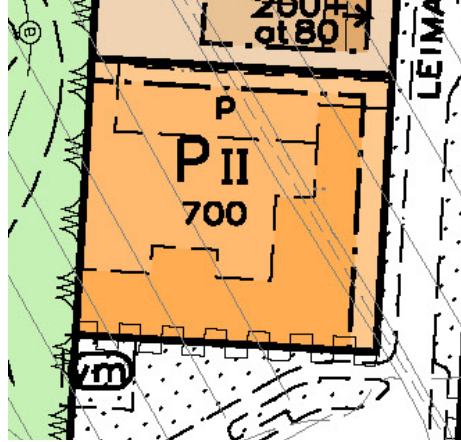
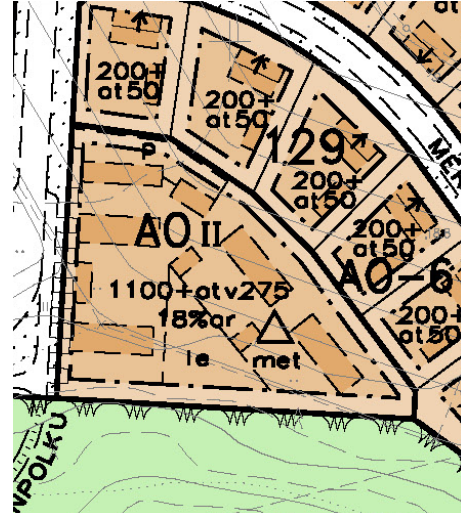


RAKENNUSTAPAOHJEET AMMATTIRAKENTAJILLE KORTTELIT 129 JA 120



P-KORTTELIALUE KORTTELISSA 120

Korttelin 120 Palvelurakennusten korttelialueen toteutukselle asemakaava antaa melko vapaat kädet. Rakennuksen tulee muodostaa tilaa Neitsytkorventien pääteaukiolle. Liittymiä voi ottaa vain Leimaajantieltä.



AO-KORTTELIALUE KORTTELISSA 129

Kortteli on tarkoitettu omakotitaloista tai paritaloista koostuville asuntoyhtiöille.

Tontit on aidattava kadun puolelta pensasaidalla.

LÄHELLÄ LUONTOA YHTIÖMUOTOISESTI

Alueen ainoan asuntoyhtiön tontitehokkuus on pidetty tietoisesti väljäkkönä. Tämän tulee näkyä sillä tavoin, että alueen metsäinen luonne säilyy, asunnoille osoitetaan runsaat asuntokohtaiset pihat, mutta sen lisäksi myös yhtiölle osoitetaan riittävä yhteispiha.

ULKOVARASTOJA TARVITAAN

Asuntoyhtiöissä tulee aina rakentaa kutakin asuntoa varten vähintään yksi irtaimiston varastotila. Asemakaavassa on varattu tähän tarkoitukseen riittävästi rakennusoikeutta.

Varastotilat voivat olla asuntojen yhteydessä tai erillisessä rakennuksessa. Oulu on pyöräilykaupunki ja polkupyörät tarvitsevat lukitun suojan. Mikäli asunnossa on tulisijoja, tulee polttopuiden varastointitila osoittaa.

Käyttösuunnitelmassa tulee osoittaa taloyhtiöille mahdollisuus laajentaa varastotiloja myöhemmin asemakaavan rakennusoikeuden puitteissa.

PIHOJEN SUUNNITTELU AMMATTILAISILLE

Asuntoyhtiöiden viihtyisyyden kannalta pihojen vihersuunnittelulla on suuri merkitys. Asuntoyhtiöiden rakentamishankkeissa tulee piha-alueiden suunnittelussa käyttää aina vihersuunnittelun ammattilaista. Pihoihin käytettävät kalusteet leikkivälitteet, valaisimet ym. tulee myös sovittaa alueen yleiseen luonteeseen sekä talojen arkkitehtuuriin.

KÄYTTÖSUUNNITELMA

Ennen rakennusluvan hakemista on tontin käyttösuunnitelma hyväksyttävä rakennusvalvontavirastossa.

METSOKANGAS II RAKENNUSTAPAOHJEET NEITSYTKORPI

(KORTTELIT 120-130)

Rakennusvalvonta Reijo Lammasniemi
Asemakaavoitus Timo Vanhala
Arkkitehtiasema Oy Timo Takala
Plaana Oy Eeva Huuhtanen

16.8.2007



NEITSYTKORPI, ASUNTOALUE LUONNON KESKELLÄ.

Neitsytkorpi on Oulun olosuhteissa poikkeuksellinen alue vaihtelevan maastonsa vuoksi. Alue tarjoaa normaalien tasamaatonttien lisäksi Oulussa harvinaisia rinne- ja kumparentontteja. Lisäksi alueelle on kaavoitettu erityisiä puutarhatontteja.

Alueella saisi olla metsälähiön henki. Tämä tarkoittaa rakennuksissa reiluja materiaaleja ja maanläheisiä, tummiakin värisävyjä. Istutuksissa tulee vastaavasti suosia kotoisia puulajeja kuten mäntyä, koivua, kuusta, tuomea, pihlajaa.

RAKENNUSTAPAOHJEEN TARKOITUS

Rakennustapaohjeet täydentävät asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä. Ohje on Oulun kaupungin tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontin haltijaa sitova. Rakennustapaohjeiden tarkoituksena on ohjata Neitsytkorven rakentamista siten, että alueesta muodostuu sopusuhtainen ja viihtyisä asuinalue.

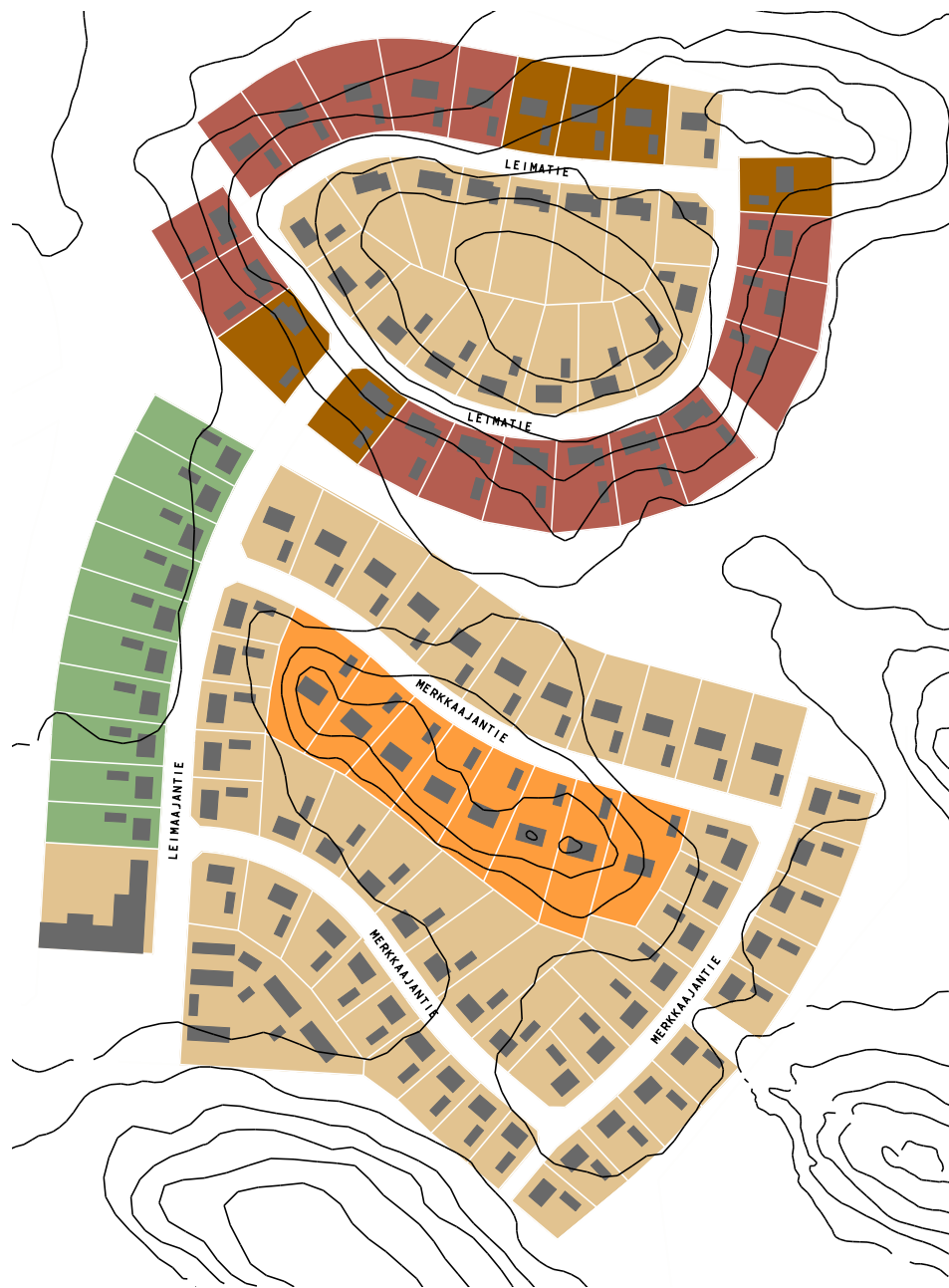
PÄÄSUUNNITTELIJA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvä tontinhaltija on velvollinen palkkaamaan itselleen pätevän pääsuunnittelijan. Pääsuunnittelija huolehtii siitä, että rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat täyttävät asetetut vaatimukset.

SUUNNITTELUN ALOITUSNEUVOTTELU

Tarkastusarkkitehdin kanssa käytävässä neuvottelussa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä ohjeet sekä muut huomioon otettavat seikat.

Tontin haltijan tulee toimittaa tämä ohje pääsuunnittelijalle. Ennen suunnitteluun ryhtymistä tulee tontin haltijan ja pääsuunnittelijan yhdessä ottaa yhteyttä rakennusvalvonnan tarkastusarkkitehtiin.



TONTIN JA PIHAN KORKEUSASEMAT

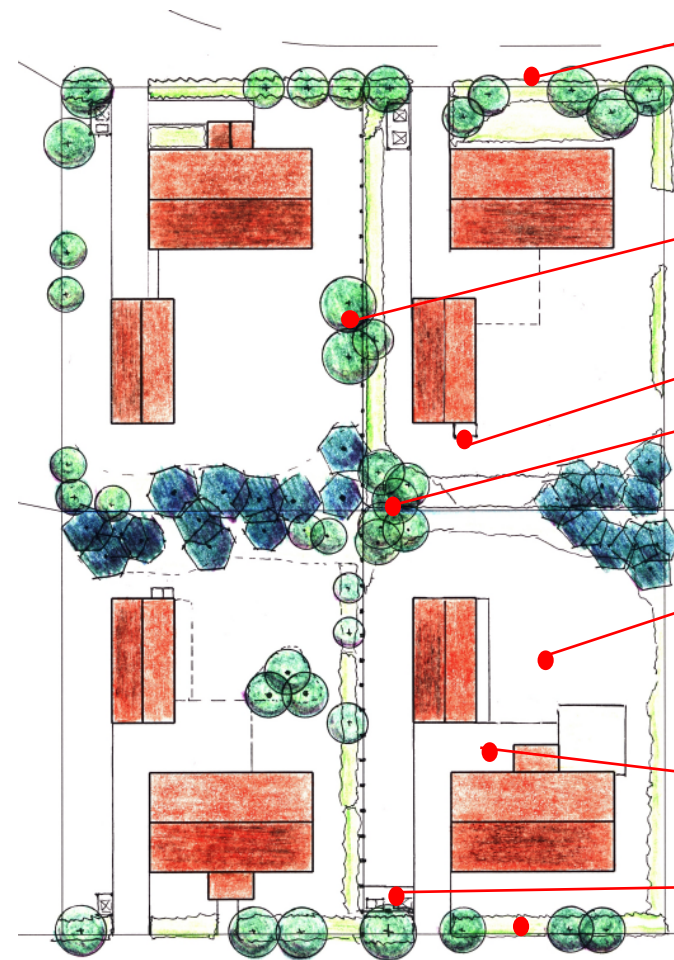
Neitsytkorven alueella tontin ja pihojen korkeusasemien suunnittelu on erityisen tärkeä asumisen toimivuuteen ja viihtyisyyteen vaikuttava työvaihe.

Rakennusten lattia tulee tehdä rakennusmääräysten mukaisesti vähintään 30cm maanpinnan yläpuolelle ja pihan tulee rakennuksen vieressä kallistua kolmen metrin matkalla ulospäin vähintään 1: 20.

Katualueen reunassa tontti on tasattava kaupungin antamaan korkeuteen. Kaupunki antaa useimmille tonteille myös takanurkille suunnitellut korkeusasemat, jotka ovat rakentajaa sitovia. Pohjatutkimuksesta saadaan myös tontin nykyisen maanpinnan korkeustiedot.

Jokaiselle tontille on rakennettu sadevesiviemäriiliittymä. Katovedet on kadun puoleisilta lappeilta johdettava yleensä sadevesiviemäriin. Sadevesiä ei saa johtaa naapurin tontille. Sadevesien johtaminen viheralueille on sallittua.

Leimaajantien varrella on tontteja, jotka on tarkoitettu erityisesti puutarhanhoidosta kiinnostuneille. Tonteilla on tilaa hyötykasvimaille sekä marja- ja hedelmätarhoille. Tontit ovat entisellä peltomaalla, joten niille on luotavissa viljelyyn sopivat olosuhteet. Tontit rajoittuvat avoimeen viheralueeseen, joten näillä tonteilla myös tontin takarajalle on istutettava pensasaita.



Puiden istuttaminen kadun reunan lähelle on erityisen toivottavaa koska katualueelle ulottuvat puiden oksistot luovat miellyttävää katunäkymää

Puut ja korkeat pensaat kannattaa sijoittaa tontin reunaosiin piha-alueita rajaamaan. Metsään rajautuvalle tontin osalle istutetaan puu- ja pensasryhmiä antamaan suojaa metsänreunalle Naapurien rajoilla isot puut tulee sijoittaa eteläreunaan, niin, että puut varjostavat omaa pihaa eikä naapurin pihaa.

Kompostori sijoitettuna siten, että ei häiritse naapureita

Puiden säilyttämiselle on parhaat edellytykset tontin takaosassa. Säilyttämismahdollisuutta kannattaa aina tutkia myös tontin etuosalla ja tontin rajoilla. Tontille on kuitenkin aina tarpeen istuttaa lisäksi uusia puuta ja pensaita.

Nurmipinnat kannattaa rajata selvärajaisiksi ja pienalaisiksi, tällöin istutusten ryhmittely on helppoa ja hoito helpottuu. Metsäiseen ympäristöön sopivat myös maanpeitekasvit kuten varvut, ruohot ja niittymäiset pinnat, jolloin leikattavaa nurmea ei jää paljoakaan.

Metsokankaan alueella on pyrkimyksenä vehreän metsäisen puutarhakaupungin ilme, joten pihojen asfaltilla tai kiveyksillä päällystämisen tulisi olla maltillista.

Jätesäiliöt aitauksessa

PIHOJEN RAKENTAMINEN

Omakotitalon viihtyisyyden kannalta pihalla on keskeinen merkitys. Pihan suunnitteluun kannattaa paneutua samalla vakavuudella kuin talonkin suunnitteluun heti hankkeen alkuvaiheessa. Mikäli puutarhanhoidosta ei ole kokemusta, kannattaa pihan suunnittelussa käyttää ammattisuunnittelijaa.

Pihasuunnittelija kannattaa ottaa jo ennen pihan raivausta, silloin ammattilaisen avusta saadaan suurin hyöty.

TONTIN MAHDOLLISUUDET KANNATTAA TUTKIA

Tontin järjestelyjä, talon sijaintia ja pihaa suunniteltaessa kartoitetaan alueen kasvillisuus, luonnonkivet yms. erityispiirteet ja missä laajuudessa niitä on mahdollisuutta säilyttää ja hyödyntää tontin vi-

herrakentämisessä. Olevaa kasvillisuutta ja muita luonnon elementtejä hyödyntämällä saadaan pihasta nopeasti viihtyisä. Säilytettävän kasvillisuuden valinnassa kannattaa suosia nuoria ja terveitä puuta.

Säilytettävät osat tonttia kannattaa rajata rakennusvaiheessa työmaaidalla rakentamisen ulkopuolelle. Puiden juuristoalueella liikkumista ajoneuvoilla tulee välttää eikä sillä saa varastoida rakennusmateriaalia.

PUITA JA PENSAITA ON MYÖS ISTUTETTAVA

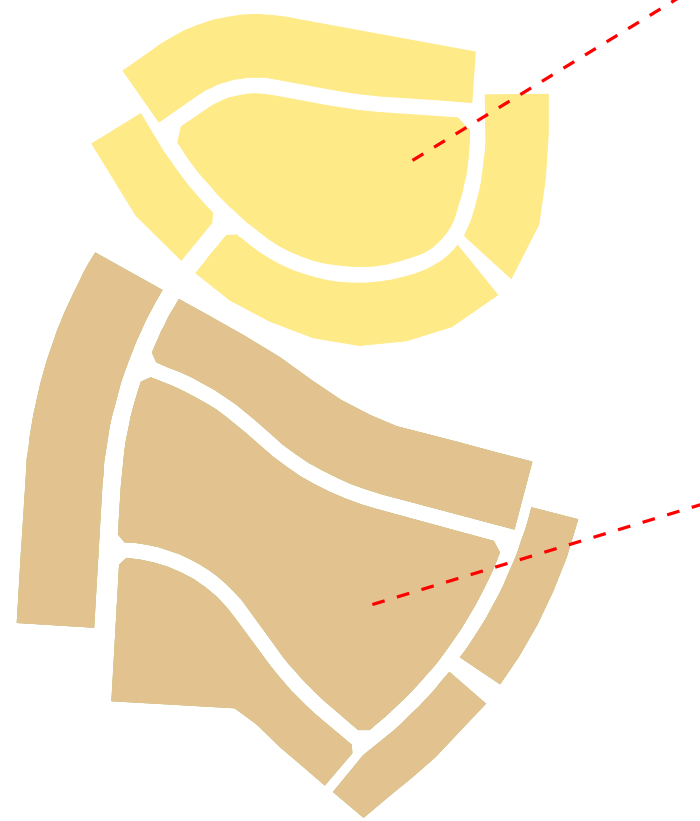
Puistoon rajautuvilla tonteilla istutetaan tai säilytetään puiston puoleiselle rajalle suojaavia puu- ja pensasryhmiä, joiden tarkoituksena on antaa näkösuojaa puistossa liikkujilta sekä pehmentää rakennetun alueen ja metsän rajaa. Katujen viihtyisyyden lisäämiseksi on suositeltavaa istuttaa yksittäisiä puuta myös kadun puoleiselle pihan osalle.

Istutettavat kasvilajit on valittava siten, että ne soveltuvat alueen metsätyyppiin ja paikkaan. Kuivan kankaan tonteille suositeltavia lajeja ovat esimerkiksi pihlajalajikkeet, mänty, koivu, männyn pensasmaiset lajikkeet, tuhkapensaat. Tuoreen kankaan lajeja ovat esimerkiksi kuusilajikkeet, koivu, lepät, pajut, herukat, kuusamat.

AITAAMINEN

Yhtenäisen puutarhakaupunki-ilmeen saavuttamiseksi kadun puoleisilla sivuilla on tontit aidattava pensasaidoin. Tonttien välisistä raja-aidoista on sovittava naapurien kesken. Puisto- ja viheralueisiin rajoittuvat rajat on aidattava. Aidan lisäksi metsäalueeseen rajautuville tontin osille tulee istuttaa puu- ja pensasryhmiä.

JUKISIVUMATERIAALIT JA VÄRIT



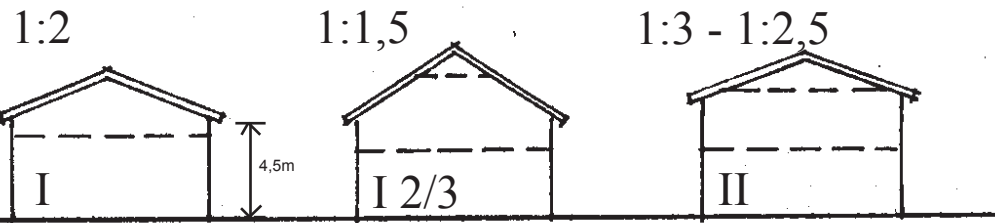
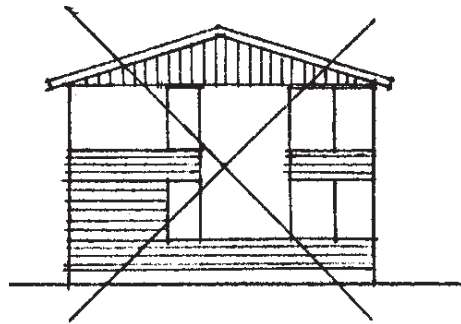
Puu, rappaus tai vaalea tiili

- peittomaalattu lauta tai hirsi, väri vapaa, mutta värin tulee olla valittu maalivalmistajien talomaalikartastoista.
- rappaus, väri vapaa, mutta värin tulee olla valittu valmistajien kiviseinämaalien sävyistä
- vaaleasävyinen tiili puhtaaksimurattuna
- katon materiaali on vapaa, väri tiilenpunainen

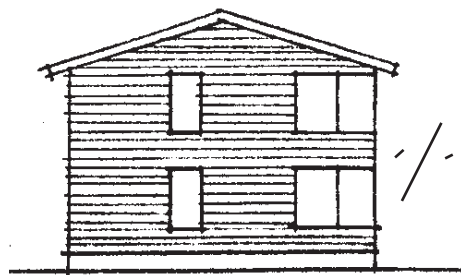
Puutaloalueet

- peittomaalattu lauta tai hirsi, väri vapaa, mutta värin tulee olla valittu valmistajien ulkomaalisävyistä.
- katon materiaali on vapaa, väri tiilenpunainen

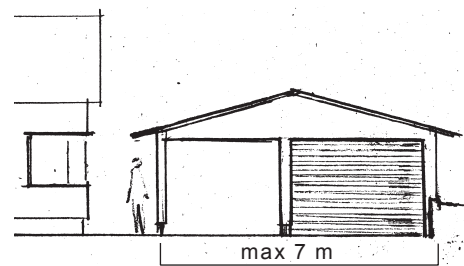
JULKISIVUT JA KATOT



Päärakennusten ainoa sallittu kattomuoto on harjakatto. Esimerkkejä rakennusten poikkileikkauksista ja niihin soveltuvista kattokaltevuuksista. Talusrakennuksissa on pulpettikatto sallittu harjakaton lisäksi. Asemakaavassa esitetty harjansuunta on sitova.



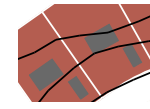
Rakennuksilla on oltava yksi selkeä julkisivumateriaali, jota tulee käyttää saman värisenä räystäälle asti. Yhtenäistä julkisivupintaa ei saa jakaa eriaineisiin tai erivärisiin osiin.



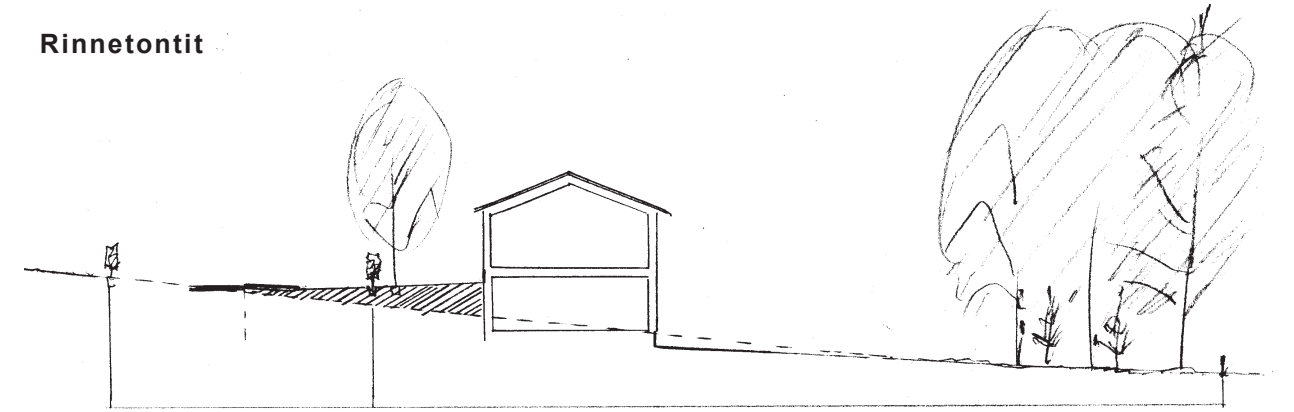
Autokatokset ja tallit eivät saa olla liian hallitsevia. Autotallin enimmäisleveys on 7 m. Autotallin kattokaltevuuden ei tarvitse olla sama kuin päärakennuksessa. Jos päärakennuksen kattokaltevuus on jyrkähkö, on talusrakennuksen kattokaltevuuden suositeltavaakin olla loivempi. Katoksen ja tallin yhdistelmä on suositeltavampi kuin kahden auton talli.

RAKENNUKSEN KORKEUS

Asemakaavaan kerrosluvulla II merkityt tontit ja rakennusoikeudet on mitoitettu kaksikerroksiselle rakentamiselle. Useille tonteille rakennuksen saa tehdä myös yksikerroksisena. Jotta yksikerroksiset rakennukset sopisivat kaksikerroksisten joukkoon, tulee rakennusten kadun puoleisen julkisivun korkeuden olla kuitenkin vähintään 4,5 metriä. Tällöin yksikerroksiseen rakennukseen on järkevää rakentaa käyttöullakko, joka tarjoaa samalla mahdollisuuden ottaa myöhemmin käyttöön jäljelle jäänyt rakennusoikeus.



Rinnetontit



Näillä tonteilla on kerroksen verran korkeuseroa tontin etureunan ja takareunan välillä. Tontit on tarkoitettu rakennettavaksi rinnetalotyypeillä, joissa kellarikerrokseenkin sijoitetaan asuintiloja. Tontteja ei saa pengertää tasamaatalotyypille sopivaksi, koska silloin syntyisi hyvin korkeita, naapureita haittaavia pengerryksiä.

Tontin etureunan ja takareunan välisen korkeuseron riittävyys tulee tarkistaa katusuunnitelmista ennen talotyyppin valitsemista. Tontin pinnanmuodot tulee myös kartoittaa talon korkeusasemien suunnittelun pohjaksi.

Kellarikerroksen jätevedet ja mahdollisesti myös salaojavedet on pumpattava talokohtaisella pumppaamalla kadulla oleviin viemäriin.

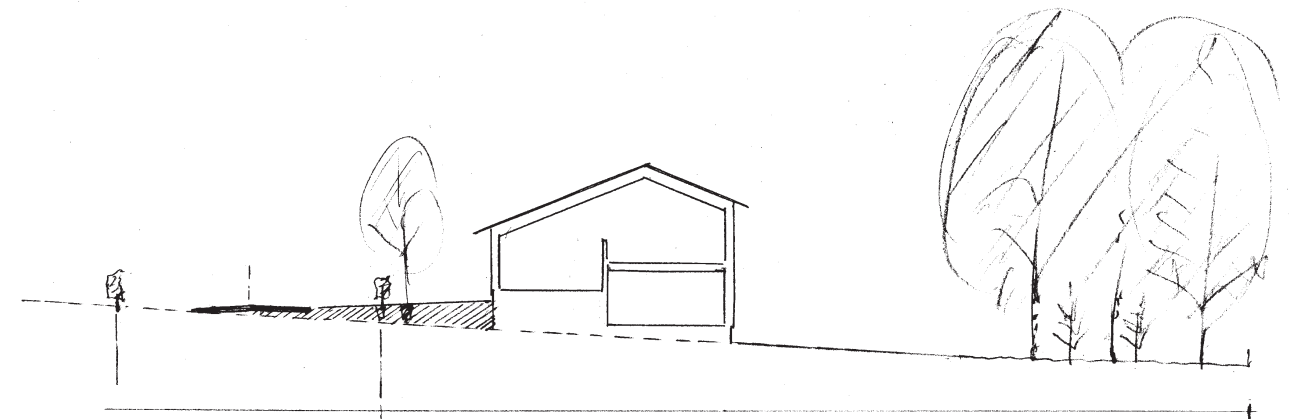
Jätevesi- ja sadevesiviemäreiden liittymiskorkeus ilmenee laadituista katu- ja vesihuoltosuunnitelmista.

Pihan takaosan pintavedet ja pihan puolisen lappeen kattovedet voidaan johtaa virkistysalueelle.

Tonttien korkeustasot tulee suunnitella ja sopia naapureiden kesken yhteensopiviksi. Pengerrykset eivät saa ulottua viheralueille.



Osittaiset rinnetontit



Näillä tonteilla etureunan ja takareunan korkeusero ei todennäköisesti riitä täysrinnetalon rakentamiseen, mutta tasamaatalon rakentaminenkin johtaisi suuriin pengerryksiin.

Tontin etureunan ja takareunan välisen korkeuseron riittävyys tulee tarkistaa katusuunnitelmista ennen talotyyppin valitsemista. Tontin pinnanmuodot tulee kartoittaa myös tontin sisältä talon oikeiden korkeusasemien suunnittelun pohjaksi.

Tonteille saattavat soveltua parhaiten puoliksi rinteeseen porrastetut talotyyppit. Joka tapauksessa nämä tontit vaativat erityisen huolellista suunnittelua rakennusten maastoon sovittamiseksi.

Kellarikerroksen jätevedet ja salaojavedet on mahdollisesti pumpattava talokohtaisella pumppaamalla kadulla oleviin viemäriin.

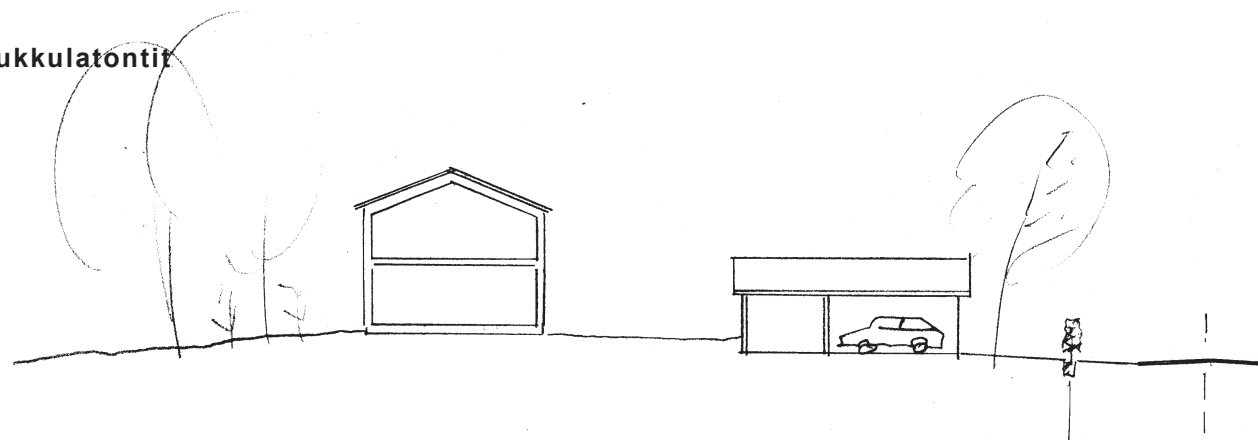
Jätevesi- ja sadevesiviemäreiden liittymiskorkeus ilmenee laadituista katu- ja vesihuoltosuunnitelmista.

Pihan takaosan pintavedet ja pihan puolisen lappeen kattovedet voidaan johtaa virkistysalueelle.

Tonttien korkeustasot tulee suunnitella ja sopia naapureiden kesken yhteensopiviksi. Pengerrykset eivät saa ulottua viheralueille.



Kukkulatontit



Merkkaajantien varrella rakennukset on osoitettu pienen harjanteen päälle. Harjanteen laki tarjoaa luontaisen ja miellyttävän rakennuksen paikan. Talojen sijoitus ja kulkuväylien tasaaminen vaatii näillä tonteilla huolellista

korkeustasojen suunnittelua, jota varten tontin pinnanmuodot tulee kartoittaa huolellisesti.

Autosuojat tulee sijoittaa näillä tonteilla erikseen kadun varteen. Autosuojien upottaminen takaosis-

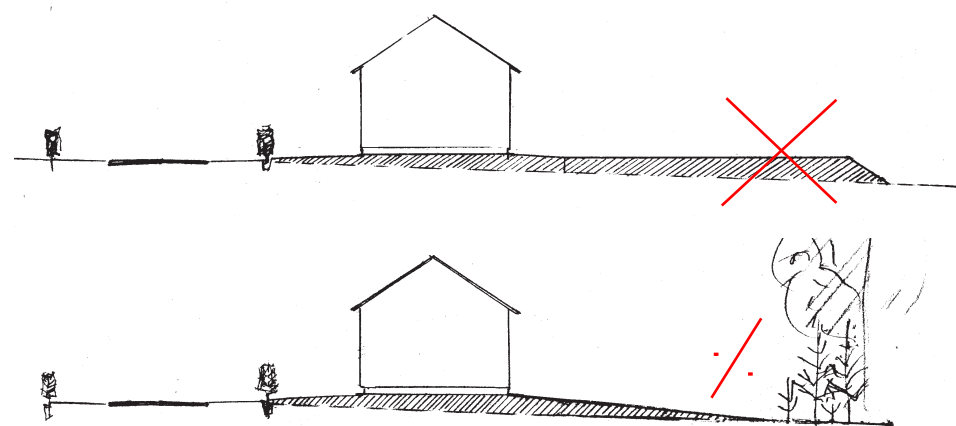
taan osittain maanpinnan alapuolelle on tarpeen, jotta talliin tai katokseen ajo ei muodostuisi liian jyrkäksi.



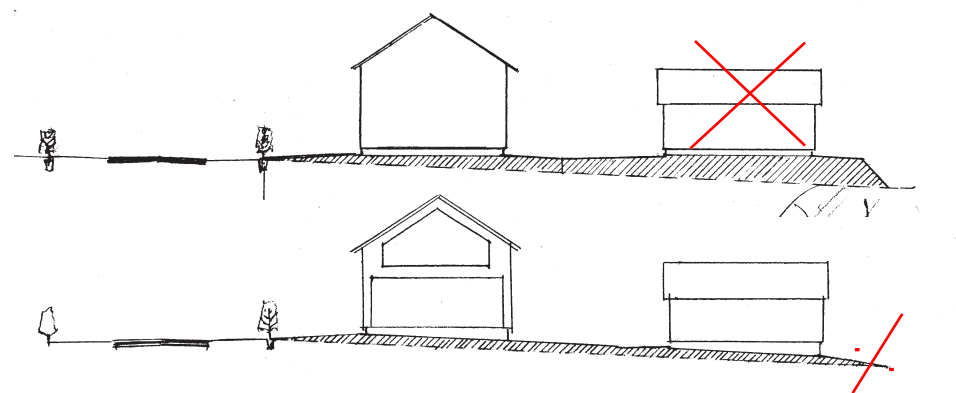
Tasamaatontit.

Näille tonteille soveltuvat pääsääntöisesti normaalit tasamaatalotyypit.

Tasamaatonteillakin on yleensä aina jonkun verran korkeuseroja, joten niilläkään ei voida unohtaa tontin korkeusasemien suunnittelua. Pienikin vietto voi tuottaa yllätyksiä, ellei asiaa tutkita suunnitteluvaiheessa.

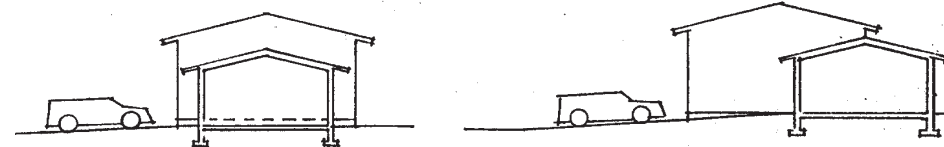


Tonttia ei saa koskaan tasata "vatupassiin". Sillä tavoin saadaan lähes tasamaallekin rumia penkereitä ja ikäviä olosuhteita naapureille. Pihamaat tulee tasata mahdollisimman vähin täytöin oleviin maanpintoihin. Tällöin tontin takaosaan voidaan jättää olevaa puustoa ja taimikkoa näkösuojaksi.



Erillisen talousrakennuksen korkeusasema tulee sovittaa naapuritonttien korkeuksiin. Silloin kun tontti laskee vähänkin tontin takaosaan päin, talousrakennuksen oikea lattiakorkeus on päärakennuksen lattiaa selvästi alempana.

RAKENNUSTEN SIOITTELU TONTILLE JA TONTIN KÄYTTÖ



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

RAKENNUSTEN SIOITUS TONTILLE

Päärakennus ja autotalli tulee sijoittaa pääsääntöisesti asemakaavassa esitetyllä tavalla. Asemakaavassa on useimmiten määrätty joko päärakennus tai talousrakennus tai eräissä tapauksissa molemmat rakennettavaksi kiinni kadun puoleiseen rakennusalan rajaan. Useimmiten myös rakennusten harjan suunta on määrätty asemakaavassa.

TALOUSRAKENNUKSET JA AUTOTALLIT

Omakotitalon yhteyteen tulee aina rakentaa vähintään yksi irtaimiston varastotila. Se voi olla asuinrakennuksen yhteydessä tai erillisessä rakennuksessa. Mikäli asuinrakennuksessa on tulisijoja, tulee polttopuiden varastointitila osoittaa.

Jos talousrakennusta ei heti rakenneta, tulee tontin suunnittelussa varautua sen myöhempään tekemiseen.

TYÖTILAT

Asuinrakennusten korttelialueilla saa 10 % kerrosalasta olla ympäristöä häiritsemätöntä työtilaa. Tämä tarkoittaa toimisto-liiketilaa. Esimerkiksi kuorma-autoja ja työkoneita ei saa säilyttää tonteilla eikä tonteilla sallita varastointia. Auto- ja konekorjaamoja ei myöskään sallita.

LIITTYMÄ

Omakotitalon tontille saa tehdä yhden ajoneuvoliittymän. Kaupunki rakentaa liittymän, jonka leveys on kolme metriä. Perustelluista syistä rakentaja voi omalla kustannuksellaan toteuttaa liittymän enintään kuusi metriä leveänä. Liittymän ulomman reunan ja tontin sivurajan välisen etäisyyden tulee olla vähintään 1,5 metriä.

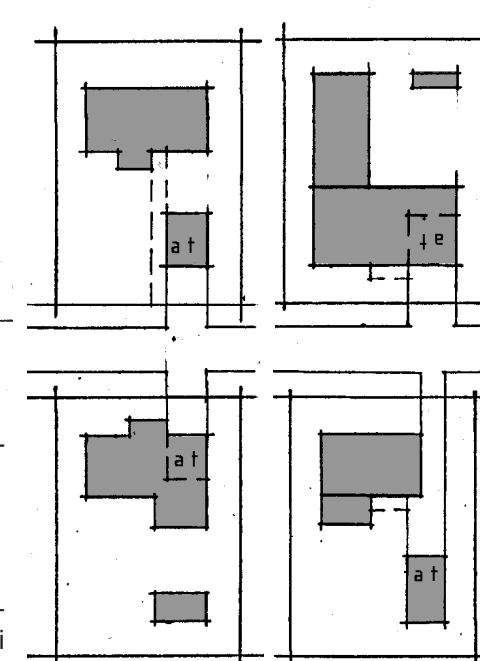
JOHTOLIITTYMÄT JA TEKNISET TILAT

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

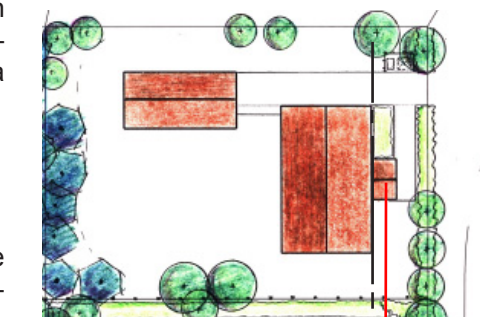
JÄTEHUOLTO

Jätehuollon tilat tulee osoittaa asemapiirroksessa. Tyhjennettävät jäteastiat tulee sijoittaa lähelle katua jätehuoltomääräyksiä noudattaen.

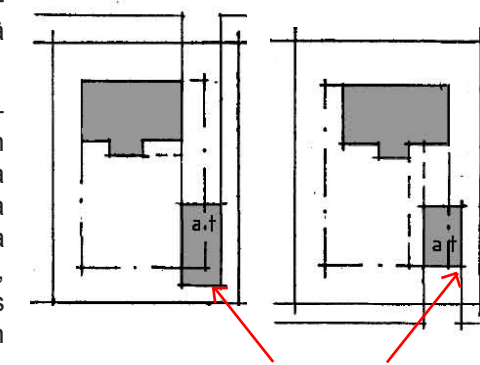
Jätehuoltomääräyksissä omakotitaloille suositellaan biojätteen kompostointia. Kompostorin paikka kannattaa suunnitella ja osoittaa asemapiirroksessa. Ellei paikkaa ole osoitettu asemapiirroksessa, tarvitaan naapurin suostumus jos kompostori sijoitetaan naapurin rajan lähelle. Jätehuoltomääräyksissä säädetään etäisyyksistä, joilla naapurin suostumus tarvitaan. Eloperäisen biojätteen kompostointi edellyttää suljettua ja hyvin ilmastoitua kompostoria. Puutarhajätteellekin vaaditaan vähintään kehikko. Jäteastiat ja kompostori on suojattava näköesteellä kuten aitauksella tai istutuksin.



Esimerkkejä rakennusten sijoitteluperiaatteista.



Mikäli kadun puolella on kuisteja, erkereitä tai katoksia, sijoitetaan varsinainen rakennus nuolella osoitettuun rakennusalan rajaan. Kuistit, erkkerit ja katokset (enintään 10k-m²) sijoitetaan rakennusalan rajasta kadulle päin.



Naapurin suostumuksella talousrakennus voidaan rakentaa asemakaavassa osoitettua lähemmäksi naapurin rajaa. Rakentajan on silloin huolehdittava palomääräysten noudattamisesta siten, ettei naapurille aiheudu ylimääräisiä rasitteita. Talousrakennuksen ja käytävien korkeusasemat on tällöin myös sovittava erityisen huolellisesti naapuritontin korkeuksiin