

Huhta-aho

Rakentamistapaohje yhtiömuotoisille tonteille,
erillispientalotonteille sekä palvelu – ja toimitilarakentamiselle
(asemakaava 564-2496)

Rakennuslautakunta hyväksynyt 20.08.2025

Sisältö

RAKENTAMISTAPAOHJEEN TARKOITUS	3
SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN	3
Johtoliittymät ja tekniset tilat	3
Pohjatutkimus.....	3
ALUEEN YLEISKUVAUS	5
Kaupunkikuvalliset tavoitteet	5
Rakennettavuus ja maaperäolosuhteet	5
KORTTELEITA KOSKEVAT OHJEET	6
Tontin rakentaminen ja pihajärjestelyt	6
Hulevesien hallinta kiinteistöllä	8
Rakennusten koko ja muoto.....	8
Aitaaminen.....	8
Tekniset laitteet ja energiaratkaisut	9
Kattomuoto ja -materiaali	9
Julkisivut	10
Melu.....	10
Lisätietoja.....	10

RAKENTAMISTAPAHOHJEEN TARKOITUS

Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on ohjata rakentamista Huhta-ahon alueella siten, että alueesta muodostuu kaupunkikuvallisesti yhtenäinen ja viihtyisä asuinalue. Rakentamistapaohje täydentää asemakaavan 564-2496 (työnimenä Ahonkangas) määräyksiä ja merkintöjä. Alueen osa-alueenimeksi on päätetty Huhta-aho (nimtmk 29.4.2022). Ohje on Oulun kaupungin tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontin haltijaa sitova.

Alue on tässä ohjeessa jaoteltu osa-alueisiin A, B ja C. Osa-alue A koskee yhtiömuotoista rakentamista sekä palvelurakentamista, osa-alue B koskee erillispientalotontteja ja osa-alue C toimitilarakentamista. Rakentamistapaohjeeseen on merkitty, mitä osa-aluetta kulloisetkin ohjeet koskevat.

SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN

Ennen suunnitteluun ryhtymistä tulee tontin haltijan ja pääsuunnittelijan yhdessä ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan. Hankkeen pää- ja rakennussuunnittelijoiksi nimetyillä tulee olla riittävä pätevyys ja kokemus. 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 kuivatuksineen, liittyminen ympäristöön, pysäköinti ja tontin raja-alue. AO-3 ja AP-3 kortteleissa on laadittava korttelisuunnitelma toteutettavalle korttelin osalle. Korttelisuunnitelmassa kiinnitetään huomiota kokonaisuuden yhdenmukaiseen toteutukseen, muun muassa rakennusten väriyksen, korkeuksien ja kattokulman osalta.

Rakennussuunnitelmista on rakennusvalvonnan harkinnan mukaan pyydettävä kaupunkikuvatyöryhmän lausunto.

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 perustamistasuunnitelma, joka liitetään rakennuslupahakemukseen. Pohjatutkimuksen yhteydessä on tontin pintakorkeusasemat vaaittava. Vaaitus ulotetaan naapuritontille ja viheralueen puolelle. Korkeusjärjestelmä N2000. Alueella on potentiaalisia happamia sulfaattimaita, jotka tulee huomioida pohjatutkimuksen laatimisessa.



Kuva 1 Havainnekuva Isoahontien ja Hieta-ahon tien risteyksestä (Harris-Kjisik Oy)

A YHTIÖMUOTOISET TONTIT JA PALVELURAKENTAMINEN

B ERILLISPIENTALOJEN TONTIT

C TOIMITILARAKENTAMINEN



Kuva 2 Tonttityypit Huhta-ahon alueella

ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on muodostaa Huhta-ahon alueelle viihtyisiä, ja luonnonläheinen pientalopainotteinen asuinalue olemassa olevan kaupunkirakenteen jatkeeksi. Alue muodostuu rakentamisen saarekkeista, jotka sijoittuvat alueelle sellaisiin kohtiin, joissa maaperä sekä luontoarvot sen mahdollistavat. Alue on rakenteeltaan pienimittakaavainen ja matala. Tiivein rakentaminen sijoittuu Isoahontien varteen, johon on osoitettu kaksikerroksisten rakennusten rivi tiensuuntaisesti. Muut asuinrakentamiselle osoitetut tontit ovat yksi- tai kaksikerroksista väljempää yhtiömuotoista pientalorakentamista tai erillispientalorakentamista. Matala rakentamistapa luo miljöönmuodostukseltaan ja pienilmastoltaan paikkaan sopivaa kaupunkiympäristöä.

Rakennusmassat tonteilla rajaavat katu- ja puistoalueita. Kaavan nuolimerkinnoilla ja harjasuuntaa osoittavilla viivoilla on huolehdittu katujen yhtenäisestä kaupunkikuvasta sekä mahdollistettu liikennemelulta suojatut piha-alueet.

Isoahontien läheisyydessä rakentaminen on visuaalisesti muuta aluetta näyttävämpää ja sen eteläpuolelle on osoitettu kaksi tonttia, jotka mahdollistavat palveluiden sijoittamisen alueelle. Toinen tonteista on tarkoitettu päiväkotia varten ja toiselle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja. Isoahontien pohjoispuolelle Hieta-ahon tien päätteeksi sijoittuu toimitilarakentamisen tontti.

Alueen nimeämisessä käytettyä kaskeamisteemaa on jatkettu alueen värimaailman määrittelyssä. Teema näkyy julkisivujen perinneväreissä sekä koko alueella yhtenäisellä ilmeellä toteutettavissa aidoissa.

Rakennettavuus ja maaperäolosuhteet

Huhta-ahon maaperä koostuu moreenikumpareista, joiden välillä on turvemaata. Alueella on pehmeikköalueita mutta erittäin vaikeasti rakennettavat syvät pehmeiköt sijoittuvat korttelialueiden ulkopuolelle. Alueella on myös havaittu sulfidipitoisia maakerroksia eli potentiaalisia happamia sulfaattimaita. Ongelmilta voidaan välttyä tai niitä voidaan ainakin vähentää pitämällä alueen kuivatustaso potentiaalisten happamien sulfaattimaiden yläpuolella, jolloin sulfidipitoiset maakerrokset eivät pääse hapettumaan. Alin sallittu kuivatustaso tulee määrittää tonttikohtaisesti ja huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa.

Kaavatyön aikana alueelle on tehty Rakennettavuus- ja sulfidiselvitys (Ramboll 10.6.2022). Selvityksen tuloksia on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 3.1.2 Luonnonympäristö.

Asemakaava-alueelle sijoittuu maisemakuvan kannalta merkittäviä kalliopaljastumia.



Kuva 3 Viistoilmakuvauspotus Huhta-ahon asuinalueesta (Harris-Kjisik Oy)

KORTTELEITA KOSKEVAT OHJEET

Tontin rakentaminen ja pihajärjestelyt

A-, B- ja C-alueet: 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). Jos rakennukseen suunnitellaan tulisija, on tontille asemapiirustuksessa esitettävä katettu polttopuiden säilytyspaikka. 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

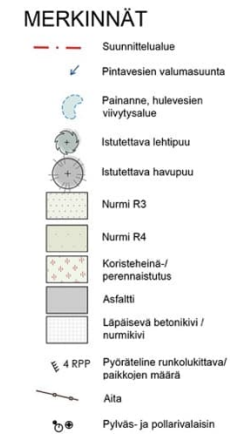
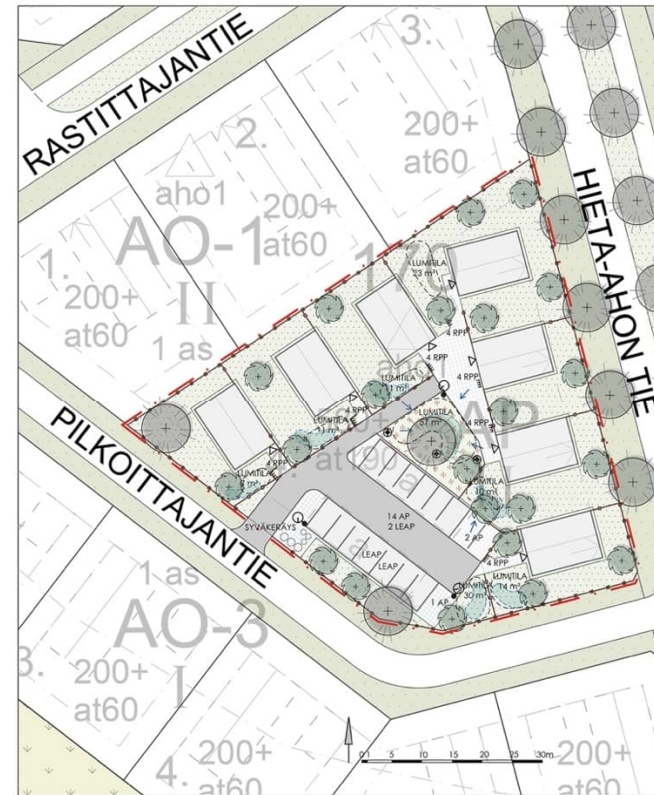
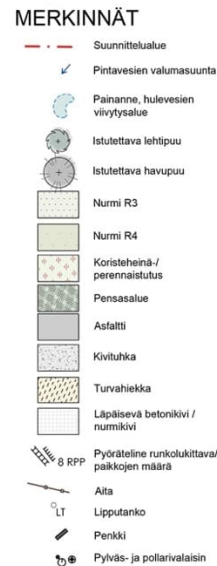
lattia tulee sovittaa ympäröivien alueiden suunniteltuun korkotasoon. Maanpinnan tulee kallistua rakennuksista pois päin.

Tontille saa rakentaa yhden ajoneuvoliittymän, jonka leveys asuntoalueilla saa olla korkeintaan 6 metriä ja muilla alueilla enintään 8 metriä. Liittymää 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 säilytetään mahdollisuuksien mukaan. 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 estämättä sade- ja sulamisvesien valumista hulevesijärjestelmään tai tulvareitille.

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



Kuva 4 Esimerkkejä yhtiömuotoisten tonttien viitesuunnitelmista, joissa on tutkittu vihertehokkuusluvun tavoitetason saavuttamista (Plaana Oy)

A-alue: Piha-alueen suunnittelussa käytetään viherkerrointa, jonka tulokset tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman yhteydessä. Viherkerrointyökalu löytyy rakennusvalvonnan määräykset ja ohjeet verkkosivuilta. Vihertehokkuusluvun tavoitetason noudattamisella varmistetaan laadukkaan ympäristörakentamisen toteutuminen Oulun kaupungin strategisten linjausten mukaisesti.

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 katua jätehuoltomääräyksiä noudattaen. Jäteastiat on suojattava näköesteellä kuten aitauksella tai istutuksin.

B-alue: Jätehuollon tilat tulee osoittaa asemapiirroksessa. Tyhjennettävät jäteastiat tulee sijoittaa lähelle katua jätehuoltomääräyksiä noudattaen.

Jäteastiat on suojattava näköesteellä kuten aitauksella tai istutuksin. Kadun varteen sijoitettavalle jäteastialle ei saa tehdä katosta. Kompostorin paikka osoitetaan asemapiirroksessa. Eloperäisen biojätteen kompostointi edellyttää suljettua ja hyvin ilmastoitua kompostoria.

C-alue: Piha-alueen suunnittelussa käytetään viherkerrointa, jonka tulokset tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman yhteydessä. Viherkerrointyökalu löytyy rakennusvalvonnan määräykset ja ohjeet verkkosivuilta. Vihertehokkuusluvun tavoitetaso noudattamisella varmistetaan laadukkaan ympäristörakentamisen toteutuminen Oulun kaupungin strategisten linjausten mukaisesti.

Piha-alue tulee jäsenöidä istutuksilla ja erilaisilla pinnoitemateriaaleilla siten, että jalankulkualueet, pysäköinti ja huolto erottuvat toisistaan. Laaja paikoitusalue tulee jakaa istutuksilla pienempiin osiin. Huoltopihan suoja-aita yms. tulee toteuttaa julkisivumaisesti rakennuksen arkkitehtuuriin sopeuttaen. Jätteiden keruu tulee ensisijaisesti integroida rakennusmassaan. Huoltopiha ei saa avautua kaupunkikuvallisesti tärkeille näkymille. Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä, huoltopihana tai pysäköintiin, on toteutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Hulevesien hallinta kiinteistöillä

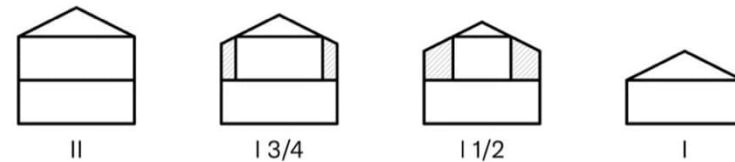
A-, B- ja C-alueet: Tontin hulevesien käsittelyn suunnittelussa on käytettävä ammattitaitoista suunnittelijaa. Järjestelyt esitetään tontin LVI-asemapiirustuksessa. Tontin sadevesiä ei saa johtaa naapuritontin puolelle tai katu- ja viheralueille.

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

Rakennusten koko ja muoto

A-, B- ja C-alueet: Rakennusten sijoittelu tonteilla ja kortteleissa tukee piha-alueen muodostumisen lisäksi myös katutilojen rajausta. Korttelinmuodostusta on luonteva täydentää apurakennuksilla, katoksilla, aidoilla ja porteilla. Autokatosten ja -tallien sekä piharakennusten on oltava selvästi asuinrakennuksia kapeampia ja matalampia.

Alue on yksi- ja kaksikerroksisen rakentamisen korttelialuetta. Rakennukset tulee toteuttaa selkeähahmoisina ja pääosin suorakaiteen, neliön tai L:n muotoisina lukuun ottamatta päiväkodille suunnattua palvelurakentamisen tonttia.



Kuva 5 Mahdolliset kerrosluvut alueella

Aitaaminen

A- ja B-alueet: Kortteleiden katujen ja viheralueiden varret rajataan yhtenäisellä peittomaalatulla pystyrima-aidalla, jonka korkeus on 1,2 metriä. Riman leveys enintään 75 mm. Aidat tulee esittää rakennusluvassa ja toteuttaa tontin muun rakentamisen yhteydessä. Perustamistapa tulee esittää. Aidan runkotolppa sijoitetaan aina tontin puolelle, ja niiden tulee olla samaa väriä kuin rimat. Aitoihin saa tehdä porteja, jotka ovat kattamattomia. Porttien kohdalla on pyrittävä säilyttämään aidan yhtenäinen ilme. Korttelin sisällä tontit voidaan tarvittaessa rajata toisistaan aidoilla, pensasaidoilla ja/tai istutuksilla.

Aitojen väri tulee kaikkialla alueella olla tummanharmaa. Aidan tarkka väri 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.

C-alue: Tontin aidan tulee sopeutua rakennuksen arkkitehtuuriin.

Tekniset laitteet ja energiaratkaisut

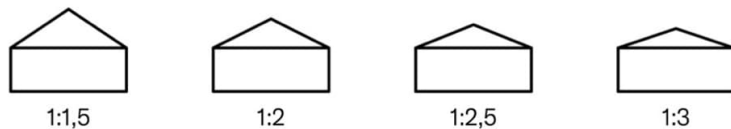
A-, B- ja C-alueet: Suunnitteluratkaisussa on pyrittävä hyödyntämään passiivista aurinkoenergiaa. Samalla on huolehdittava rakennusten riittävästä varjostuksesta yllämmön ehkäisemiseksi.

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. Energiaratkaisuihin löytyy lisätietoa rakennusvalvonnan verkkosivuilta.



Kuva 6 Mahdolliset kattokaltevuudet alueella

Kattomuoto ja -materiaali

A- ja B-alueet: Päärakennusten kattomuoto on harjakatto, kaltevuus kuvan 6 mukaisesti. Päiväkodille tarkoitetulla palvelurakentamisen tontilla kattomuoto on vapaasti valittavissa. 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 aumakattoja, mansardikattoja tai murrettua harjakattoa. Räystäsrakenteen tulee olla ilmeeltään kevyt ja alta avoin. Kattomuodon sisään voi sijoittua teknisiä tiloja tai parviratkaisuja.

A-, B- ja C-alueet: 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 viherkattoisina. Katon täydentävät rakennusosat (piiput, tikkaat jne.) sovitetaan katon väriin ja sävyyn. Läpivientien ja katolle sijoittuvien teknisten laitteiden asetteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota.



Kuva 7 Havainnekuva Viertomiehenkujalta (Harris-Kjisik Oy)

Julkisivut

A-, B- ja C-alueet: Rakennusten julkisivumateriaalina alueella käytetään puuverhoilua Isoahontien vartta lukuun ottamatta. Isoahontien varteen sijoittuvat rakennukset jatkavat Isoahontien varren materiaalimaailmaa ja ne toteutetaan punatiilestä. 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.

Puujulkisivujen värityksissä suositetaan alueen kaskiteemaan sopivia perinteisiä, murrettuja värejä (kuvan 9 mukaisesti). Musta tai valkoinen ei sovellu julkisivuväriksi. Hieta-ahon tien varteen tavoitellaan yhtenäistä värimaailmaa. Palovahdin, Kolottajantien, Rastittajantien ja Pilkoittajantien tonteilla sekä tonteilla, joiden korttelit rajoittuvat sekä Isoahontiehen että Viertomiehentiehen tulee julkisivuissa käyttää murrettuja punaisen ja punaruskean sävyjä (kuvan 8 mukaisesti). Muilla tonteilla käytetään perinnevärejä. AO-tonteilla tavoitteena on pääarakennusten värien vaihtelevuus tonttikohtaisesti. Julkisivumateriaalien ja -värien sijoittuminen alueella on esitetty kuvassa 10.

Erilliset talousrakennukset tulee toteuttaa pääosin yhtä julkisivumateriaalia käyttäen. Materiaalin tulee värisävyineen olla yhtenäinen tontin pääarakennuksen kanssa. Avointen autokatosten sisäpuolet tulee toteuttaa julkisivumaisesti viimeisteltynä.

Melu

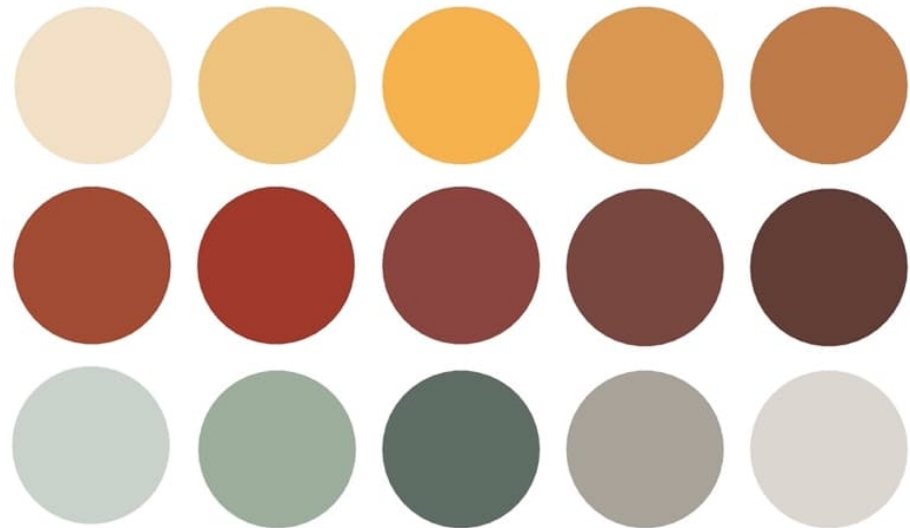
A-alue: Isoahontien varren tonteilla tulee huomioida asemakaavan kolmiomääräyksen mukainen meluntorjunta.

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.



Kuva 8 Murrettuja punaisen ja punaruskean sävyjä



Kuva 9 Murrettuja kaskiteemaan sopivia värejä

JULKISIVUVERHOUS TIILTÄ
Punatiili

JULKISIVUVERHOUS PUUTA
Värit perinteisiä murrettuja punaisen ja punaruskean sävyjä

JULKISIVUVERHOUS PUUTA
Värit vaihtelevia murrettuja kaskiteemaan sopivia sävyjä



Kuva 10 Julkisivumateriaalit ja -värit alueella (Harris-Kjisik Oy)