



Hiukkavaara Sarvikangas

Rakentamistapaohje kortteleihin 106-129

Täydentää asemakaavaa 564-2351

Oulun kaupunki, 12.1.2026

Rakennusvalvonta, tarkastusarkkitehti Kari Kämäräinen
Kaavoitus, kaavoitusarkkitehdit Suvi Korpinen ja Karita Lahti

Hyväksytty rakennuslautakunnassa 11.2.2026





Sisältö

1.	Yleistä.....	2
1.1.	Tontin suunnittelun käynnistäminen	4
1.2.	Kaupunkikuvalliset tavoitteet.....	4
2.	Väritysohje	6
2.1.	Päärakennukset.....	6
2.1.1.	Värit	6
2.1.2.	Materiaalit	7
2.1.3.	Vesikatto.....	7
2.2.	Kerrostalot.....	8
2.3.	Talousrakennukset	9
2.4.	Aidat	9
2.5.	Tukimuurit.....	12
3.	Rakentamisen sijoittaminen tonteilla	12

Kansikuva: Lintuperspektiivikuva lännestä (Oulu, 23.11.2023)





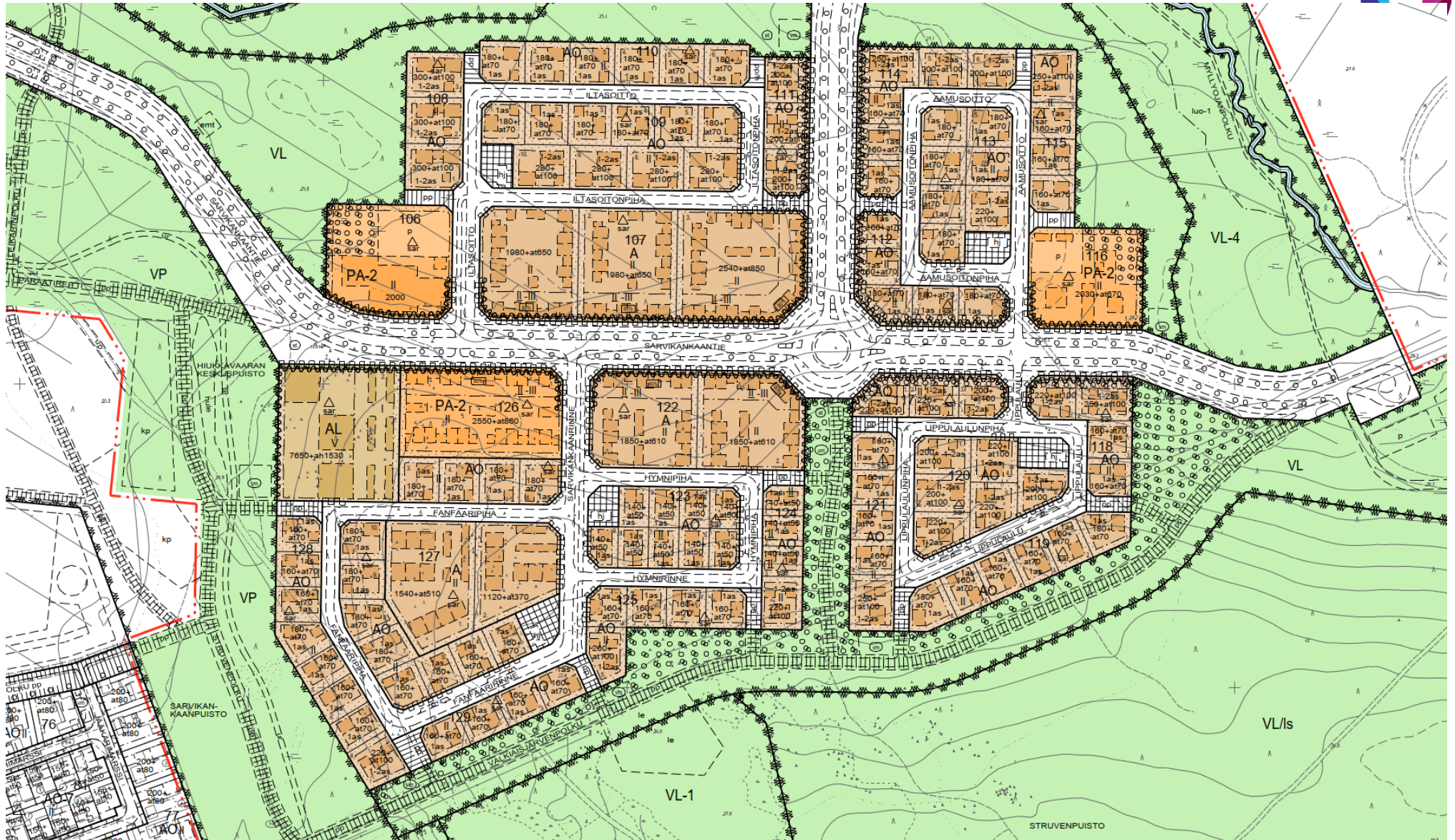
1. Yleistä

Rakentamistapaohje koskee Oulun kaupungin Hiukkavaaran kaupunginosaan (71) sijoittuvaa Sarvikankaan asemakaava-aluetta (564-2351). Rakentamistapaohje koskee koko asemakaava-aluetta eli kaikkia asemakaava-alueen kortteleita 106-129:

- asuinrakennusten korttelialueiden (A) tontteja kortteleissa 107, 122 ja 127,
- erillispientalojen korttelialueiden (AO) tontteja kortteleissa 108-115 ja 117-129,
- asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) tonttia korttelissa 126 sekä
- palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueiden (PA-2) tontteja kortteleissa 106, 116 ja 126.

Rakentamistapaohje täydentää asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä. Asemakaava ja rakentamistapaohje muodostavat sitovan lähtökohdan tarkemmalle toteutussuunnittelulle. Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on ohjata rakentamista Sarvikankaalla siten, että alueesta muodostuu monimuotoinen, mutta kaupunkikuvallisesti yhtenäinen, laadukas ja viihtyisä kokonaisuus. Rakentamisessa tulee noudattaa myös Oulun kaupungin rakennusjärjestystä ja rakentamista koskevaa lainsäädäntöä.

Rakennusvalvonnassa on todettu, että tavanomaisen, laajemman rakentamistapaohjeen laatiminen on Sarvikankaalla tarpeetonta, sillä asemakaava ja siihen liittyvä selostus ovat muilta kuin väriytyksen osalta jo riittävän tarkkoja ohjaamaan alueen rakentamista. Lisäksi 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain myötä Sarvikankaan rakentamistapaohjeessa on katsottu tarpeelliseksi tarkastella myös rakennusten sijoittamista erillispientalotonteilla, jotta voidaan varmistaa riittävän suuruisten rakentamattomien piha-alueiden toteutuminen.



Kuva 1: Ote Sarvikankaan asemakaavasta (Oulu, 23.11.2023)





1.1. Tontin suunnittelun käynnistäminen

Rakentamistapaohje on Oulun kaupungin tontinluovutuksessa tontin haltijaa ja rakentajaa sitova.

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

Ennen rakentamisluvan hakemista on laadittava ja hyväksyttävä asemapiirustus, jossa esitetään rakennusten sijoittelu tontilla, pihajärjestelyt kuivatuksineen, liittyminen ympäristöön, pysäköinti ja tontin raja-alue. Mikäli rakennusoikeudesta toteutetaan vain osa, tulee asemapiirustuksessa osoittaa, miten koko rakennusoikeuden määrä voidaan ja aiotaan toteuttaa myöhemmin, niin asuin- kuin taloustilojenkin osalta. Suunnitelmista on rakennusvalvonnan harkinnan mukaan pyydettävä kaupunkikuvatyöryhmän lausunto.

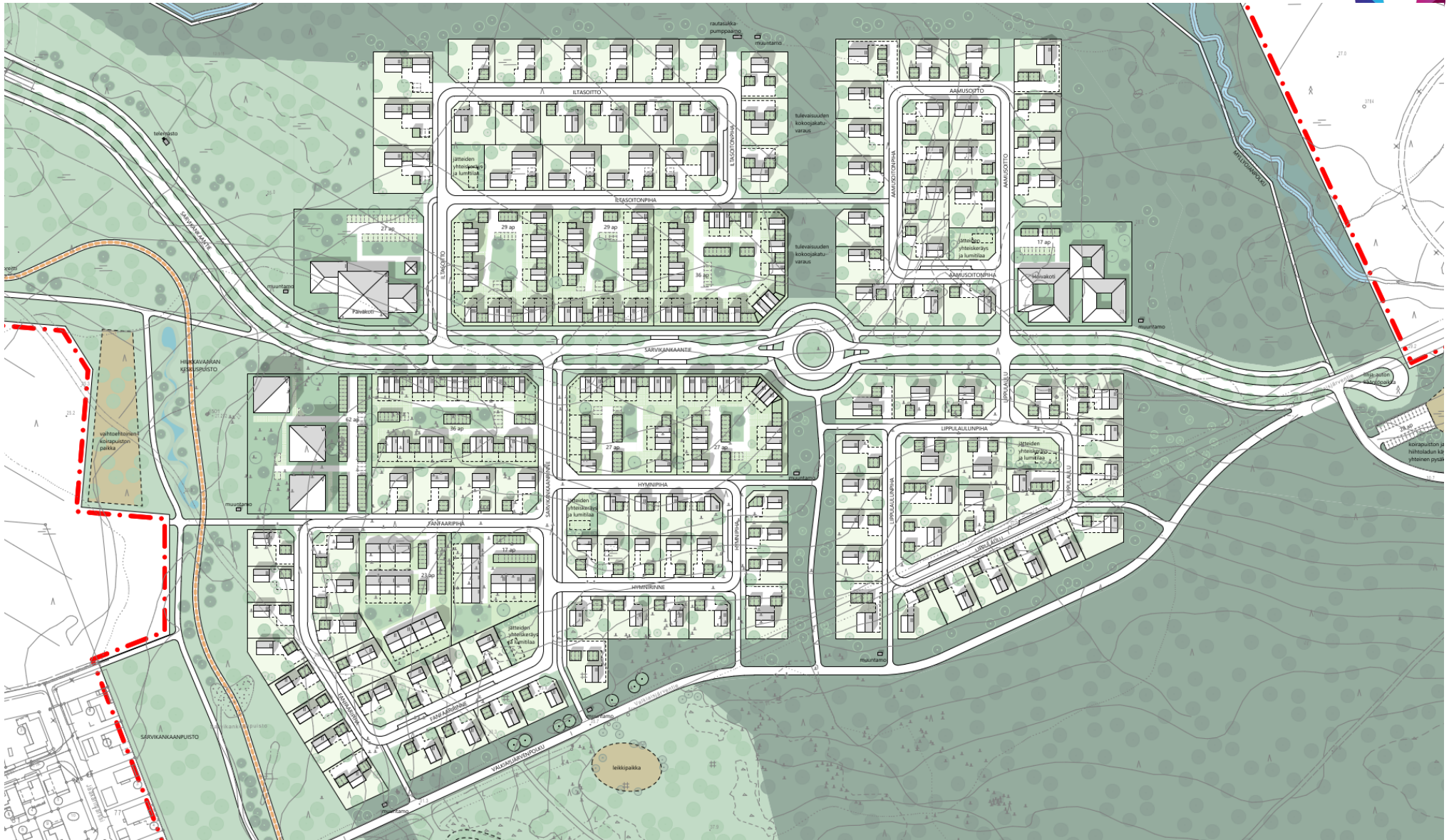
1.2. Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Hiukkavaaran keskuksen idän puoleiseksi jatkeeksi toteutetaan uusi, ympäristöönsä sopiva sekä ympäristönsä toiminnot ja arvot huomioon ottava pientalovaltainen asuinalue. Alueen yleisilme on tiivis ja matala. Pienimittakaavainen asuinalue on kaupunkimaisen tehokas, mutta kerrosluvultaan maltillinen. Metsäiseen ympäristöön sijoittuva Sarvikangas on kaupunkikuvaltaan moderni ja värikäs asuinalue, jonka rakennukset ovat selkeähahmoisia, ja arkkitehtuuri ja rakentaminen laadukasta ja kestävän kehityksen mukaista.

Kaupunkirakenteen tehokkaimmat alueet sijoittuvat Sarvikankaantien kokoojakadun varteen, johon on sijoitettu kaupunkikuvallisesti tärkeää rakentamista reunavyöhykkeeksi kaupunkinäköalaa ja melunsuojauksen vuoksi; rakennukset ja meluaita muodostavat aluejulkisivun Sarvikankaantielle päin. Hiukkavaaran keskuspuiston idänpuoleiseksi näköalapäättökseen sijoitetut kerrostalot toimivat maamerkkirakennuksina Hiukkavaaran keskuksen kaupunkikuvassa. Myös kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien läheisyyteen sijoittuva rakentaminen muodostaa tärkeitä aluejulkisivuja Sarvikankaantien eteläpuolella. Kokoojakatuvarauksen läheisyyteen muodostuu Sarvikankaantien kokoojakadun kaltainen tärkeä aluejulkisivu, mikäli kokoojakatu pohjoiseen myöhemmin toteutuu.

Alueen kaupunkikuvallinen omaleimaisuus muodostuu Sarvikankaalle luonteenomaisista siirtolohkareista sekä Oululle epätyypillisestä rinnemaastosta.







2. Väritysohje

Asemakaavan korttelialueita koskevassa kolmiomääräyksessä on määrätty monipuolisesti mm. rakennuksista ja toiminnoista, tukimuureista ja aitaamisesta sekä erillispientalotonttien rakennusten sijoittamisesta. Tässä rakentamistapaohjeessa on esitetty täydentäviä ohjeita alueen toteutuksesta.

2.1. Päärakennukset

Asemakaavan korttelialueita koskevassa kolmiomääräyksessä on määrätty rakennusten materiaaleista ja väreistä seuraavasti:

Rakennuksissa tulee käyttää monipuolisesti värejä.

Rakentamisessa tulee suosia hiiltä sitovien sekä hiilijalanjäljeltään ympäristöystävällisten ja kiertotaloutta edistävien rakennusmateriaalien käyttöä.

Autosuojissa ja talousrakennuksissa tulee suosia kasvikatton rakentamista.

Kaupunkikuvallisesti yhtenäisen kokonaishahmon vuoksi on tärkeää, että Sarvikankaan rakennukset ovat muodoltaan ja materiaaleiltaan selkeitä, pääosin suorakaiteen, neliön tai L-kirjaimen muotoisia. Yli 20 metriä pitkät julkisivut on jaettava visuaalisesti lyhyempiin osiin esim. värityksen ja massoittelemalla keinoilla.

2.1.1. Värit

Jokaisessa korttelissa tulee käyttää useampaa eri pääväriä. Vierekkäisten tonttien rakennusten pääjulkisivujen tulee olla keskenään eri väreisiä. Samalle tontille sijoittuvien asuinrakennusten tulee olla keskenään eri väreisiä.

Julkisivuvärityksen on tarkoitus tukea rakennuksen perushahmoa ja korostaa massoittelemalla olennaisia osia. Rakennuksissa tulee olla väritykseltään laajoja ja yhtenäisiä julkisivupintoja. Julkisivujen päävärin tulee olla muu kuin musta, valkoinen tai harmaa, joita saa käyttää vähäisessä määrin tehosteväreinä. Käytettävien värisävyjen on oltava keskenään harmonisia, murrettuja punaisen, ruskean, oranssin, keltaisen ja vihreän sävyjä. Sokkelin väri sovitetaan päärakennuksen julkisivun väriin ja sävyyn.



Oranssi ja keltainen



Ruskea



Punainen



Vihreä



Kuva 3: Sarvikankaan rakennusten värimallit

2.1.2. Materiaalit

Puuverhoiltujen rakennusten julkisivupinta voi olla paneelia tai hirttä nk. citynurkalla. Julkisivuverhouksen on oltava samaa materiaalia, verhoustapaa ja väriä koko julkisivun osalta sokkelista räystäälle ja päädyissä harjaan saakka. Verhouksen päälle kiinnitettävät pienemmät yksityiskohdat, kuten nurkka-, peite- tai ikkunanpielilaudat tai pellitykset, sävytetään julkisivun pääväriin sopiviksi.

Tiiliverhoilluissa rakennuksissa katualueiden ja aukoiden puoleisten pääjulkisivujen tulee olla tiilestä paikalla muurattuja. Rakennuksissa tulee käyttää poltettua tiiltä, karkeampaa pintastruktuuria ja erilaisia tiililimityksiä. Julkisivuverhouksessa tulee käyttää lähialueen rakennuksiin sopivia, punaisen, ruskean, harmaan ja mustan erisävyisiä tiiliä. Sauman tulee olla tiilen värinen.

Elementtirakenteisissa rakennuksissa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen pintakäsittelyyn, saumojen suunnitteluun, sommitteluun, sijaintiin ja detaljeihin.

2.1.3. Vesikatto

Päärakennusten pääasiallinen kattomuoto on harjakatto. Kattomuoto voi olla myös epäkesko harjakatto erityisesti, jos lappeelle halutaan sijoittaa aurinkoenergian keräämiseen liittyviä laitteita. Kattomuotona ei sallita aumakattoa tai mansardikattoa.





Katemateriaali on vapaasti valittavissa. Teräsohutlevystä tehdyn vesikaton tulee olla mattapintainen.

Vesikaton värin tulee olla tummanharmaa tai musta, tarkka väri tulee sovittaa päärakennuksen väriin ja sävyyn. Rakennuksessa tulee olla julkisivupintaa suojaavat ulkonevat räystäät. Räystäsrakenteen tulee olla ilmeeltään kevyt ja alta avoin. Räystäsrakenteen väri sovitetään päärakennuksen julkisivun väriin ja sävyyn.

Katon täydentävät rakennusosat, kuten piiput, tikkaat, pellitykset ja vedenpoistojärjestelmät, tulee sovittaa vesikaton väriin ja sävyyn ja julkisivun pääväriin sopiviksi.

2.2. Kerrostalot

Asemakaavan korttelialueita koskevassa kolmiomääräyksessä on määrätty kerrostaloista seuraavasti:

AL-korttelialueen rakentamisen tulee muodostaa kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukas kokonaisuus.

AL-korttelialueen rakennusten tontille sijoittamisessa tulee ottaa huomioon kerrostalojen kaupunkikuvallinen merkitys Hiukkavaaran keskuspuiston näkymäpäättteenä.

AL-korttelialueen kerrostalorakennusten Hiukkavaaran keskuspuiston puoleiset julkisivut tulee toteuttaa erityisen laadukkaasti esimerkiksi julkisivuihin integroitua taidetta ja julkisivuvalaistusta käyttäen. Mahdollinen taide tulee toteuttaa riittävän suuressa mittakaavassa, jotta se hahmottuu selkeästi keskuspuistosta tarkasteltaessa.

Kerrostalorakennusten Sarvikankaantien puoleiset julkisivut tulee toteuttaa pienimittakaavaisuutta korostaen, esimerkiksi rytmitettyinä parveketorneilla tai jaettuina julkisivujen materiaalin tai väriyksen vaihdoksilla, porrastuksilla ja erkkereillä.





2.3. Talousrakennukset

Erilliset talousrakennukset tulee toteuttaa pääosin yhtä julkisivumateriaalia käyttäen. Materiaalin tulee olla yhtenäinen tontin päärakennuksen kanssa. Talousrakennuksen ja sokkelin väri tulee sovittaa päärakennuksen julkisivun väriin ja sävyyn. Talousrakennusten julkisivujen päävärin tulee olla muu kuin musta tai valkoinen, joita saa käyttää vähäisessä määrin tehosteväreinä. Avointen autokatosten sisäpuolet tulee toteuttaa verhottuina ja pinnoitettuina.

Runkosyvyydeltään pienten rakennusten, kuten autosuojien ja piharakennusten, kattomuotona on pääsääntöisesti loiva pulpettikatto tai harjakatto. Erityisesti talousrakennuksissa ja autosuojissa tulee suosia kasvikatton rakentamista. Muutoin katemateriaalin tulee olla yhtenäinen tontin päärakennuksen kanssa. Vesikaton värin tulee olla tummanharmaa tai musta, tarkka väri tulee sovittaa päärakennuksen väriin ja sävyyn. Teräsohutlevystä tehdyn vesikaton tulee olla mattapintainen.

2.4. Aidat

Asemakaavan korttelialueita koskevassa kolmiomääräyksessä on määrätty tonttien aitaamisesta seuraavasti:

Tontit tulee aidata. Aita on perustettava sekä sovitettava ilmeeltään, pintamateriaaliltaan ja väriykseltään rakennuksen arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Aitapiirustus tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä ja siinä tulee esittää perustamistapa routasuojauksineen.

Kokoojakatuihin rajautuvat tontit tulee aidata 1,5 metrin korkuisella meluaidalla. Aita on rakennettava yhtenäisenä kytkettynä rakenteena koko tontin rajan osalla. A-, AL- ja PA-2 -korttelialueilla kokoojakatuun rajautuvien rakennusten välinen osa toteutetaan meluaitana, jonka tulee liittyä osaksi rakennuksen julkisivua samassa pinnan tasossa. Kortteleissa 107, 111-112 ja 114 tulee varautua toteuttamaan meluaita Sarvikankaantiestä pohjoiseen osoitetun kokoojakadun puoleiselle tontin rajalle kokoojakadun toteuttamisen yhteydessä.

Päiväkodin piha-alue on aidattava vähintään 1,4 metrin korkuisella aidalla, jonka vähimmäiskorkeudessa on otettava huomioon lumenlajityksen vaikutus lapsiturvallisuuteen.

Muut tonttien rajat yleisten alueiden puolella on aidattava 1,2 metrin korkuisella aidalla. Tonttien välisille rajoille voi istuttaa pensasaidan.

Aidan väri tulee sovittaa rakennuksen väriin ja sävyyn.

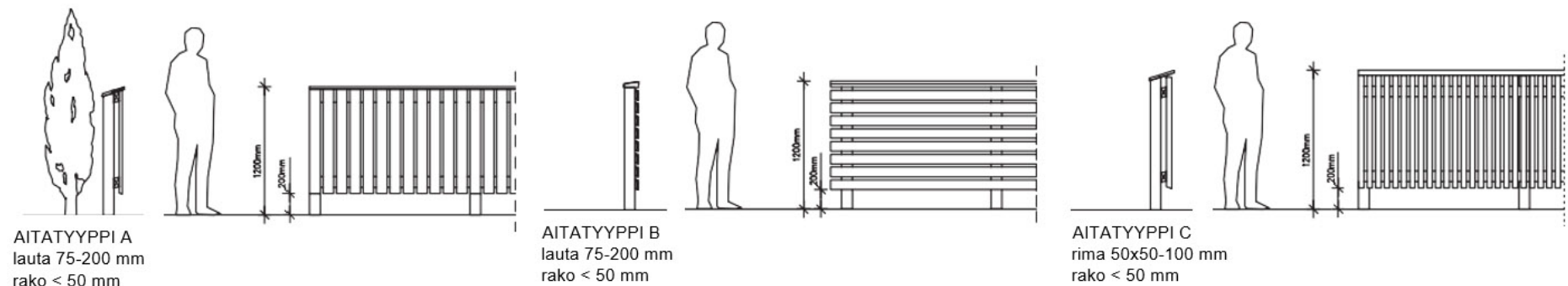
Aidassa saa olla aidan korkuinen, kattamaton portti. Aidan yhtenäinen ilme tulee säilyttää portin kohdalla.



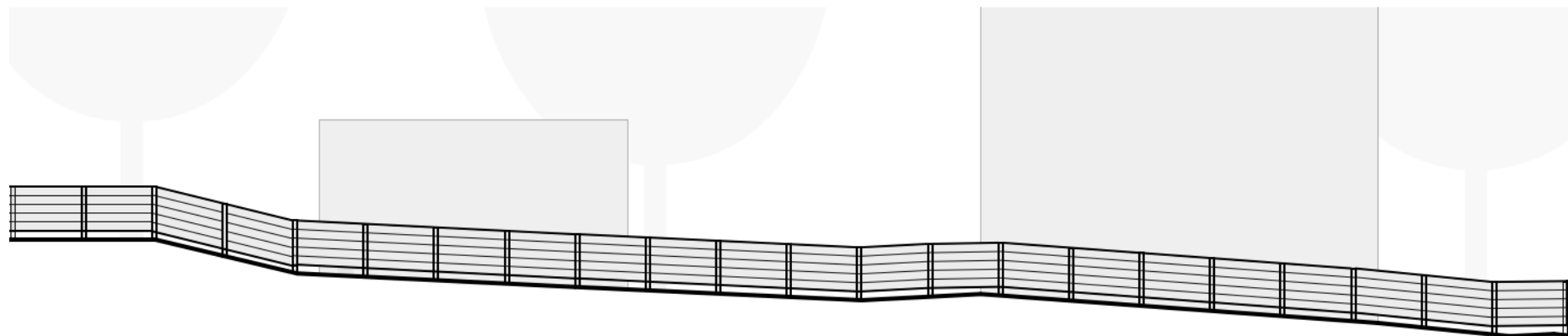


Runkotolppa sijoitetaan aina tontin puolelle, ja runkotolppien tulee olla samaa väriä kuin laudoitus. Aidan alareuna tulee toteuttaa maanpinnan myötäisesti ja aitaan tehtävät korkeussuuntaiset pykälykset tulee pitää mahdollisimman vähäisinä. Pykälykset tai aitatyyppin muutos on sijoitettava tontin kulmiin, portteihin tai tontin rajaan sijoittuvien rakennusten kohtiin.

Tonttien välisillä rajoilla tulee suosia pensasaitaa. Raja-aidan toteutuksesta tulee sopia naapuritontin haltijan kanssa.



Kuva 4: Periaatekuvat kortteleita ympäröivistä puuaidoista.



Kuva 5: Periaatekuva aidan sovittamisesta rinnemaastoon. Perustuu RT-ohjekorttiin 89-10637.





- Meluaidat:**
1,5 metriä korkea meluaita
- Päiväkodin aita:**
1,4 metriä korkea aita
- Yleisiin alueisiin rajautuvat aidat:**
1,2 metriä korkea aita
- Tonttienväliset aidat:**
pensasaita tai 1,2 metriä korkea aita

Kuva 6: Kaavio aitojen toteuttamisesta Sarvikankaalla; mittakaava 1:4000.



2.5. Tukimuurit

Asemakaavan korttelialueita koskevassa kolmiomääräyksessä on määrätty tukimuureista seuraavasti:

Kortteleiden 108, 110-111 ja 114-115 pihakorot tulee sovittaa lähivirkistysalueen (VL) korkotasoon tukimuuria käyttäen. Muilla korttelialueilla tarve pihakorkojen sovittamiseksi katujen ja muiden yleisten alueiden tasauksiin tukimuureja käyttäen tulee tarkastella suunnittelun yhteydessä. Tukimuurin yläpinnan korkeuden tulee olla vierekkäisillä tonteilla sama.

Tukimuurit tulee toteuttaa kiviaineisena ja värykseltään ympäristöönsä sopivana kortteleittain yhtenäisellä tavalla.

3. Rakentamisen sijoittaminen tonteilla

Asemakaavan korttelialueita koskevassa kolmiomääräyksessä on määrätty erillispientalojen korttelialueiden (AO) tonttien toteuttamisesta ja piha-alueista seuraavasti:

Rakentamisen lähtökohtana tulee olla nykyinen maanpinnan taso. Tonttien luiskaaminen tulee tehdä tontilla ja sovittaa ympäristön, katujen ja muiden yleisten alueiden sekä viereisten tonttien korkoon.

Tonttien pihasuunnittelussa tulee noudattaa Oulun vihertehokkuuden vähimmäiskertoimia. Piha-alueiden tulee olla vehreitä, suojaisia ja viihtyisiä. Tontilla olevaa metsäaluetta ja puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Tontilla olevat siirtolohkareet ja halkaisijaltaan yli 1,5 metrin suuruiset isot kivet tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää nykyisillä paikoillaan. Rakentamatta jääneet korttelin ja tontin osat tulee säilyttää puustoisena ja hoitaa puistomaisessa kunnossa.

Tonttien viherrakentaminen on liitettävä teknisesti ja toiminnallisesti hulevesien hallintaan. Tonteille on varattava riittävän laajat lumitilat, joiden sijainnissa on otettava huomioon piha-alueen aurattavuus ja hulevesiratkaisut. Piha-alueilla tulee käyttää mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pintoja, ajoreiteillä on sallittu muutkin materiaalit. Pysäköintialueilla tulee mahdollisuuksien mukaan suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja kuten nurmikiveä, soraa tai kivituhkaa.

AO-tonteilla vähintään 50 % tontin pinta-alasta tulee olla vettä läpäisevää.

Mikäli AO-tontin pinta-alasta vähintään 50 % ei pystytä toteuttamaan vettä läpäisevänä, tulee tontilla syntyviä hulevesiä viivyttaa ja/tai imeyttää alueella siten, että painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Hallintarakenteiden tulee tyhjentyä viimeistään 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään, pois





lukien kastelukäyttöön tarkoitetut vettä keräävät säiliöt, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakenteen tulee kuitenkin olla viivyttävä siten, että rakenne ei tyhjene alle puolessa tunnissa täyttymisestään.

Rakentamislain tultua voimaan 1.1.2025 on katsottu tarpeelliseksi ohjata rakennusten sijoittamista Sarvikankaan erillispientalojen korttelialueilla (AO). Kaavakartalla on esitetty rakennusten sijoittelun periaatteet tonteilla.

Rakennusten sijoittelulla tulee pyrkiä luomaan tontille suojaisaa ja rajattua pihatilaa.

Pihan mitoituksessa on varattava riittävästi tilaa asumisen edellyttämiin toimintoihin kuten huoltotoimintoihin, lumen ja hulevesien käsittelyyn, oleskeluun, leikkiin ja pysäköintiin. Tontin kuivatus, hulevesien viivytys ja mahdollinen imeytys sekä lumen läjitys on esitettävä asemapiirustuksessa rakentamislupaa haettaessa. Laskuri lumitilan mitoittamiseen tontilla löytyy rakennusvalvonnan verkkosivuilta.

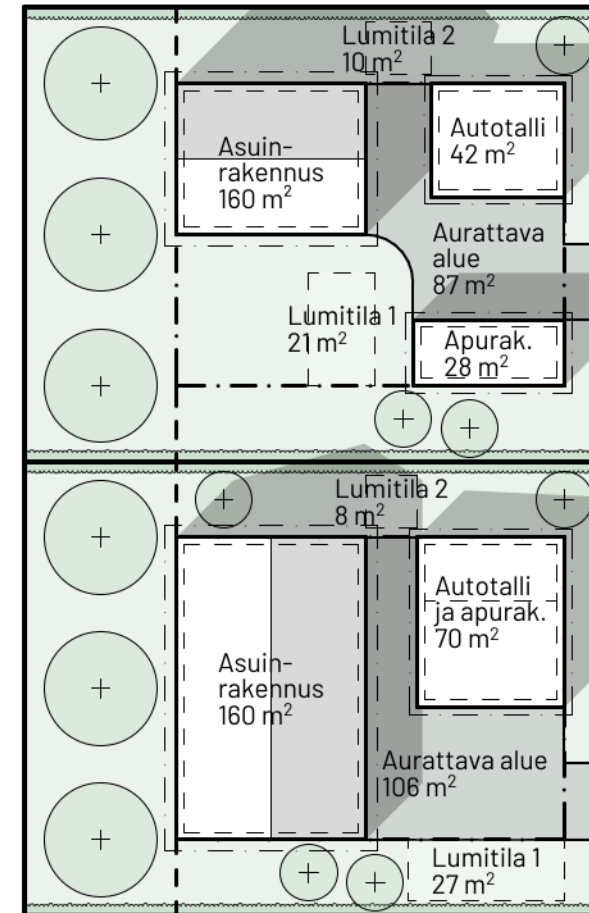
Tontilla säilytettävät siirtolohkareet sekä tontilla säilytettävät ja istutettavat puut ja pensaat esitetään asemapiirustuksessa tai erillisessä pihasuunnitelmassa. Lumitilat tulee sijoittaa tontille sellaisiin paikkoihin, joihin lumi voidaan luontevasti läjittää ja joissa läjitettävä lumi ja jää ei estä sade- ja sulamisvesien valumista hulevesijärjestelmään tai tulvareitille.

Esimerkkিতontin pinta-ala on 732 m^2 , jolle on osoitettu rakennusoikeutta asuntorakentamiselle 160 k-m^2 ja autosuojalle, talous- ja huoltotiloille 70 k-m^2 ($160 + 70$).



Kaaviossa ylhäällä on esitetty omakotitontin toteuttaminen kaksikerroksisella asuinrakentamisella. Maantasoon toteutetaan asuinrakentamista 80 k-m^2 ja talousrakentamista 70 k-m^2 , toiseen kerrokseen asuinrakentamista 80 k-m^2 . Rakennusten ulkoseinien ulkopintojen mukaan laskettuna tontin peittoprosentiksi muodostuu 0,21. Tontin aurattavan alueen pinta-ala ja lumitilat ovat puhtaasti yksikerroksista rakentamista pienemmät, ja pihaan jää hyvin tilaa muillekin toiminnoille.

Kaaviossa alhaalla on esitetty omakotitontin toteuttaminen yksikerroksisella asuinrakentamisella. Maantasoon toteutetaan asuinrakentamista 160 k-m^2 ja talousrakentamista 70 k-m^2 . Rakennusten ulkoseinien ulkopintojen mukaan laskettuna tontin peittoprosentiksi muodostuu 0,32. Tontin aurattavan alueen pinta-ala ja lumitilat ovat kaksikerroksista rakentamista suuremmat, ja pihaan jää huomattavasti vähemmän tilaa muille toiminnoille.



Kuva 7: Kaaviot omakotitontin toteuttamiseksi yksi- ja kaksikerroksisena; mittakaava 1:400.