- Asuntojen sisäänkäynnit ovat pihan puolelta, liikehuoneistojen kadulta.
- Kadunvarsirakennuksen tulee olla korkeampi kuin muut tontin rakennukset. Rakennuslautakunta voi myöntää vähäisen poikkeuksen mikäli kadunvarsirakennus on vanhempi.
- Rakennuksen katon pystysuoran korkeuden suhde julkisivun korkeuteen tulee olla $1:1,5$ — $1:3$ riippuen kerrosluvusta ja rakennuksen korkeudesta, kuva seur. sivulla.
- Rakennuksen räystäiden leveys on 40 — 60 cm.
- Uudisrakentamisessa tulee käyttää alueella olevien rakennusten yleisesti käytettyä julkisivumateriaalia puuta.
- Julkisivupinnan jakaminen listoilla ja vaaka- sekä pysty-laudoituksen käyttö samassa julkisivussa on suositeltavaa.
- 1 m^2 suurempien ikkunoiden pitää olla pienijakoisia. Myös pienemmät ikkunat voivat olla jaollisia. Ikkunamoudoista suositeltavimpia ovat pystysuuntaan pitkänomaiset tai muuten mittasuhteiltaan perinteiset ikkunat. Tuuletusluukut alumiinisine ritilöineen eivät ole suositeltavia. Ikkunoissa tulisi olla noin 10 cm leveät vuorilaudat vanhan tavan mukaisesti.
- Mikäli $1\frac{1}{2}$ -kerroksisen rakennuksen päädyissä olevat ikkunat eivät anna riittävästi valoa toisen kerroksen huoneisiin, voidaan julkisivuun tehdä ikkunallisia päätyrakennelmia, kuten useissa vanhoissakin rakennuksissa, tai vesikattoon korotuksia, joihin voidaan sijoittaa pystyikkunat.

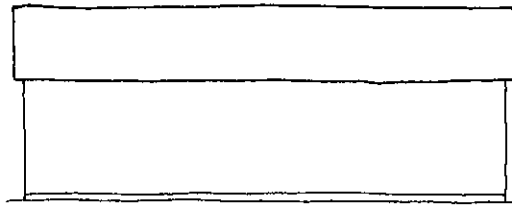
45. Rakennuslupaa haettaessa tulee julkisivupiirustuksissa esittää rakennushankkeen sopeutuminen viereisiin rakennuksiin, kulmatontilla myös kadun toisella puolella olevaan rakennukseen.



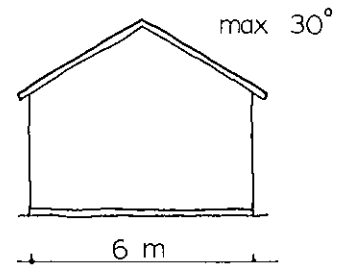
KATON PYSTYSUORAN KORKEUDEN (räystästä harjaan) SUHDE JULKISIVUN KORKEUTEEN (jalustasta räystääseen)

I kerros

max 1:1,5

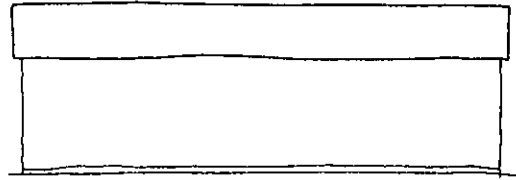


2 m
3 m

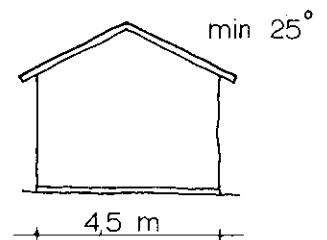


6 m

min 1:2,5



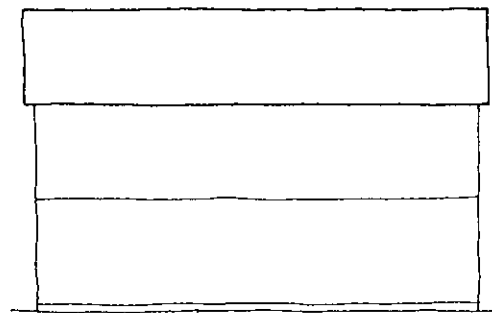
12 m
3 m



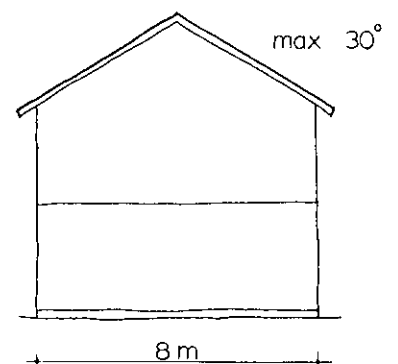
4,5 m

II kerrosta

max 1:1,5

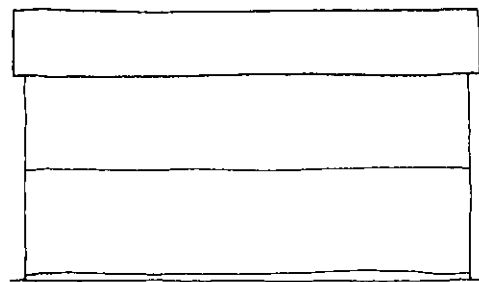


3 m
6 m
6 m

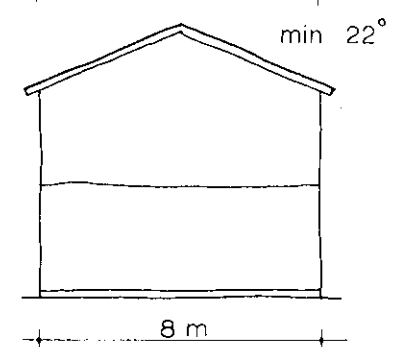


8 m

min 1:3



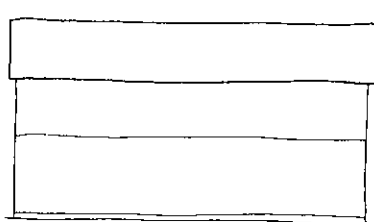
19 m
5,6 m
5,6 m



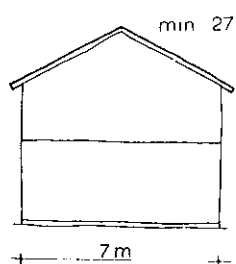
8 m

1½ — 1⅔ kerrosta

min 1:3

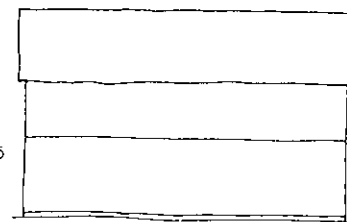


1,7 m
5 m
5 m

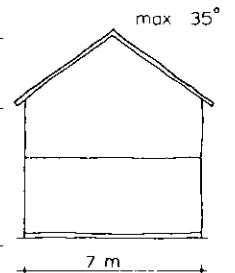


7 m

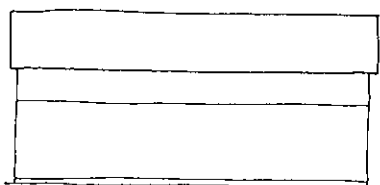
max 1:1,5



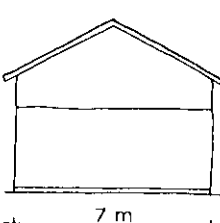
3,3 m
5 m
5 m



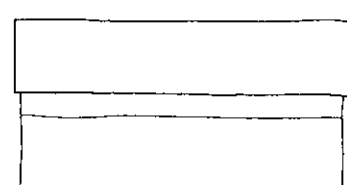
7 m



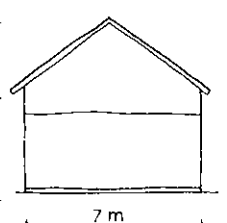
1,7 m
4 m
4 m



7 m



2,7 m
4 m
4 m



7 m

Korttelikohtaiset ohjeet

A. Vanhat porvaristalot

- esimerkkinä kortteli 11
- Alueen nykyisen ilmeen määrittävät 1800-luvulta ja osin 1900-luvun alusta oleva kokonaisrakennuskanta.
- Kadunvarteen uudisrakennus, joka sisältää paritalomaisesti kaksi asuntoa tai liiketilaa lisäksi, selvästi päärakennus.
- Toinen asuinrakennus vähäisempi, voidaan sijoittaa tontin sivu- tai takarajalle, kuima-tontilla kadun varteen.
- Rakennuksen pituus kadun varressa 14 — 25 m.
- Räystäskorkeus kadun varressa 5 — 6 m (max 7 m) (I ½—II kerrosta) paitsi jos uudisrakennuksen molemmin puolin olevien rakennusten räystäskorkeus on alle 5 m, voidaan uusi rakennus rakentaa korkeamman naapurirakennuksen korkuiseksi.
- Muun asuinrakennuksen räystäskorkeuden tulee olla vähintään 3,5 m.
- Rakennuksen pääasiallinen runkosyvyys on korkeintaan 8 m, joka voidaan osaksi ylittää pihan puolella kuistein ym. ulokkein.
- Tontin katusivat, mieluiten myös muut sivut aidataan umpinaisin lauta-aidoin, korkeus 150 — 180 cm. Olevat hyväkuntoiset pensasaidat tulisi kuitenkin säilyttää.

46. Kaksikerroksinen uudisrakennus.



RAATIHUONEENKATU

KORTTELI 11

B. Vanhat pienet rakennukset

- esimerkkinä korteli 29
- Alueen ilmeen määräävät 1800-luvulta 1930-luvulle rakennetut pienemmät asuinrakennukset.
- Täydentävä uudisrakennus sijoitetaan kadun varteeseen kulmatonteilla ja silloin kun oleva rakennus on kiinni tai melkein kiinni tontin toisessa sivurajassa.
- Toinen asuinrakennus sijoitetaan tontin sivurajalle silloin kun katurajaan sijoittaminen rajoittaa päätyikkunoiden rakentamista tai naapuritontille on jo sijoitettu kaksi rakennusta kadun varteeseen.
- Ensimmäisen asuinrakennuksen rakentaminen tyhjän tontin muulle kuin kadunpuoleiselle rajalle pitäisi sallia vain erityistapauksessa ja silloinkin siten, että täydentävä rakentaminen kadun varteeseen on mahdollista.
- Rakennuksen pituus kadun varressa 10 — 16 m.
Rakennuksen räystääskorkeus kadun varressa 4 — 5 m (1 ½-1 ⅔ kerrosta), muissa asuinrakennuksissa 3 — 5 m.
- Rakennuksen varsinainen runko-syvyys on korkeintaan 7 m, joka voidaan osaksi ylittää pihan puolella kuistein ym. ulokein.
- Tontit aidataan pääsääntöisesti pitkittäiskatujen puolelta umpinaisin lauta-aidoin. Olevat pensasaidat kuitenkin säilytetään. Poikittaiskatujen puolella ja varsinkin korttelien sisällä voidaan käyttää pensasaitoja. Aidan korkeus tulisi olla 120 — 150 cm, pensasaitaa ei saisi päästää yli 180 cm korkeaksi.

47. 1½-kerroksinen uudisrakennus.



BLADINTIE

KORTTELI 29

C. Uudempi rakennuskanta

- Esimerkkinä kortteli 39
- Alueen ilmeen määräävät 1900-luvun alun kookkaat rakennukset ja 1940-luvulta alkaen rakennetut enemmistönä olevat jälleenrakennuskauden omakotitalot.
- Tonttien täydennysrakentaminen on harkittava tapauskohtaisesti erikseen. Useat tyhjät tontit, joita sijaitsee runsaasti vierekkäinkin mahdollistavat ehyen katukuvan rakentumisen.
- Rakennusten pituus kadun varressa 10 — 16 m.
- Rakennusten räystäskorkeus kadun varressa 4 — 6 m riippuen naapurirakennusten korkeudesta. Alle 4 m korkuiset tai katurajasta sisään vedetyt rakennukset eivät määrää uudisrakennuksen korkeutta. Kadunvarsirakennuksen pitäisi kuitenkin olla korkeamman kuin piha-rakennuksen.
- Rakennuksen pääasiallinen runkosyvyys on noin 8 m, joka voidaan osaksi ylittää pihan puolella kuistein ym. ulokkein.
- Tontit aidataan umpinaisin lauta- tai pensasaidoin, joiden korkeus tulee olla 120 — 150 cm. Korttelin sisäiset rajat suositellaan aidattavaksi pensasaidoin.

48. 1½-kerroksinen uudisrakennus.



Tontin järjestely ja aitaaminen

Tontit

Kaskisten tontit ovat kaupunkiton-teiksi tilavia ja useita tontteja onkin jaettu kahtia. Tontit, joilla on vain yksi asuinrakennus ovat usein vajaakäytössä. Tavalliselle yli 1300 m² tontille mahtuu omenapuita, marjapensaita, kasvimaata ja tilaa jää vielä oleskelupihallekin, mikäli autopaikat järjestetään siten, ettei tontin sisäinen liikenne vie kohtuutonta osaa tontin pinta-alasta.

Lisä- ja uudisrakentamisen yhteydessä tulee tontin käyttö harkita enimmäiseksi. Autopaikat ja roskatelineet tulee järjestää lähelle porttia ja omenapuut, marjapensaat ym. huötykasvit tontin takaosaan, oleskelupaikka tontin aurinkoiseen kohtaan jne. Oleva puusto tulisi mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Mikäli tontille rakennetaan uusi asuinrakennus vanhan lisäksi ja pihapiiri halutaan jakaa kahtia, tulee tontti jakaa pensasistutuksin, jotta rakennuksien rajaama pihapiiri säilyy alkuperäisen kokoisena ja pysyy edelleen väljän tuntuksena. Uusien puiden ja pensaiden istuttaminen olevien lisäksi lisää ympäristön viihtyisyyttä.

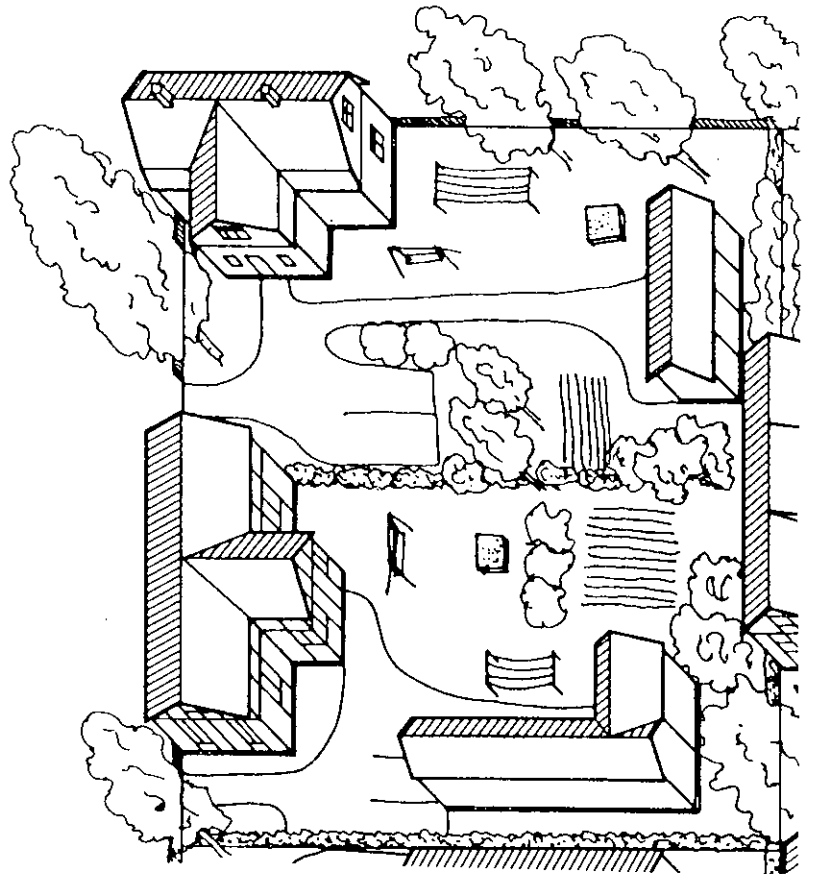
Aidat ja portit

Kaupunkiympäristössä aita on osa julkisivua. Kaskisten perinteinen tapa aidata tontit umpinaisella lauta-aidalla näkyy selvästi enää muutamilla kadunosilla. Lautaidojen rappeutuessa niitä on korvattu matalin säle-, pensas-, tai verkkoaidoin. Uusimpien tonttien aidaksi on alunperin istutettu pensasaita. Umpinainen lautaportti on korvattu liian matalalla koristeportilla tai puuttuu kokonaan.

Kaskisiin halutaan palauttaa ruutu-kaupungille ominainen suljettu kahtu- ja pihatila. Asemakaavassa määrätään tontit aidattaviksi vähin-



49. Tilava kulmatontti, jolla on muutamia puu.



50. Saman tontin käyttö enimmäisrakennusoikeuden mukaan.

tään 120 cm korkealla umpinaisella lauta- tai pensasaidalla. Lautaidan portin tulee olla myös laudasta ja umpinainen. Pensasaitaan sopii puinen säleportti, joka voi olla koristeellinenkin.

Aidat rakennetaan valittavan usein huolimattomasti ja tingitään riittävän tukevasta puutavarasta ja huolellisesta perustamisesta. Seurauksena on muutaman vuoden kuluttua ikävästi vinossa retkottava aita. Aidan perustamistapa on valittava aidan korkeuden, painon, tarkoituksen ja maaperän mukaan. Umpiaitaan vaikuttaa lisäksi tuulen paine. Yleensä aidan perustukset tulee upottaa kolmanneksen tolppien pituudesta maahan, aidan päätteissä, nurkissa ja portinpielissä syvemmällekin. Routivalla maalla on yleensä turvallisinta viedä perustukset routarajan alapuolelle. Kestopuuta kannattaa käyttää ainakin aidan tolppiin, jotka juntataan maahan. Perustuksena voidaan käyttää myös betonisia viemäriputkia, jotka täytetään betonilla ja joihin painekyllästetyn aidantolpan tartuntateräksiset upotetaan.



51. Umpinainen puuaita on paras näkösuoja kesät talvet.



52. Tiivis ja hyvinhoidettu pensasaita erottaa katu- ja pihatilan tehokkaasti toisistaan.

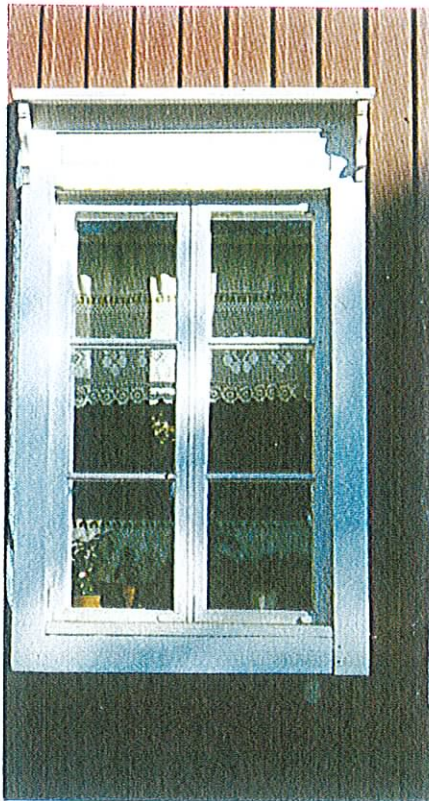
Rakennusten väritys

Talon julkisijuven ja aitojen väritys ei koske ainoastaan asukkaita ja omistajaa, vaan kaikki ohikulkijat ja naapurit joutuvat päivittäin katso-
maan lopputulosta. Sen vuoksi on pyrittävä sopuuhaiseen ja koko
katunäkymä huomioon ottavaan
väritykseen.

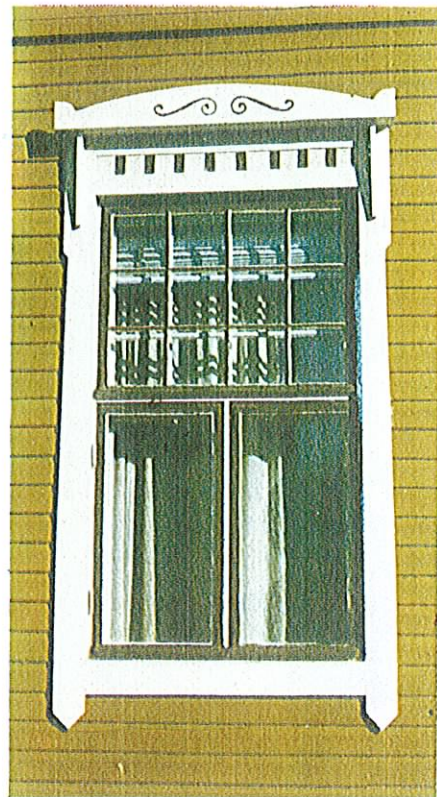
Vaaleat seinäpinnat, joissa valkoiset
listoitukset, nurkalaudat ja ikkuna-
puitteet antavat varmimmin hyvän
lopputulokset. Yleensäkin tulisi
listoituksen olla vaaleampi kuin
varsinaisen seinävärin. Vain har-
voissa tapauksissa ja huolella
harkittuna voidaan erittäin vaaleissa
seinissä käyttää seinäväriä tum-
mempaa listoitusta. Punamultaisissa
asuin- ja talousrakennuksissa tulee
aina käyttää valkoista listoitusta.

Sopivia seinävärejä ovat vaalean-
harmaat, vaalea himmeänkeltainen
tai keltamulta — ei kirkasta, räikeää
keltaista — vaaleanruskea ja kellan-
ruskea sekä vaalea himmeänvihreä.
Punamulta sopii pienehköihin raken-
nuksiin ja talousrakennuksiin.
Kaskisten talousrakennuksista
suurin osa on ollut punamullalla
maalattuja. Perinteen soisi jatku-
van. Samalla tontilla olevien asuin-
rakennusten tulisi olla samansävyi-
siä ja talousrakennusten saman
värin tummempaa sävyä tai puna-
mullan värisiä. Aitojen tulisi olla
asuinrakennuksen värisiä tai saman
värin tummenpää sävyä. Sinisen
värin käytössä päästään harvoin
hallittuun lopputulokseen. Vaalean
siniharmaata seinäväriä valkoisin
listoituksin voidaan joissakin tapa-
uksissa käyttää.

Kaskisiin on laadittu alueväritys-
suunnitelma (Tikkurilan Väritehtaat
Oy, 20.5.1976), joka sisältää tontti-
kohtaiset väritysohjeet ja jossa



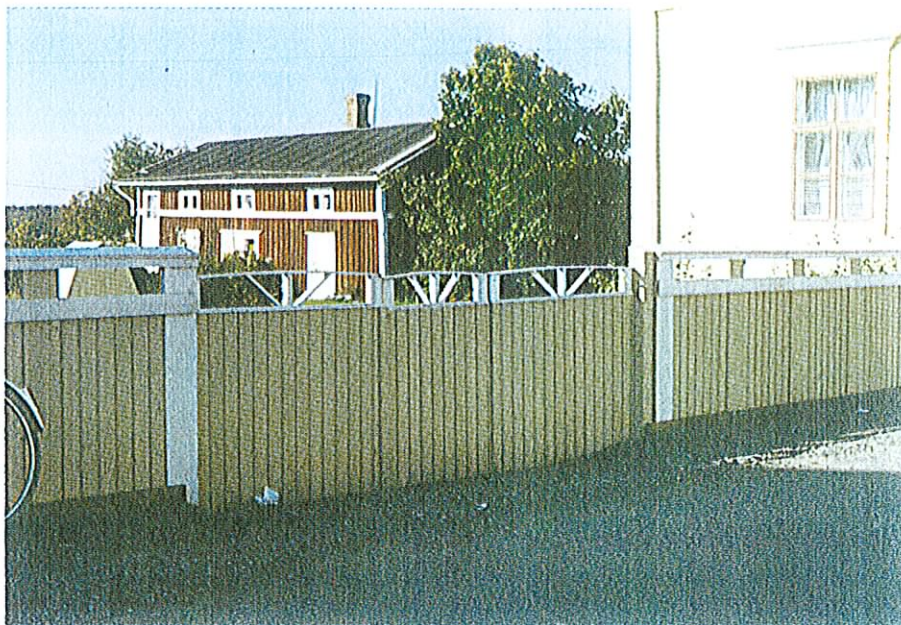
53. Punamullalla maalattu seinä ja valkoiset listoitukset ovat talousraken-
nusten ja vanhimpien asuinrakennusten
alkuperäinen väriyhdistelmä.



54. Valkoiseksi maalatut listat antavat
yleensä hyvän lopputuloksen kaiken-
värissä seinissä.

jokaisen rakennuksen maalaami-
sesta annetaan suositus niin kat-
teen, seinien listoituksen, ovien,
ikkunapuitteiden, sokkelin kuin
muidenkin huomattavien yksityis-
kohtien osalta.

55. Vaalea päärakennus, samansävyi-
nen umpinainen lautaaita, umpinainen
portti sekä valkoisena hohtavat nurk-
kalaudat ja ikkunanpielet muodostavat
hyvin hoidettuina kuvan siitä, mitä
perinteinen Kaskisten miljöön on par-
haimmillaan.



Kaskisten olemassa olevan rakennuskannan luokittelu

MUSEOVIRASTO 05.03.1981

Vaasan lääninhallituksessa vahvistettavana oleva Kaskisten asemakaavaluonnos (arkkit.tsto Kauria-Turtola, 1.11.1977), josta museovirasto on antanut lausuntonsa 9.2.1978 on luonteeltaan ns. suojelukaava, jossa pyritään mahdollistamaan vanhojen rakennusten säilyttäminen. Kaavaluonnoksen yleisissä määräyksissä on todettu, että kaupunkikuvan kannalta merkittävät ja peruskorjaukelpoiset rakennukset pitää pyrkiä säilyttämään hyvässä kunnossa eikä niitä saa ilman pakottavaa syytä purkaa. Kaavaluonnoksessa ei kuitenkaan ole yksityiskohtaisesti eritelty ko. rakennuksia. Tämä on aiheuttanut tulkintavaikeuksia sekä rakennusvalvontaviranomaisille että itse kiinteistöjen omistajille. Vuosien 1980—81 aikana on laadittu kaavaluonnosta täydentämään rakentamistapaohjeisto (Geoinsinöörit Oy). Oheinen luokittelu on laadittu liittyväksi rakentamistapaohjeistoon. (ks. liite 7)

Kaskisten v. 1785 vahvistettu, yliintendentti Carl Johan Cronstedtin laatima asemakaava oikaistuine Rantakatuineen ja symmetrisine aukiosommitelmineen edustaa maassamme ainutlaatuisen monumentaalista klassista kaupunkirakennustaidetta. Vaikka kaupunki toteutui-kin suunniteltua huomattavasti vaatimattomammin, pitää museovirasto tärkeänä, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden ja kaupunkikuvaan sopeutuvien rakennusten suojeluun sekä alkuperäisen asemakaavan mukaiseen uudis- ja täydennusrakentamisen toteuttamiseen kiinnitettäisiin erityistä huomiota.

Oheisella kartalla esitetyssä luokittelussa on Kaskisten rakennuskanta jaettu neljään ryhmään. Luokittelu perustuu museoviraston vuosina 1972 ja 1980 suorittamiin tutkimuksiin.

Vinoruudutuksella on merkitty ne rakennukset, joiden on katsottu olevan "historiallisesti tai rakennustaiteellisesti sekä kaupunkikuvan kannalta merkittäviä" rakennuksia. Näitä rakennuksia ei tule purkaa ilman pakottavaa syytä. Tähän ryhmään sijoittuvat pääasiassa 1700-luvun lopussa ja 1800-luvun aikana rakennetut rakennukset. Useimmat niistä sijaitsevat joko Raatihuoneenkadun tai Aleksanterinkadun varrella. Lisäksi tähän ryhmään kuuluu eräitä kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti merkittäviä talousrakennuksia sekä muutamia tällä vuosisadalla rakennettuja ja vanhaan kaupunkirakenteeseen hyvin sopeutuvia rakennuksia. Kaupungin pohjoispuolella sijaitseva kalasatama-alue rakennelmineen on luonnollisesti kokonaisuudessaan katsottava kuuluvaksi tähän ryhmään kuten jo asemakaavaluonnoksessa on esitetty.

Koska Kaskinen aikoinaan kasvoi odotettua hitaammin, on vanhojen rakennusten muodostama kaupunkirakenne suhteellisen väljä. Muihin maamme puukaupunkeihin verrattuna on Kaskisissa runsaasti enemmän mahdollisuuksia uudis- ja täydennysrakentamiseen. Jotta kaupunkikuvassa turvattaisiin historiallisen perinteen jatkuvuus, tulisi museoviraston käsityksen mukaan jokaisen vanhan tai ympäristöön sopeutuvan rakennuksen säilyttämiseen suhtautua vakavasti. Tästä syystä on oheisessa luokittelussa otettu käyttöön edellä kuvattua ryhmää lievemman suojelusuosituksen omaava "historiallisten tai kau-

punkikuvaan sopeutuvien rakennusten" ryhmä (vinoviivoitetut rakennukset). Museoviraston käsityksen mukaan näiden rakennusten säilyttäminen on suotavaa, mutta ne voidaan korvata ympäristöön sopeutuvalla uudisrakennuksella, eli ennen kuin ko. rakennukselle myönnetään purkulupa, tulisi omistajan osoittaa suunnitelmat kaupunkikuvaan hyvin sopeutuvasta ja arkkitehtuuriltaan tyydyttävästä korvaavasta uudisrakennuksesta. Historiallisten ja kaupunkikuvaan sopeutuvien rakennusten ryhmään on merkitty kuuluvaksi vanhoja vähemmän merkittäviä rakennuksia (esim. rakennuksia), joiden julkisivut on oleellisesti muutettu, perinteisiä ja ympäristölle luonteenomaisia talousrakennuksia sekä joukko uudempia kaupunkikuvaan sopeutuvia rakennuksia.

Kaskisiin on viime vuosien aikana rakennettu useita uudisrakennuksia, jotka sijainniltaan, kooltaan, materiaaleiltaan tai muotokieleltään eivät noudata Kaskisten rakentamisperinnettä. Nämä rakennukset on merkitty ryhmään "vanhalle kaupunkiympäristölle vieras rakennus". Lisäksi ryhmittelyssä esiintyy joukko rakennuksia ("olemassaoleva rakennus"), joiden ei ole katsottu kuuluvan em. ryhmään, mutta joilla ei myöskään ole katsottu olevan erityisen myönteistä merkitystä kaupunkikuvalle.

Oheisen liitekartan mukainen rakennuskannan luokittelu edustaa museoviraston käsitystä siitä, miten asemakaavaluonnoksessa esitettyä yleistä suojelutavoitetta tulisi tulkita. Museovirasto toivookin, että Kaskisten kaupungissa pyrittäisiin kaikin tavoin vanhan rakennuskannan säilyttämiseen ja uudisrakentamisessa kaupunkirakennustaiteellisesti arvokkaan asemakaavan hengen mukaisenn toteutukseen.