

KIULUKANGAS

Rakentamistapaohje omakotirakentajille

Oulun kaupunki
Rakennusvalvonta Reijo Lammasniemi
Asemakaavoitus Anne Olsbo

AO-tontit; korttelit 217-220, 224-226, 231-238, 245 ja 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

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvä tontinhaltija on velvollinen palkkaamaan itselleen pätevän pääsuunnittelijan. Pääsuunnittelija huolehtii, että rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat täyttävät asetetut vaatimukset. Tontin haltijan tulee toimittaa tämä rakentamistapaohje pääsuunnittelijalle.

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.

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 tonttikohtainen pohjatutkimus ja perustamistapasuunnitelma, joka liitetään rakennuslupahakemukseen. Pohjatutkimuksen yhteydessä on tontin pintakorkeusasemat vaaittava. Vaaitus ulotetaan naapuritontille ja viheralueen puolelle. Korkeusjärjestelmä N2000.



RAKENNUSTEN SIOITTELU TONTILLE

Havainnekuvassa ja kaavakartalla on esitetty rakennusten sijoittelun periaatteet korttelialueilla. Rakennusten sijoittelulla pyritään tontille luomaan suojaisaa ja rajattua pihatilaa. Nuolimerkinnällä on osoitettu rakennusalan raja, johon rakennus tulee rakentaa kiinni. Rakennusalan sisällä oleva viivamerkintä osoittaa rakennuksen harjan suunnan.

Autosuojaan eteen (kadun puolelle) on jätettävä vähintään 5 metrin etäisyys pysäköitävää autoa

varten. Tontin perälle pääsyä varten jätetään vähintään 2,5 metrin levyinen kulkuväylä.

AJONEUVOLIITTYMÄ

Tontin ajoneuvoliittymän rakenteet suunnitteluttaa ja toteuttaa tontin omistaja tai haltija kustannuksellaan. Kullekin tontille saa tehdä vain yhden ajoneuvoliittymän. Liittymä päällystetään tontin rajalle asti asfaltilla ja sen enimmäislevyys on 6 metriä. Liittymän reunan tulee olla aina kuitenkin vähintään 1 metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta. Asemakaavassa on osoitettu liittymäkielto niille kohdille tontinrajaa, joille liittymää ei saa tehdä.

RAKENNUSTEN JA TONTIN KORKEUSASEMAT

Asuinrakennusten lattia tulee tehdä vähintään 0,5 m tontin kadunpuoleisten nurkkapisteiden koron yläpuolelle. Kellareiden rakentamista Kiulukankaan alueella ei suositella.

Autosuojaan lattia suositellaan tehtäväksi asuintilojen lattiatasoa alemmaksi, jolloin vältetään ongelmilta piha-alueen korkeusasemien suunnittelussa. Hyvä ajoliittymän kaltevuus on 3-5%

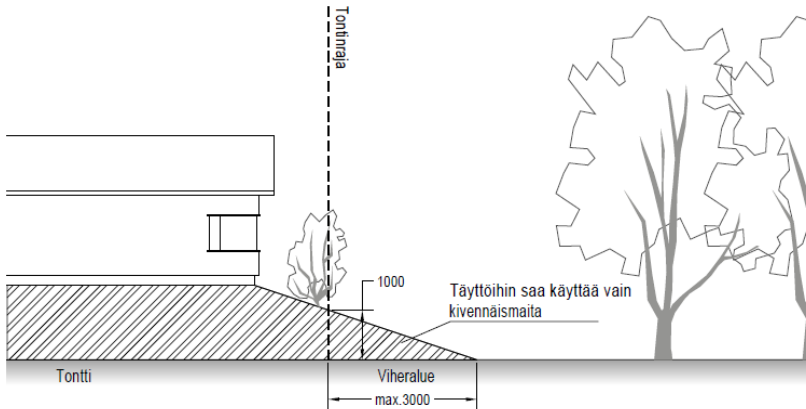
Maanpinta tulee muotoilla rakennuksesta pois päin viettäväksi. Tontin hulevesiä ei saa johtaa naapuritonteille. Tontin kuivatus on esitettävä asemapiirroksessa rakennuslupaa haettaessa.

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 korkeuslukemia on noudatettava.

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

Korttelissa 236 tonttien maanpintaa joudutaan nostamaan puistoon rajoittuvalla osalla 0,6-1,2 m täytöllä. Tämän korttelin kaikki tontit tulee luiskata oheisen ohjeen ja katusuunnitelmassa annettujen korkojen mukaisesti yhtenäisellä tavalla ulottuen n. kolmen metriä puistoalueen puolelle. Luiskauksen tekemisestä vastaa tontin haltija. Kaikkialla muualla kaava-alueella luiskausten ja pengerrysten tulee olla kokonaan omalla tontilla.

Tontin täytön luiskaaminen korttelissa 236



Lupa luiskaamiseen on kysyttävä tonttikohaisesti katu- ja viherpalvelusta. Viheralueelle tehtävä luiska ei saa olla jyrkempi kuin (1:3) ja se saa ulottua maksimissaan 3 metrin etäisyydelle tontin rajasta.

- puuston poistaminen viheralueen puolelta on sovittava katselmuksessa katu- ja viherpalveluiden edustajan kanssa ennen töihin ryhtymistä
- humuskerros tulee kuoria pois täytön alta ja täyttö tulee tiivistää
- luiskatäyttöihin saa käyttää vain kivennäismaita
- multaa tai muuta eloperäistä maata ei saa levittää puistoalueen puoleiselle osalle
- pintamateriaalina voi käyttää siirrettyä/kuorittua metsänpohjakasvillisuutta
- puistoalueella sijaitseva luiska ei ole tontin osa eikä sitä saa käyttää varastoalueena

RAKENNUSTEN KOKO JA MUOTO

Kiulukangas on pääosin kaksikerroksisten omakotitalojen aluetta. Osalla korttelialueista kerrosluku on kaavassa osoitettu alleviivattuna, jolloin päärakennus tulee toteuttaa kokonaan kaksikerroksisena.

Alueen rakentamisessa tavoitellaan kaupunkimaista ilmettä, rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia ja alueen arkkitehtuurin tulee olla yleisilmeeltään yhtenäistä ja modernin pelkistettyä.

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

Autotallien ja talusrakennusten on oltava selvästi asuinrakennuksia kapeampia ja matalampia. Autotallien ja talusrakennusten kattomuotona voi olla harja- tai pulpettikatto, mutta katto ei saa olla jyrkempi kuin asuinrakennuksen katto. Autotallien enimmäisleveys on 7 metriä.

Omakotitalon yhteyteen tulee aina rakentaa vähintään yksi irtaimiston varastotila. Se voi olla asuinrakennuksen yhteydessä tai erillisessä talusrakennuksessa. Mikäli asumisen yhteyteen rakennetaan tulisijoja, tulee rakennussuunnitelmassa osoittaa varastointitila polttopuille.

KATTOMUOTO JA -MATERIAALI

AO -korttelialueilla kattomuodon tulee olla harjakatto symmetrisenä tai epäkeskeisenä. Suositeltava kaltevuus on 1:2-1:3.

Auma- tai mansardikattojen rakentamista ei Kiulukankaan alueella sallita. Ns. murrettuja harjakattoja voi käyttää yksikerroksisissa asuinrakennuksissa, kattokaltevuuden on niissä oltava 1:4-1:6. Lapekattoja voidaan käyttää yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaisesti rakennettavilla AO-7 korttelialueilla.

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

Katot tulee suunnitella siten, ettei estetä aurinkoenergian hyödyntämiseen liittyvien rakenteiden ja järjestelmien toteuttamista jälkikäteenkään.

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 julkisivun pääasiallisen materiaalin lisäksi käytetään tehostemateriaaleja ja värejä vain vähäisesti. Tiilijulkisivujen saumojen tulee olla tiilen värisiä.

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

Piharakennuksen ja autotallin julkisivun on oltava väriltään sama kuin tontin päärakennuksessa. Kiviaineisen päärakennuksen yhteydessä voidaan piharakennuksen ja autotallin julkisivu tehdä lautaverhoiltuna. Värisävyn tulee olla vastaava kuin päärakennuksessa.

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



TYÖTILAT

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

JÄTEHUOLTO

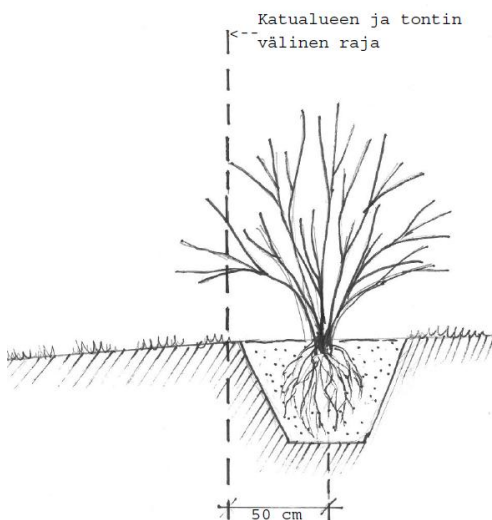
Jätehuollon tilat tulee osoittaa asemapiirroksessa. Tyhjennettävät jäteastiat tulee sijoittaa lähelle katua jätehuoltomääräyksiä noudattaen. Jäteastialle saa tehdä suoja-aidan, mutta erillistä katosta ei saa sijoittaa kadun varteen. Kompostorin paikka osoitetaan asemapiirroksessa.

Eloperäisen biojätteen kompostointi edellyttää suljettua ja hyvin ilmastoitua kompostoria. Puutarhajätteellekin vaaditaan vähintään kehikko. Jäteastiat ja kompostori on suojattava näköesteellä kuten aitauksella tai istutuksin.

AITAAMINEN

Omakotitontit rajataan katua vasten pensasaidalla. Tonttien välisillä rajoilla voidaan käyttää rajauksena korkeintaan 1,2 metriä korkeaa puurakenteista aitaa tai istuttaa pensasaita. Aitauksesta on sovittava kirjallisesti naapurien kesken ja aidan tyyppi tulee esittää rakennusluvan yhteydessä. Kortteleiden viheralueiden puoleiset sivut rajataan puurakenteisella aidalla jonka sisäpuolella voi olla pensasaita.

Kadun ja tontin välinen pensasaita tulee istuttaa tontin puolelle, jotta pensasaita ei vaurioidu lumen kasaamisesta piennaralueelle. Pensasrivi istutetaan 50 cm etäisyydelle tontinrajasta.



Pensasaidan alkuvaiheen suojaksi voidaan tontin ja katualueen rajalle rakentaa yksinkertainen, enintään metrin korkuinen lauta-aita. Puuaitojen värinä käytetään mustanruskeaa tai rakennusten julkisivuväritystä mukailevaa tummaa värisävyä.

PIHAN KASVILLISUUS

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Pihaille tulee istuttaa puita ja pensaita, myös etuistutusalueelle tulee istuttaa pensasaidan lisäksi ainakin yksi puu. Puulajeina kannattaa suosia pienikokoisia lajeja, kuten omenapuita. Suurikokoisiksi kasvavia puulajeja ei saa istuttaa lähelle tontin rajaa siten että ne varjostavat naapurin pihaa.

AURINKOENERGIAN HYÖDYNTÄMINEN JA JÄÄHDYTYS

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.



OULU



Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

Käyntiosoite: Solistinkatu 2

Postiosoite: PL 32, 90015 Oulun kaupunki

Puhelin: (08) 558 410

etunimi.sukunimi@ouka.fi

www.ouka.fi