

KORVENKYLÄ

Rakentamistapaohje Ammattirakentajille

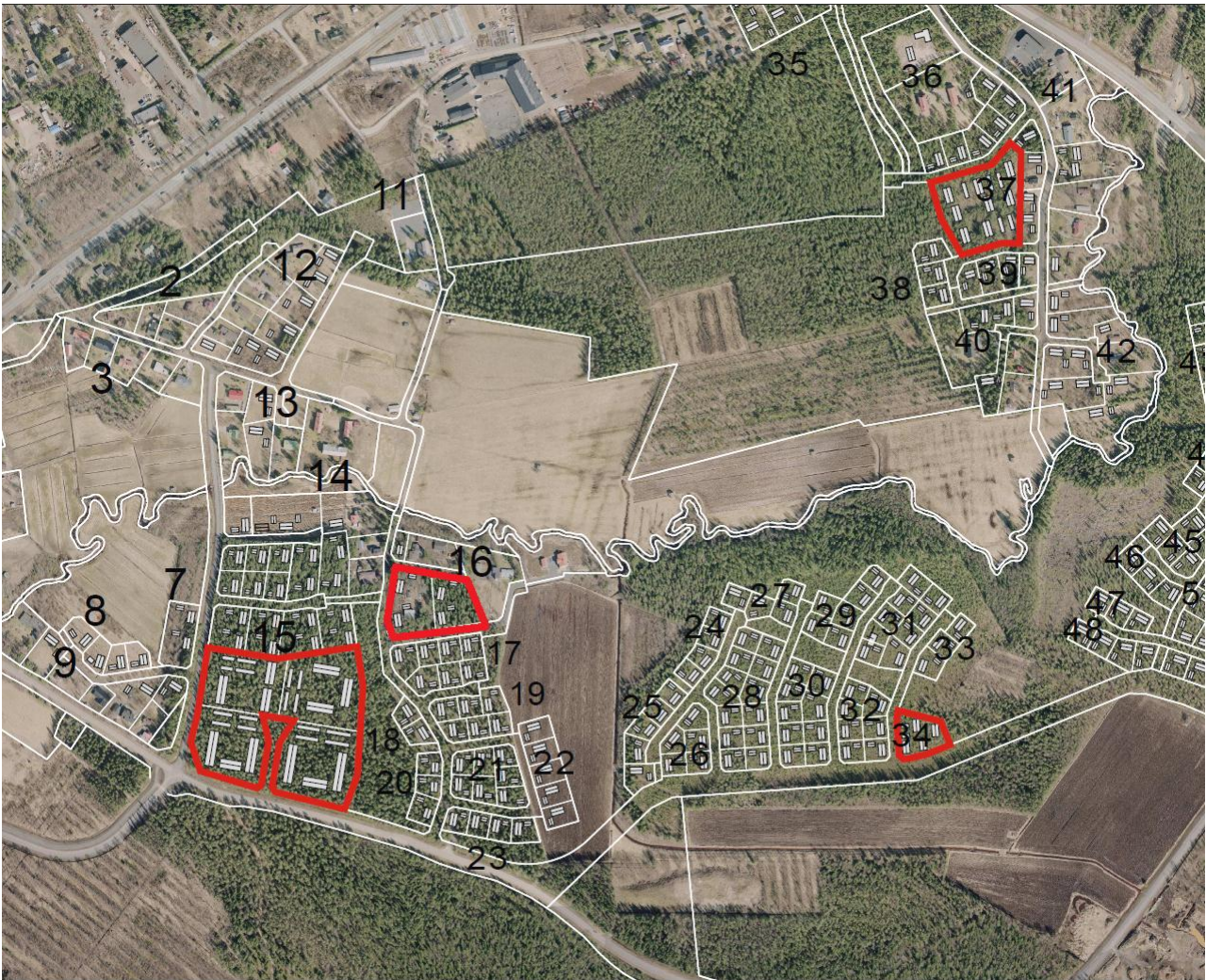
Oulun kaupunki
Rakennusvalvonta Esa Kauppi
Asemakaavoitus Sisko Repola

AP- tontit; kortteleissa 15,34 ja 37 sekä AO-tontit 5 ja 6 korttelissa 16

RAKENTAMISTAPAOHJEEN TARKOITUS

Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on ohjata rakentamista Korvenkylän alueella siten, että alueesta muodostuisi taajamakuullisesti korkeatasoinen, maaseudun kulttuuriympäristön arvoja kunnioittava, viihtyisä asuinalue. Rakennustapaohjeet täydentävät asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä.

Ohje on Oulun kaupungin tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontin haltijaa sitova.



Korvenkylän havainnekuva. Kuvaan on rajattu punaisella tontit, joita tämä rakentamistapaohje koskee.

SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN

Ennen suunnitteluun ryhtymistä tulee tontin haltijan ja pääsuunnittelijan yhdessä ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan. Tarkastusarkkitehdin ja alueen kaavoittajan kanssa käytävässä neuvottelussa (aloituskokous) selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä rakentamistapaohjeet sekä mahdolliset muut huomioon otettavat seikat. Rakennussuunnitelmista on rakennusvalvontaviraston harkinnan mukaan pyydettävä kaupunkikuvatyöryhmän lausunto.

KÄYTTÖSUUNNITELMA

Tonteille on laadittava käyttösuunnitelma, joka on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ja katu- ja viherpalveluissa 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 pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

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 tonttikohmainen pohjatutkimus ja perustamistapasuunnitelma, joka liitetään rakennuslupahakemukseen. Pohjatutkimuksen yhteydessä on tontin pintakorkeusasemat vaaittava (N2000). Vaaitus ulotetaan naapuritontille ja viheralueen puolelle.

Huomaa, että asemakaava on laadittu pohjakartalle, jonka korkeusjärjestelmä on NN.

AJONEUVOLIITTYMÄT

Tontin ajoneuvoliittymän rakenteet suunnitellut ja toteuttaa tontin omistaja tai haltija kustannuksellaan. Liittymä päällystetään tontin rajalle asti asfaltilla ja sen enimmäisleveys on 6 metriä. Asemakaavassa on osoitettu liittymäkielto niille kohdille tontinrajaa, joille liittymää ei saa tehdä. Tontin sisäiset ajoyhteydet on suunniteltava siten, että pelastusajoneuvot pääsevät lähelle sisäänkäyntejä.

KORTTELIALUEIDEN PERIAATTEET

Korttelissa 15 tavoitteena on Jäälinojan laakson arvokkaaseen maaseutumaiseen kulttuuriympäristöön sopiva rakentamistapa. Kortteli 15 toimii Korvenkylän porttina rajautuen alueen eteläisen sisääntuloväylän, Korvenkyläntien, ja Kievarinraitin risteykseen. Korttelin 15 AP-tontit rakennetaan kaksikerroksisin pientaloin rajaamaan umpihoja. Rakennusten mallina massoiltaan ja kooltaan on Korvenkylän vanhan Korven tilan päärakennus ja pihan mallina maaseudun perinteinen umpihoja. Asemakaavassa on määrätty

tonttien reunaosien puuston säilyttämisestä alueen metsäisen luonteen ylläpitämiseksi.



Korven talon pihapiiriä,
(copyright blom2014)

Korttelit 34 on uudisrakennusalueita ja kortteli 37 täydentää harvaa metsään sijoittuvaa omakotiasutusta. Kortteleissa 34 ja 37 tavoitteena on massoittelu, joka muistuttaa mittakaavaltaan ympäristönsä omakotirakentamista. Asemakaavassa on osoitettu ohjeellisin rakennusaloit rakennusten sijoittelu ja koko.

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia ja alueen arkkitehtuurin tulee olla yleisilmeeltään yhtenäistä ja pelkistettyä.

Pientalojen korttelialueilla AP rakentaminen tulee toteuttaa yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaisesti.

RAKENNUSTEN JA TONTIN KORKEUSASEMAT

Asuinrakennusten lattia tulee tehdä vähintään 0,5m tontin kadunpuoleisten nurkkapisteiden koron yläpuolelle. Kokoojakatujen varressa tontin kadunpuoleiseen rakennusalan rajaan kiinni rakennettaessa tulee lattia tehdä 0,7 – 1,0 m tontin kadunpuoleisten nurkka-pisteiden koron yläpuolelle. Kellareiden rakentamista Korvenkylän alueella ei suositella korkean pohjavesipinnan takia.

Asemakaavassa on kortteleihin 34 ja 16 määrätty Jäälinojan tulvista johtuen tulvavahingolle alttiiden rakennusosien alimmat rakentamiskorkeudet, jotka on esitetty myös tämän rakentamistapaohjeen liitekartalla.

Huomaa, että asemakaava on laadittu pohjakartalle, jonka korkeusjärjestelmä on NN.

Maanpinta tulee muotoilla rakennuksesta pois päin viettäväksi. Tontin hulevesiä ei saa johtaa naapuritonteille. Tontin kuivatus on esitettävä asemapiirroksessa rakennuslupaa haettaessa.

Tontti ja piha rakennetaan siten, että ne liittyvät luontevilla korkeuksilla naapuritontteihin, viheralueisiin ja muuhun ympäristöönsä.

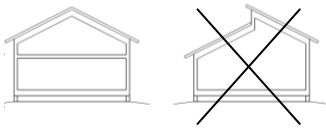
Tarvitavat maatäytöt on toteutettava tontin puolella ja niistä vastaa tontin haltija. Tontin nurkkapisteiden korkeusasemat määräytyvät katusuunnitelmasta, jossa tontille annettuja korkeuslukemia on noudatettava.

KATTOMUOTO JA -MATERIAALI

Korttelissa 15 käytetään symmetristä harjakattoa, jonka kaltevuus on 1:2 - 1:3. (kuva 1) Kortteleissa 34 ja 37 voidaan käyttää myös lapekattoa. Lapekaton kaltevuus voi vaihdella välillä 1:5-1:6. Aumakattojen rakentamista ei sallita. Piharakennusten kattokaltevuus voi olla päärakennusten kattokaltevuutta loivempi.

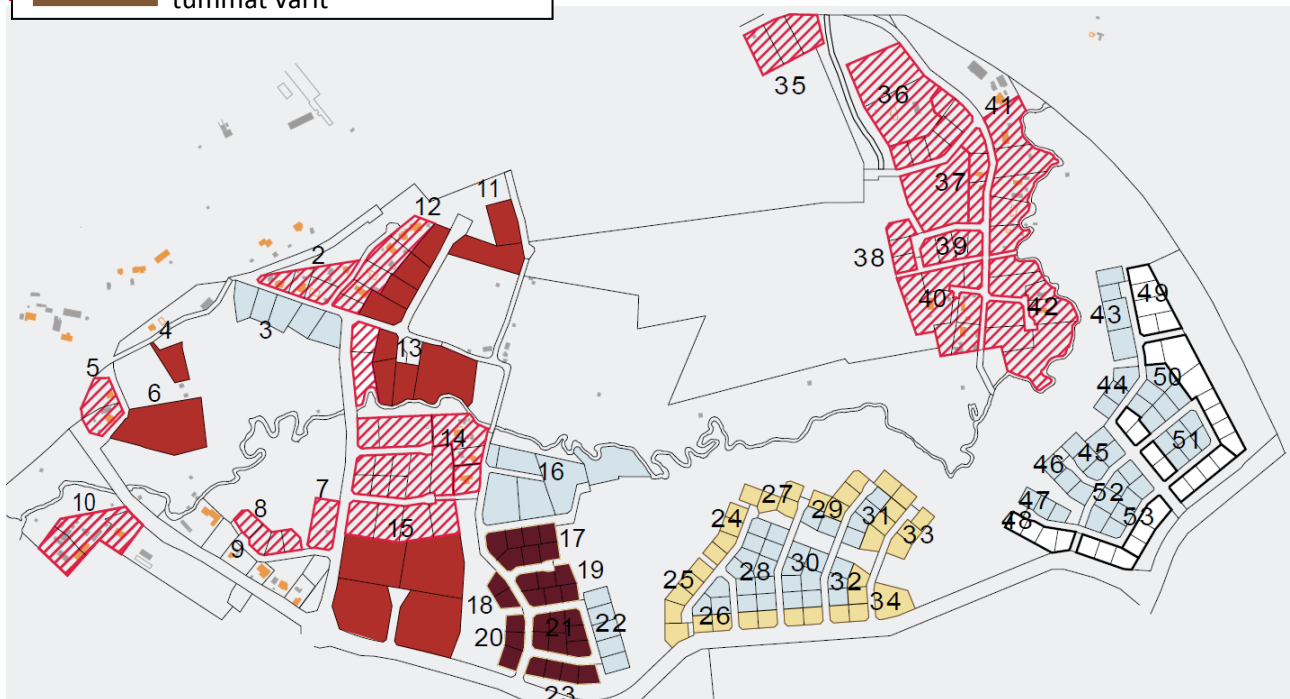
Katot tulee suunnitella siten, ettei estetä aurinkoenergian hyödyntämiseen liittyvien rakenteiden ja järjestelmien toteuttamista jälikäteen.

Kattomateriaalin tulee olla sileä tai profiililtaan hillitty, väriltään musta tai grafiitinharmaa. Piharakennusten katteen on oltava väriltään sama kuin tontin päärakennuksessa, ellei käytetä viherkattoa.



kuva 1

	punainen tai tummat värit
	vaaleat värit tai punainen
	vaaleat värit
	valkoinen
	keltainen
	tummat värit



kuva 2

JULKISIVUT

Korttelissa 15 päärakennusten julkisivumateriaalin tulee olla punaiseksi peittomaalattu puu. Autokatosten, tallien ja talousrakennusten väri voi olla myös harmaa.

Kortteleissa 16, 34 ja 37 rakennusten julkisivumateriaalina voidaan käyttää peittomaalattua puuta, paikalla muurattua savitiiltä tai rappausta.

Korttelissa 37 rakennusten väreinä voivat olla punainen tai vaaleat värit ja samalla tontilla olevat rakennukset voivat olla eri sävyisiä. Korttelissa 16 rakennusten väreinä ovat vaaleat värit.

Korttelissa 34 rakennusten väri on keltainen.

Julkisivujen tulee olla yhtenäisiä siten, että pääasiallisen materiaalin lisäksi käytetään julkisivussa tehostemateriaaleja ja värejä vain vähäisesti. Tiilijulkisivujen saumojen tulee olla tiilen värisiä.

Umpipäätyjä kadun puolella ei sallita, vaan kadun suuntaan oleviin asuinrakennusten päätyihin on tehtävä ainakin yksi ikkuna tai valoaukko.

Lautaverhoiltujen rakennusten yksityiskohtien, kuten nurkkalautojen on oltava ilmeeltään pelkistettyjä.

Päärakennusten julkisivuvärit on määritetty alueittain ja kortteleittain jaoteltuina alla olevassa kuvassa (kuva 2).

TALOUSRAKENNUKSET JA AUTOSUOJAT

Autotalliin ja talousrakennusten on oltava selvästi asuinrakennuksia kapeampia ja matalampia.

Talousrakennuksissa ja autokatoksissa on oltava pulpettikatto tai harjakatto, joka voi olla päärakennuksen kattoa loivempi. Katteen on oltava väriltään sama kuin tontin päärakennuksessa, ellei käytetä viherkattoa. Kiviaineisen päärakennuksen yhteydessä voidaan piharakennusten julkisivut tehdä lautaverhoiltuna.

Autosuojaan eteen (kadun puolelle) on jätettävä vähintään 5 metrin etäisyys pysäköitävää autoa varten.

Tonteilla on polkupyörien säilytykseen varattava riittävästi lukittavaa katos- tai muuta säilytystilaa. Polkupyöräpaikat tulee sijoittaa kulkuteiden reunoille katettuun tilaan siten että yhteys katualueelle tai kevyen liikenteen väylälle on mahdollisimman sujuva. Korttelialueille tulee rakentaa katettuja polkupyöräpaikkoja vähintään 1 pp/40 k-m².

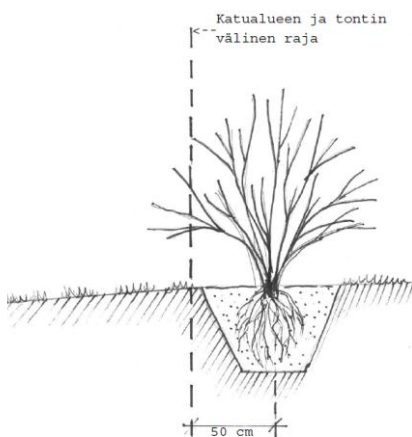
JÄTEHUOLTO

Jätehuollon tilat tulee osoittaa asemapiirroksessa. Tyhjennettävät jäteastiat tulee sijoittaa katokseen tai syväkeräysastioihin tontin sisäänajon yhteyteen.

AITAAMINEN

Korttelin 15 AP-tontit rajataan kadusta ja viheralueesta 0,8 m puuaidoin.

Korttelien 34 ja 37 AP-tontit rajataan katua ja viheralueita vasten pensasaidalla tai 0,8 m korkealla puuaidalla, jonka sisäpuolelle voidaan istuttaa pensasaita. Kadun ja tontin välinen pensasaita tulee istuttaa tontin puolelle, jotta pensasaita ei vaurioidu lumen kasaamisesta piennaralueelle. Pensasrivi istutetaan 50 cm etäisyydelle tontinrajasta.



Puuaitojen värinä käytetään mustanruskeaa tai harmaata.

MUUNTAMOT

Kortteliin 15 tontille 5 sijoitetaan betonirakenteinen muuntamo, jonka koko on n. 2,5 m x 3,5 m. Talousrakennus tai autokatos tulee sijoittaa tontilla siten, että muuntamo sijoittuu sen yhteyteen. Muuntamon ovien puoleiselle sivulle on jätettävä vähintään kolme metriä huoltotilaa, lisäksi muuntamon viereen on päästävä tarvittaessa liikkumaan nosturi- ja kuorma-autolla myös sen jälkeen kun tontin muu rakentaminen on valmis.

AURINKOENERGIAN HYÖDYNTÄMINEN JA JÄÄHDYTYS

Asuinrakennusten tulee olla muodoltaan selkeitä, rakennuksen hyvällä suunnittelulla voidaan vaikuttaa rakennuksen energiatehokkuuteen. Pergoloilla, kuisteilla ja kuten viherhuoneilla saadaan vaihtelua rakennuksen yksinkertaiseen perusmuotoon. Oleskeluun käytettävät tilat pyritään sijoittamaan talon aurinkoisemmalle sivulle, kun taas viileämmät tilat kuten makuuhuoneet, tekniset tilat ja varastot talon pohjoissivustalle.

Julkisivun aurinkoisella puolella tulee kesäajan liikalämpöön varautua esim. suojaavin katoksin. Talvella aurinko paistaa matalammalta ja valo pääsee katoksen alta sisään rakennukseen.

Aurinkopaneelien ja -keräimien sijoittelussa ja suunnittelussa tulee huomioida, että ne toimivat osana arkkitehtuuria ja ovat esteettisesti ympäristöön sopivia. Rakennusten teknisten järjestelmien ja tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on varauduttava aurinkoenergian hyödyntämiseen.

OULU



Yhdyskunta- ja
ympäristöpalvelut

Käyntiosoite: Solistinkatu 2

Postiosoite: PL 32, 90015 Oulun kaupunki

Puhelin: (08) 558 410

etunimi.sukunimi@ouka.fi

www.ouka.fi

Korvenkylän asemakaava-alueen tulvauhan alaiset alueet ja alimmat tulvavahingolle alttiiden rakennusosien rakentamiskorot korkeusjärjestelmässä NN.

