

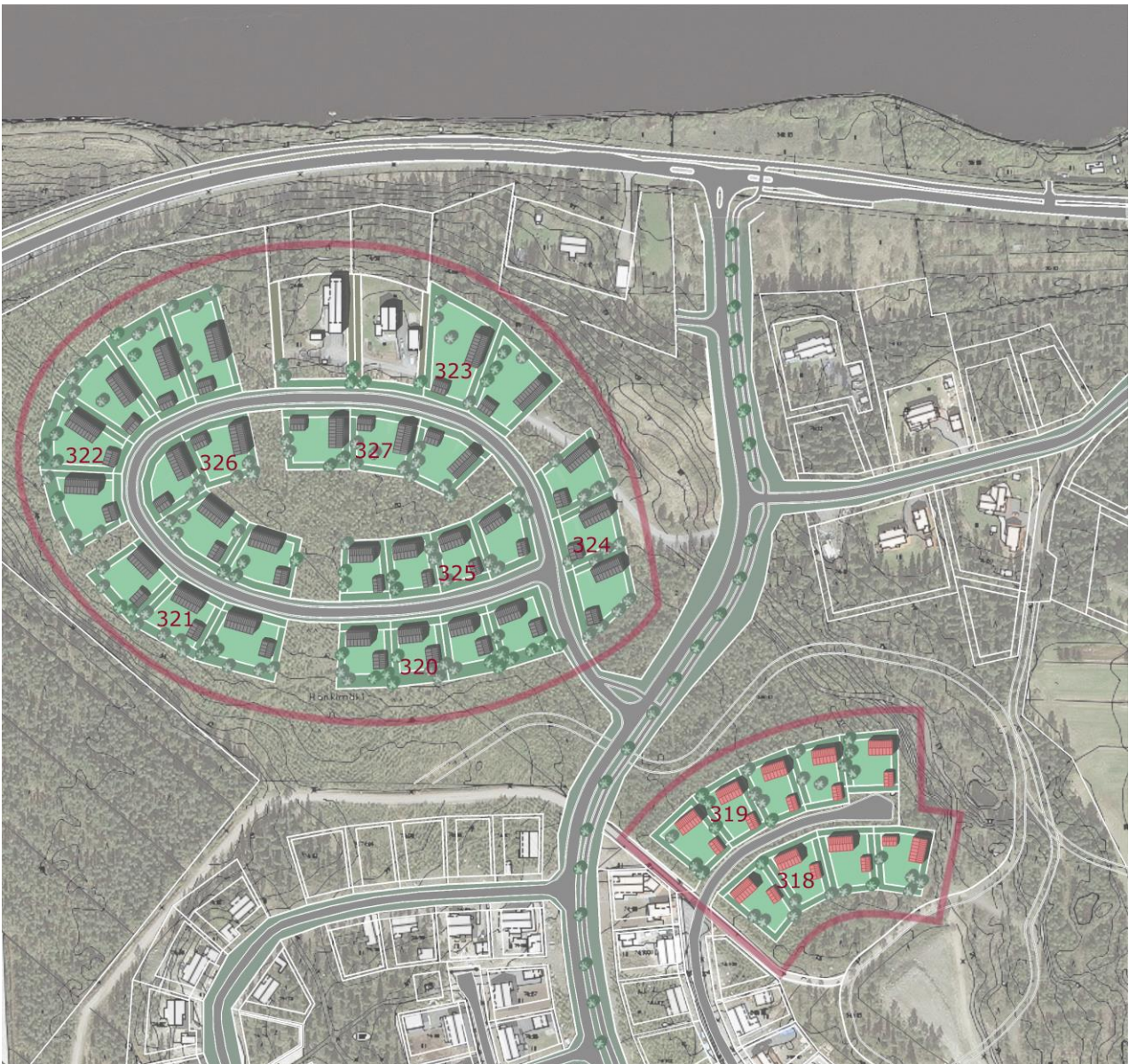
Hakomäki

Rakentamistapaohje omakotirakentajille

AO-tontit; korttelit 318-327

RAKENTAMISTAPAOHJEEN TARKOITUS

Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on ohjata rakentamista Hakomäen 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.



Hakomäen asemakaavan laajennusosa. Kuvaan on rajattu punaisella korttelit, joita tämä rakentamistapaohje koskee

SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän tontinhaltijan on velvollinen palkkaamaan itselleen pätevän pääsuunnittelijan. Pääsuunnittelija huolehtii, että rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat täyttävät asetetut vaatimukset. Tontin haltijan tulee toimittaa nämä rakennustapaohjeet pääsuunnittelijalle.

Ennen suunnitteluun ryhtymistä tulee tontin haltijan ja pääsuunnittelijan yhdessä ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan. Tarkastusarkkitehdin kanssa käytävässä neuvottelussa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä rakennustapaohjeet 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 tonttikohdainen pohjatutkimus ja perustamistapasuunnitelma, joka liitetään rakennuslupahakemukseen. Pohjatutkimuksen yhteydessä on tontin pintakorkeusasemat vaaittava. Vaaitus ulotetaan naapuritontille ja viheralueen puolelle. Korkeusjärjestelmä N2000

RAKENNUSTEN SJOITTELU TONTILLE

Etusivun havainnekuvassa on esitetty rakennusten sijoittelun periaatteet korttelialueilla. Rakennusten sijoittelulla pyritään tontille luomaan suojaisaa ja rajattua pihatilaa. Nuolimerkinnällä on osoitettu rakennusalan raja, johon rakennus tulee 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 2 metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta.

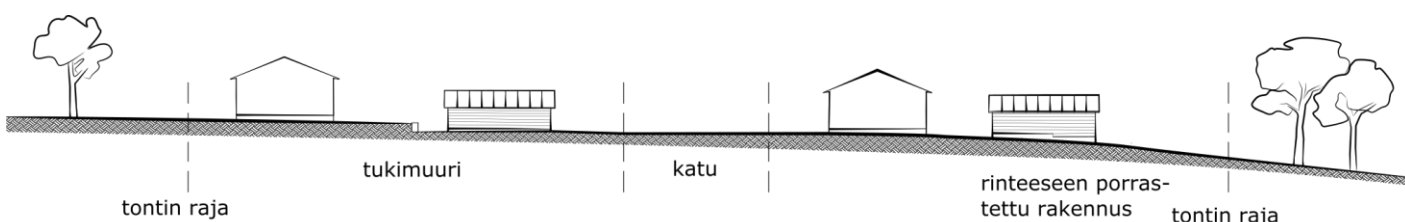
RAKENNUSTEN JA TONTIN KORKEUSASEMAT

Asuinrakennusten lattia tulee tehdä vähintään 0,5 m tontin kadunpuoleisten nurkkapisteiden koron yläpuolelle. Autosuojan lattia suositellaan tehtäväksi asuintilojen lattiatasoa alemmaksi, jolloin välttyään 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.

Rakennettaessa loivaan rinnemaastoon suositellaan rakennuksen porrastamista maaston mukaan. Runsasta rinteeseen pengertämistä tai tasaisesti leikkaamista ei sallita. Pääsääntöisesti tulee pyrkiä siihen, että rakennuksen harjasuunta on likimain kohtisuoraan rinteeseen viettosuuntaan nähden. Tällöin rakennuksen sovitaminen maastonmuotoihin on helpompaa ja tarve pengertämiseen vähenee.

Tontti ja piha rakennetaan siten, että ne liittyvät luontevilla korkeuksilla naapuritontteihin, viheralueisiin ja muuhun ympäristöönsä. Maaston vaihtelevuuden vuoksi piha-alueiden muotoilu ja korkeustasot tulee suunnitella yhtä aikaa rakennusten kanssa. Vierekkäiset tontit on liitettävä toisiinsa luontevasti ilman porrastuksia. 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 tukimuri rakentaa vähintään 1,5 metrin päähän tontin rajasta.

RAKENNUSTEN KOKO JA MUOTO

Hakomäen laajennusosa on 1 ¾ -kerroksisten omakotitalojen aluetta. Alueen tonttikoot ovat suurehkoja ja rakentamisessa tavoitellaan väljää, luonnonläheistä ilmettä. Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaista 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. Auma- tai mansardikattojen rakentamista ei Hakomäen alueella sallita. Ns. murrettuja harjakattoja voidaan myös käyttää.

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

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

Kattomateriaalin tulee olla sileä tai profiililtaan hillitty. Kortteleissa 318 ja 319 kattomateriaalin tulee olla punainen ja kortteleissa 320-327 musta tai grafiitinharmaa. Piharakennusten katteen on oltava väriltään sama kuin tontin päärakennuksessa, ellei käytetä viherkattoa.

JULKISIVUT

Rakennusten julkisivumateriaalina voidaan käyttää puuta, paikalla muurattua savitiiltä tai rappausta. Julkisivujen tulee olla yhtenäisiä siten, että julkisivun pääasiallisen materiaalin lisäksi käytetään tehostemateriaaleja ja värejä vain vähäisesti. Mikäli rakennuksen runkomateriaalina käytetään hirttä, tulee salvosten olla lyhytnurkkaisia

Puujulkisivut tulee maalata pääosin peittävällä maalilla ja hillityllä värisävyllä. Lautaverhoiltujen rakennusten yksityiskohtien, kuten nurkkalautojen on oltava ilmeeltään moderneja, kevyitä ja pelkistettyjä. Julkisivutiilien tulee olla yksivärisiä ja saumaustaastin värin lähellä tiilen tummuutta. Korkeissa sokkeleissa julkisivuverhous tulee viedä mahdollisimman alas siten, että näkyvän sokkelin osuus on enintään 40 cm.

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

Julkisivuväreinä ei tule käyttää sinistä, siniharmaata eikä täysin mustaa. Alueelle suositellaan käytettäväksi lämpimiä murettuja maanläheisiä sävyjä, kuten tummanruskeaa, terrakottaa ja keltaokraa ja näiden lisäksi harmaata. Värisävyt tulee hyväksyttää rakennusluvan yhteydessä.



TYÖTILAT

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

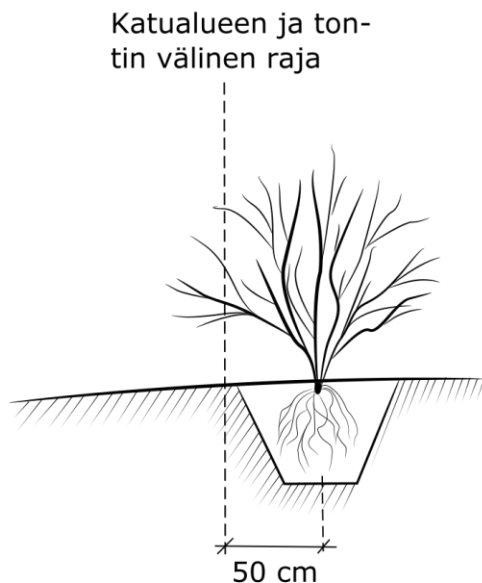
JÄTEHUOLTO

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..

Puistoa tai katua vasten sijoittuva pensasaita tulee istuttaa tontin puolelle. 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. Pihoille 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.