

23.10.2024

KIVIKKOKANGAS

RAKENTAMISTAPOHJE AMMATTIRAKENTAJIEN KORTTELIALUEILLE

Hyväksytään rakennuslautakunnassa. Ohjeeseen voi tulla vähäisiä tarkennuksia.



Tämä rakentamistapaohje koskee Kivikkokankaan korttelin 62 tonttia 1, kortteleista 63 ja 64 sekä tonttia 2 korttelissa 65.

Rakentamistapaohje on hyväksytty rakennuslautakunnassa 30.10.2024.

Oulun kaupunki

Rakennusvalvonta, tarkastusarkkitehti Kari Kämäräinen

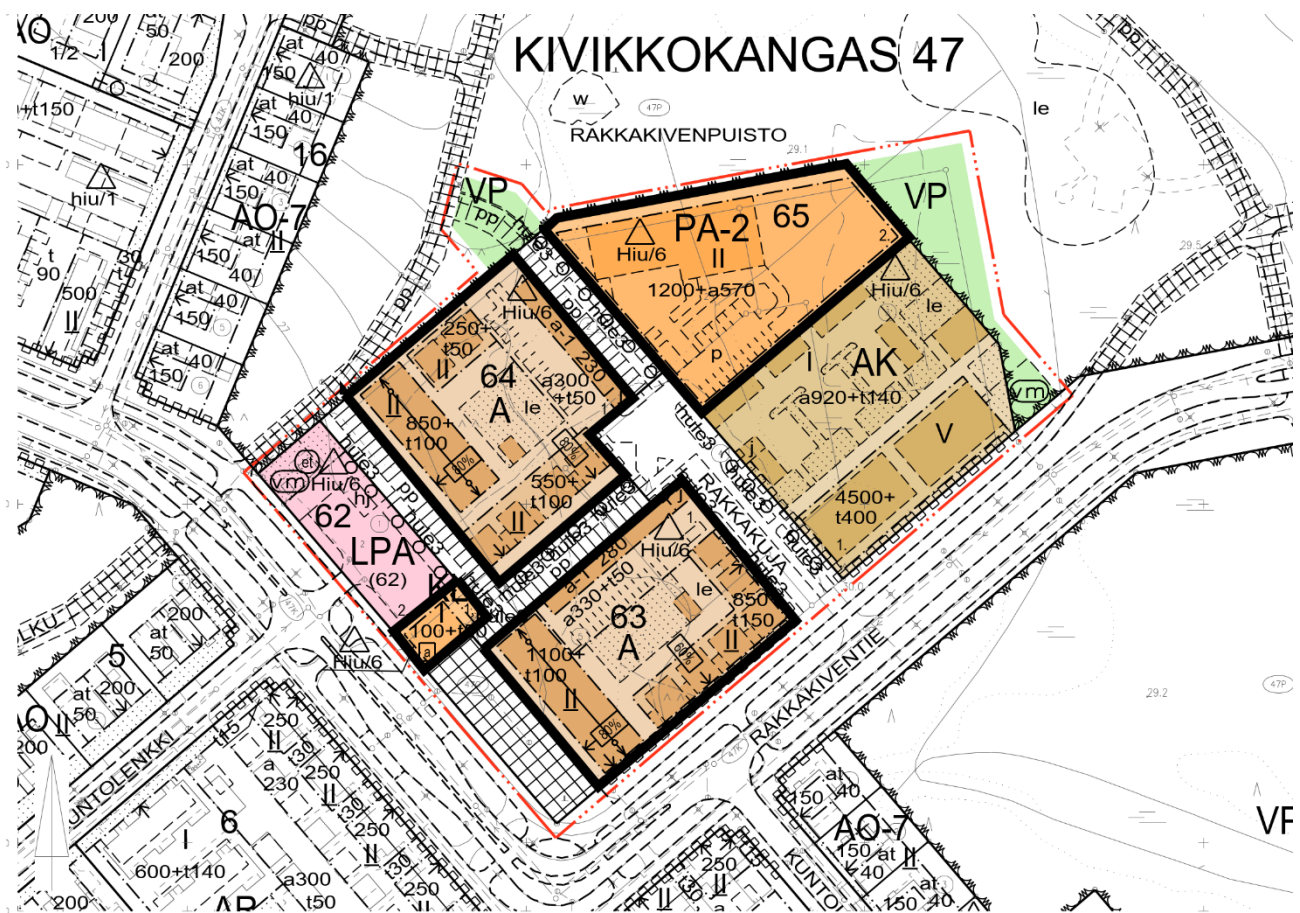
Kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Anna Kupila

Kansikuva: Asemakaavan maankäytön viitesuunnitelma Oulun kaupunki, kerrostalo Pajala yhtiöt Oy.



1. Yleistä

Rakentamistapaohje koskee Kivikkokankaan korttelin 62 tonttia nro 1, kortteleita 63 ja 64 sekä tonttia nro 2 korttelissa 65. Rakentamistapaohje täydentää asemakaavaa ja sen määräyksiä. Rakennustapaohjeella pyritään ohjaamaan alueen rakentamista, siten, että siitä muodostuu alueelle sopiva eheä ja viihtyisä kokonaisuus. Ennen suunnittelun aloittamista nämä ohjeet käydään läpi rakennusvalvonnan tarkastusarkkitehdin kanssa. Rakennussuunnittelun aloituskokouksessa selvitetään myös tonttia koskevat asemakaavamääräykset sekä mahdolliset muut huomioitavat seikat. Ennen rakennusluvan hakemista tulee laatia ja hyväksyttää tontin käyttösuunnitelma, jossa esitetään rakennusten sijoittelu tontilla, pihajärjestelyt kuivatukseen, liittyminen ympäristöön, pysäköinti sekä tontin raja-alue.



2. Korttelien muodostus ja massoittelu

Alue on pääasiassa tiivistä pientalovaltaista aluetta. Lisäksi kortteliin sijoittuu Rakkakiventien varteen asuinkerrostalojen korttelialue, jossa mahdollisesta viisikerroksinen rakentaminen. Kerrostalotontin rakentamisen on tarkoitus toimia kaupunkikuvallisena maamerkinä ympäröivän matalamman rakennuskannan lomassa ja lisätä alueen tunnistettavuutta. Aluetta ympäröivät alueet ovat pääasiassa matalaa pientalovaltaista asuinaluetta sekä puustoista, puistoalue (Rakkakivenpuisto).

Alueen tonttikatu Rakkakuja muodostaa kaupunkikuvallisesti vehreän ja tiiviin kulkuyhteyden Rakkakiventieltä korttelin tonteille. Korttelissa kulkee monipuoliset kävely- ja pyöräilyreitit alueen ulkopuolelle. Alueelle toteutettavat jalankulun ja pyöräilyn reitit elävöittävät rakennusmassoilla rajautuvia kaupunkitiloja. Rakkakiventien mutkaan, alueen eteläosaan, sijoittuu kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen julkinen toriaukio, jota reunustaa kaksikerroksinen asuinrakentaminen.

Kortteliin 62 sijoittuu pieni liikerakennusten korttelialue (KL), jonne voi sijoittua esimerkiksi grilli tai kioski alueelle muodostuvan toriaukion laidalle. Lisäksi kortteliin sijoittuu paikoituskenttä (LPA-4), joka on varattu yleistä pysäköintiä sekä KL-tontin vaatimia autopaikkoja varten.

Kortteleissa 63 ja 64 rakentaminen sijoittuu tontin reunoille rajaten tonttia ympäröivistä alueista ja muodostaen rajatun sisäpihan. Korttelikohtaisille sisäpihoille muodostuu asukkaille yhteistä tilaa mm. leikille, oleskelulle, ympäristörakentamiselle, tekniselle huollolle, väestönsuojille sekä lumenläjitykselle.

Korttelin 65 tontti nro 2 on osoitettu asemakaavassa PA-2 merkinnällä. Kyseinen merkintä mahdollistaa tontille rakennettavan yksityisiä tai julkisia palveluita, palveluasumista, ympärivuorokautista palveluasumista, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asumista. Tontille voi sijoittua enintään kaksikerroksista rakentamista. Koska tontti sijoittuu korttelin perälle puiston reunalle, rakentamisalue on laajempi ja rakennukset on mahdollista sijoittaa vapaammin tontilla.

3. Kortteli- ja tonttikohtaiset ohjeet

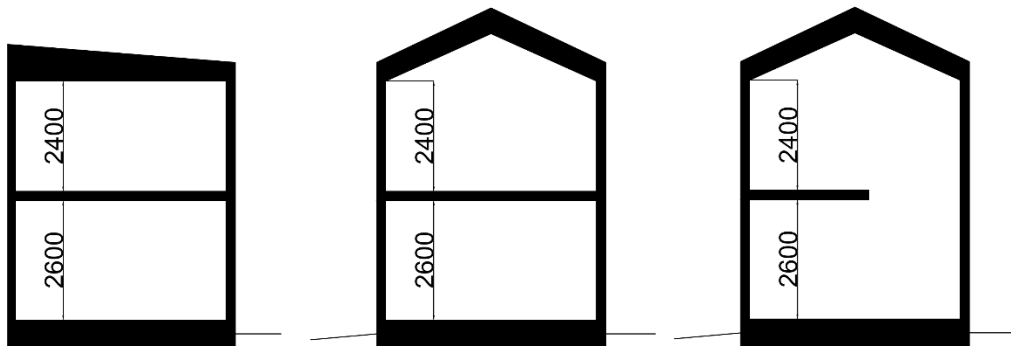
3.1. KL-kortteli 62

Kortteli on liikerakennusten korttelialuetta. KL-tontille sijoittuvan rakennuksen julkisivun materiaalina tulee käyttää tummaksi poltettua tiiltä ja toriaukion sekä LPA-alueen suuntaan lasipintoja. Ikkunoissa tulee olla näyteikkunan kaltainen kirkas lasipinta, josta saa olla umpeen teipattua enintään 50%. Rakennuksen katolle sijoittuvat täydentävät rakennusosat, kuten piiput ja tikkaat, tulee sovittaa vesikaton väriin ja materiaaliin. Rakennuksen tulee erottua asuinrakennuksista, mutta kuitenkin muodostaa Toriaukiolle yhtenäinen ilme toriaukiota rajaavan rakennuskannan ja muurimaisen aidan kanssa. KL-tontille sijoittuvan rakennuksen kattomuoto on vapaasti harkittavissa.

3.2. A-korttelit 63, 64

Korttelit ovat asuinrakennusten korttelialuetta. Asuinrakennusten kattojen harjasuuntien tulee olla rakennuksen edustan tonttirajan suuntaisia. Harjakattoa tulee käyttää yhtenäisille rivitalomassoille, pulpettikattoa tulee käyttää noppamaisille kytketyille pientaloille. Käytettäessä pulpettikattoa, katon tulee laskea pihan puolelle. Harjakattojen kaltevuus tulee olla 1:3...1:1,5. Pulpettikattojen kaltevuuden tulee olla 1:6...1:8. Kattomuodon sisään voi sijoittua teknisiä tiloja.

Asuinrakennusten, joille on kaavassa osoitettu II-merkintä, tulee olla hahmoltaan kaksikerroksisia. Ylemmän kerroksen minimihuonekorkeus on 2,4 m. Piharakennukset ym. varastorakennukset voivat olla I-kerroksisia.

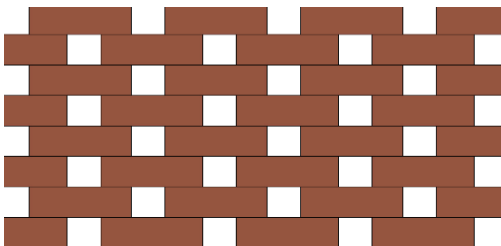


Kuva 2 Periaatekaavio II-merkinnällä osoitettujen rakennuksien korkeudesta.

Rakennuksien kattojen täydentävät rakennusosat, kuten piiput ja tikkaat, tulee sovittaa vesikaton väriin ja materiaaliin. Asuinrakennuksissa tulee suosia murrettuja värisävyjä tai poltettua tiiltä. Asuinrakennuksien julkisivuväriä ei tule käyttää vitivalkoista tai mustaa. Pihavarastot voivat olla väriykseltään myös mustia.

Rakennuksia voi toteuttaa kasvikattoisina.

Autokatoksien ja -tallien tonttia rajaavilla seinillä tulee käyttää poltettua tiiltä pitsilimitettynä tai muulla tavoin aukotettuna ja valoa läpäisevänä räystäälle saakka. Avointen autokatoksien ulkoseinien sisäpinnat tulee toteuttaa julkisivuja vastaavasti viimeisteltynä. Autokatoksien julkisivuihin voidaan tehdä muraaleja tai muita taide-elementtejä. Rakennusvalvonnan muraaliohje löytyy rakennusvalvonnan nettisivuilta. Lisätietoja aiheesta saa rakennusvalvonnasta.



Kuva 3. Periaatekaavio autokatoksissa käytettävästä pitsilimityksestä. Rytmitys limityksessä voi vaihdella vapaasti.

3.3. PA-2 kortteli 65

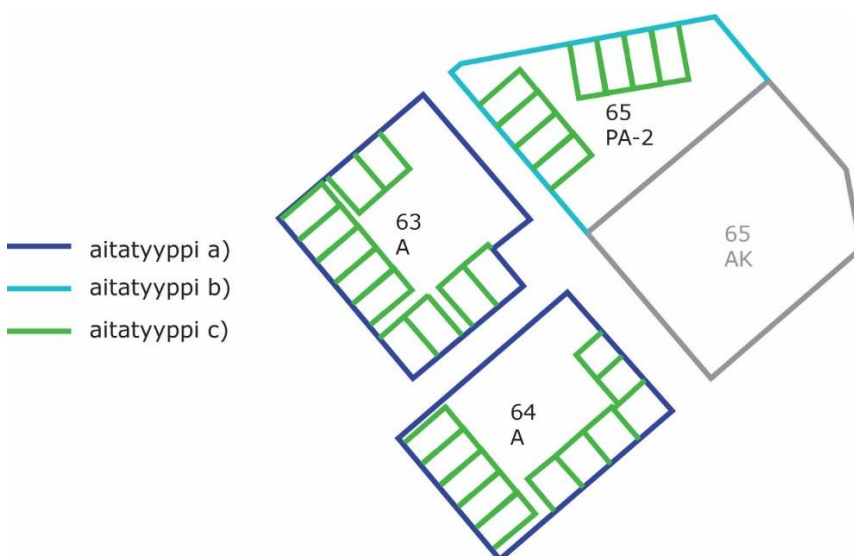
Kortteli on palvelu- ja asuinrakennuksien korttelialue. Kortteliin voidaan sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista, ympärivuorokautista palveluasumista, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja.

Kortteliin sijoittaessa asuinrakennuksia tulee noudattaa tämän rakennustapaohjeen kohdan 3.2. mukaisia ohjeita. Rakennukset voidaan sijoitella tontilla vapaasti, kunhan oleskelulle, kulkuyhteyksille, lumitiloille, hulevesille, kasvillisuudelle tai muille vastaaville toiminnoille jää riittävästi tilaa piha-alueella.

Muissa kuin asuinrakennuksille osoitetuissa toiminnoissa rakennuksien tulee olla harjakattoisia. Käytettävän materiaalit voidaan valita vapaasti, kunhan tontin rakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.

4. Aidat

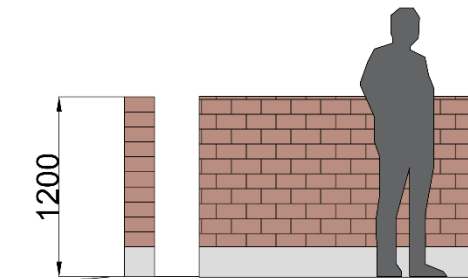
Korttelien 63,64 ja 62 tontit tulee aidata. Aitapiirustus tulee esittää rakennusluvan yhteydessä ja siinä tulee esittää perustamistapa routasuojauksineen. Aitojen portit/porttiaiheet eivät saa olla katettuja.



Kuva 4. Alueella käytettävät aitatyypit.

Aitatyyppi a)

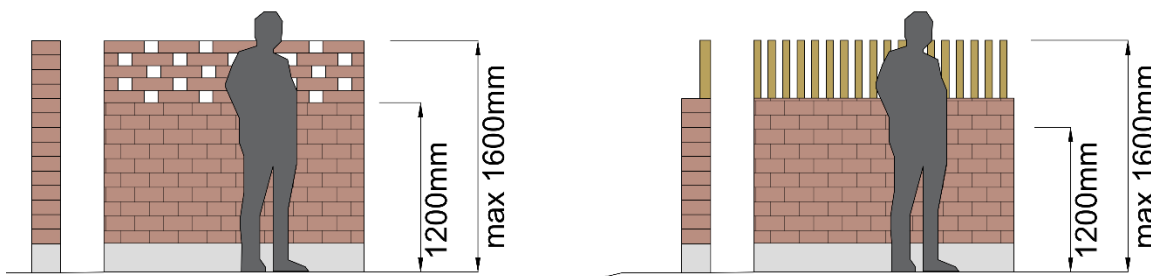
Korttelien 63 ja 64 A-tontteja yleisiin alueisiin rajaavien muurimaisten aitojen, *aitatyyppi a)*, korkeuden tulee olla 1200 mm. Sen pääasiallisena materiaalina tulee olla puhtaaksimuurattu, tummaksi poltettu tiili. Aidat tulee sovittaa materiaaleiltaan, ilmeeltään ja väreiltään tontteja rajaaviin autokatoksiin.



Kuva 5. Periaatekaavio aitatyypistä a).

Aitatyyppi b)

Korttelin 65 PA-2 tonttia yleisille alueille rajaavan muurimaisen aidan, *aitatyyppi b)*, korkeuden tulee olla 1200 mm. Sen päälle on mahdollista sijoittaa valoaläpäisevä osio niin, että aidan korkeus on enintään 1600 mm. Käytettävän aitatyypin b alaosan (1200mm korkeuteen asti) pääasiallisena materiaalina tulee olla puhtaaksimuurattu, tummaksi poltettu tiili. Valoaläpäisevän osuuden (1200mm ylittävä) päämateriaali voi olla muukin kuin tiili. Aita tulee sovittaa materiaaleiltaan, ilmeeltään ja väreiltään kortteli 65 tontin 2 rakennuksiin. Lisäksi aita tulee sopeuttaa korttelin 65 kerrostalotonttia (tontti 1) rajaavaan aitaan.



Kuva 6. Periaatekaaviot aitatyypistä b): muurimaisen alaosan päälle on mahdollista sijoittaa valoaläpäisevä osa.

Aitatyyppi c)

Korttelien 63, 64 ja 65 asuntopihat tulee aidata 800–1000 mm korkealla aidalla tai pensasaidalla, *aitatyyppi c)*. Asuntokohtaisten pihojen aitojen tulee olla materiaaliltaan, ilmeeltään ja väreiltään yhteensopivia asuinrakennuksien julkisivumateriaalinen kanssa.

5. Energiaratkaisut

Rakennuksen sijoittelussa, suuntaamisessa ja aukotuksessa 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. Tietoa aurinkoenergian hyödyntämisestä löytyy Oulun rakennusvalvonnan laatukortit ja oppaat-sivulta www.ouka.fi/oulu/rakennusvalvonta/laatukortit. Lämpöpumppujen ulkoyksiköt suositellaan sijoitettavan rakennuksen sisäänvetojen kohdalle ja verhoilemaan rakennuksen ulkoarkkitehtuuriin sopivalla materiaalilla. Maalämpökaivojen sijoittelussa ja toteutuksessa on noudatettava Oulun rakennusvalvonnan ohjeistusta: www.ouka.fi/rakennusvalvonta/maalampo. Asuntoihin voi rakentaa puulämmitteisen tulisijan varalämmöksi mahdollisten sähkökatkojen varalta. Tontille on suunniteltava tässä tapauksessa katettu polttopuiden säilytyspaikka autokatoksen yhteyteen.

6. Valaistus

Pihojen valaistukset eivät saa aiheuttaa häiriövaloa tai häikäisyä. Valaistuksessa on suositeltavaa käyttää lämpimän valkoista valoa (n. 3000 K) ja kaikissa ulkovalaisimissa väriltään samanlaista sävyä. Pihoilla kannattaa valaista sisäänkäyntialueita, parvekkeita, portaita, ramppeja, porttikäytäviä, reittejä ja oleskelualueita. Myös julkisivutaidetta tai rakennusten yksityiskohtia voidaan valaista. Palvelurakennuksien piha-alueiden valaistusratkaisuihin tulee kiinnittää huomiota, jotta lähiympäristön turvallisuus ja viihtyisyys voidaan varmistaa. Pihan muita yksityiskohtia, kuten puita, pensaita ja aitoja, voidaan myös korostaa valolla. Valaisimien tulee olla ulkomuodoltaan ja väriykseltään rakennuksen väreihin soveltuvia. Pylväsvalaisimet pihoilla saavat olla korkeintaan kolme metriä korkeita. LED-valaisinten käyttö on suositeltavaa.

7. Lisätietoja

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

Voimassa oleva asemakaava: <https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet/kivikkokangas-kortteli-15>