

MIKKELIN KAUPUNKI
tekniinen toimi / kaupunkisuunnittelu
PL 278, 50101 Mikkeli
kaavoittaja Tuija Mustonen / kaavoituspäällikkö Ikka Tarkkanen
puh. 015 1941, fax. (015) 194 2613,
e-mail: etunimi.sukunimi@mikkeli.fi



NUIJAMIEHEN ASUINALUE

OHJEELLISET RAKENTAMISOHJEET

17.01.2011



YLEISTÄ

Nuijamies on arkkitehti Otto-livari Meurmanin vuonna 1938 laatiman asemakaavan mukaan pääosin 1940- ja -50-luvuilla rakennettu asuinalue. Nuijamiehen taloista suuri osa on ns. kaupunkitaloja: kiinni katulinjassa ja niistä monet sisältävät useampia asuntoja. Talotyyppi on harjakattoinen ja rapattu, mikä tuo rakennuksiin kaupunkimaisen arvokkaan leiman. Talojen kerrosluku on usein yli puolitoista eli ullakolla on lähes sama asuintila kuin ensimmäisessä kerroksessa.

Nuijamiehen alue liittyy keskustaan Urheilupuisto-Hänninkenttä-vyöhykkeen välityksellä. Alueen asemakaavassa on käytetty silloisia parhaita kaupunkisuunnittelun periaatteita. Kaava on aikansa ”tiivis ja matala”. Alue on hienostunut, historiallinen ja varsin eheänä säilynyt jälleenrakennuskauden kokonaisuus. Talot ovat yksilöitä, mutta alue ilmeeltään yhtenäinen. Voidaankin lähes sanoa, että ”aika on pysähtynyt 1950-luvulle”. Alueen rakennuskanta on pääosin säilynyt alkuperäisenä ja suurin osa uudisrakennuksista on toteutettu alueelle hyvin sopeutuen. Alueen rakennuksille tyypillistä on selkeät, jämäkät yleismuodot mutta pieniä piirteitä yksityiskohdat.

Puistoja alueella on vähän, mutta ympäriltä löytyy viher- ja vapaa-alueita. Alueella on joitakin tyhjiä tai vain osittain rakennettuja tontteja, jotka tuovat puistomaista tunnelmaa rakennettujen kortteleidenkin keskelle.

Nuijamiehen nimistö on perinteikästä ja se nojautuu sotilas- kirjallisuus- ja Kalevala-aiheisiin. Alueen kaduilla on oma, osin hyvin vehreäkin, ilmeensä. Nuijamiehenkatu, Tykkimiehenkatu, Kasarminkatu sekä pääosin Snellmaninkatu ovat puukujanteiden reunustamat. Silti näilläkin kaduilla on omat erityispiirteensä: Nuijamiestienkatu on alueen pääkatu toiminnallisesti ja visuaalisesti, pitkä mutta vehreä. Jääkärintie on avara, selkeän asiallinen ja suorastaan sotilaallinen, Tykkimiehenkatu taas intiimi ja Suur-Savonkatu pienimuotoinen. Kivenkatu on lähes englantilaistyylinen samanlaisten pientalojen toistuessakin kadun varrella.

Nämä rakentamissuhteet on laadittu täydentämään ja selventämään asemakaavamääräyksiä. Ohjeilla pyritään edistämään alueen ominaispiirteiden huomioonottamista suunnittelussa ja toteutuksessa ja sen myötä säilyttämään alueen arkkitehtoniset, historialliset ja ympäristölliset arvot.

Näiltä ohjeista voidaan soveltaen käyttää myös muilla 1940- ja 1950-luvuilla rakennetuilla asuinalueilla ja myös erillisten 1½ -kerroksisten omakotitalojen kunnostamisen ja laajentamisen yhteydessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 119§ mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Hänellä tulee olla hankkeen vaatimustaso huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö.

Rakennushankkeeseen ryhdyttäessä tulisi neuvotella rakennusvalvontaviranomaisen kanssa jo suunnittelua aloitettaessa. Hankkeeseen valitun pääsuunnittelijan on hyvä olla mukana jo suunnittelun lähtökohdista neuvoteltaessa. Suunniteluun ja toteutukseen tulee varata riittävästi aikaa ja aikataulujen tulee olla realistiset.

Nämä rakentamistapaohjeet liittyvät Nuijamiehen asuinalueen asemakaavamuutokseen **869**.



ALUEEN HISTORIAA

Ensimmäinen kaava Nuijamiehen alueella oli ns. Piponiuksen asemakaava 6.12.1917. Tähän kaavaan pohjautuu jo mm. Kasarminkadun nykyinen linjaus.

Alueen rakentaminen alkoi Kasarminkadulta, jonne jo vuonna 1928 valmistui alueen ensimmäinen kerrostalo Mikkelin Suojeluskuntapiirin Esikuntaa varten.

Asemakaava-arkkitehti Otto-livari Meurman laati ensin asemakaavan lisäyksen ns. Linnahaudan alueelle (1933) ja myöhemmin hän laati uuden asemakaavan kaupungin lounaisiin osiin. Se vahvistettiin vuonna 1938. Olemassa ollut Snellmanninkatu antoi uudelle asemaakaavalle koordinaatiston.

Kaavan rakennusoikeuksia alettiin hiljalleen nostaa 1940 –luvulla. Useille lähimpänä keskustaa oleville tonteille sallittiin kolmikerroksinen rakentaminen. Uuden asemakaavan mukaan oli Nuijamiestenkadun ja nykyisen Ilmarisenkadun varsille pystytettävissä kolmikerroksisia taloja, joskin pääosa tonteista oli varattu yksikerroksisille taloille.

Jälleenrakennuskaudella Nuijamiehen alueellekin rakennettiin rakennuskannaltaan yhtenäisiä ns. puolitoistakerroksisten asuintalojen muodostamia alueita. Rakentaminen jatkui vilkkaana myös 1950-luvulla.

Tuolloin toteutettiin myös useita julkisia rakennushankkeita: Ammattioppilaitoksen uusi koulutalo valmistui vuonna 1957, Ortodoksinen Pyhän Mikaelin kirkko kellotapuleineen ja seurakunnanvirkatalo valmistuivat vuonna 1957 ja 1955-1959 toteutettiin Ilmarisen puisto kahluualtaineen.



ASEMAKAAVA- MÄÄRÄYKSET

Yleistä kaavasta

Kaavan tavoitteena oli turvata Nuijamiehen asuinalueen yhtenäisen ilmeen ja rakennuskannan säilyminen. Alueelle kohdistuvaa lisärakentamispainetta on ohjattu tonttien takaosaan. Myös kulmatonteille on osoitettu toisen asuinrakennuksen rakennuspaikka. Näin tonttien tehokkuutta on voitu vähän korottaa ja samalla luotu edellytykset vanhan, pehmeää funkkistakin myötäilevän, historiallisen alueen yleisilmeen säilyminen.

Katuvarsien puurivistöt on myös pääosin merkitty säilytettäviksi. Puusutukset korvataan uusilla niiden luonnollisen elinkaaren mukaisesti.

Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava pääosin kiinni.

Kaavassa oleva kadunpuoleinen rakennusalueen raja noudattaa olemassa olevin rakennusten ulkoseinälinjaa. Uudisrakentamisessa tulee noudattaa alueen rakennusten tyyppillistä sijoittumistapaa ja rakentaa uudisrakennus kiinni kadunpuolen rakennusalan rajaan. Sivusuunnassa kadun varren talot tulee sijoittaa 4 metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Mitasta voidaan poiketa naapurin suostumuksella ja tarvittavilla paloturvallisuus ratkaisulla.

Uudisrakennukset tulee sopeuttaa viereisiin rakennuksiin.

Korjauksen ja uudisrakennuksen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennuksen sopeuttamiseen ympäristöön. Rakennuksen muoto ja mittasuhteet tulee hakea ympäristöstä. Pelkkä sama kattokaltevuus naapurirakennuksen kanssa ei tee rakennuksesta ympäristöön sopivaa. Räystäskorkeus ja rakennuksen koko ovat merkittäviä asioita. Julkisivumateriaali ja värit tulee sovittaa viereisiin rakennuksiin sekä lähiympäristöön.

Rakennusluvan liitteenä tulee olla katujulkisivupiirustus, jossa näkyvät myös naapuritonttien rakennukset kokonaisuudessaan ja oikeissa ko-roissaan. Näin rakennuksen sopeutumista tontilleen voidaan helpommin tutkia.

Talousrakennuksen tai pihatalon rakennusala

Mikäli asuintilaa tarvitaan enemmän kuin kadun varrella sijaitsevaan päärakennukseen mahtuu, voidaan se sijoittaa pihataloon. Erilliseen pihataloon rakentaa enintään 135 kerrosneliömetriä asuin- tai työtiloja. Katso lisäohjeita kohdasta "talousrakennukset" ja "pihatalo".

PÄÄRAKENNUKSEN
KOKO
JA MITTASUHTEET

Rakennusajalle tyypillisiä piireitä rakennuksen massoittelussa tulee pyrkiä säilyttämään. Myös kulmatonteille osoitetuilla uusilla kadun varressa sijaitsevilla rakennuspaikoilla käytetään näitä ohjeita, joita päärakennuksesta annetaan.

Rakennuksen räystääskorkeudessa tulee pyrkiä samaan räystääskorkeuteen naapurirakennusten kanssa. Myös kattokaltevuuden tulee muotäillä naapurustoa. Jälleenrakennuskauden rakennuksille ominainen kattokaltevuus on 1:1,5 1:2. Räystääskorkeus noin 4...5,5 metriä. Nuijamiehessä on kuitenkin alueita, joissa kattokaltevuus on kuitenkin jyrkempikin.

PÄÄRAKENNUKSEN
JULKISIVUT

Julkisivuissa tulee säilyttää alueelle ja rakennukselle tyypillinen ilme. Jos myöhemmissä korjauksissa on käytetty julkisivulevystä tai muuta ympäristöön sopimatonta materiaalia, olisi korjausrakentamisen yhteydessä suositeltavaa palauttaa julkisivu alkuperäiseen asuunsa. Alueelle tyypillinen julkisivu materiaali on rappaus, osalla alueista myös peitotomaalattu puu. Puuta voidaan käyttää myös rapatun talon yksityiskohdissa.

Lomalaudoitusta sekä vaaka- ja pystylaudituksen yhdistelmää ei saa käyttää. Myös levyverhousta tulee välttää.

Julkisivu värien tulee olla vaaleasävyiset. Rapattujen pintojen maalia valittaessa on muistettava, että maali on "hengittävää".

PÄÄRAKENNUKSEN
KATOT

Kattomuoto on harjakatto. Harjan suunta pääosin kadun suuntainen, kulmatonteilla toinen asuinrakennus voi olla myös pääty kadulle. Harjansuunta on merkitty asemakaavaan.

Kattokaltevuus ja räystääskorkeus tulee sovittaa naapurirakennusten mukaan.

Katemateriaalina tulee käyttää tiiltä, konesaumattua peltiä tai huopaa. Materiaalijäljitelmiä mm. tiilikattoa jäljittelevää peltiä ei tule käyttää. Katteen väriksi suositeltavimpia ovat tummat mustanharmaat tai tummat punertavat värit. Kirkkaita värejä ei tule käyttää.

IKKUNAT JA OVET

Ikkunoiden ja ovien tiivistäminen on paras tapa parantaa niiden lämmöneristyskykyä. Näin estetään epämiellyttävän vedon syntymistä.

Jos ikkunat vaihdetaan uusiin, tulee niissä olla alkuperäisten ikkunoiden kaltainen puitejako, koko, muoto ja värit. Tuuletusikkunoita ei tule käyttää, vaan avattavia tuuletusikkunoita rakennuksen tyyliin sopien.

Jos rakennusta on lisäeristetty, tulee ikkunaa siirtää ulommaksi. Näin ikkuna ei ole liian syvällä julkisivussa ja samalla ehkäistään kylmäsilan syntyminen ikkunan reunoille.

Myös alkuperäiset ovet tulee pyrkiä säästämään. Jos ovi joudutaan uusimaan, tulee käyttää rakennuksen tyyliin sopivia, ei liian koristeellisia, ovia.

KUISTIT JA PARVEKKEET

Uuden kuistin suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää kuistin sopivuuteen rakennuksen tyyliin. Jälleenrakennuskauden taloissa kuistit ovat perinteisesti olleet umpikuisteja. Avonaiset kuistit eivät ole suositeltavia. Niitä saa sijoittaa vain pihan puolelle. Läpinäkyviä, ns. valokatteita, ei saa käyttää.

Jälkikäteen rakennettavan parvekkeen tulee sopia rakennuksen tyyliin. Parvekkeita ei saa rakentaa kadun puolelle. Erityisesti tulee välttää koko päädyn levyisiä tai rakennusrungon ulkopuolisia parvekkeita. Niiden massiivinen ja dominoiva ulkonäkö voi täysin pilata rakennuksen alkuperäisen luonteen. Mikäli parveke halutaan lisätä vanhaan rakennukseen, on sen sopivin paikka pihan puolella, esimerkiksi kuistin päällä tai hyvin suunniteltuna rakennuksen päädyssä. (kuva!!!!)



PIHATALO



Pihatalolla käsitetään tässä erillistä asuin- tai työtiloja sisältävää rakennusta.

Asemakaavan mukaisesti pihatalon maksimi koko on 135 kem². Pihatalon saa rakentaa vain, jos tontin päärakennuksen rakennuspaikka on rakennettu.

Pihatalon tulee pysyä huomattavasti pienempänä kuin päärakennuksen. Suunnittelun perustana on ohje, jonka mukaan rakennuksen runkosyvyys saa olla korkeintaan 9 metriä ja pituus 17 metriä. Kattokaltevuutta ja räystäskorkeutta on huomioitava ympäröivät rakennukset. Pihatalon tulee olla matalampi kuin päärakennus. Kattokaltevuus saa poiketa päärakennuksesta eli pihatalon katto voi olla loivempi, muttei kuitenkaan loivempi kuin 1:4. Räystäskorkeus saa olla enintään 4 metriä.

Piharakennuksen värin tulisi poiketa päärakennuksesta. Perinteisesti piharakennukset joko jätettiin maalaamatta tai maalattiin "halvem-malla" maalilla eli punamullalla. Tämä hierarkia eri rakennusten välillä on hyvä säilyttää edelleenkin. Punamullan lisäksi piharakennuksissa käytettäväksi sopii esim. päärakennuksen väri tummempana sävynä.

Muilta osin pihatalossa sovelletaan mitä edellä on päätalosta kerrottu.

TALOUSRAKENNUKSET Talousrakennuksesta täytyy varoa tekemästä liian suurta ja korkeaa. Suunnittelussa voidaan pitää ohjeena, että rakennuksen pituus saa olla korkeintaan 12 metriä ja runkosyvyys korkeintaan 6 metriä. Kattokaltevuutta ja räystäskorkeutta määriteltäessä on huomioitava ympäröivät rakennukset. Kattokaltevuus saa poiketa päärakennuksesta eli talousrakennuksen katto voi olla loivempi, muttei kuitenkaan loivempi kuin 1:4. Räystäskorkeus saa olla enintään 3 metriä.

Nuijamiehen alueella piharakennukset on perinteisesti sijoitettu tontin takaosaan harjansuunta vastakkain päärakennuksen kanssa. Useat piharakennukset on rakennettu kiinni naapurin rajaon, jolloin rajalle on rakennettu palomuri. Tuolloin rakennuksissa on pulpettikatto.

Piharakennuksen värin tulisi poiketa päärakennuksesta. Perinteisesti piharakennukset joko jätettiin maalaamatta tai maalattiin "halvem-malla" maalilla eli punamullalla. Tämä hierarkia eri rakennusten välillä on hyvä säilyttää edelleenkin. Punamullan lisäksi piharakennuksissa käytettäväksi sopii esim. päärakennuksen väri tummempana sävynä.

**ASUINRAKENNUKSEN
LAAJENTAMINEN**

Asuinalueen yhtenäisyyden säilyttäminen on tärkeää. Epäyhtenäisyys ja kirjavat katunäkymät heikentävät alueen viihtyisyyttä. Jotta yhtenäisyys säilyisi, on erityistä huomiota kiinnitettävä uudisrakentamiseen ja rakennusten laajentamiseen.

Luontevimmin lisätilaa saadaan yleensä ullakolle. Näin rakennuksen yleisilme ja suhteet säilyvät ennallaan. Ullakolla tilat kannattaa sijoittaa päätyihin, jolloin saadaan luonnovaloa. Pihan puolelle voidaan sijoittaa myös ikkunoita ns. kattolyhtyihin. Lappeen suuntaisia kattoikkunoita ei saa käyttää.

Toinen suositeltava tapa on rakentaa piharakennus edellä mainittujen "pihatalo" ja "talousrakennukset" kohtien mukaisesti.

Kolmas vaihtoehto on laajentaa itse päärakennusta. Laajennuksen suunnittelu on toteutettava erityisen huolellisesti. Lisärakentaminen ei saa häiritä katutilan yhtenäisyyttä eikä se saa merkittävästi muuttaa rakennuksen mittasuhteita.

Uudisrakentamisen on sopeuduttava vanhaan ympäristöön. Laajennusosassa tulee käyttää samoja pintamateriaaleja, värejä ja kattokaltevuutta kuin alkuperäisessä rakennuksessa.

Laajennusosa tulee sijoittaa joko kokonaan pihan puolelle tai katujulkisivusta selvästi sisennettynä. Mikäli laajennus tehdään yksi kerroksisena, suositellaan se tehtävän kuistimaisena rakenneosana.

HISSIT

Asuinkerrostalojen korttelialueille on kaavassa annettu rakennusoikeutta sisääntulo- ja porrashuonetiloja varten. Näin mahdollistetaan hissien rakentaminen vanhoihin kerrostaloihin.

Hissiä suunnitellessa tulee ensisijaisesti pyrkiä sijoittamaan se vanhan rakennuksen sisään. Mikäli tämä ei onnistu, niin sitten voidaan porrashuonetilaa laajentaa rakennuksen ulkopuolelle. Porrashuoneratkaisut tulee suunnitella erityisen huolellisesti huomioiden vanhan rakennuksen tyyli ja materiaalit. Vanhaa matkien ei aina saavuteta parasta mahdollista lopputulosta.

Hyvän suunnittelijan käyttö on tässä kohden erityisen merkittävässä roolissa! Suunnittelutyön alkuvaiheessa tulee olla yhteydessä rakennusvalvontaan.

PIHAA KOSKEVAT OHJEET

Rakennetun ja luonnonympäristön muodostamasta kokonaisuudesta kumpuaa pihaympäristön kauneus. Pihatilaa vehreyttävät ja vuoden aikojen mukaan muuntavat kasvit ja perustan luovat kauniisti ikääntyvät, hyvin kunnossa pidetyt, pinnoitteet ja rakenteet.

Nuijamieheen kuuluvat pensasaidat. Ainoastaan Nuijamiestenkadulla on perinteisesti ollut kaupunkimaisemmat, umpinaiset puuaidat.

Pensasaidat voivat olla vapaasti kasvavia tai muotoon leikattavia. Pensaitaan liitetty puu- tai metalliportti voi olla mielenkiintoinen, yksilöivä yksityiskohta.



Nuijamiehen alueella katuliittymät ovat talojen väleissä, jolloin näkymät tielle ovat osin rajalliset. Suositeltavaa olisi, että autolla tontilta kadulle voitaisiin tulla etuperin. Tontille tulisi varata kääntymispaikka autolle.

Pihan pintamateriaaleissa tulisi pysytellä maltillisella linjalla. Valita muutama materiaali, joita käytetään ja maltaa olla rakentamatta pihasta liian fiiniä. Nuijamiehessä on aina ollut hyvin rakennettuja ja hoidettuja pihvoja, mutta rakentamisajalle tyypillisesti konstailemattomasti ja tyylikkäästi toteuttaen.

Jäteastiat tulisi sijoittaa mieluummin aitauksiin, kuin katoksiin. Katoksellisten jäteaitausten tulisi sijoittua kiinni piharakennuksiin. Postilaatikotelineiden tulee olla yksinkertaisia ja huomaamattomia. Perinteinen puupilarin nokassa oleva postilaatikko sopii alueelle hyvin.

Valaisimina tulisi suosia matalahkoja, kasvillisuutta korostavia tunnelmavalaisimia. Sisäänkäynneissä voidaan käyttää tehokkaampia valaisimia.

VALMISTELUSTA VASTAA

kaavoittaja Tuija Mustonen /
kaavoituspäällikkö Ilkka Tarkkanen
puh. 015 1941
sähköposti etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Mikkeli 17.01.2011



Tuija Mustonen



Ilkka Tarkkanen