

PIKISAAREN KORTTELIN 1 TONTIT 7 - 11
RAKENTAMISTAPAOHJE / VIITESUUNNITELMAT

Rakennuslautakunta hyväksynyt 21.4.2010 § 39



10 . 10 . 2005

suunnitelmiin tehty tarkennuksia 3.3.2009 tarkistetun asemakaavan
muutosehdotuksen yhteydessä / tekninen keskus, asemakaavoitus

Lähtökohdat

Alue sijaitsee Oulun kaupungin Pikisaaren kaupunginosassa. Alue rajautuu etelässä Pikisaarentiehen ja pohjoisessa rantatörmään ja viheralueeseen.

Suunnittelun lähtökohdaksi on ollut Europan 6-arkkitehtikilpailun voittanut kilpailuehdotus, jonka on laatinut Arkkitehtitoimisto Takomo Ky. Europan on nuorille arkkitehdille suunnattu kansainvälinen arkkitehtuurikilpailu, joka tähtää projektin toteuttamiseen. Kilpailu järjestettiin vuonna 2000.

Alueen asemakaavan muutos hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 15.6.2009 ja asemakaava tuli voimaan 24.7.2009. Asemakaavassa määriteltiin tontit 7-11, joista 7, 9 ja 11 ovat pientalotontteja sekä 8 ja 10 pysäköintialuetta. Asemakaavoitettu alue on kaupungin omistuksessa. Kaupunkiympäristön historiallisen arvon ja säilyneen rakennuskannan vuoksi asemakaavaan liittyvät tarkat rakentamistapaohjeet viitesuunnitelmiin.

Oulun yliopiston arkeologian laboratorio suoritti alueella arkeologisia koeikavauksia kesällä 2002. Alueelta löytyi jäänteitä vanhoista pikirukeista, mm. vanha pikipolttimo. Pikiruukin alue rantatörmän alueella on merkitty asemakaavassa suojeltavaksi muinaismuistolaueksi. Asuntoalueen tontilla on tehtävä museoviraston mahdollisesti määrittelemät arkeologiset tutkimukset ennen rakentamisen aloittamista. Tutkimukset määritellään tontin varaajan ja Museoviraston välisessä neuvottelussa.

Pikisaaren historiaa

Pikisaari sijaitsee Oulun keskustan välittömässä läheisyydessä. Saarella on säilynyt vanhaa puutaloaluetta. Pikisaarella toimi tällä hetkellä Oulun seudun ammattiopiston Pikisaaren yksikkö, jossa on kulttuuri- ja vaatetusalan koulutusta. Saarella asuu monia taiteilijoita ja käsityöläisiä. Kaupunkilaiset käyttävät Pikisaarta virkistykseen. Pikisaarella on toiminut useita pikiruukkeja, joista

ensimmäinen perustettiin vuonna 1640. Viimeinen pikiruukki oli toiminnassa vuoteen 1853 asti. Pikisaaren läpi kulkee kevyen liikenteen väylä, joka yhdistää keskustan ja Oulujokiin alueet.

Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Tavoitteena on liittää uusi rakentaminen saumattomaksi osaksi valtakunnallisesti arvokasta puutaloympäristöä. Alueen asemakaavoituksessa on kiinnitetty erityistä huomiota alueen arvokkaisiin ominaispiirteisiin, talojen, pihojen ja tilojen mittakaavaan sekä liittymiseen suistomaisemaan. Rakennukset on ryhmitelty kolmeksi tontiksi. Tärkeää on Pikisaarentien katujukisivun täydentäminen. Idänpuoleinen tontti 7 muodostaa viereisen olevan korttelin kanssa yhden suurkorttelin.

Asemakaavan muutos mahdollistaa korkealaatuisen ja pienimittakaavaisen asuinrakentamisen. Tavoitteena on huolellisesti detailoitu moderni asuinarkkitehtuuri. Uudet asuinkorttelit tulee suunnitella Pikisaaren kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja kunnioittaen. Uusi rakentaminen tulee sopeuttaa Pikisaaren rakennuskannan arkkitehtuurin muutokieleen ja materiaaleihin. Puuarkkitehtuurin teknisissä ratkaisuissa ja detaljoinnissa tulee kiinnittää erityistä huomiota pitkäaikaiskestävyyteen.

Rakennukset

Rakennukset ovat hahmoltaan yksinkertaisia ja harjakattoisia. Runkosyvyyden sisämataltaan 6,9 metriä. Pohjaratkaisu on lähtöisin perinteisestä suomalaisesta paritupa-talotyypistä. Asuntotyyppejä on kolme eri kokoa: S, M ja L-huoneisto. Asuinrakennusten kattokulma on 35 astetta, talousrakennusten loivempi. Pikisaarentien varteen voidaan sijoittaa työtaloja, joihin sisäänkäynti ja kattamattomat portaat Pikisaarentien puolelta. Huoneistojen sisäänkäynnit ovat pihan puolella. Esteettömän sisäänkäynnin mahdollistamiseksi asuinrakennusten kuisteille tulee esittää tilavarauksen henkilöstötimelle.

Talourakennukset

Piha-alueille rakennettaviin talourakennuksiin voidaan tehdä ulkoilvarastoja tai kortteleita palvelevaa yhteistilaa, esimerkiksi yhteissauna ja halkovarasto.

Autotallit (at)

Autotallit tontilla 11 ja pysäköintialueilla rakennetaan umpiseinäisinä. Katoksia ei sallita.

Autokatokset (ak)

Rakennusten väleissä muutamassa paikassa on mahdollisuus rakentaa sivuiltaan avoin autokatos.

Kuistit

Pihan puolelle on mahdollista rakentaa kerrosalan lisäksi portaita, kuisteja ja viherhuoneita korkeintaan kolmen metrin levyiselle vyöhykkeelle rakennuksen julkisivupinnasta mitattuna.

Korttelien rajaus ja linjaus, portit ja aidat

Korttelit rajataan katulinjasta aidoilla ja porteilla. Tonttien sisällä ei sallita rajaavia aitoja, vaan piha toimii kaikkien yhteisenä alueena. Portit ja aidat ovat lautaa ja maalataan perinnemaalein (keitto- tai öljymaalit). Aitaukset on esitetty tarkemmin pihankäyttöluonnoksessa sivulla 5.

Julkisivumateriaalit ja -värit

Kaikki rakennukset ovat lautaverhoituja. Asuinrakennusten julkisivuverhoaus on pystypaneelia. Laudan paksuus on vähintään 28 mm. Rakennukset maalataan perinnemaalein (keitto- tai öljymaalit). Vierakkaiset rakennukset ovat eri värisävyä. Piharakennusten värisävy on punamulta.

Kellari

Rakennuksiin on mahdollista toteuttaa kellari muualla paitsi tontin 7 rannan puoleisella rakennusallalla. Kellaritilasta enintään 75 % on kerrosalaan kuuluvaa tilaa kuten pesuhuone (jos asunnon ainoa pesutila), takkahuone, askartelutila jne. Kellaritilaan on mahdollista sijoittaa ikkunoita pihan puolelle.

Väestönsuojatilat

Määräysten mukaiset väestönsuojatilat rakennetaan kellariin.

Vesikatto

Katot ovat mustaa kumibitumikermiä (piki) kolmiorimarakenteella. Rakennuksissa on räystäällä jalkarännit, ei vesikourua, ja nurkissa syöksytorvet metallista, kuumasinkitty teräs tai maalattu. Kattoisillat ja muut vesikaton varusteet ovat mustaksi maalattua puuta tai mustaksi maalattua kuumasinkittyä terästä. Pikisaarentien puolella sadevedet on johdettava sadevesiviemäriin. Savupiipun pinnassa on kuumasinkitty mustaksi maalattu teräspelti ja mustaksi maalattu piippuhattu.

Kattolyhty

Asuinrakennusten toiseen kerrokseen pihan puolelle on mahdollista rakentaa kattolyhty, kun päätyhuoneen ikkuna ei voi avautua päädyn suuntaan. Kattolyhtyjien sijaintiehdotus on esitetty havainnekuvasivulla 3.

Energiaratkaisut

Alueen ja rakennusten energiaratkaisuissa on käytettävä innovatiivisia valintoja, joissa otetaan huomioon tuleva kehitys.

Piha-alueet

Pihojen pinnoitteet ja istutukset on esitetty pihankäyttöluonnoksessa sivulla 5.

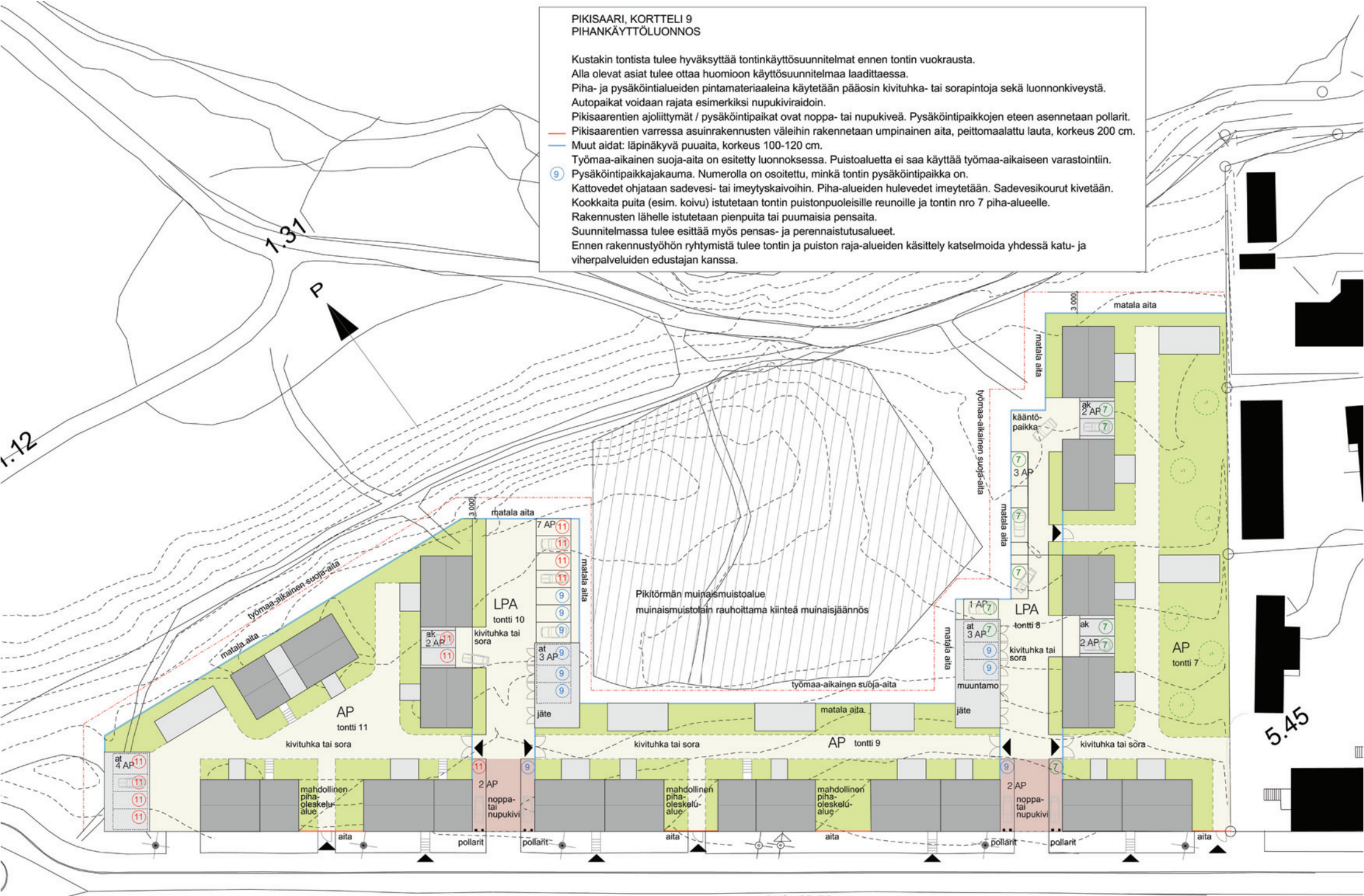




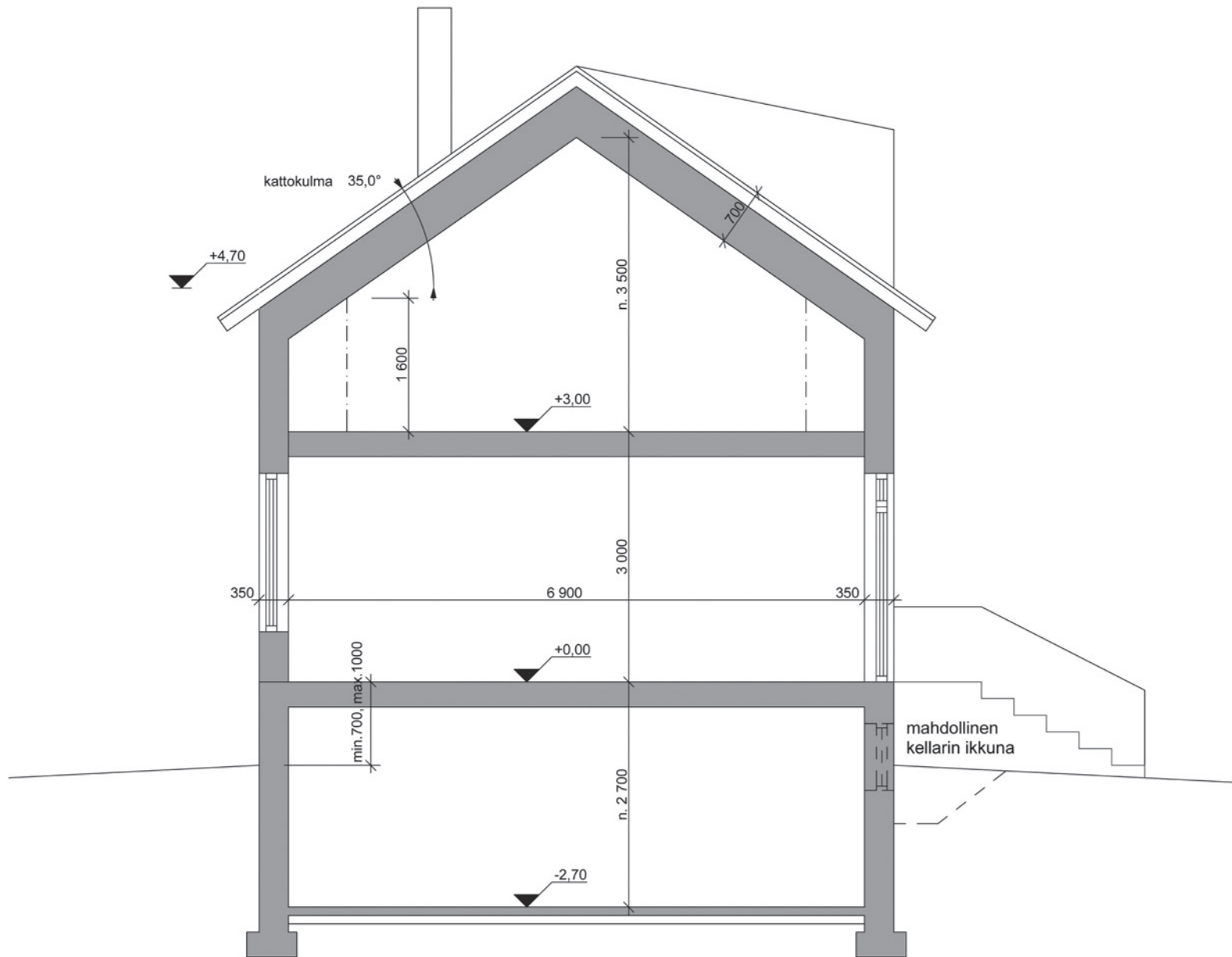


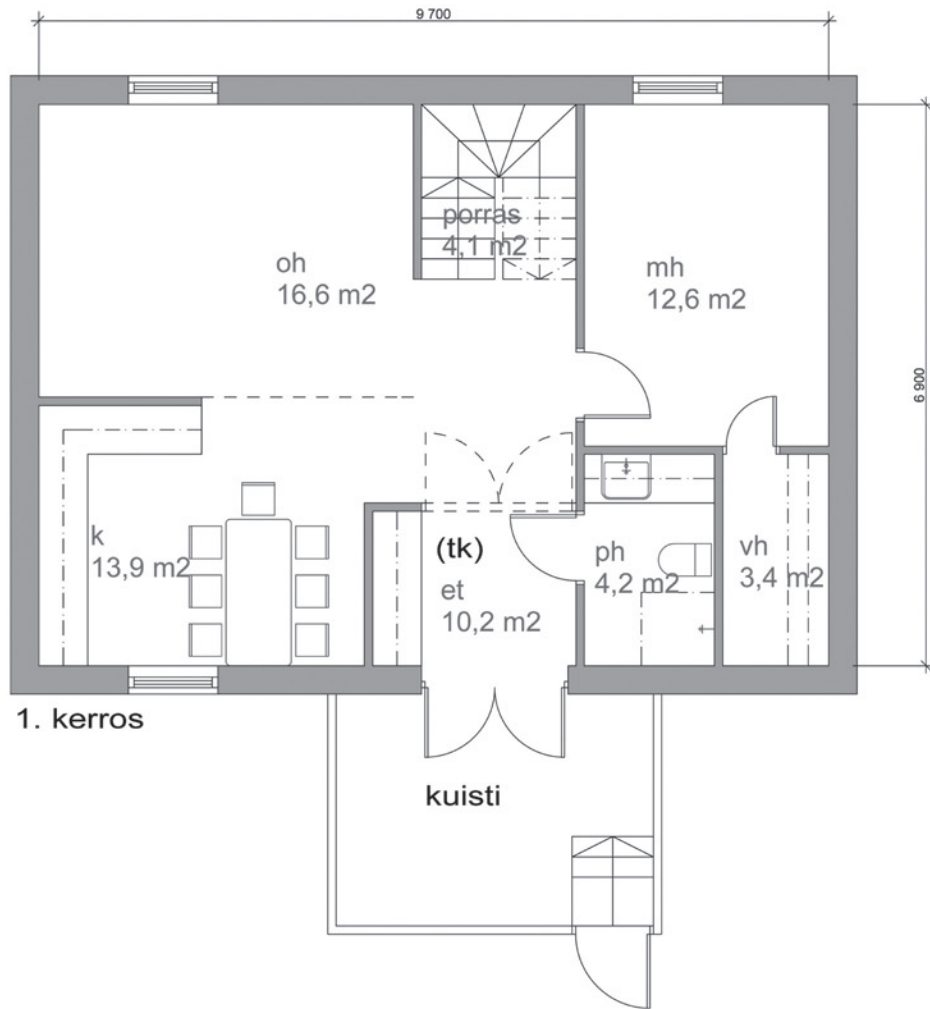
PIKISAARI, KORTTELI 9
PIHANKÄYTTÖLUONNOS

Kustakin tontista tulee hyväksyttää tontinkäyttösuunnitelmat ennen tontin vuokrausta.
 Alla olevat asiat tulee ottaa huomioon käyttösuunnitelmaa laadittaessa.
 Piha- ja pysäköintialueiden pintamateriaaleina käytetään pääosin kivituhka- tai sorapintoja sekä luonnonkiveystä.
 Autopaikat voidaan rajata esimerkiksi nupukiviraidoin.
 Pikisaarentien ajoliittymät / pysäköintipaikat ovat noppa- tai nupukiveä. Pysäköintipaikkojen eteen asennetaan pollarit.
 Pikisaarentien varressa asuinrakennusten väleihin rakennetaan umpinainen aita, peittomaalattu lauta, korkeus 200 cm.
 Muut aidat: läpinäkyvä puuaita, korkeus 100-120 cm.
 Työmaa-aikainen suoja-aita on esitetty luonnoksessa. Puistoaluetta ei saa käyttää työmaa-ajaiseen varastointiin.
 Pysäköintipaikkajakauma. Numerolla on osoitettu, minkä tontin pysäköintipaikka on.
 Kattovedet ohjataan sadevesi- tai imeytyskaivoihin. Piha-alueiden hulevedet imeytetään. Sadevesikourut kivetään.
 Kookkaita puita (esim. koivu) istutetaan tontin puistonpuoleisille reunoille ja tontin nro 7 piha-alueelle.
 Rakennusten lähelle istutetaan pienpuita tai puumaisia pensaita.
 Suunnitelmassa tulee esittää myös pensas- ja perennaistutusalueet.
 Ennen rakennustyöhön ryhtymistä tulee tontin ja puiston raja-alueiden käsittely katselmoida yhdessä katu- ja viherpalveluiden edustajan kanssa.

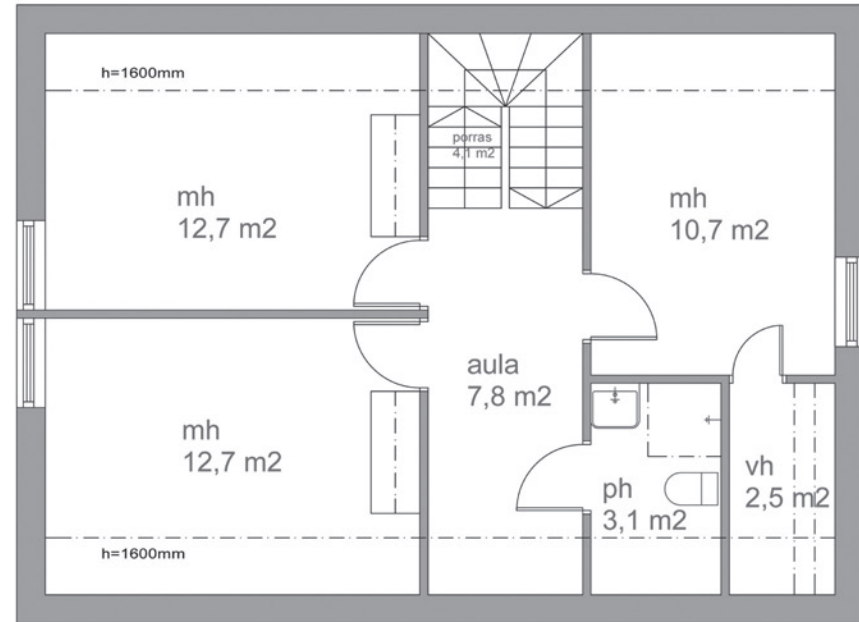


PIKISAARENTIE

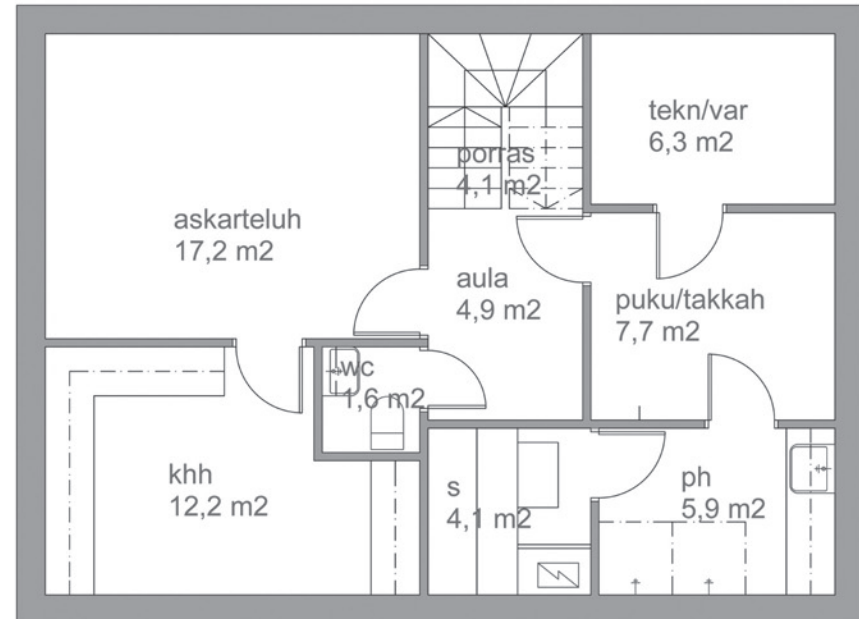




1. kerros



2. kerros



kellari

L-huoneisto, ehdotus

kerrosala

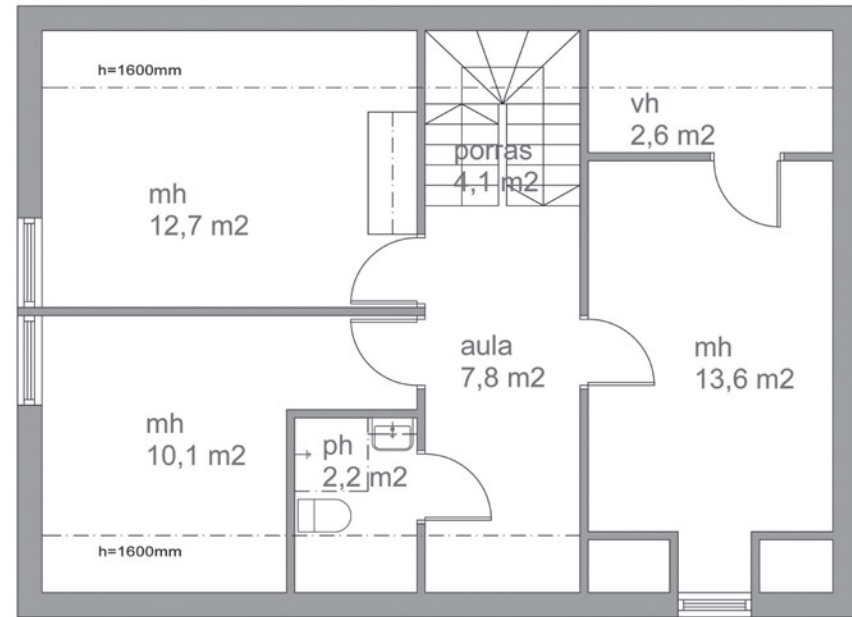
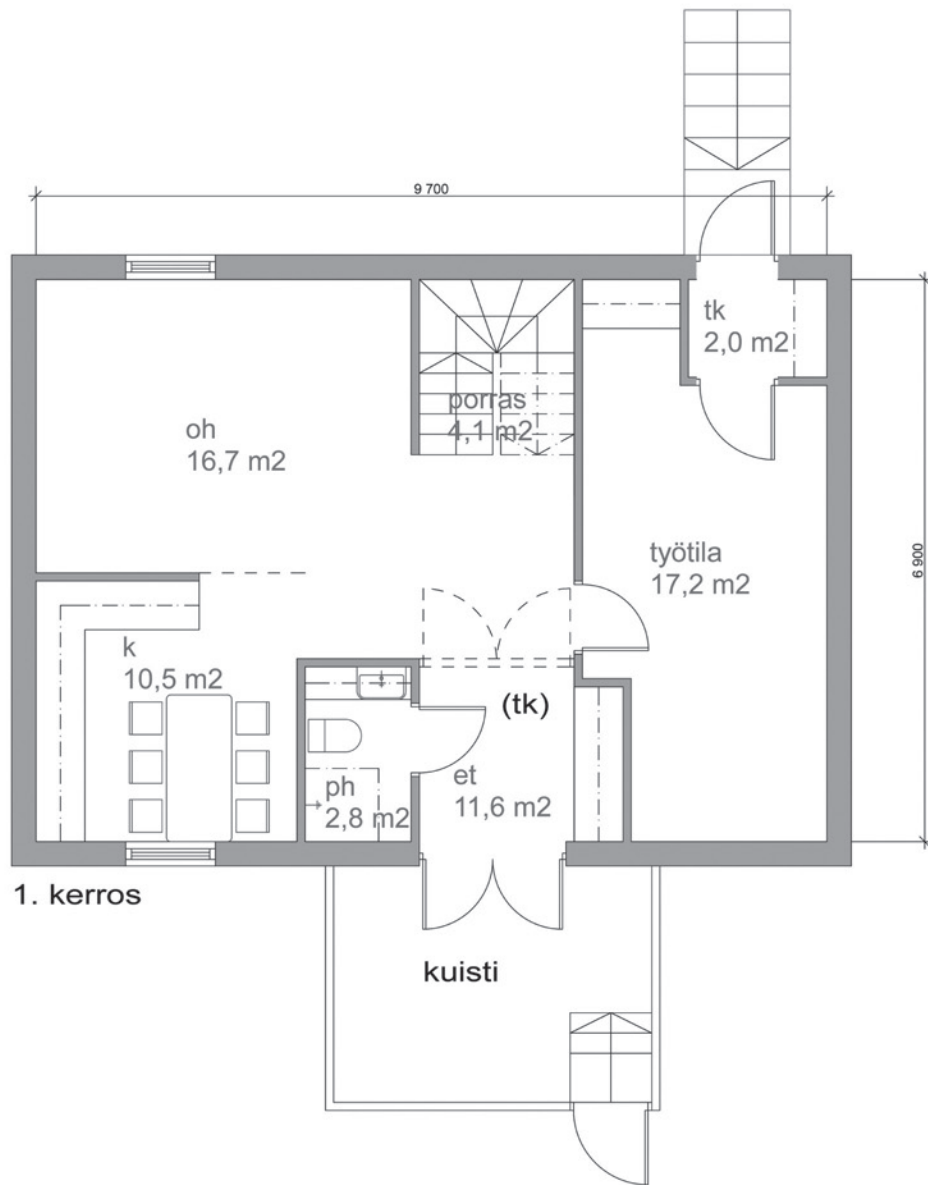
1. krs: 75,5 kem² (ulkoseinän paksuus 250 mm)

yläkerta: 58,5 kem² (porrasta ei laskettu)

kellari: 58,5 kem²

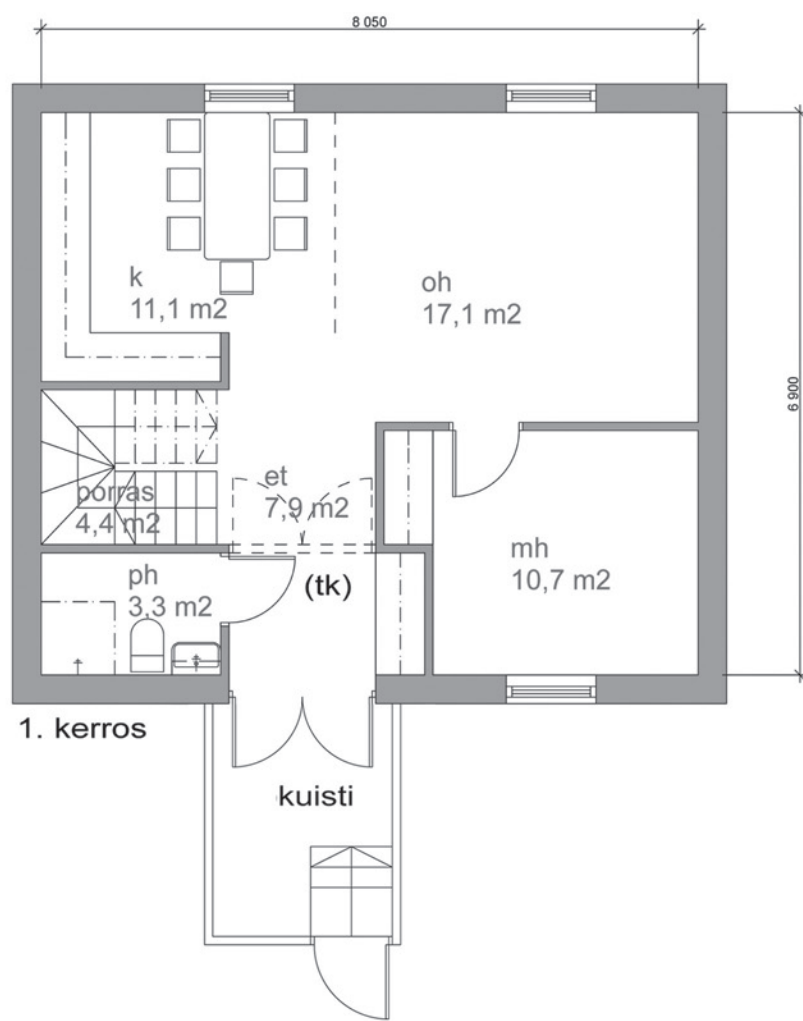
yhteensä

192,5 kem²

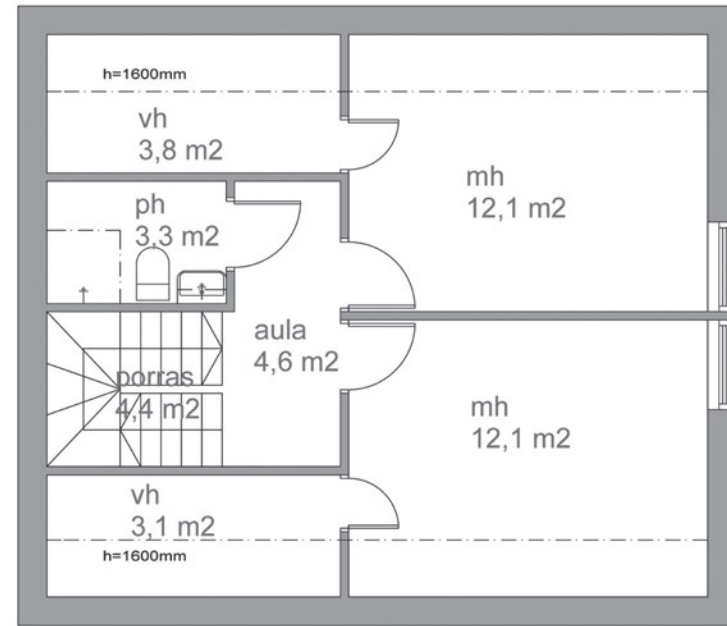


L-huoneisto / työtila, ehdotus

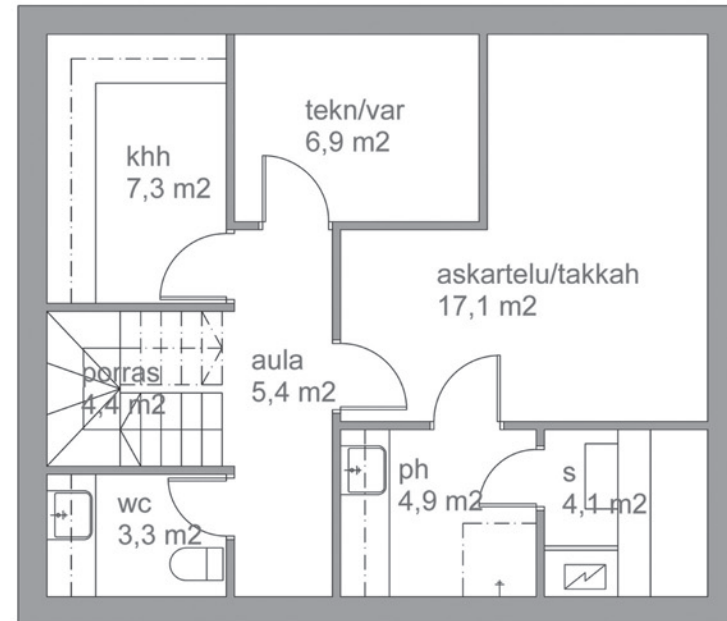
kerrosala	1. krs:	75,5 kem ² (ulkoseinän paksuus 250 mm)
	yläkerta:	58,5 kem ² (porrasta ei laskettu)
yhteensä	kellari:	58,5 kem ²
		192,5 kem ²



1. kerros



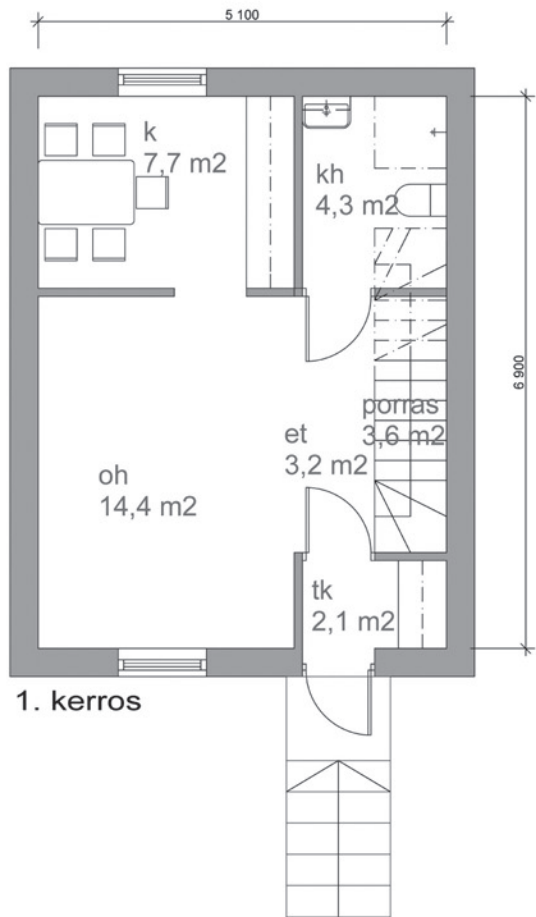
2. kerros



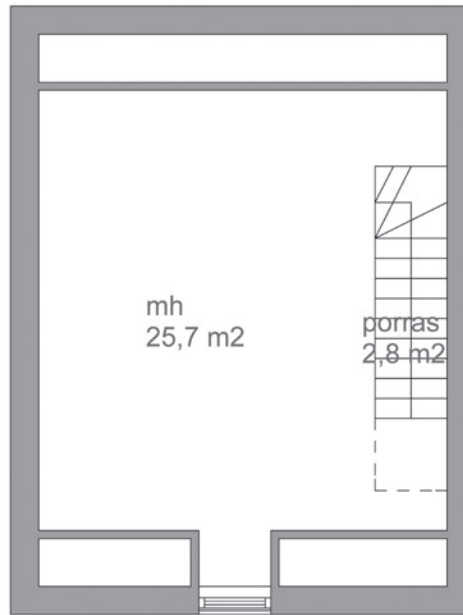
kellari

M-huoneisto, ehdotus

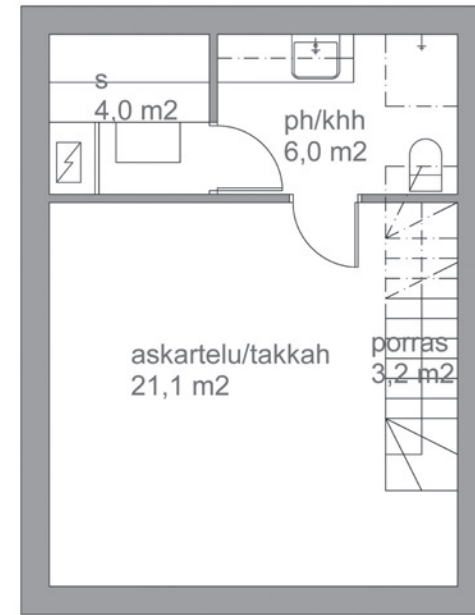
kerrosala	1. krs:	63,5 kem ² (ulkoseinän paksuus 250 mm)
	yläkerta:	47,5 kem ² (porrasta ei laskettu)
yhteensä	kellari:	47,5 kem ²
		158,5 kem ²



1. kerros



2. kerros



kellari

S-huoneisto, ehdotus

kerrosala	1. krs:	41,5 kem ² (ulkoseinän paksuus 250 mm)
	yläkerta:	31,0 kem ² (porrasta ei laskettu)
	kellari:	31,5 kem ²
yhteensä		104,0 kem ²



Julkisivuote pihan puolelta



Julkisivuote Pikisaarentien puolelta

Pikisaaren pihat ovat keskenään hyvin erilaisia.
Osa on runsaan puutarhamaisia ja osa varsin vaatimattomia.
Pihojen erilaisuus tekee paikasta mielenkiintoisen.



Soranurmpintainen pihatie.
Koska ajoliikenne on vähäistä, tie on nurmettunut,
vain rengasurien kohdalla sora on jäänyt näkyviin.
Tie liittyy kauniisti ympäristöönsä ilman selkeitä rajoja.



Pikisaaren kadunvars-istutukset ovat niukkoja: yksittäisiä puita ja pensaita.
Rakennusten julkisivut hallitsevat katukuvaa.



Vaihtelevat istutukset, erikorkuiset ja -muotoiset puut ja pensaat, kehystävät pihanäkymiä.



Yksittäin kookas puu muodostaa pihan kiintopisteen ja liittää rakennukset visuaalisesti toisiinsa.
Etualalla niittyä vastapainona pihojen lyhyeksi leikatuille käyttönurmille.



Niukka, mutta hyvin kaunis piha. Piha on suurelta osin nurmea, pihapolkukin on nurmettunut.
Istutukset liittyvät nurmeen ilman rajoja, rakenteita on hyvin vähän, oleskelupaikka on rakennuksen seinustan suojassa.