

## **Torikatu 10, rakennuslupa, lausunto**

57/10.04.00/2020

Vanhankaupungin toimikunta 07.10.2020 § 13

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström

Asuinrakennus sijaitsee kiinteistöllä 529-2-24-16 Torikatu 10:ssä. Kiinteistön pinta-ala on 433m<sup>2</sup>. Rakennus ei ole asemakaavassa suojeltu, mutta on RKY-alueella ja se on inventoinneissa arvotettu. Asemakaava määräyksineen liitteinä.

### **LIITTEET 6–8, VANHANKAUPUNGIN TOIMIKUNTA 7.10.2020**

Rakennuslupaa haetaan olemassa olevan asuinrakennuksen peruskorjaimiseen ja laajennukseen. Rakennukseen sijoittuu pääasunto ja sivuasunto. Lisäksi samalle tontille rakennetaan uusi talousrakennus, jossa varastotiloja. Asemapiirros, pohja-, leikkaus-, julkisivu- ja talousrakennuspiirustus liitteinä.

### **LIITTEET 9–13, VANHANKAUPUNGIN TOIMIKUNTA 7.10.2020**

#### **Suunnitelmat**

Rakennus on perustuksiltaan painunut ja huonossa kunnossa. Viimeisin korjaus on 1980-luvulta, jolloin sisätiloihin rakennettiin sauna. Rakennuspaikalla on tehty arkeologisia tutkimuksia.

Talousrakennus ja piha

Pihan pohjoiskulmaan on osoitettu kaksi autopaikkaa sekä tila jäteasioille. Autopaikkojen viereen on sijoitettu pieni talousrakennus varastokäyttöön. Tontin piha-alueeksi jää L:n mallinen noin 5-6 m syvä asuin- ja talousrakennuksen välitila.

Kiinteistö on jaettu vuonna 1980, eikä jäävälle osalle ole osoitettu asemakaavassa rakennusala talousrakennukselle. Lisäksi olemassa oleva asuinrakennus ei ole kokonaan omalla tontilla. Kiinteistölle tulee hakea tonttijaon muutos ja kiinteistö tulee muodostaa.

Asuinrakennus

Olemassa oleva luonnonkivistä ladottu kivijalka korvataan uuden anturan päälle muurattavilla kevytsoraharkoilla, samalla kivijalkaa korotetaan noin 20 cm. Kivijalka päällystetään luonnonkivellä tai luonnonkiviverhouksella.

Alapohjaa nostetaan noin 20 cm. Perusmaata rakennuksen alla kaivetaan jonkin verran, jotta alapohjarakenne tuulettuu.

Ulkoseinän vanha hirsirakenne säilytetään. Hirsirakennetta joudutaan ilmeisesti kengittämään ja sitomaan tarvittaessa följäreillä.

Vesikattoa korotetaan noin 50 cm, joka pinnoitetaan mustalla saumapeltikatteella, jossa on jalkarännit.

### **Korjattavan rakennuksen autenttisuus**

Museoviraston 1968 ja 1974 Vanhankaupungin inventoinneissa mainitaan, että kiinteistöllä on kolme rakennusta. Rak. 1. Matala huonerivityyppinen asuinrakennus viimeistään 1800-luvun alusta, pitkät nurkat, sekundaarinen horisontaalisesti kaksijakoinen vuoraus, uusitut ikkunat, satulakatto. Muutospiirustus 1914. Rak. 2. Edellisen pihasiipi, horisontaalisesti kaksijakoinen vuoraus, rakennuksen edessä pitkä kuisti, satulakatto. Rak. 3. Pysty-laudoitettu ulkorakennus, satula katto. Rak. 3. on purettu naapurin asuinrakennuksen alta.

Asuinrakennuksen rakennustekniikka ja julkisivukorkeus viittaavat siihen, että rakennuksen jotkin osat saattavat olla vanhempia kuin oletetaan. Rakennusta on jatkettu useasti ja sitä on myös lyhennetty viimeksi 1970-luvulla. Osa hirsiseinistä ulottuu harjalle asti, jossa vesikatto tukeutuu vuoliaisten välityksellä hirsirakenteisiin. Vuoliaisia ei ole enää näkyvässä ulkona rakennuksen päätykolmioissa. Hirsikehä on pitkänurkkainen ja salvokset on peitetty laudoituksella. Hirsiseinä on päällystetty kapeahkolla vaakapaneeleilla ja Alikadun puolella vinkkelipääty on pystylautaa peiterimalla.

Suunniteltu korotus vaikuttaa jonkin verran rakennuksen historialliseen ulkonäköön. Hirsikehän matala salvos näkyy, kun ullakkoa korotetaan ranko- / ristikkorakenteisena. Ullakon korottaminen on perinteinen tapa, mutta samalla menetetään tässä rakennuksessa alkuperäisintä varhaisemman vaiheen rakentamistekniikkaa. Ullakon korottaminen on perusteltua rakennuksen paremman lämmöneristyksen ja ullakkotilan tuulettavuuden kannalta. Salvoskohtia ei ehkä kannata jatkaa lautakotelolla.

Piirustuksissa mainitaan, että julkisivuverhous säilyy pääosin. Piirustuksista ei kuitenkaan selviä tarkalleen, mitkä rakennusosat säilytetään ja mitkä korvataan uusilla. Lisäksi on epäselvää, mitä aikakautta säilytetään ja miten ko. aikakautta missäkin kohtaa mahdollisesti palautetaan.

Suunnitelmissa on julkisivun pääväriksi määritelty punamullansävyiseksi maalattu verhouslauta. Mikäli julkisivumateriaali vaihdetaan kokonaan uuteen, tulee harkittavaksi perinteisen punaisen keittomaalin käyttö kiiltävän maalin sijaan. Julkisivun tehosteväriä on valkoinen. Valkoista tulisi taittaa hieman esim. harmaaseen ja samalla harkita räystäiden sekä salvoslaudoituksen maalaamista julkisivun päävärin mukaiseksi.

Suunnitelmien mukaan uusi kivijalka päällystetään luonnonkivellä tai luonnonkiviverhouksella. Vaarana on, että lopputulos on päälle liimattu laatoitusmainen kokonaisuus. Vaihtoehtona voisi harkita kookkaampien lohkotujen luonnonkivipilarien käyttöä hirsikehän salvosten kohdalla. Peruspilarien välit voitaisiin muurata kevytsoraharkoin ja rapata. Tällöin kivijalka saa rytmisiä, joka korostaa rakennuksen hirsirunkoa. Kivijalan rytmiin vaikuttavat myös kissanluukut, joita ei ole esitetty julkisivupiirustuksissa.

Rakennuspaikka on vanhaa merenpohjaa, jossa saven kuivakuorikerros on matala. Kuorikerroksen alla oleva savimassa saattaa olla hyvinkin märkää ja syvää. Perustusrakenteita korjattaessa on syytä huomioida nämä olosuhteet. Kohteelle tulee tehdä maaperäselvitys ja perustamistapalausunto rakennuslupaa haettaessa.

Vanhassakaupungissa ei suosita vesikatolla muovipinnoitettua peltiä. Maalattava saumapeltikate on perinteinen ratkaisu. Jalkarännit lyhyissä lappeissa (~3 - 4 m) saattavat olla haasteelliset. Puolipyöreä vesikouru tuntuisi olevan rakennuksen tyyliin paremmin sopiva. Tällöin voi myös harkita, voisiko vesikatto olla bitumihuopaa kolmiorimoilla.

Suunnitelmissa ikkunat ovat kadunpuoleisilla julkisivuilla säilytetty korjattuna. Ikkunat ja ovet ovat pihan puolella uusia. Uudet ikkunat tulisi olla sisään-ulos aukeavia puuikkunoita sekä vanhojen puitteiden mukaisia. Vanhoissa säilytettävissä ikkunoissa on myös tyylieroja, joita tulee ikkunoita korjatessa huomioida.

Rakennuksen rakenteet ovat näkyvissä, joten dokumentointia rakennuksen rungosta ja vesikattorakenteista olisi helppo tehdä. Tällöin omistaja saa kattavamman kokonaiskuvan rakennuksen rakennushistoriasta.

Suunniteltu talousrakennus on noin 22,5 k-m<sup>2</sup> ja sen harjakorkeus on noin 4,5 m. Naapurikiinteistö vastustaa talousrakennuksen rakentamista. Asemakaavassa talousrakennukselle ei ole määritelty rakennusala. Asemakaavamääräyksissä mainitaan, että ”sallitun kerrosalan lisäksi saa tontin rakennusosalalle rakentaa autosäilytyspaikkoja ja lisäksi huoneistoon läheisesti kuuluvia aputiloja”.

#### KAUPUNGINARKKITEHTI:

Vanhankaupungin toimikunta merkitsee suunnitelmat tiedokseen ja toteaa lausuntonaan, että

- vesikatto- ja julkisivumateriaalit sekä julkisivujen maalattut värimallit tulee hyväksyttävä hyvissä ajoin
- rakennuksen alapohjaan toteutetaan riittävä tuuletus.
- kohteelle tulee tehdä maaperäselvitys ja perustamistapalausunto
- asuinrakennus nykytilanne dokumentoidaan esimerkiksi valokuvin ja dokumentointipiirustuksin.

#### KOKOUSKÄSITTELY:

Käydyn keskustelun jälkeen kaupunginarkkitehti teki päätösehdotuksen seuraavasti:

Vanhankaupungin toimikunta merkitsee suunnitelmat tiedokseen ja toteaa lausuntonaan että:

- vesikatto- ja julkisivumateriaalit sekä julkisivujen maalatut värimallit tulee hyväksyttää ennen rakennusluvan hakemista.
- rakennuksen alapohjaan toteutetaan riittävä tuuletus.
- kohteelle tulee tehdä maaperäselvitys ja perustamistapalausunto ennen rakennusluvan hakemista.
- asuinrakennus nykytilanne dokumentoidaan esimerkiksi valokuvin ja tai dokumentointipiirustuksin.
- piharakennus ei ole asemakaavan mukainen eikä sille tulisi lupahakemuksen mukaisena antaa rakennuslupaa. Suositus: Varastorakennus tulee tehdä omaksi lupahakemuksekseen.

#### VANHANKAUPUNGIN TOIMIKUNTA:

Kaupunginarkkitehdin uusi päätösehdotus hyväksyttiin.