

Lehtokylä

Rakentamistapaohje

täydentää asemakaavaa 564-2522



Hyväksytty Oulun rakennuslautakunnassa 05.10.2022

Sisältö

Lehtokylän pientaloalue.....	3
Suunnittelun käynnistäminen	3
Kaupunkikuvalliset tavoitteet.....	3
Tontin käyttösuunnitelma	4
Tontin rakentaminen.....	4
Rakennusten koko ja muoto.....	4
Asuinkorttteleita koskevat yleisohjeet.....	5
Julkisivut.....	5
Vesikatto.....	5
Talousrakennukset.....	7
Johtoliittymät	7
Aitaaminen, tukimuurit ja luiskaaminen	7
Istutukset.....	7
Viherkerroin, lumitilat ja hulevesisuunnitelma.....	8
Valaistus.....	8
Johtoliittymät ja tekniset tilat.....	8
Tekniset laitteet.....	9
Keskitetty jätteen keräyspisteet	9
Korttelikohtaisia erityisohjeita.....	9

Lehtokylän pientaloalue

Rakentamistapaohje koskee
Hietasaaren kaupunginosan:

AO -tontteja kortteleissa 45, 47, 48 ja 49
AO-7 -tontteja kortteleissa 46 ja 47
AP -tontteja kortteleissa 45 ja 46

Rakentamistapaohjeet sisältävät asemakaavan tavoitteita tukevia ja täsmentäviä ohjeita, jotka muodostavat sitovan lähtökohdan tarkemmalle toteutussuunnittelulle.

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. Rakennussuunnitelmista on rakennusvalvonnan harkinnan mukaan pyydettävä kaupunkikuva-työryhmän lausunto.

Rakentajan / tontinvaraajan ja hankkeen pääsuunnittelijan on neuvoteltava rakennusvalvonnan arkkitehdin kanssa ennen varsinaiseen rakennussuunnitteluun ryhtymistä. Hankkeen pää- ja rakennussuunnittelijoiksi nimettyjen tulee omata riittävä pätevyys ja kokemus.



Kuva: Lehtokylän yleissuunnitelma

KAUPUNKIKUVALLISTEET TAVOITTEET

Kaupunkikuvallisen yhtenäisyyden saavuttamiseksi katuja rajaavien rakennusten tulee olla julkisivuiltaan selkeitä, materiaaleiltaan yhtenäisiä ja värisävyiltään keskenään harmonisia, mutta värikkäitä. Alueella noudatetaan sinne laadittavaa taideohjelmaa.

TONTIN KÄYTTÖSUUNNITELMA

Yhtiömuotoisille tonteille (AP) on laadittava tontin käyttösuunnitelma, joka on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ja kadut ja liikenney-
sikössä ennen rakennusluvan hakemista. Mikäli rakennusoikeudesta toteutetaan vain osa, tulee käyttösuunnitelmassa osoittaa, miten koko rakennusoikeuden määrä voidaan ja aiotaan toteuttaa myöhemmin. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva vihersuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

Käyttösuunnitelmassa esitetään katuliittymät, teknisten liittymien paikat, pyörä- ja mahdollisten autopaikkojen sijoittelu, korkeusasemat, istutukset sekä huolto- ja pelastusliikenteen järjestelyt. Istutusten suunnittelussa edellytetään ammattitaitoisen vihersuunnittelijan käyttöä.

Tontin esteettömyys tulee huomioida suunnitelmassa.

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

TONTIN RAKENTAMINEN

Rakennettaessa lähelle naapuritontin rajaa tai rajaan kiinni, naapurin kanssa tulee laatia rasitesopimus niistä teknisistä järjestelyistä (pintamaan kallistus) ja rakennusosista (routasuojaus, perustukset, räystäät), jotka yltyvät naapuritontin puolelle tai vaikuttavat sen järjestelyihin. Sadevesi johdetaan katoilta hulevesiverkostoon viivytyskaivon, -painanteen tai -altaan kautta kaavamääräysten mukaisesti. Tontin kuivatus on esitettävä asemapiirroksessa rakennuslupaa haettaessa.

Autosuojan eteen tontille on jätettävä vähintään 5 metrin etäisyys katurajasta pysäköitävää autoa varten. Tontille asuinrakennuksen ja autosuojan väliin jätetään vähintään 2 metrin levyinen kulkuväylä tontin

perälle. Tontille saa rakentaa yhden ajoneuvoliittymän ja sen leveys saa olla enintään 6 metriä. Korttelien 45, 47, 48 ja 49 ajoneuvoliittymät liittymät ovat vierekkäisten tonttien yhteiset. Tontin ajoneuvoliittymän toteuttamis- ja kunnossapitovastuu on tontin haltijalla.

Jos autosuoja on lähellä katua, tulee autotallin lattiatasoa madaltaa asuinrakennuksen lattiaan nähden. Hyvä ajoliittymän kaltevuus on 3-5%.

RAKENNUSTEN KOKO JA MUOTO

Alueelle sijoittuu pääosin 2-kerroksisten omakotitalojen kortteleita. Rakennukset tulee toteuttaa selkeähahmoisina ja pääosin suorakaiteen, neliön tai L-muotoisina.

Autosuojien ja talousrakennusten on oltava selkeästi asuinrakennuksia kapeampia ja matalampia, kattomuotona harja- tai pulpettikatto. Erillisen autotallin tai -katoksen enimmäisleveys on 7 metriä.



Kuva: Näkymä Mustasaarenkujan päästä

ASUINKORTTELEITA KOSKEVAT YLEISOHJEET

JULKISIVUT

Pientalojen julkisivut voivat olla puu-, rakennuslevy- tai rappauspintaisia. Julkisivuverhouksen on oltava samaa materiaalia, verhoustapaa ja väriä koko julkisivun osalta sokkelista räystäälle ja päädyissä harjaan saakka. Myös hirsi on sallittu julkisivumateriaali, mutta vain ilman ulkonevia nurkkasalvoksia.

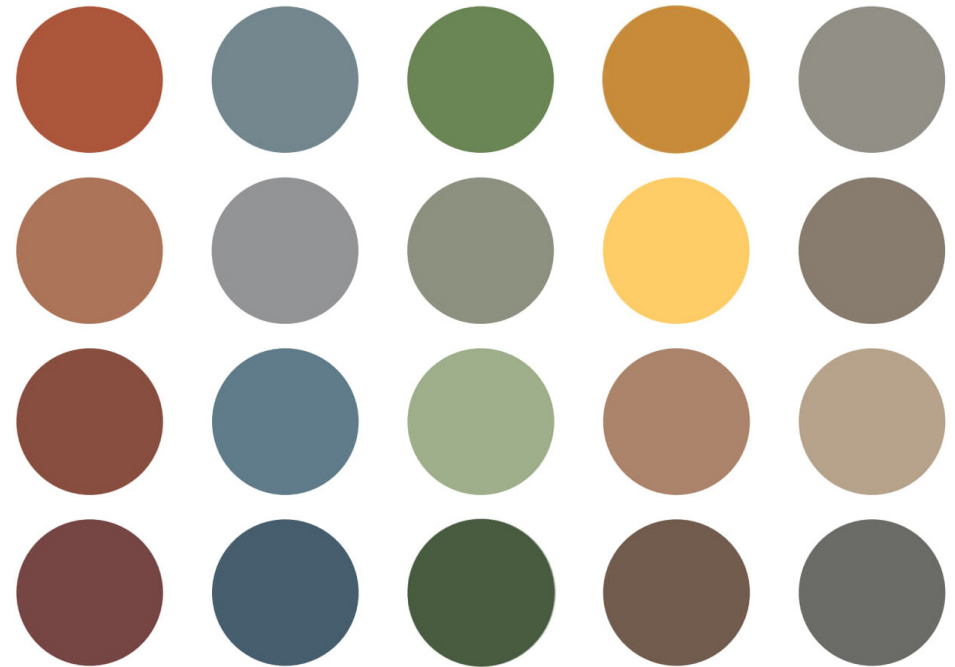
Tavoitteena on, että rakennukset ovat muodoltaan ja materiaaleiltaan selkeitä ja että julkisivuväritys tukee rakennuksen perushahmoa ja korostaa massoittelemien olennaisia osia. Tavoitteena pidetään yhtenäisiä ja laajoja julkisivupintoja, jolloin pienemmät yksityiskohdat (ikkunat, pellitykset, räystäät jne) sävytetään julkisivun pääväriin sopeutuvaksi.

Verhouksen päälle kiinnitettäviä tai julkisivuväristä poikkeavia nurkka-, peite- tai ikkunanpielilautoja ei sallita. Vesikaton IV-laitteet kootaan rakennuksen hahmoa korostaviksi kattopiipuiksi. Räystäsrakenteen tulee olla kapea ja alta avoin. Lumien putoaminen katualueelle ja kulkuväylille tulee estää lumiestein. Katualueeseen rajoittuvan asuinrakennuksen päätyyn tulee sijoittaa ikkunoita.

Maanpinnan ja ympäröivien puistoalueiden korkeuksista johtuen asuntoalueen käyttöönotto edellyttää maatäyttöjä. Maaperäolosuhteet ja perustamistapa tulee selvittää tonttikohtaisesti.

VESIKATTO

Vesikaton muoto on AO-kortteleissa harjakatto tai loiva pulpettikatto, myös epäsymmetrinen harjakatto on mahdollinen. AP-kortteleissa voidaan käyttää myös loivaa, lähes tasakattomaista kattoa. Kattona ei sallita aumakattoa tai murrettua harjakattoa. Räystäsrakenteen tulee olla ilmeeltään kevyt ja alta avoin.



Kuva: Lehtokylän rakennusten värimallit

Katemateriaali on vapaasti valittavissa, väri harmaa tai tummanharmaa. Teräsohutellevystä tehdyn katon tulee olla sileä (ei tiili- tms kuviointia). Murrettuja harjakattoja, auma- ja mansardikattoja ei alueella sallita.

Talusrakennuksiin ja autosuojiiin tulee rakentaa viherkatto rakennuksen koon ja ilmansuunnan sen salliessa.

AP-kortteleissa 45/1 ja 46/5 katon muoto on vapaasti valittavissa, mutta tontin rakennuksilla tulee keskenään olla samat kattomuodot.

A0 -korttelissa 45/2-5 jyrkkä harja.

A0-korttelissa 47/1-4 loiva pulpetti tai loiva harja.

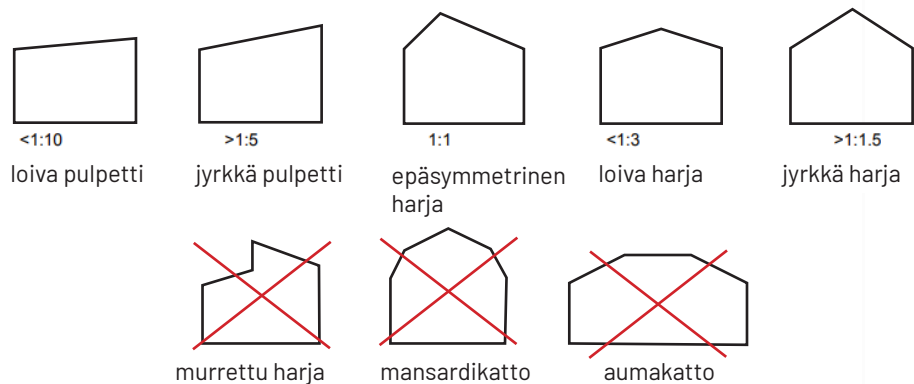
A0-kortteleissa 49 ja 48 loiva pulpettikatto.

A0-7 -korttelissa 47/ 5-9 jyrkkä harjakatto.

A0-7 -korttelissa 46/1-4 loiva pulpettikatto.

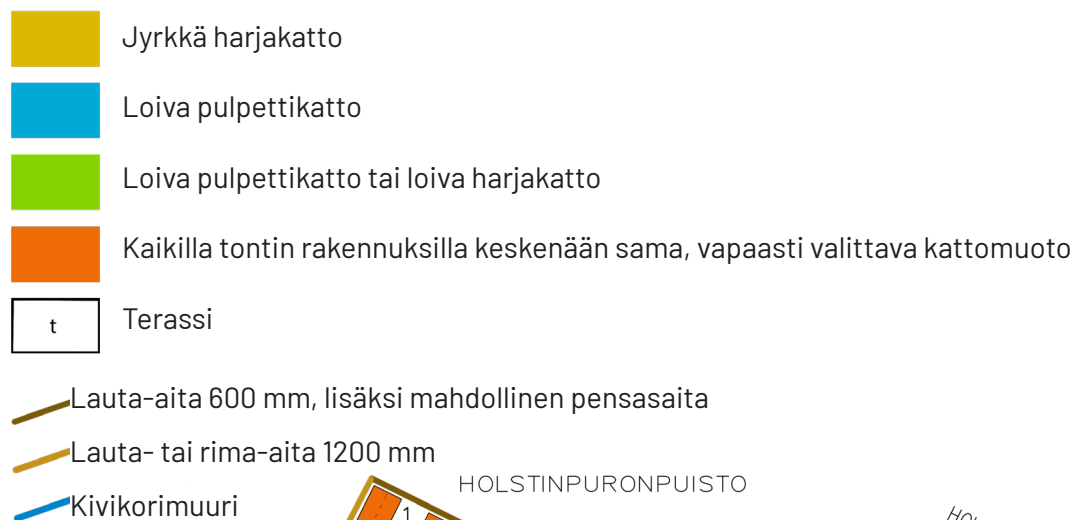
TALOUSRAKENNUKSET

Erilliset talousrakennukset tulee toteuttaa pääosin yhtä julkisivumateriaalia käyttäen. Materiaalin tulee olla värisävyineen olla yhtenäinen tontin päärakennuksen kanssa. Kattomuotona pääsääntöisesti loiva pulpettikatto, toteutus viherkattona.



Kuvat: Rakennuksiin soveltuvat (yläriivi) ja kielletyt (alarivi) kattomuodot

Kuva alla: Lehtokylän kattomuodot ja aidat



AITAAMINEN, TUKIMUURIT JA LUISKAAMINEN

Alueella on tavoitteena yhtenäisen puutarhakaupunki-ilme. Katualueisiin rajoittuvien tonttien pihapiirit rajataan yhtenäisellä 1200mm korkealla umpinaisella lauta-aidalla. Kadun puolella aidan tulee sijoittua rakennusten nurkasta nurkkaan, ei tontin eturajalle. Aidan eteen tontin puolelle voi sijoittaa vapaamuotoisia istutuksia. Katualueelle ei saa sijoittaa istutuksia. Istutukset voi olla esimerkiksi pieniä matalakasvuisia runkopuita, pensaita tai perennaistutuksia. Tavoitteena on saada vihermassaa tontin reunoille katualueen viereen.

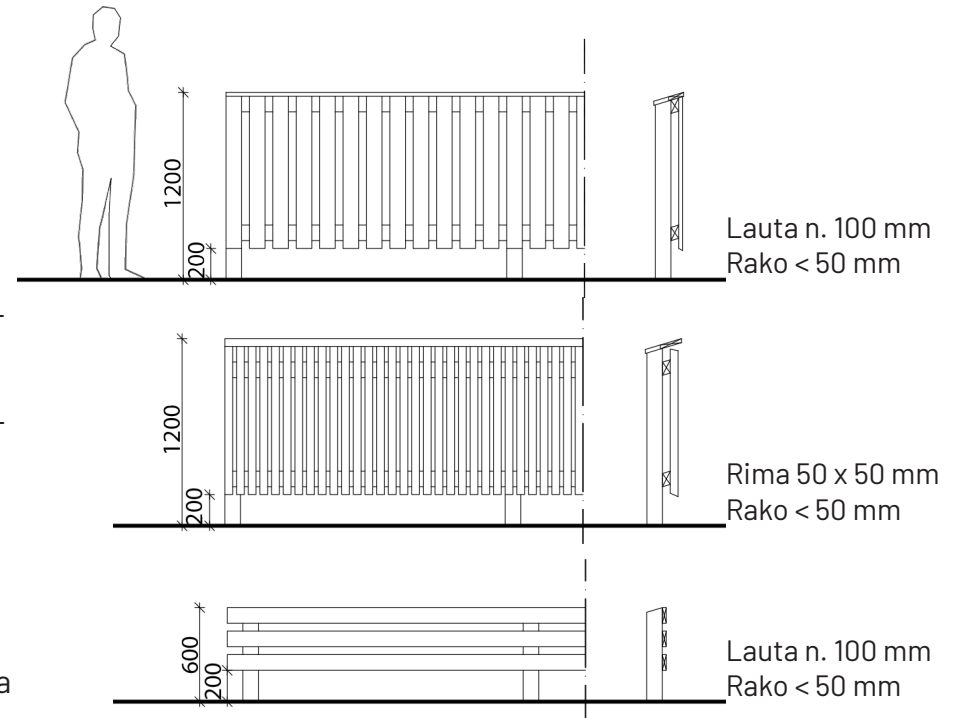
Lisäksi voidaan istuttaa pensasaita tontin puolelle. Korttelin sisällä tontit saa rajata toisistaan aidoilla, pensasaidoilla ja /tai istutuksilla. Tonttien välisistä aidoista on sovittava naapurien kesken ja niille on haettava lupa. Puistoalueiden puoleiset reunat rajataan matalalla 600mm lauta-aidalla, lisäksi voidaan istuttaa pensasaita tontin puolelle. Aidan runkotolppa on aina tontin puolella.

Tonttien aidoista on laadittu oheen periaatteelliset tyyppiratkaisut, joita saa soveltaa tonttikohtaisesti.

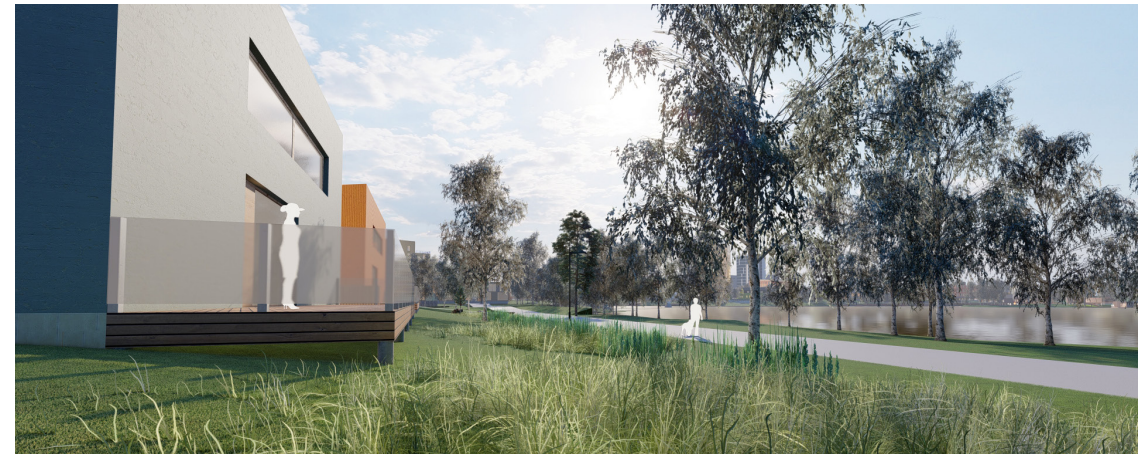
Tontin ja puiston välinen maanpinnan korkeusero tulee tasoittaa luiskaamalla maan pinta tontin puolella puiston maanpinnan tasoon.

ISTUTUKSET

Istutuksilla on suuri merkitys pihojen ja sisäpihujen viihtyisyydelle ja asumismukavuudelle. Tontin säilytettävät ja istutettavat puut ja 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 ja pensaat sekä perennat suositellaan valittaviksi alkuperältään kotimaisista ja paikallisissa olosuhteissa menestyvistä lajeista. Hulevesien määrän vähentämiseksi tontilla tulee olla mahdollisimman paljon kasvilisäalueita.



Kuvat: ylhäällä aitatyyppiratkaisut ja alhaalla terassin kaide-esimerkki



VIHERKERROIN, LUMITILAT JA HULEVESISUUNNITELMA

Vihertehokkuuden toteutumista valvotaan tontin käyttösuunnitelmien tarkastamisen yhteydessä. Rakennuslupahakemukseen liitetään vihertehokertoimen tulokortti ja tontinkäyttösuunnitelmaan sisältyvä vihersuunnitelma. Rakennuksen lopputarkastuksen yhteydessä tarkastetaan, että vihersuunnitelmaa on noudatettu. Vihertehokkuuden tulee täyttää Oulun vihertehokertoimen tavoiteluku.

Tonteille / korttelialueille tulee laatia rakennusluvan yhteydessä hulevesisuunnitelma. Piha-alueiden pinnoitteista 80 % tulee olla vettä läpäiseviä materiaaleja. Hulevesien keräämistä ja viivyttämistä varten tulee rakentaa altaita ja/tai säiliöitä mitoituslavedeltaan vähintään 0,5 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia. Sadeveden keräämiseen kasteluvetenä käytettäväksi kannattaa rakentaa kasteluvesisäiliöitä, josta ylivuotava vesi johdetaan viivytyssäiliöihin. Säiliöissä tulee olla suunniteltu ylivuoto ja niiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa. Alueelle tulee laatia rakentamisen aikainen hulevesien hallintasuunnitelma, jota noudatetaan rakennustöiden aikana.

Käyttösuunnitelmassa tulee esittää riittävät lumitilat. Lumitilan ja aurattavan alan pinta-alat tulee näkyä käyttösuunnitelmassa. Auraslumen läjityksen vaatiman tilan laskentakaavoja tulee soveltaa tontinkäyttösuunnitelmien laatimisessa kaikissa paritaloa suuremmissa hankkeissa. Mitoituksessa lasketaan yhteen kaikkien tontilta aurattavien kulkuväylien ja talvikäyttöisten piha-alueiden pinta-ala, jonka mukaisesti laskentakaavalla saadaan selville lumenlajityksen edellyttämä pinta-alan tarve. Lumitilat tulee sijoittaa tontille sellaisiin paikkoihin, joihin ne voidaan luontevasti aurata, eivätkä estä sade- ja sulamisvesien valumista hulevesijärjestelmään tai tulvareitille. Lumitilalaskuri ja tontinkäyttösuunnitelman esitystapaohje löytyvät Oulun Rakennusvalvonnan verkkosivuilta.

VALAISTUS

Pihavalaistus on osa kiinteistöjen valaistusta. Ulkotilojen suunnittelussa

tulee hyödyntää monipuolisesti valaistussuunnittelun mahdollisuuksia ja piha tulee suunnitella kokonaisuutena. Pihavalaistuksen tulee olla korkeatasoista ja valaisinten muotoiluun tulee kiinnittää huomiota. Valaistussuunnittelun tavoitteena on huomioida toiminnallisuus, turvallisuus, ekologisuus, esteettömyys, arkkitehtuuri ja piha-alueen tunnelma sekä viihtyisyys.

Pihojen valaistuksen tulee muodostaa luonteva liittyminen rakennuksiin, ja pihatiloissa on suositeltavaa tutkia joustavia ja muunneltavia valaistusratkaisuja. Huolella suunniteltu, laadukas ja alueen mittakaavaan soveltuva ohjattu valaistus lisää myös käytettävyyttä pimeinä vuoden aikoina. Pieni mittakaava piha-alueilla tarkoittaa sitä, että välissä voi olla myös pimeyttä. Valaistuksen ei tarvitse levitä laajalle alueelle kunhan pinnan muodot erottuvat.

Pihojen valaistuksessa valon suuntauksessa huomioidaan häikäisyn esto asuntoihin sekä yleinen häiriövalo. Valaistuksessa on suositeltavaa käyttää lämpimän valkoista valoa 2800-3000K ja kaikissa ulkovalaisimissa väriltään samanlaista sävyä. Värikkäiden valojen käyttö ei ole sallittu. Piholla kannattaa valaista sisäänkäyntialueita, portaita, reittejä ja oleskelualueita. Piha-alueen sisäänkäyntien valaistuksessa kiinnitetään huomioita toiminnallisuuteen, esteettömyyteen ja arkkitehtuuriin. Sisäänkäyntien tulee olla hyvin löydettävissä ja kiinteistön numeron tulee olla valaistu. Sisäänkäyntien valaistus ei saa aiheuttaa häiriövaloa, joten ympärisäteileviä seinäkiinnitteisiä valaisimia tulee välttää kaikessa pihavalaistuksessa. Esimerkiksi opaalikupuisia seinävalaisimia parempi ratkaisu on seinään tai katokseen kiinnitetty suuntaava valaisin esim. alasvalaisin, jolloin valaisin voi antaa valoa myös seinäpinnoille. Pihan muita yksityiskohtia, kuten puita, pensaita ja aitoja voidaan myös korostaa valolla. Asuinrakennusten julkisivuja ei ole tarpeen valaista. Valaisimien tulee olla ulkomuodoltaan ja väritykseltään rakennuksen väreihin soveltuvia. Piholle sijoitettavat pylväisvalaisimet saavat olla enintään 2m korkeita. LED-valaisinten käyttö on suositeltavaa.

JOHTOLIITTYMÄT JA TEKNISET TILAT

Suunnittelun alkuvaiheessa tulee pääsuunnittelijan hankkia käyttöönsä johtolinjojen yhdistelmäkartta. Siinä esitetyt johtoliittymien liitoskohdat on otettava huomioon teknisten tilojen sijoittelussa.

TEKNISET LAITTEET

Lämpöpumppujen ulkoyksiköt tulee sijoittaa julkisivussa mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan (ei tule sijoittaa kadun puolelle) ja ne tulee verhoilla rakennuksen ulkoarkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Laitteen sijoitus tulee esittää rakennuslupapiirustuksissa. Rakennuksiin saa tehdä tulisijoja ja tontille on varattava katettu polttopuiden säilytyspaikka.

KESKITETYT JÄTTEENKERÄYSPISTEET

Asuontonttien läheisyyteen katualueelle on osoitettu kaksi tilavarausta keskitetyille jätteenkeräyspisteille. Asuntojen kimpajätepisteet sijaitsevat Mustasaarenkujan alussa sekä Mustasaarenlehdon puolivälissä. Omia jätteenkeräysastioita tonteilla ei sallita.



Kuva: Näkymä Mustasaarenlehto-kadulta

KORTTELIKOHTAISIA ERITYISOHJEITA

Korttelit 45 (AP, AO), 48 ja 49 (AO) ja 47 (AO, AO-7)

Pientalokortteleissa rakennuksia yhdistävä tekijä on kattomuoto. Kattoväri harmaa tai tummanharmaa. Täysin räystäättömiä asuinrakennuksia ei sallita. Rakennuksissa käytetään selkeitä värejä, pelkästään valkoiset tai mustat talot eivät ole sallittuja.

Rakennusten julkisivut ja aukotus ovat selkeitä. Aurinkopaneelien sijoitus kattopintoihin on suotavaa ja ne tulee integroida rakennusten arkkitehtuuriin.

Korttelin 45, 47, 48, 49 AO ja AO-7 -tonteilla piha kallistuu puistoon päin. Kortteleissa maanpintaa tulee nostaa katuun rajoittuvalla osalla 0,6 - 1,5 m täytöllä tulvariskin vuoksi. Rakennusten alin rakentamiskorkeus lattiata-soilla on +3,6m (N2000). Korttelien kaikki tontit tulee luiskata tontilla ja katusuunnitelmassa annettujen korkojen mukaisesti yhtenäisellä tavalla. Luiskauksen tekemisestä vastaa tontin haltija.

Korttelin 47 asuinrakennusten tulee olla kiinni kadun puolen rakennusalan rajassa.

Kortteli 46 (AO-7 ja AP)

AO-7 -tontilla rakennukset rakennetaan toisiinsa kytkettyinä jolloin ne muodostavat yhtenäisen kaupunkikuvallisen kokonaisuuden. Kattomuoto loiva, lähes tasakattomainen. Julkisivut puuta, värisävy yhtenäinen kaikilla AO-7 -tonteilla. Talusrakennus tulee rakentaa kiinni kadunpuolen rakennusalaan. Autosuojaan ei saa ajaa suoraan kadulta.

Korttelissa 46 tonteilla 1-4 rakennukset voivat olla vaaleita, eivät kuitenkaan täysin valkoisia. Rakennuksissa käytetään selkeitä värejä, pelkästään valkoiset tai mustat talot eivät ole sallittuja. AP- tontilla kattomuoto on vapaa, kuitenkin asuin- ja piharakennuksissa yhtenäinen.