

KIULUKANGAS

Rakentamistapaohje ammattirakentajille

Oulun kaupunki
Rakennusvalvonta Reijo Lammasniemi
Asemakaavoitus Anne Olsbo

AL-,AK-; AKR-,AR-;AP-2, AP- ja P-tontit; korttelit 219,221-223, 227-230, 239,240-245, 246, 250-252

RAKENTAMISTAPAOHJEEN TARKOITUS

Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on ohjata rakentamista Kiulukankaan alueella siten, että alueesta muodostuisi kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen, yhtenäinen ja viihtyisä asuinalue. Rakennustapaohjeet täydentävät asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä. Ohje on Oulun kaupungin tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontin haltijaa sitova.



Kiulukankaan havainnekuva. Kuvaan on rajattu tontit, joita tämä rakentamistapaohje koskee.

SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN

Ennen suunnitteluun ryhtymistä tulee tontin haltijan ja pääsuunnittelijan yhdessä ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan. Tarkastusarkkitehdin kanssa käytävässä neuvottelussa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä rakentamistapaohjeet sekä mahdolliset muut huomioon otettavat seikat. Rakennussuunnitelmista on rakennusvalvonnan harkinnan mukaan pyydettävä kaupunkikuvatyöryhmän lausunto.

KÄYTTÖSUUNNITELMA

Yhtiömuotoisille tonteille on laadittava tontin käyttösuunnitelma, joka on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ja katu- ja viherpalveluissa ennen rakennusluvan hakemista. Mikäli rakennusoikeudesta toteutetaan vain osa, tulee käyttösuunnitelmassa osoittaa, miten koko rakennusoikeuden määrä voidaan ja aiotaan toteuttaa myöhemmin. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

JOHTOLIITTYMÄT JA TEKNISET TILAT

Suunnittelun alkuvaiheessa tulee pääsuunnittelijan hankkia käyttöönsä johtolinjojen yhdistelmäkartta. Siinä esitetyt johtoliittymien liitoskohdat on otettava huomioon teknisten tilojen sijoittelussa.

POHJATUTKIMUS

Rakentajan tulee teettää tonttikohmainen pohjatutkimus ja perustamistapasuunnitelma, joka liitetään rakennuslupahakemukseen. Pohjatutkimuksen yhteydessä on tontin pintakorkeusasemat vaaiettava (N2000). Vaaitus ulotetaan naapuritontille ja viheralueen puolelle.

AJONEUVOLIITTYMÄT

Tontin ajoneuvoliittymän rakenteet suunnitellaan ja toteuttaa tontin omistaja tai haltija kustannuksellaan. Liittymä päällystetään tontin rajalle asti asfaltilla ja sen enimmäisleveys on 6 metriä. Asemakaavassa on osoitettu liittymäkielto niille kohdille tontinrajaa, joille liittymää ei saa tehdä. Tontin sisäiset ajoyhteydet on suunniteltava siten, että pelastusajoneuvot pääsevät lähelle sisäänkäyntejä.

KORTTELIALUEIDEN PERIAATTEET

Alueen rakentamisessa tavoitellaan kaupunkimaista ilmettä, Rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaista ja yleisilmeeltään yhtenäistä ja modernin pelkistettyä.

Kiulukankaan alueen keskus palvelurakennusten tonteineen hahmottuu pääkokoojakatujen,

Saunamajurintien ja Kiulukankaantien varrelle linja-autopysäkkien ympäristöön. Keskeistä osaa ympäröivälle kehälle sijoittuvat erillisten ja kytkettyjen pientalojen korttelialueet. Kiulukankaantien ja Saunamajurintien varsilla tavoitteena on, että alue hahmottuu katunäkymiltään kaksikerroksisten asuintalojen alueena ja näiltä osin kerrosluvut on pääosin esitetty alleviivattuna. Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän määrärajan. Nuolimerkinnällä on osoitettu rakennusalan raja, johon rakennus tulee rakentaa kiinni.

Kortteleissa 228 ja 229 kerrosalasta on osa käytettävä myymälä-, toimisto-, harrastus-, tai työtilaksi maantasokerroksessa Nämä tilat tulee varustaa asuntojen ikkunoita suuremmilla näyteikkunoilla ja niihin on oltava esteetön sisäänkäynti kadun puolelta.



Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueet 246, 242 sekä 241 muodostavat alueen julkisivun Raitotien suunnasta lähestyttäessä. Rakennukset tulee suunnitella hahmoltaan ja julkisivuiltaan kortteleittain yhtenäisenä kokonaisuutena. Pihalueet suojataan liikennemelulta sijoittamalla rakennusmassat melusuojaukseksi. Niille osille Raitotien puoleista rajaa, joille ei rakennuksella suojaaminen ole mahdollista, edellytetään melulta suojaavaa aitarakennetta.

Korttelissa 246 asuinkerrostalojen porrashuoneet tulee viihtyisyyden ja luonnonvalon saannin takaamiseksi varustaa ikkunoin kaikilla kerrostasoilla. AK- korttelialuetta 246 koskee asemakaavamääräys, jonka mukaan mahdolliset sivikäytävät toteutetaan porrashuonemaisena sisätilana.

Kortteliin 242 voidaan rakentaa vanhusten palveluasuntoja, Myös korttelin 241 rakentamisesta osa voi olla palveluasuntoja. Rakennuslupaa toteutettavien asuntojen tarpeisiin voidaan rakentaa hoiva-, ateriat-, huolto-, yms. palvelutiloja, jotka mahdollistavat myös tuetun asumisen järjestämisen. Tukipalvelutilat sisältyvät kokonaisrakennusoikeuteen.

Erillisten tai kytkettyjen pientalojen alueilla AP-2 rakentaminen tulee toteuttaa yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaisesti.

RAKENNUSTEN JA TONTIN KORKEUSASEMAT

Asuinrakennusten lattia tulee tehdä vähintään 0,5m tontin kadunpuoleisten nurkkapisteiden koron yläpuolelle. Kokoojakatujen varressa tontin kadunpuoleiseen rakennusalan rajaan kiinni rakennettaessa tulee lattia tehdä 0,7 – 1,0 m tontin kadunpuoleisten nurkkapisteiden koron yläpuolelle. Kellareiden rakentamista Kiulukankaan alueella ei suositella.

Maanpinta tulee muotoilla rakennuksesta pois päin viettäväksi. Tontin hulevesiä ei saa johtaa naapuritonteille. Tontin kuivatus on esitettävä jo tontin käyttösuunnitelmavaiheessa.

Tontti ja piha rakennetaan siten, että ne liittyvät luontevilla korkeuksilla naapuritontteihin, viheralueisiin ja muuhun ympäristöönsä.

Kiulukankaan alueella maanpinnan korkeuserot ovat vähäisiä, osalla tonteista joudutaan maanpintaa kuitenkin nostamaan. Tarvittavat maatäytöt on toteutettava tontin puolella ja niistä vastaa tontin haltija. Tontin nurkkapisteiden korkeusasemat määräytyvät katusuunnitelmasta, jossa tontille annettuja korkeuslukumia on noudatettava.

Nurmena hoidettavan luiskan tulee olla riittävän loiva, kaltevuus saa olla enintään 1:1,5. Pensasistutuksin tai maanpeitekasveilla verhoillun luiskan voi tarvittaessa tehdä jyrkempänäkin. Jos halutaan pengertää maata muureilla, tulee tukimuuri rakentaa vähintään 1,5 metrin päähän tontin rajasta.



KATTOMUOTO JA -MATERIAALI

Asuinkerrostalojen korttelialueella 246 käytetään kattomuotona lapekattoa, kaltevuus 1:5-1:6, muilla Raitotien puoleisilla korttelialueilla, 241 ja 242 käytetään kattomuotona lapekattoa, 1:5-1:6 tai harjakattoa, kaltevuus, kaltevuus 1:2-1:3 kortteleittain yhtenäisesti.

Palvelurakennusten korttelissa PL kattotyyppi voi olla harjakatto, lapekatto tai tasakattomainen. IV-konehuoneita ei saa sijoittaa vesikatton yläpuolelle. AP-, AR- AL- ja AKR- korttelialueilla kattomuodon tulee olla harjakatto joko symmetrisenä tai epäkeskeisenä, kaltevuus 1:2-1:3. Auma- ja mansardikattoja alueella ei sallita.

Ulkonevat räystäät tulee tehdä siroina avoräystäinä. Kadun puolella kuistit ja muut ulokkeet katetaan harjan suuntaisin lappein.

Kattomateriaalin tulee olla sileä tai profiililtaan hillitty, väriltään musta tai grafiitinharmaa. Piharakennusten katteen on oltava väriltään sama kuin tontin päärakennuksessa, ellei käytetä viherkattoa.

JULKISIVUT

Rakennusten julkisivumateriaalina voidaan käyttää peittomaalattua puuta, paikalla muurattua savitiiltä tai rappausta. Julkisivujen tulee olla yhtenäisiä siten, että pääasiallisen materiaalin lisäksi käytetään julkisivussa tehostemateriaaleja ja värejä vain vähäisesti. Tiilijulkisivujen saumojen tulee olla tilien värisiä.

Umpipäätyjä kadun puolella ei sallita, vaan kadun suuntaan oleviin asuinrakennusten päätyihin on tehtävä ainakin yksi ikkuna tai valoaukko.

Lautaverhoiltujen rakennusten yksityiskohtien, kuten nurkkalautojen on oltava ilmeeltään moderneja, kevyitä ja pelkistettyjä. Julkisivun pääväristä voimakkaasti poikkeavia nurkka- peite- tai ikkunanpielilautoja ei sallita.

Julkisivuväreinä käytetään vaalean ja tummanharmaata, siniharmaata sekä lämpimiä tummanruskean, terrakotan ja keltaokran sävyjä.

Rivitalot on mahdollista värittää asuntokohtaisesti, jolloin syntyy vaikutelma kaupunkipiientoista.



TALOUSRAKENNUKSET JA AUTOSUOJAT

Autotallien ja talousrakennusten on oltava selvästi asuinrakennuksia kapeampia ja matalampia.

Talousrakennuksissa ja autokatoksissa on oltava pulpettikatto tai harjakatto, joka voi olla päärakennuksen kattoa loivempi. Katteen on oltava väriltään sama kuin tontin päärakennuksessa, ellei käytetä viherkattoa. Kiviaineisen päärakennuksen yhteydessä voidaan piharakennusten julkisivut tehdä lautaverhoiltuna.

Autosuojaan eteen (kadun puolelle) on jätettävä vähintään 5 metrin tila pysäköitävää autoa varten. Yhtiömuotoisilla tonteilla on polkupyörien säilytykseen varattava riittävästi lukittavaa katos- tai muuta säilytystilaa. Polkupyöräpaikat tulee sijoittaa kulkuteiden reunoille katettuun tilaan siten että yhteys katualueelle tai kevyen liikenteen väylälle on mahdollisimman sujuva. Korttelialueille tulee rakentaa katettuja polkupyöräpaikkoja vähintään 1 pp/40 k-m².

TYÖTILAT

Asuinrakennusten korttelialueilla saa 10 % kerrosalasta olla ympäristöä häiritsemätöntä työtilaa. Kuorma-autoja ja työkoneita ei saa säilyttää tonteilla eikä tonteilla sallita varastointia.

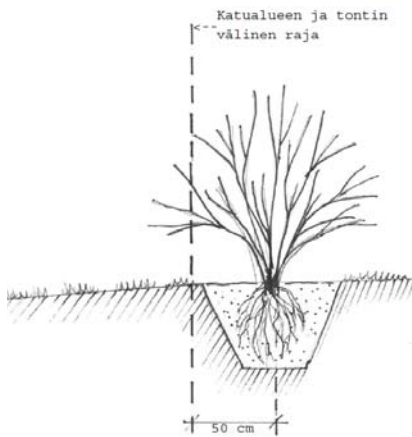
JÄTEHUOLTO

Jätehuollon tilat tulee osoittaa asemapiirroksessa. Tyhjennettävät jäteastiat tulee sijoittaa katokseen tai syväkeräysastioihin tontin sisäänajon yhteyteen.

AITAAMINEN

Yhtiömuotoisesti rakennettavilla tonteilla Kiulukankaantien, Saunamajurintien ja Savusaunantien katualueisiin rajautuvat etupihat tulee toteuttaa kaupunkimaisina etupihoina, jotka on selkeästi rajattava katutilasta muurein ja istutuksin. Myös laadukkaasti ja tukevasti rakennettuja pergolarakenteita saa käyttää lisärajausena. Pihan etuosaan, muurin viereen istutetaan leikkava pensasaita. Vierekkäiset asuntokohtaiset etupihat rajataan toisistaan pensasaidoilla.

Muilta osin tontit rajataan katua ja viheralueita vasten leikatulla pensasaidalla tai 0,8 m korkealla puuaidalla, jonka sisäpuolelle voidaan istuttaa pensasaita. Kadun ja tontin välinen pensasaita tulee istuttaa tontin puolelle; jotta pensasaita ei vaurioidu lumen kasaamisesta piennaralueelle. Pensasrivi istutetaan 50 cm etäisyydelle tontinrajasta.



Puuaitojen värinä käytetään mustanruskeaa tai rakennusten julkisivuväriästä mukailevaa tummaa värisävyä.

MUUNTAMOT

Kortteleihin 240, 243 ja 245 sijoitetaan betonirakenteinen muuntamo, jonka koko on noin 2,5x3,5 metriä. Talousrakennus tai autokatos tulee sijoittaa tontilla siten, että muuntamo sijoittuu sen yhteyteen. Muuntamon ovien puoleiselle sivulle on jäätävä vähintään kolme metriä huoltotilaa, lisäksi muuntamon viereen on päästävä tarvittaessa liikkumaan nosturi- ja kuorma-autolla myös sen jälkeen kun tontin muu rakentaminen on valmis.

AURINKOENERGIAN HYÖDYNTÄMINEN JA JÄÄHDYTYKSEN

Asuinrakennusten tulee olla muodoltaan selkeitä, rakennuksen hyvällä suunnittelulla voidaan vaikuttaa rakennuksen energiatehokkuuteen. Pergoloilla, kuisteilla ja kuten viherhuoneilla saadaan vaihtelua rakennuksen yksinkertaiseen perusmuotoon. Oleskeluun käytettävät tilat pyritään sijoittamaan talon aurinkoisemmalle sivulle, kun taas viileämmät tilat kuten makuuhuoneet, tekniset tilat ja varastot talon pohjoissivustalle.

Julkisivun aurinkoisella puolella tulee kesäajan liikalämpöön varautua esim. suojaavin katoksin. Talvella aurinko paistaa matalammalta ja valo pääsee katoksen alta sisään rakennukseen.

Asemakaavamääräyksissä on edellytetty aurinkoenergian hyödyntämisen huomioon ottamista rakennusten suunnittelussa ja suuntaamisessa. Aurinkopaneelien ja -keräimien sijoittelussa ja suunnittelussa tulee huomioida, että ne toimivat osana arkkitehtuuria ja ovat esteettisesti ympäristöön sopivia. Rakennusten teknisten järjestelmien ja tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on varauduttava aurinkoenergian hyödyntämiseen.

KALLIOLÄMMÖN HYÖDYNTÄMINEN

Kiulukankaan alueelle on laadittu kalliolämpöselvitys. Kortteliin 246 tehty koekaivo ja terminen vastetesti, jolla tutkitaan kallioperän ja energiakaivon termisiä ominaisuuksia. Lisätietoja selvityksestä ja mittaustuloksista saa rakennusvalvonnasta ja asemakaavoituksesta.

OULU



Yhdyskunta- ja
ympäristöpalvelut

Käyntiosoite: Solistinkatu 2

Postiosoite: PL 32, 90015 Oulun kaupunki

Puhelin: (08) 558 410

etunimi.sukunimi@ouka.fi

www.ouka.fi