

NÄPPÄRINKANGAS

Rakentamistapaohje erillispientalotonteille ja yhtiömuotoisille tonteille



Rakennuslautakunta hyväksynyt 5.2.2025 § 9

Sisältö

RAKENTAMISTAPAOHJEEN TARKOITUS.....	3
SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN.....	3
Johtoliittymät ja tekniset tilat.....	3
Pohjatutkimus	3
ALUEEN YLEISKUVAUS.....	4
KORTTELEITA KOSKEVAT OHJEET.....	5
Tontin rakentaminen ja pihajärjestely.....	5
Hulevesien hallinta kiinteistöllä	6
Tekniset laitteet ja energiaratkaisut	6
Kattomuoto ja -materiaali.....	6
Rakennusten julkisivut ja julkisivuvärit	7
Aidat	9
Lisätietoja	9

RAKENTAMISTAPAHOJJEEN TARKOITUS

Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on ohjata rakentamista Näppärinkankaan alueella siten, että alueesta muodostuu kaupunkikuvallisesti yhtenäinen, laadukas ja viihtyisä asuinalue. Rakentamistapaohje täydentää Näppärinkankaan asemakaavan 564–2475 määräyksiä ja merkintöjä. Ohje on Oulun kaupungin tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontin haltijaa sitova.

Rakentamistapaohje koskee Oulun kaupungin Jäälän kaupunginosan (Näppärinkangas) erillispientalojen kortteleita (AO-1) 300–302, 304–307, 309 ja 311–317 sekä yhtiömuotoisia asuinpienalojen kortteleita (AP) 303, 308 ja 310.

SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN

Ennen suunnitteluun ryhtymistä tulee tontin haltijan ja pääsuunnittelijan yhdessä ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan. Tarkastusarkkitehdin kanssa käytävässä neuvottelussa ja mahdollisessa korttelikokouksessa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä rakentamistapaohjeet sekä mahdolliset muut huomioon otettavat seikat. Asemakaavan lähtötietoja, sisältöä ja tavoitteita on kirjattu asemakaavan selostukseen.

Ennen rakennusluvan hakemista on laadittava ja hyväksyttävä tontin käyttösuunnitelma, jossa esitetään rakennusten sijoittelu tontilla, pihajärjestelyt kuivatukseen, liittyminen ympäristöön, pysäköinti ja tontin raja-alue. Mikäli rakennusoikeudesta toteutetaan vain osa, tulee käyttösuunnitelmassa osoittaa, miten koko rakennusoikeuden määrä voidaan ja aiotaan toteuttaa myöhemmin, niin asuin kuin taloustilojenkin osalta.

Johtoliittymät ja tekniset tilat

Suunnittelun alkuvaiheessa tulee pääsuunnittelijan hankkia käyttöönsä johtolinjojen yhdistelmäkartta sekä katusuunnitelma. Niissä esitetyt johtoliittymien liitoskohdat ja tontin kulmapisteiden suunnittelut, sitovat korot on otettava huomioon toimintojen ja tilojen suunnittelussa. Rakennuksen sijoittuessa vasten naapuritontin rajaa tekninen tila on sijoitettava siten, etteivät tekniset liitännäiset kulje naapuritontin kautta.

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.



Kuva 1. Katunäkymä Kehrääjantie (Sitowise 2022, Oulun kaupunki 2024).

KORTTELEITA KOSKEVAT OHJEET

Tontin rakentaminen ja pihajärjestelyt

Kaavakartalla on esitetty rakennusten sijoittelun periaatteet tonteilla. Osalle tonteista on osoitettu nuolimerkintä rakennusalan sisällä. Se määrää rakentamaan rakennusalan rajaan tai kulmaan kiinni. Osalle tonteista on osoitettu rakennusalan sisällä oleva viivamerkintä, joka kertoo rakennuksen vesikaton harjan suunnan. Rakennusten sijoittelulla pyritään tontille luomaan suojaisaa ja rajattua pihatilaa.

Pihan mitoituksessa on varattava riittävästi tilaa pääkäyttötarkoituksen edellyttämiin toimintoihin (esimerkiksi huoltotoimintoihin, lumen ja hulevesien käsittelyyn, oleskeluun, leikkiin ja pysäköintiin). Tontin kuivatus, hulevesien viivytys ja mahdollinen imeytys sekä lumen läjitys on esitettävä asemapiirroksessa rakennuslupaa haettaessa. Laskuri lumitilan mitoittamiseen tontilla löytyy rakennusvalvonnan määräykset ja ohjeet-verkkosivuilta.

Tontin nurkkapisteiden korkoasemat määräytyvät katusuunnitelmasta. Vierekkäiset tontit on liitettävä toisiinsa luontevasti – tarvittaessa tukimuurilla tai pinnan kallistuksilla. Tarvittavat maatäytöt on toteutettava tontin puolella ja niistä vastaa tontin haltija. Rakennusten lattia tulee sovittaa ympäröivien alueiden suunniteltuun korkotasoon. Maanpinnan tulee kallistua rakennuksista poispäin.

Tontille saa rakentaa yhden ajoneuvoliittymän, ja sen leveys saa olla korkeintaan 6 metriä. Ajoliittymää ei saa sijoittaa alle 1,5 metrin päähän naapuritontin rajasta. Autopaikat suositellaan sijoitettavaksi pääosin katoksiin tai talleihin.

Tontin säilytettävät ja istutettavat puut sekä pensaat esitetään tontin käyttösuunnitelmassa tai erillisessä pihasuunnitelmassa. Nykyistä kasvillisuutta tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Istutusten avulla

tuetaan tontin toiminnallisia järjestelyjä ja suojataan oleskelualueita tuulelta tai liialta auringonpaisteelta. Istutettavat puut, pensaat sekä perennat suositellaan valittaviksi alkuperältään kotimaisista ja paikallisissa olosuhteissa menestyvistä lajeista. Tontilla tulee olla mahdollisimman paljon kasvillisuusalueita, jotka mahdollistavat sadevesien imeytymisen. Piha-alueen suunnittelussa tulee käyttää mahdollisimman paljon vettäläpäiseviä pintoja.

Lumitilat tulee sijoittaa tontille sellaisiin paikkoihin, joihin ne voidaan luontevasti läjittää, eivätkä estä sade- ja sulamisvesien valumista hulevesijärjestelmään tai tulvareitille.

Rakennettaessa lähelle naapuritontin rajaa, naapurin kanssa tulee laatia rasitesopimus niistä teknisistä järjestelyistä (pintamaan kallistus) ja rakennusosista (routasuojaus, perustukset, räystäät), jotka yltyvät naapuritontin puolelle tai vaikuttavat naapuritontin järjestelyihin. Rasitesopimus tulee liittää rakennuslupahakemukseen.

Alueella ei sallita kellaritilojen rakentamista.

Postilaatikat sijoitetaan ryhmiksi. Laatikkoryhmätelineen värin tulee olla tummanharmaa. Ryhmän postilaatikoiden tulisi olla ulkoilmeeltään yhtenäisiä. Postilaatikoiden sijoittamisesta on ohje Postin nettisivuilla.

Yhtiömuotoiset AP-tontit:

Piha-alueen suunnittelussa käytetään viherkerrointa, jonka tulokset tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman yhteydessä. Viherointyökalu löytyy rakennusvalvonnan määräykset ja ohjeet-verkkosivuilta. Vihertehokkuusluvun noudattamisella varmistetaan laadukkaan ympäristörakentamisen toteutuminen Oulun kaupungin strategisten linjausten mukaisesti. Käyttösuunnitelmaan tulee nimetä kelpoisuusehdot täyttävä vihersuunnittelija.

Autopaikat suositellaan toteutettavaksi keskitettyinä, jotta pihatoiminnoille jää mahdollisimman paljon vapaata tilaa.

Tontin sisäiset ajoyhteydet on suunniteltava siten, että pelastusajoneuvot ja huoltoajoneuvot pääsevät lähelle sisäänkäyntejä.

Jätehuollon tilat tulee osoittaa asemapiirroksessa. Tyhjennettävät jäteastiat tulee sijoittaa keskitetysti katokseen tai syväkeräysastioihin lähelle katuja jätehuoltomääräyksiä noudattaen. Jäteastiat on suojattava näköesteellä kuten aitauksella tai istutuksin.

AO-1-tontit:

Jätehuollon tilat tulee osoittaa asemapiirroksessa. Tyhjennettävät jäteastiat tulee sijoittaa lähelle katuja jätehuoltomääräyksiä noudattaen. Jäteastiat on suojattava näköesteellä kuten aitauksella tai istutuksin. Kadun varteen sijoittuvalle jäteastialle ei saa tehdä katosta. Kompostorin paikka osoitetaan asemapiirroksessa. Eloperäisen biojätteen kompostointi edellyttää suljettua ja hyvin ilmastoitua kompostoria.

Hulevesien hallinta kiinteistöllä

Tontin hulevesien käsittelyn suunnittelussa on käytettävä ammattitaitoista suunnittelijaa. Järjestelyt esitetään tontin kuivatussuunnitelman yhteydessä rakennuslupaa haettaessa. Tontin sadevesiä ei saa johtaa naapuritontin puolelle tai katu- ja viheralueille.

Mikäli hulevesijärjestelmä tai piha tulvii, veden tulee päästä rajapainanteisiin ja sitä myöten turvalliseen paikkaan kadulle tai puistoalueelle.

Tekniset laitteet ja energiaratkaisut

Suunnitteluratkaisussa on pyrittävä hyödyntämään passiivista aurinkoenergiaa. Samalla on huolehdittava rakennusten riittävästä varjostuksesta yllämmön ehkäisemiseksi.

Rakennusten katoille ja seinille asennettaville kiinteistökohtaisiin energiaratkaisuihin liittyville teknisille laitteille, kuten aurinkopaneeleille ja aurinkokeräimille, ilmalämpöpumpuille sekä niiden varauksille, on esitettävä sijainnit rakennuslupa-asiakirjoissa.

Aurinkopaneelien ja -keräimien sijoittelussa ja suunnittelussa tulee huomioida, että ne toimivat osana arkkitehtuuria ja ovat esteettisesti ympäristöön sopivia. Lämpöpumppujen ulkoyksiköt tulee sijoittaa julkisivussa mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan (ei kadun puolelle) ja ne tulee verhoilla rakennuksen ulkoarkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Kaukolämmön saatavuus tulee varmistaa Oulun Energialta.

Maalämpökaivojen sijoittelussa ja toteutuksessa on noudatettava Oulun rakennusvalvonnan ohjeistusta. Energiaratkaisusta löytyy lisätietoa rakennusvalvonnan verkkosivuilta.

Kattomuoto ja -materiaali

Päärakennusten kattomuoto on harjakatto. Runkosyvyydeltään pienet rakennukset, kuten autosuojat ja piharakennukset voivat olla myös pulpettikattoisia. Kattomuoto voi olla myös epäkesko harjakatto erityisesti, jos lappeelle halutaan sijoittaa aurinkokeräimiä. Kattomuotona ei sallita aumakattoa, mansardikattoa tai murrettua harjakattoa. Räystäsrakenteen tulee olla ilmeeltään kevyt ja alta avoin. Kattomuodon sisään voi sijoittua teknisiä tiloja tai parviratkaisuja.

Katon väri tulee olla tummanharmaa, tarkka väri sovitetaan tontin rakennusten väriin ja sävyyn. Katemateriaali on vapaasti valittavissa. Teräsohutlevystä tehdyn katon tulee olla mattapintainen. Erityisesti talousrakennuksia ja autosuojia voidaan toteuttaa myös viherkatteisina. Katon täydentävät rakennusosat (piiput, tikkaat jne.) sovitetaan katon väriin ja sävyyn. Läpivientien ja katolle sijoittuvien teknisten laitteiden asetteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Rakennusten julkisivut ja julkisivuvärit

Rakennusten julkisivumateriaalina alueella käytetään puuverhoilua. Puuverhoiltujen rakennusten julkisivupinta voi olla paneeliverhoilua tai hirttä citynurkalla. Verhouksen suunnan ja paneelikoon voi vapaasti valita. Julkisivuverhouksen on oltava samaa materiaalia, verhoustapaa ja väriä koko julkisivun osalta sokkelista räystäälle ja päädyissä harjaan saakka.

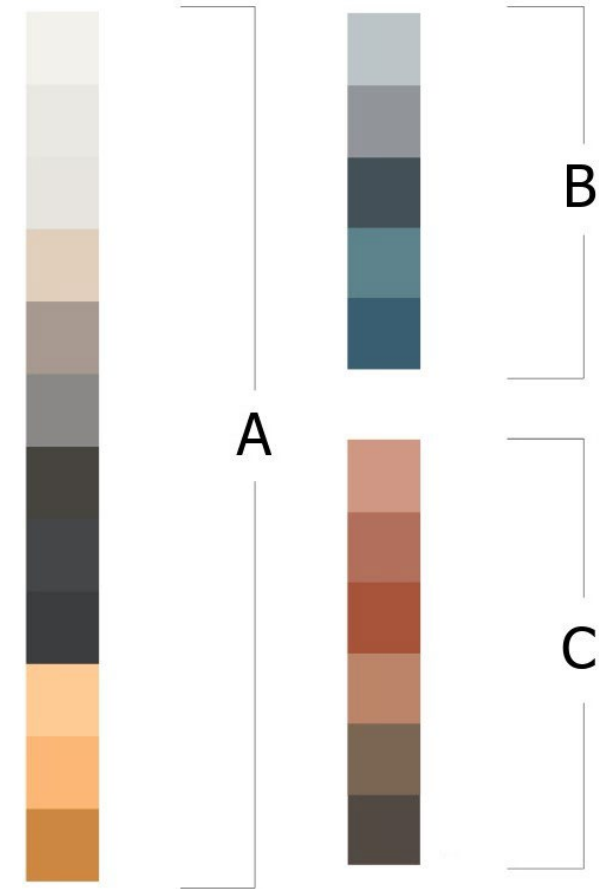
Julkisivuvärien sijoittuminen alueella on esitetty kuvassa 4. Tavoitteena on päärakennusten värien vaihtelevuus tonttikohtaisesti, joten katuvarressa vierekkäisten tonttien rakennusten tulee olla eri väriset.

Julkisivujen väriyksissä (kuva 3) suositetaan kaikilla tonteilla A-ryhmän värejä. Näitä värejä voidaan täydentää B-ryhmän väreillä kortteleissa 300–309 ja C-ryhmän väreillä kortteleissa 310–317 (ks. kuva 4). Musta tai valkoinen ei sovellu julkisivuväriksi.

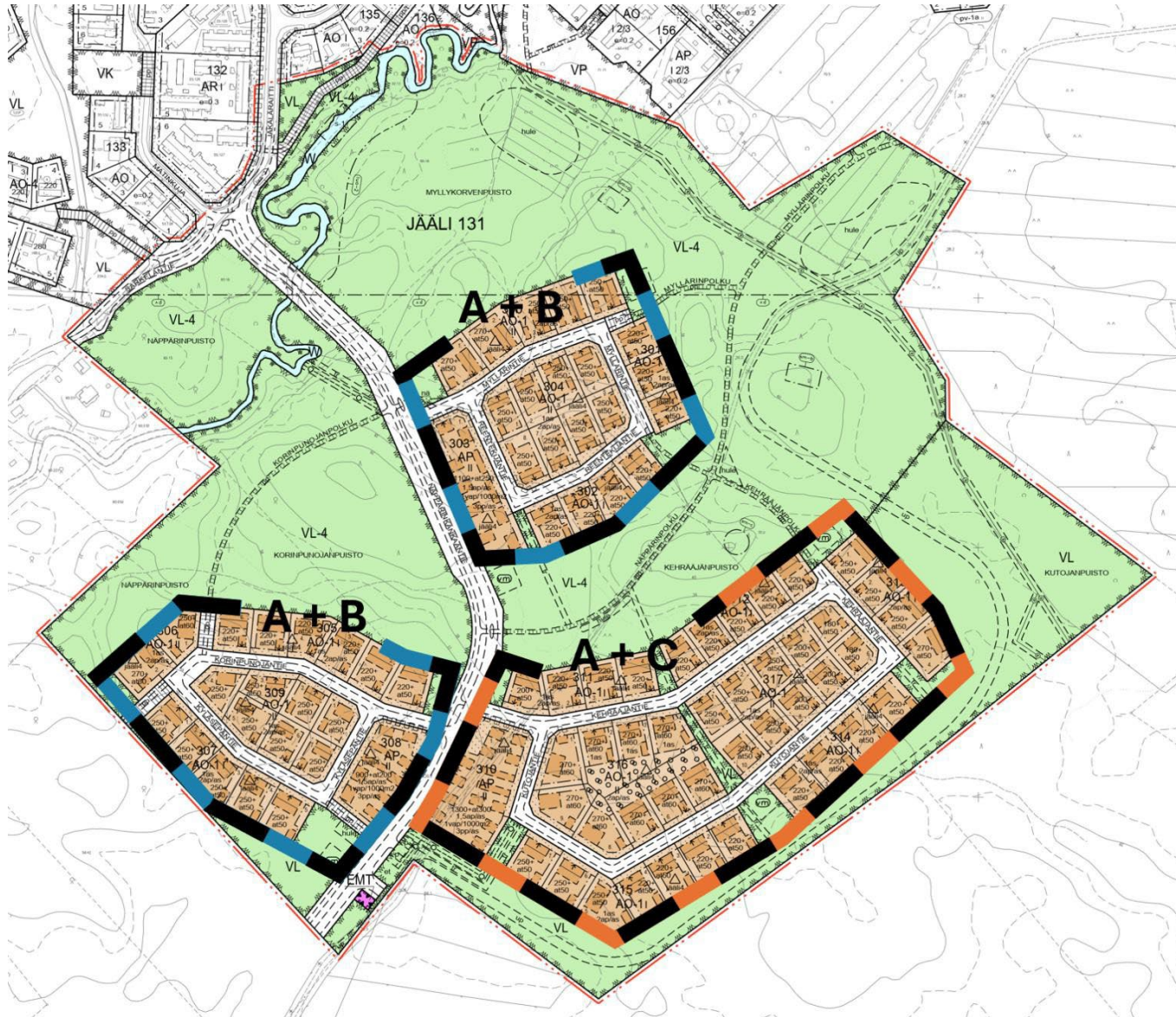
Talousrakennukset:

Erilliset talousrakennukset tulee toteuttaa pääosin yhtä julkisivumateriaalia käyttäen. Materiaalin tulee värisävyineen olla yhtenäinen tontin päärakennuksen kanssa. Avointen autokatosten sisäpuolet tulee toteuttaa verhottuina ja pinnoitettuina.

Mikäli talousrakennusta ei rakenneta ensimmäisessä vaiheessa, tulee asemapiirroksessa varata mahdollisuus talousrakennuksen myöhempään toteuttamiseen. Mikäli tontille rakennetaan tulisijoja, tulee rakennussuunnitelmassa osoittaa polttopuille varastointitila. Talousrakennus on suositeltavinta rakentaa samasta materiaalista samoin värisävyin asuinrakennuksen kanssa.



Kuva 3. Julkisivuvärit alueella.



Kuva 4. Julkisivuvärien sijoittuminen alueella.

Aidat

Kortteleiden katujen varret rajataan umpinaisella, yhtenäisellä peittomaalatulla lauta-aidalla, jonka korkeus on 1200 mm. Aidat tulee esittää rakennusluvassa ja toteuttaa tontin muun rakentamisen yhteydessä. Aidat tulee perustaa maaperään ja perustamistapa tulee esittää rakennusluvassa. Aidan runkotoikka sijoitetaan aina tontin puolelle, ja niiden tulee olla samaa väriä kuin laudoitus. Kortteleiden puistoon rajautuvien aitojen tulee olla 1200 mm korkeita peittomaalattuja lauta-aitoja tai pensasaitoja. Pensasaitojen kasvuunlähtö turvataan 600 mm korkuisella suojapuomilla.

Korttelin sisällä tontit voidaan tarvittaessa rajata toisistaan aidoilla, pensasaidoilla ja/tai istutuksilla.

Aitoihin saa tehdä portteja, jotka ovat kattamattomia. Porttien kohdalla on pyrittävä säilyttämään aidan yhtenäinen ilme.

Aitojen värit sovitetaan tontin rakennusten väriin ja sävyyn. Raja-aidan värisävystä tulee sopia naapuritontin haltijan kanssa. Ajoneuvoliittymän kohdalla aidan tulee mahdollistaa riittävä näkymä molempiin suuntiin. Aitoihin tehtävät korkeussuuntaiset pykällykset maanpinnan korkovaihtelun tai aitatyyppin muuttamisen vuoksi on pyrittävä sijoittamaan tontin kulmiin, tontin rajaan sijoittuvien rakennusten kohtiin tai portteihin.

Lisätietoja

Lisätietoja tonttien hakemisesta antaa yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden Maa ja mittaus -yksikkö. Lisätietoja kaavamääräyksistä, rakennussuunnittelusta ja rakennusluvan hakemisesta antaa Oulun rakennusvalvonta. Energiahuollon osalta lisätietoja antaa Oulun Energia.