

KIVIKKOKANGAS

Rakentamistapaohje omakotirakentajille

AO -tontit; korttelit 5-6, 9, 11-13, 17-20, 22-28, 31-34, 37-40, 42-44, 49, 55-61

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

1. Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvä (=tontinhaltija) on velvollinen palkkaamaan itselleen pätevän henkilön (pääsuunnittelija). Pääsuunnittelija huolehtii siitä, että rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden, joka täyttää sille asetetut vaatimukset.

Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on ohjata rakentamista Kivikkokankaan alueella siten, että alueesta muodostuisi yhtenäinen, ehjä ja viihtyisä kokonaisuus. Rakentamistapaohje täydentää asemakaavan

määräyksiä ja merkintöjä. Ohje on Oulun kaupungin tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontin haltijaa sitova.

Tontin haltijan tulee toimittaa tämä ohje pääsuunnittelijalle. Ennen suunnittelun aloittamista tulee tontin haltijan ja pääsuunnittelijan yhdessä ottaa yhteyttä rakennusvalvonnan tarkastusarkkitehteihin. Tarkastusarkkitehtien kanssa käytävässä neuvottelussa (korttelikokous) selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä ohjeet sekä mahdolliset muut huomioon otettavat seikat.



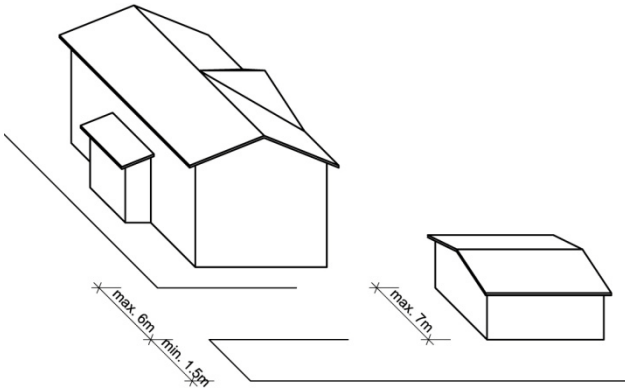
kuva 1: Kivikkokankaan, havainnekuva. Punaisella rajattu tontit, joita tämä rakentamistapaohje koskee.

2. Tontin rakentaminen, rakennusten sijoittaminen ja pihajärjestelyt

Tontti ja piha rakennetaan siten, että ne liittyvät luonnollisilla korkeuksilla viheralueisiin ja muuhun ympäristöönsä. Paikoitellen tontteja joudutaan nostamaan. Tarvittavat maatäytöt on toteutettava tontin puolella ja niistä vastaa tontin haltija. Tontin nurkkapisteen korkeusasemat määräytyvät katusuunnitelmasta, jossa tontille annettuja korkeuslukemia on noudatettava. Vierekkäiset tontit on liitettävä toisiinsa luontevasti. Pohjatutkimuksen yhteydessä on tontin pintakorkeusasemat vaaittava. Vaaitus ulotetaan naapuritontille ja viheralueen puolelle.

Asuinrakennusten lattia tulee tehdä vähintään 0,5m tontin kadunpuoleisten nurkkapisteen koron yläpuolelle. Autotallin lattian on syytä sijoittaa tätä alemmas, erityisesti autotallin sijaitessa lähellä katua. Kellareiden rakentamista ei suositella. Kortteleissa 17 ja 19 olevilla rinnetonteilla sallitaan puolikkaan ns. rinnekerroksen rakentaminen asuinrakennuksen pääkerroksen alapuolelle. Maanpinta tulee muotoilla rakennuksesta pois päin viettäväksi. Isommat korkeuserot tonteilla suositellaan ratkaistaviksi matalin tukimuurein. Tontin hulevesiä ei saa johtaa naapuritontille. Sadevesi katoilta johdetaan sadevesiviemäriin viivytykskaivon kautta. Tontin kuivatus on esitettävä asemapiirroksessa rakennuslupaa haettaessa.

Rakennusten sijoittelulla pyritään tontille luomaan suojaisaa ja rajattua pihatilaa. Rakennukset sijoitetaan tonteille asemakaavassa määrättyllä tavalla. Nuolimerkintä rakennusalan sisällä määrää rakentamaan



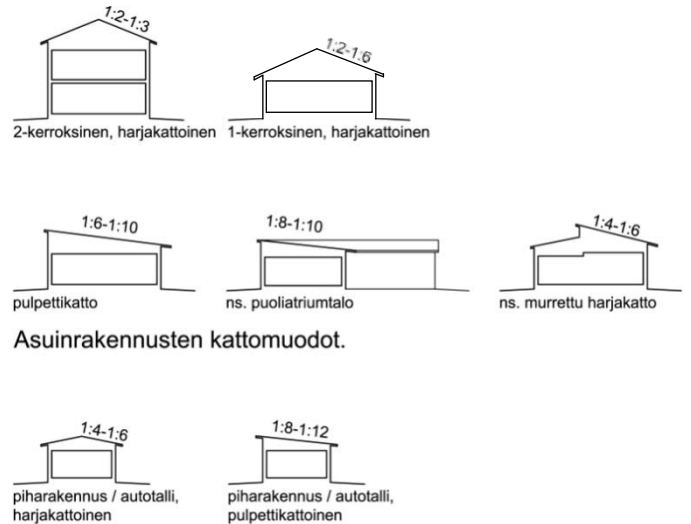
kuva 2: rakennusten muoto, ajoneuvoliittymän sijainti

Rakennukset toteutetaan selkeähahmoisina ja pääosin suorakaiteen muotoisina. Kattolyhdyt sekä räystäät rikkovat kuistit ja parvekkeet tulee sijoittaa pihan puolelle. Kadun puolella kuistit ja muut ulokkeet katetaan harjan suuntaisin lappein.

rakennuksen rakennusalan rajaan kiinni. Rakennusalan sisällä oleva viivamerkintä osoittaa rakennuksen harjan suunnan. Rakennuksen osien, kuten terassien, kuistien ym. ulottaminen 2 metriä yli rakennusalan kadun puoleisen rajan sallitaan, kooltaan ne saavat olla kuitenkin enintään 10m².

Autosuojan eteen (kadun puolelle) on jätettävä vähintään 5 metrin etäisyys pysäköitävää autoa varten. Tontille (asuinrakennuksen ja autosuojan väliin) jätetään vähintään 2,5 metrin levyinen kulkuväylä tontin perälle. Tontille saa rakentaa yhden ajoneuvoliittymän ja sen leveys saa olla korkeintaan 6 metriä. Ajoliittymää ei saa sijoittaa alle 1,5 metrin päähän naapuritontin rajasta. Jäteastiat sijoitetaan ajoneuvoliittymän yhteyteen ja aidataan. Tontit istutetaan ympäröivään metsäluontoon ja kasvupaikalle soveltuvia kasvilajeja käyttäen. Kadun puolelle ja rakennuksen läheisyyteen ei saa istuttaa suurikokoisia kasvia puulajeja. Olevaa puustoa suositellaan säilytettäväksi tonteilla, erityisesti kortteleiden 55-61 alueella, jonka mäntyvaltainen puusto on täysikasvuista. Myös olevan aluskasvillisuuden säästäminen suurempien tonttien takaosassa on suositeltavaa.

Suunnittelun alkuvaiheessa pääsuunnittelija hankkii käyttöönsä alueen johtolinjojen yhdistelmäkartan. Siinä esitetyt johtoliittymien liitoskohdat on otettava huomioon teknisten tilojen sijoittelussa.



Asuinrakennusten kattomuodot.

Piharakennusten kattomuodot.

kuva 3: rakennuksiin soveltuvat kattomuodot

3. Rakennusten koko ja muoto

Alueelle sijoittuu sekä yksi- että kaksikerroksisten omakotitalojen korttelialueita. Kaksikerroksisten omakotitalojen korttelialueilla - lukuun ottamatta kortteleita 6 ja 49 - on asuinrakennus toteutettava kaksikerroksisena (alleiviivattu kerrosluku). Rakennukset tulee toteuttaa selkeähahmoisina ja pääosin suorakaiteen muotoisina (kuva 2). Yksikerroksiset rakennukset suositellaan leveämmillä tonteilla (korttelit 38, 55, 57, 58, 60 ja 61) toteutettaviksi L:n muotoisina, ns. puoliatriumtaloina.

Rakennusten kattomuodot ovat alueittain yhtenäisesti joko harjakattoja tai pulpettikattoja (kuva 4), auma- tai mansardikattojen rakentamista ei sallita. Kortteleissa 5-6, 9, 11-13, 18, 20, 22-28, 31-34, 42-44 tulee asuinrakennuksen olla harjakattoinen. Kaksikerroksisissa rakennuksissa kattokaltevuuden tulee olla 1:2-1:3 ja yksikerroksisissa 1:2 -1:6. Kortteleissa 17, 19, 37-40, 55-61 tulee asuinrakennuksen olla pulpettikattoinen ja kattokaltevuuden 1:6-1:10. Ns. puoliatriumtaloihin suositellaan kattokaltevuudeksi 1:8-1:10. Korttelissa 49 saa

asuinrakennus olla harjakattoinen tai pulpettikattoinen, kattokaltevuuden on oltava 1:2 tai loivempi. Ns. murrettuja harjakattoja voi käyttää yksikerroksisissa asuinrakennuksissa kaikissa kortteleissa, kattokaltevuuden on oltava 1:2 -1:6 (kuva 3).

Rakennusten suunnittelussa on suotavaa huomioida aurinkolämmön hyödyntäminen. Aurinkopanelit on esitettävä rakennuslupapiirustuksissa. Asuntoihin tulee rakentaa puulämmitteinen tulisija varalämmöksi mahdollisten sähkökatkojen varalta. Tontille on suunniteltava polttopuiden säilytyspaikka.

Autotallien ja talousrakennusten on oltava selvästi asuinrakennuksia kapeampia ja matalampia. Autotallien ja talousrakennusten kattomuotona voi olla harja- tai pulpettikatto, mutta katto ei saa olla jyrkempi kuin asuinrakennuksen katto. Autotalli voidaan rakentaa asuinrakennuksen yhteyteen.

Autotallien enimmäisleveys on 7 metriä (kuva 2).



KUVA 4 : JULKISIVUVÄRITYS, KATTOMUODOT, AITAAMINEN

4. Julkisivun ja katon materiaalit ja värit

Kivikkokankaan alue jakautuu rakennusten ulkoviirityksen osalta kolmeen osa-alueeseen (ks. kuva 4). Osa-alueella 1 (korttelit 5-6, 9, 11-13 ja 17-20) julkisivut ovat vaaleita ja katot vaaleanharmaita tai harmaita. Osa-alueella 2 (korttelit 22-28 ja 31-34) julkisivuissa käytetään perinteisiä puutalovärejä keltaista, punaista ja sinistä; katot ovat harmaita tai tummanharmaita. Osa-alueella 3 (korttelit 37-40, 42-44, 49, 55-61) julkisivut ovat väreiltään tummia ja maanläheisiä, katot ovat tumman harmaat tai mustat. Osa-alueittain soveltuvia julkisivu- ja kattovärejä on esitetty ohessa (kuva 5).

Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on lautaverhous tai kiviaines (puhtaaksi muurattu poltettu savitiili tai rappaus), kortteleissa 22-28 ja 31-34 vain lautaverhous. Ulkoverhouksen on noustava julkisivuilla yhtenäisenä sokkelista räystäälle ja harjaan saakka, suuria eriaineisia pintoja ei sallita. Mahdollisten nurkkalautojen on oltava ilmeeltään kevyet ja väriltään hillityt (vältettävä kovaa kontrastia julkisivun päävärin kanssa). Mahdolliset julkisivuverhouksen jakolistat eivät saa väriltään poiketa julkisivun pääväristä. Puuverhouksen suositeltava verhouspaneeelin paksuus on vähintään 23 mm.

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

5. Aitaaminen

Kortteleiden viheralueiden puoleiset sivut rajataan yhtenäisillä aidoilla. Kortteleissa 5, 11, 18, 20, 22, 32, 34, 42, 44, 56 ja 59 viheralueiden puoleiset reunat rajataan umpinaisella lauta-aidalla, jonka korkeus on 1,5 metriä. Muissa kortteleissa viheralueiden puoleiset reunat rajataan 0,8 metriä korkealla puuaidalla, jonka sisäpuolella voi olla leikattu pensasaita.

Pääkokoojakatujen (Sarvikankaantie, Rakkakiventie välillä Vaalantie - Sarvikankaantie) varret rajataan leikatulla pensasaidalla, paitsi korttelissa 5, jossa käytetään umpinaista lauta-aitaa, jonka korkeus on 1,5 metriä. Muiden katujen varret kortteleissa 5, 6, 9, 11-13, 17-20, 22-28, 31-34, 37-40, 56 ja 59 rajataan 0,8 metriä korkealla puuaidalla; aidan sisäpuolella voi olla leikattu

6. Lisätietoja

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

Piharakennuksen ja autotallin julkisivun ja katteen on oltava väriltään sama kuin tontin päärakennuksessa. Kiviaineisen päärakennuksen yhteydessä voidaan piharakennuksen ja autotallin julkisivu tehdä lautaverhoiluun, värisävyn tulee olla vastaava kuin päärakennuksessa.



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).

pensasaita. Muiden katujen varret kortteleissa 43, 44, 49, 55, 57, 60 ja 61 rajataan leikatulla pensasaidalla. Kevyen liikenteen väylien puoleiset rajat (kortteleissa 17, 19, 31 ja 33) samoin aidataan leikatuilla pensasaidoin (kuva 4).

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. Aitoihin saa tehdä portteja, jotka ovat kattamattomia.

sijaitsevat rakennusvalvonta, asemakaavoitus sekä tontti- ja asumispalvelujen yksikkö.