

KIVIKKOKANGAS

Rakentamistapaohje

Asuinkorttelit 1-4, 6-10, 13-17, 19, 21-22, 24-25, 27, 29-31, 33, 35, 36, 39, 41-42, 44-48, 50-54 ja PL -korttelit 15, 36

Oulun kaupunki
Rakennusvalvonta Reijo Lammasniemi, Esa Kauppi
Asemakaavoitus Leena Kallioniemi
Linja Arkkitehdit Oy

1. Yleistä

Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on ohjata rakentamista Kivikkokankaan alueella siten, että alueesta muodostuisi yhtenäinen, ehjä ja viihtyisä kokonaisuus. Rakentamis-tapaohje täydentää asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä. Ohje on Oulun kaupungin tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontin haltijaa sitova.

Ennen suunnittelun aloittamista nämä ohjeet käydään läpi rakennusvalvontaviraston tarkastusarkkitehdin

kanssa. Rakennussuunnittelun aloituskokouksessa selvitetään myös tonttia koskevat asemakaavamääräykset sekä mahdolliset muut huomioon otettavat seikat. Ennen rakennusluvan hakemista on laadittava ja hyväksyttävä tontin käyttösunnitelma, jossa esitetään rakennusten sijoittelu tontilla, pihajärjestelyt kuivatuksineen, liittyminen ympäristöön, pysäköinti ja tontin rajaus.



kuva 1: Kivikkokankaan, havainnekuva. Punaisella rajattu tontit, joita tämä rakentamistapaohje koskee. Sinisellä esitetty Kivikkokankaan kaupunkikuvallinen "selkäranka".

2. Rakennusten sijoittelu, tontin rakentaminen sekä tonttiliittymät ja pysäköinti

Rakennukset on sijoitettava tontille asemakaavassa esitetyllä tavalla. Nuolimerkintä rakennusalan sisällä määrää rakentamaan rakennusalan rajaan kiinni. Rakennusalan sisällä oleva viivamerkintä kertoo rakennuksen harjan suunnan. Rakkakiventien ja Sarvisuontien varressa kortteleissa 6, 14, 17, 19, 31, 33, 35, 44 ja 50-51 sekä 52 AR tulee rakennukset sijoittaa kiinni tontin kadunpuoleiseen rajaan (kaupunkikuvallinen ”selkäranka”).

Tontin sisäiset ajoyhteydet on suunniteltava siten, että pelastusajoneuvot ja muuttoautot pääsevät lähelle sisäänkäyntejä. Jätehuolto sijoitetaan katokseen tai syväkeräysastioihin tontin sisäänajon yhteyteen.

Tontin nurkkapisteiden korkoasemat määräytyvät katusuunnitelmasta. Vierekkäiset tontit on liitettävä toisiinsa luontevasti. Paikoitellen tontteja joudutaan nostamaan. Tarvittavat maatäytöt on toteutettava tontin puolella ja niistä vastaa tontin haltija. Pohjatutkimuksen yhteydessä tontin korkeusasemat vaaitaan. Pohjatutkimus ja perustamistapasuunnitelma liitetään rakennuslupahakemukseen.

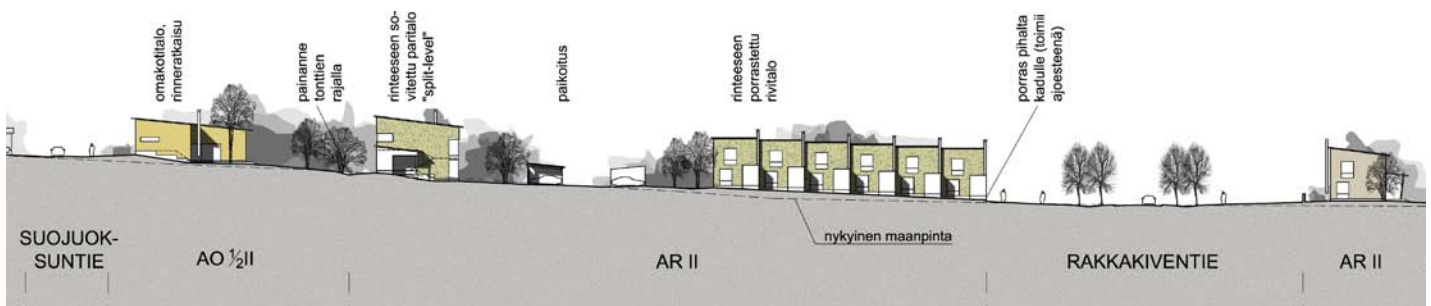
Asuinrakennusten lattia tulee tehdä vähintään 0,5m tontin kadunpuoleisten nurkkapisteiden koron yläpuolelle, kun rakennus sijoittuu rakennusalan kadunpuoleiseen reunaan. Kokoojakadun varressa tontin kadunpuoleiseen rajaan kiinni rakennettaessa tulee lattia tehdä 0,7 – 1,0m tontin kadunpuoleisten nurkka-

pisteiden koron yläpuolelle. Kellareiden rakentamista Kivikkokankaan alueella ei suositella.

Rinnetonteilla (korttelien 17 ja 19 AR- ja AP- kortteli-alueet) rakennusten lattiatasot porrastetaan maaston mukaan siten, että pengerryksiltä ja jyrkiltä tasoeroilta tontilla vältytään. (ks. kuva 2).

Maanpinnan tulee kallistua selvästi rakennuksista pois päin. Tontin sadevesiä ei saa johtaa naapuritontin puolelle. Tontin päällystetyiltä pinnoilta kertyvää hulevettä tulee viivyttaa tontilla ennen johtamista sadevesiviemäriin. Tontin kuivatus on esitettävä asemapiirroksessa rakennuslupaa haettaessa.

Asemakaavassa on osoitettu korttelialueen rajat, joilla on voimassa liittymäkielto. Tontin ajoneuvoliittymän leveys saa olla enintään 6 metriä. Autopaikat suositellaan sijoitettavaksi pääosin katoksiin, AP –kortteleissa voidaan toteuttaa myös autotalleja.



kuva 2: Rakennusten sovittaminen maastoon rinnetonteilla (korttelien 17 ja 19 rivitalotontit). Esteettömyys myös pihalueilla huomioitava.

3. Rakennusten koko ja muoto

Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat alueella yhden ja viiden kerroksen välillä. Ehdottomasti käytettävät kerrosluvut on asemakaavassa osoitettu alleviivatulla kerrosluvulla. Ullakoiden rakentaminen sekä IV-konehuoneiden sijoittaminen vesikaton yläpuolelle on kielletty.

Rakennusten kattomuodot ovat alueittain yhtenäisesti joko harjakattoja tai pulpettikattoja (kuva 6), auma- tai mansardikattojen rakentamista ei sallita.

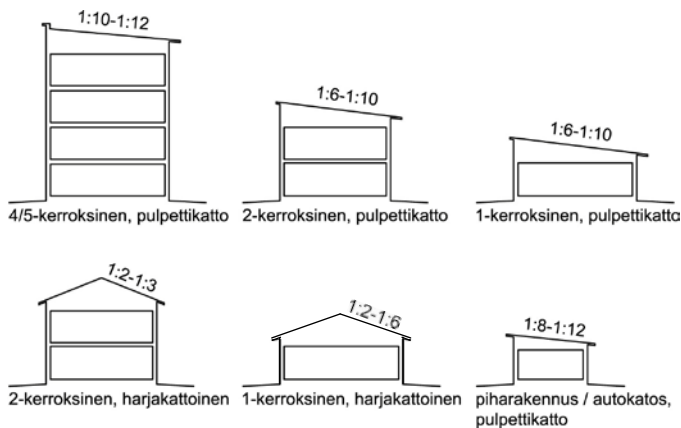
Kortteleissa 4, 6-10, 13-14, 22, 24-25, 27, 30-31, 33, 35, 42, 44-45, 52 AR ja 54 tulee asuinrakennuksen olla harjakattoinen. Kaksikerroksisissa rakennuksissa kattokaltevuuden tulee olla 1:2-1:3 ja yksikerroksisissa 1:2-1:6. (kuva 3)

Kortteleissa 1-3, 15-17, 19 AR, 21, 36, 39, 41, 50-51, 52 AP ja 53 tulee asuinrakennuksen olla pulpettikattoinen ja kattokaltevuuden 1:6-1:10, 4- ja 5-kerroksisissa rakennuksissa kattokaltevuuden tulee olla 1:10 tai

loivempi. PL –kortteleissa kattokaltevuus sovelletaan tapauskohtaisesti siten, että rakennuksesta ei tule liian korkea. (kuva 3)

Kortteleissa 19 AP ja 46-48 saa asuinrakennus olla harjakattoinen tai pulpettikattoinen, kattokaltevuuden on oltava 1:3 tai loivempi; myös ns. murrettua harjakattoa voidaan käyttää.

Korttelit 1 ja 2 toimivat koko alueen julkisivuna Vaalantien suuntaan. Näiden kortteleiden kaakkois-, lounais- ja luoteissivuilla tulee rakennusten olla ilmeeltään tasakattomaisia ja korkeudeltaan yhtenäisiä. (kuva 4) Kortteleissa 15 ja 36 tulee rakennusten olla kokoojakadun puoleisilta sivuiltaan ilmeeltään tasakattomaisia.



kuva 3: Rakennuksiin soveltuvat kattomuodot

Kokoojakatujen varren AR korttelialueet kortteleissa 17, 19, 50, 51 sekä 6, 14, 35, 44, 52 ja AP korttelialueet kortteleissa 31 ja 33 muodostavat Kivikkokankaan kaupunkikuvallisen ”selkärangan” (ks. kuva 1). Näissä kortteleissa kokoojakadun varteen sijoittuvien rakennusten



kuva 4: Kortteli 1, periaateleikkaus. 5-kerroksisen rakennuksen maamerkkiluonnetta korostetaan massan muotoilulla ja julkisivun jäsentelyllä.

tulee olla tonteittain keskenään identtisiä ulkohahmon ja mittojen osalta. Kortteleissa 17, 19, 50 ja 51 toteutetaan kokoojakadun varren rakennukset rivitaloina, joiden pääty on tontin kadunpuoleisessa rajassa kiinni. Kortteleissa 6, 14, 35, 44 ja 52 toteutetaan kokoojakadun varren rakennukset paritaloina, joiden pitkä sivu on kiinni tontin kadunpuoleisessa rajassa. Kortteleissa 31 ja 33 toteutetaan kokoojakadun varren rakennukset erillistaloina, joiden pääty on kiinni tontin kadunpuoleisessa rajassa. Kaupunkikuvallisen ”selkärangan” tonttien toiminnallisten järjestelyjen ja julkisivujäsentelyn periaatteet on esitetty viitesuunnitelmissa (liite 1). ”Selkärangan” kaupunkikuvallisia tavoitteita havainnollistavat idealuonnokset (liite 2).

Kaikki AO-7 korttelit tulee toteuttaa yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaisesti. Samassa korttelissa sijaitsevien rakennusten tulee olla yleisilmeeltään samanlaisia, asutokohtaista variaatiota voidaan toteuttaa esim. julkisivun aukotuksessa sekä kuisteissa ja katoksissa. Viitesuunnitelma rinnealueelle sijoituvasta AO-7 korttelista (kortteli 16) esitetty liitteessä 1.

Rakennusten suunnittelussa on suotavaa huomioida aurinkolämmön hyödyntäminen. Aurinkopanelit on esitettävä rakennuslupapiirustuksissa. Asuntoihin on syytä tehdä tulisijat mahdollisten sähkökatkojen varalta. Tontille on suunniteltava polttopuiden säilytyspaikka.

Autokatosten ja -tallien sekä piharakennusten on oltava selvästi asuinrakennuksia kapeampia ja matalampia. Autokatosten ja -tallien sekä piharakennusten katto-
muotona käytetään pulpettikattoa, jonka kaltevuus tulee olla 1:8 tai loivempi.

4. Julkisivun ja katon materiaalit ja värit

Kivikkokankaan alue jakautuu rakennusten ulkoviirityksen osalta kolmeen osa-alueeseen (ks. kuva 7).

Osa-alueella 1 (korttelit 1-4, 6-10, 13-17, 19 ja 21) julkisivut ovat vaaleita ja katot vaaleanharmaita tai harmaita. AK, AKR, AR ja PL korttelialueilla tulee julkisivujen päämateriaalin olla kiviaines (vaalea poltettu savitiili tai rappaus).

Osa-alueella 2 (korttelit 22, 24-25, 27, 29, 30-31 ja 33) julkisivuissa käytetään perinteisiä puutalovärejä keltaista, punaista ja sinistä; katot ovat harmaita tai tummanharmaita. Julkisivujen tulee olla lautaverhottuja.

Osa-alueella 3 (korttelit 35-36, 39, 41, 42, 44-48, 50-54) julkisivut ovat väreiltään tummia ja maanläheisiä, katot ovat tumman harmaat tai mustat. Sarvisuontien varteen sijoittuvilla korttelialueilla tulee julkisivujen päämateriaalin olla kiviaines (tumma poltettu savitiili tai rappaus).

Osa-alueittain soveltuvia julkisivu- ja kattovärejä on esitetty ohessa (kuva 5).

Julkisivuverhouksen on noustava julkisivuilla yhtenäisenä sokkelista räystäälle ja harjaan saakka, suuria eriaineisia pintoja ei sallita. Mahdollisten nurkkalautojen on oltava ilmeeltään kevyet ja väritään hillityt (vältettävä kovaa kontrastia julkisivun päävärin kanssa). Mahdolliset julkisivuverhouksen jakolistat eivät saa väritään poiketa julkisivun pääväristä. Puuverhouksen suositeltava verhouspaneelin paksuus on vähintään 23mm. Puhtaaksimuuratujen tiilijulkisivujen kohdalla tulee välttää liian tasaista, "tiilitapettimaista", vaikutelmaa (saumavärin ei tulisi tummuudeltaan liiaksi poiketa

5. Aitaaminen

Kortteleiden viheralueiden puoleiset sivut rajataan yhtenäisillä aidoilla. Kortteleissa 3, 10, 16, 21, 22, 30, 35, 42, 44, 45 ja 54 viheralueiden puoleiset reunat rajataan umpinaisella lauta-aidalla, jonka korkeus on 1,5 metriä. Kortteleiden 1 ja 2 viheralueiden puoleiset reunat rajataan leikatuin pensasaidoin. Muissa kortteleissa viheralueiden puoleiset reunat rajataan 0,8 metriä korkealla puuaidalla, jonka sisäpuolella voi olla leikattu pensasaita. (kuva 8)

Pääkokoojakatujen (Sarvikankaantie, Rakkakiventie) välillä Vaalantie - Sarvikankaantie) varret rajataan kortteleissa 1,2, 15, ja 36, tiilaidoin. Muutoin pääkokoojakatujen varret rajataan umpinaisella lauta-aidalla, jonka korkeus on 1,5 metriä (osa-alueet 1 ja 2) ja leikatulla pensasaidalla (osa-alue 3).

Muiden katujen ja kevyen liikenteen väylien varret rajataan kuvan 8 mukaisesti leikatuin pensasaidoin tai 0,8 metriä korkealla puuaidalla, jonka sisäpuolella voi olla leikattu pensasaita. Osa-alueilla 1 ja 2 AO-7

tiilen sävystä, tiilten ei tulisi pinnaltaan ja väritään olla liian tasaisia).

Katemateriaali on vapaasti valittavissa. Ohutlevystä (pellistä) tehdyn katon tulee olla sileä tai profiiltaan hillitty.

Piharakennusten sekä autokatosten ja -tallien julkisivun ja katteen on oltava väritään tontin asuinrakennuksiin sointuvia. Kiviaineisten asuinrakennusten yhteydessä voidaan piharakennukset sekä autokatokset ja -tallit tehdä lautaverhoiltuna.



kuva 5: Soveltuvat julkisivu- ja kattovärit osa-alueittain

Värimalliin verrattuna julkisivu näyttää vaaleammalta, värikylläisemmältä ja sinisemmältä rakennuksen ympäristön, muodon ja luonnonvalon vaikutuksesta. (Teknisistä syistä painetun ohjeen värit saattavat poiketa alkuperäisistä).

-kortteleiden kadunpuoleiset reunat rajataan puisella pystysäleaidalla.

Puiset aidat tulee porrastaa maastomuotoja mukaillen, kuitenkin siten, että yhtenäisen aitajakson osuus on aina vähintään 3 metriä. Puuaitojen värinä käytetään osa-alueella 1 taitettua valkoista ja osa-alueella 2 vaalean harmaata. Osa-alueella 3 puuaitojen värinä käytetään rakennusten julkisivuväritystä mukailevaa värisävyä. Tiilaidat tehdään materiaaliltaan ja väritään samanlaisiksi kuin rakennusten julkisivut (puhtaaksimuurattu tiili tai rappauspinta).

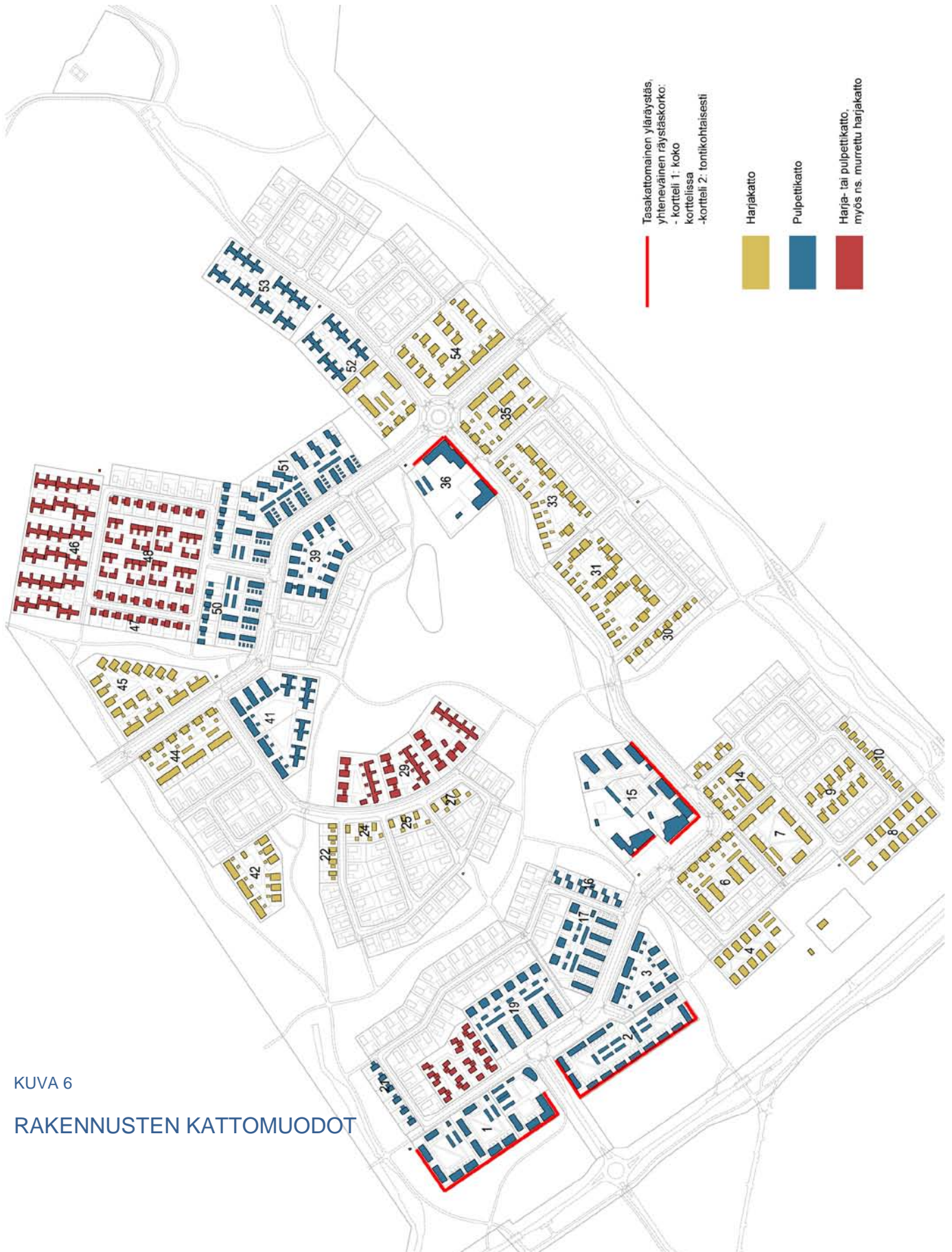
Kaupunkikuvallisen "selkärangan" yhteydessä tonttien kokoojakatujen puoleisia reunoja rajataan aidoin, jotka liittyvät suoraan rakennusten julkisivuun, (ks. viitesuunnitelmat, liite 1).

Aitoihin saa tehdä portteja, jotka ovat kattamattomia.

6. Lisätietoja

Lisätietoja Kivikkokankaan alueen tonttien hakemisesta, kaavamääräyksistä, rakennussuunnittelusta ja rakennusluvan hakemisesta tarjoavat Ympäristötalossa

sijaitsevat rakennusvalvonta, asemakaavoitus sekä tontti- ja asumispalvelujen yksikkö.

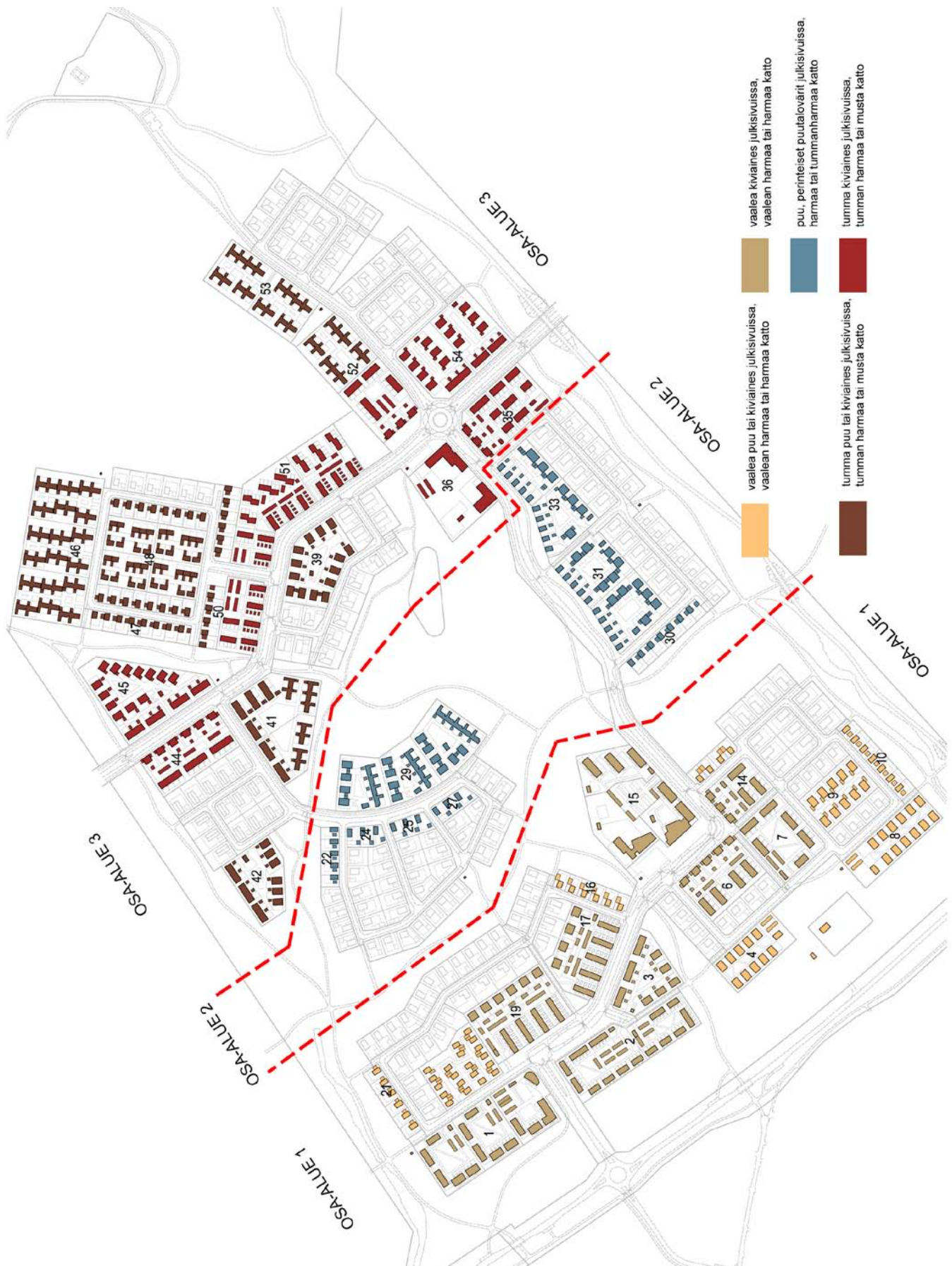


KUVA 6

RAKENNUSTEN KATTOMUODOT

KUVA 7

RAKENNUSTEN JULKSIVU- JA KATTOVÄRIT



TONTTIEN AITAAMINEN



