



Rakentamistapaohjeet täydentävät asemakaavan merkintöjä ja määryksiä. Ohjeiston tavoitteena on varmistaa että alueesta rakentuu viihtyisä, kaupunkikuvaltaan hallittu mutta moni-ilmeinen sekä arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen aluekokonaisuus. Ohjeisto on Oulun kaupungin tontinluovutuksessa rakentajaa / tontin haltijaa sitova. Suunnittelun tueksi on laadittu myös asuinkortteleita koskeva viitesuunnitelma.

Ennen rakennussuunnittelun käynnistymistä järjestetään rakennushankkeen aloituskokous, johon osallistuvat tontin haltija / rakennushankkeeseen ryhtyvä, hankkeeseen nimetty pääsuunnittelija sekä rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen edustajat. Rakennussuunnitelmista vastaavalla henkilöllä tulee olla vähintään A -luokan rakennussuunnittelijan pätevyys.

Tontin käyttösuunnitelma on hyväksyttävä katu- ja viherpalveluissa sekä rakennusvalvonnassa ennen rakennusluvan hakemista.

ASEMAKAAVALLISET / KAUPUNKIKUVALLISET TAVOITTEET

RANTA-TOPPILAN ALUE

Ranta-Toppila täydentää Meri-Toppilan kerrostaloaluetta ja liittää sen kiinteästi Toppilansalmen rantaan. Uusi asuntorakentaminen tasapainottaa ja monipuolistaa alueen nykyistä talo-, asuntotyyppi- ja hallintamuotojakaamaa.

Mittakaavaltaan uusi asuntoalue on Meri-Toppilaa pienimittakaavaisempi, kaupunkimaisen tehokas mutta kerrosluvuiltaan matala. Salmen rannalle ja avomeren äärelle sijoituessaan Ranta-Toppilasta rakentuu pienilmastoltaan ja ympäristökuvaltaan merellinen alue.

Asuntoalueen mittakaava, korttelirakenne ja mitoitukset soveltavat suomalaista Perämeren rannikon puukaupunkiperinnettä, mutta sen vastapainoksi rakennusten selkeälinjainen julkisivujäsentely sekä harkittu materiaalin- ja värikkäisyys kuvastavat omaa rakentamisajankohtaansa modernin arkkitehtuurin keinoin.

Osa alueesta sisältyy valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventointiin (rky 2009). Salmen rantavyöhykkeelle sijoittuvat merelliset toiminnot aktivoivat ja monipuolistavat asuntoaluetta. Ranta-alueelle suunniteltavilla "maamerkkirakennuksilla" on merkittävä rooli Oulun merellisen kaupunkikuvan rakentamisessa, mikä edellyttää niiden arkkitehtuurilta korkeaa laatutasoa.

ASUINALUEEN JÄSENTELY

Kehyskorttelit (88, 91, 94) liittyvät uuden asuntoalueen mittakaavaltaan ja rakentamistavaltaan nykyisen Meri-Toppilan reunavyöhykkeeseen.

Ydinkorttelit (90, 92) soveltavat mittakaavaltaan ja korttelirakenteeltaan vanhan Oulun puukaupunkiperinteitä, mutta ovat ulkoarkkitehtuuriltaan selkeän moderneja.

Rantakorttelien (89, 93) kytkeytyvät kaupunkipientalot muodostavat alueelle merellistä julkisivua ja kytkeytyvät läheisesti pienvenesatamaan / rantatoimintoihin.

YKSITYINEN / JULKINEN KAUPUNKITILA

Rakennuksin ja aidoin rajattu sekä kaupunkikuvaltaan hallittu katutila on asuntoalueen keskeinen miljöötaivoite. Katutilan merkitystä korostetaan katurakentamisen keinoin sekä katunäkymien päätteeksi sijoittuvien rakennusten asemaa korostamalla. Myös ympäristön viheralueille päin korttelialueet rajautuvat selkeällä ja täsmällisellä tavalla, kuten Meri-Toppilassa.

Yksityisistä korttelipihoista pyritään muodostamaan suojaisen viihtyisiä, pienimittakaavaisia ja vaihtelevan virikkeellisiä.



Asemakaavaan sisältyy (rto -merkinnällä osoitettuihin kortteleihin kohdistuvia) määräyksiä kaupunkikuvan kannalta keskeisistä periaatteista, parvekkeista, ullakon ja kellarin rakentamisesta sekä lattiapinnan korkeusasemasta ja kosteudelle alttiiden rakennusosien vähimmäiskorkeudesta. Näiden lisäksi asemakaavassa on annettu tarkempia korttelikohtaisia määräyksiä mm. kattomuodoista, julkisivumateriaaleista ja -väreistä sekä aidoista.

[Asemakaavaan sisältyvät määräykset on esitetty tässä rakentamistapaohjeistossa värillisin tekstein.](#)

Mustalla fontilla esitetyt korttelikohtaiset rakentamistapaohjeet täydentävät / täsmentävät asemakaavan määräyksiä:

ASUINKORTTELIT (AKR, AK, AP)

Rakennusten tulee olla muodoiltaan, julkisivujäsentelyltään, -materiaaleiltaan ja -värykseltään pelkistetyin selkeitä.

Julkisivumateriaalia ja -väriä käytetään yhtenäisenä pintana sokkelista räystäääseen saakka. Verhouksen päälle kiinnitettäviä / julkisivuväristä poikkeavia nurkka-, peite- tai ikkunanpielilautoja ei sallita. Vesikaton iv-laitteet kootaan rakennuksen hahmoa korostaviksi kattopiipuiksi. Julkisivun ja vesikaton varusteet ja tekniset laitteet (esim. aurinkokennot ja -kerääjät) tulee sovittaa osaksi rakennuksen ulkoarkkitehtuuria. Räystäsrakenteen tulee olla kapea ja alta avoin. Lumien putoaminen katualueelle ja kulkuväylille tulee estää lumiestein. Katualueeseen rajautuvan asuinrakennuksen päätyyn tulee sijoittaa ikkunoita.

Sisäänkäynti asuntoihin ja porrashuoneisiin on järjestettävä sisäpihan puolelta. Kerrostalojen porrashuoneet tulee viihtyisyyden ja luonnonvalon saannin vuoksi varustaa ikkunoin kaikissa asuinkerroksissa.

Kosteudelle alttiiden rakenteiden vähimmäiskorkeuden tulee olla asuinrakennuksissa vähintään +3.50 (N2000) ja kylmissä rakennuksissa vähintään +3.25 (N2000). Maanpinnan ja meriveden korkeuksista johtuen asuntoalueen käyttöönotto edellyttää maatyttöjä. Maaperäolosuhteet / perustamistapa tule selvittää tonttikohteisesti.

Rakennukseen ei saa rakentaa kellaria. Ullakkokerrosta ei saa rakentaa ellei sitä ole asemakaavassa erikseen sallittu.

Asuinhuoneen lattiapinnan tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen kadun ajoradan reunan korkeusaseman yläpuolella.

Asuntoparvekkeet tulee varustaa sivuun siirrettävin lasituksin. Katualueelle suuntautuvat parvekkeet on toteutettava sisäänvedettyinä. Parvekekaiderakenne saa ulottua enintään 30 cm julkisivulinjasta katualueen puolelle (ulokkeellisena).

AKR -korttelialueilla saa piha-alueelle rakentaa kerrosalan puitteissa varastoja ulkoiluvälineiden ja kiinteistönhoidon tarpeisiin. Polkupyöriä varten tulee osoittaa 2 polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti, joista vähintään puolet on sijoitettavissa varastotiloihin tai katoksiin.

Kortteleissa 88, 91 ja 94 saa asemakaavassa osoitetut autosuojat rakentaa autotalleina, asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Palvelutoimintoja (m-1) varten tulee osoittaa 1 autopaikka / 50 kem² ja päiväkotihuoneistoja varten 1 ap / 100 kem².

AKR -korttelialueen sisäisiä tontinrajoja ei saa aidata. Kattamattomat autopaikka-alueet tulee rajata selkeästi muusta piha-alueesta, esim. matalalla puomiaidalla.

Korttelikohtaiset sähkömuuntamot on sijoitettava Oulun Energian hyväksymällä tavalla ja niiden tulee olla toteutettavissa ennen tontin rakentamista. Korttelialueille sijoittuvat muuntamot tulee integroida piharakennuksiin ja aitarakenteisiin liittyviksi.

Kadun rajaan kiinni rakennettaessa katualueelle ulottuvat routaeristeet on toteutettava suulakepuristetusta eristemateriaalista. Kattovedet johdetaan kadun puolella suoraan sadevesiviemäriin (sähkösaatto).

Asemakaava-alueella on rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Kadun puoleista tontin rajausta korostetaan istuttamalla rakennusten väleihin kookkaita puita.



Julkisivukaavio: aluejulkisivu Puuskakujalle (Korttelit 90 ja 92)



KORTTELIT 90 ja 92

Rakennusten julkisivumateriaali on lautaverhous. Kadunvarsirakennusten julkisivun värisävyn tulee vaihdella tonteittain. Sisäpihan puoleisissa parvekeseinissä, huoneistovarastoissa, katoksissa, portaikoissa yms. rakenteissa käytetään julkisivuväristä poikkeavia yhtenäisiä tehosteväripintoja.

Kerrosluvun sitovuus (II) ei koske sisäpihan asuinrakennuksia (pysäköintialueen yhteydessä). Ko. rakennukset voivat olla ns. "puolitoistakerroksista tyyppiä". Pysäköintipihaa rajaavien asuinrakennusten ja autokatosten julkisivuväri on tumma punamullan punainen tai tumma tervanruskea ja kortteleittain yhtenäinen.

Kadunvarren asuinrakennusten kattomuoto on harjakatto (ei murettua harjakattoa / lapekattoa), jonka kadulle suuntautuvan lappeen kaltevuus on n. 40°. Kadulle suuntautuvan päädyn osalla katto on "aumattava". Pihan puolella katon kaltevuus on loivempi ja voi vaihdella tonteittain rakennusten runkosyvyyden mukaan. Katemateriaali on sileä (bitumihuopa tai konesaumapelti) ja väriltään tumman harmaa. Autokatosten kattokaltevuus on enintään 15° ja kortteleittain yhtenäinen.

Kadun puoleinen tontinraja tulee aidata rakennusten välisiltä osin vähintään 1,6 m korkealla puuaidalla, joka on tyyppiltään kortteleittain yhtenäinen. Värekujan puolella tontin rajauksena on pensasaita / vaakasäleaita, korkeus n. 1,0 m. Aitojen väri harmaa.

Ajoneuvoliittymät tulee keskittää hidaskatujen puolelle siten että korttelia kohti on kaksi liittymää, jotka palvelevat kahta tonttia yhteisesti. Jätepiesteet sovitetään ajoneuvoliittymän ja pihaa rajaavien aitarakenteiden yhteyteen.

KORTTELIT 88 (tontit 2 ja 3), 91 JA 94 (tontit 2 ja 3)

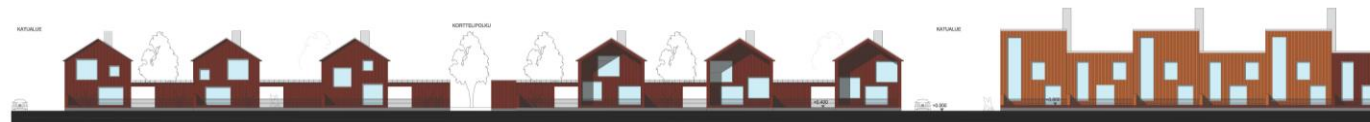
I-II -kerroksisten asuinrakennusten julkisivujen tulee olla vaaleita rapattuja tai vastaavia yhtenäisiä tasaisia kivipintoja. Parvekkeiden sisäänvedoissa, kuisteissa, katoksissa ja portaikoissa yms. rakennusosissa käytetään pääväristä poikkeavia yhtenäisiä tehosteväripintoja. Kattomuoto on harjakatto (ei murettua harjakattoa / lapekattoa), joka kaltevuus on n. 35°. Katemateriaali on pinnaltaan sileä ja väriltään harmaa.

IVu1/2 -kerroksisten asuinrakennusten julkisivumateriaali on tumma puhtaaksi muurattu poltettu savitiili tai tumma tervanruskea puuverhous. Kattomuoto on symmetrinen telttakatto, jonka kaltevuus on n. 40°. Katemateriaali on sileä (konesaumapelti) ja väriltään vihreä. Iv -konehuoneen saa sijoittaa ullakkokerrokseen rakennusoikeuden estämättä. Ullakkokerroksen yläpuolelle saa rakentaa 50 km² yhteis-, sauna- ja vilvoittelutilaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Yhteistilat voidaan toteuttaa korotettuna tilana vesikaton yläpuolelle. IV -piiput yms. vesikaton varusteet integroidaan korotusosan yhteyteen.

Piharakennusten julkisivumateriaali on puu ja kattokaltevuus enintään 15° sekä kortteleittain yhtenäinen (kattokaltevuus ei koske kadunvarren autosuojia korttelin 91 tontilla 2.). Vesikate on väriltään harmaa. Jättesuojat integroidaan katusivulle sijoitettavien talousrakennusten / autosuojien yhteyteen.

Katusivulla tontit rajataan rakennusten välisiltä osin n. 1,2 m korkealla puuaidalla. Korttelin 91 länsisivulla vaakasäleaita, korkeus n. 1,0 m. Aitojen väri harmaa. Puiston puoleisena tontin rajauksena on pensasaita.

Korttelin 88 asuinrakennuksissa meluneristävyysvaatimus koskee myös yläpohjarakenteita. Eteläisivulla asunnot eivät saa avautua yksinomaan voimalaitoksen suuntaan ja oleskeluparvekkeet sekä -terassit varustetaan melua eristävin lasituksin (tarvittaessa tiivisteellinen lasitus).



Julkisivukaavio: aluejulkisivu rannan suuntaan (Merivirrantielle)



Rantanäkymä Merivirrantieltä



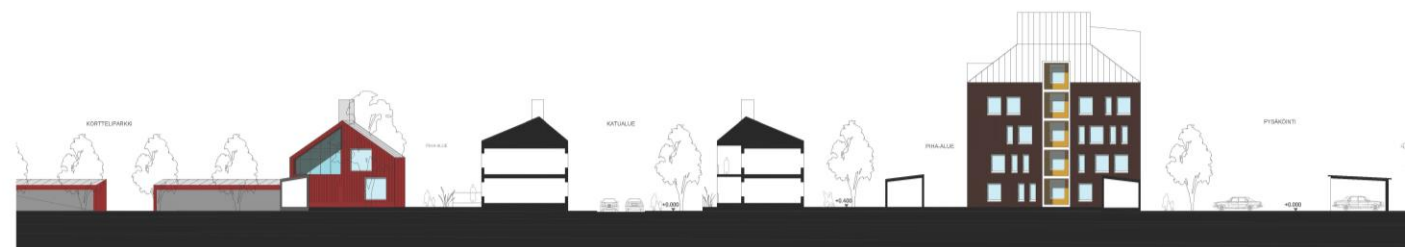
Näkymä asuntoalueelta Merikeskuksen suuntaan



Näkymä asuntoalueelta meren suuntaan



Saapumisnäkömä Meri-Toppilan kadulta



Alueleikkaus Ranta-Toppilan kadulta

KORTTELIT 89 ja 93

Julkisivumateriaali on lautaverhous. Julkisivuväri on tumma punamullan punainen tai tumma tervanruskea ja kortteleittain yhtenäinen.

Asuinrakennuksen tulee olla kaksikerroksinen ja sen kattomuoto on harjakatto (ei murettua harjakattoa / lapekattoa), jonka kaltevuus on n. 35°. Rannan puoleinen julkisivu ei saa olla kokonaan lasia. Yksikerroksisen autosuoja-varasto-osan kattokaltevuus on enintään 15° ja kortteleittain yhtenäinen Katemateriaali on sileä (bitumihuopa tai konesaumapelti) ja väritään harmaa.

Tonttien välinen raja aidataan n. 1,6 m korkealla puuaidalla, joka saa ulottua enintään 5 metrin etäisyydelle rannan puoleisesta tontinrajasta. Rannan puolella tontit rajataan tukimuurilla sekä n. 1,0 m korkealla vaakasäleaidalla / kasvillisuudella, kortteleittain yhtenäisellä tavalla. Aitojen väri on rakennuksen julkisivuväriin mukainen.

KORTTELIN 88 TONTTI 1 JA KORTTELIN 94 TONTTI 1

Julkisivumateriaali on tumma puhtaaksi muurattu poltettu savitiili tai tumma tervanruskea puuverhous. Parvekkeiden sisäänvedoissa, kuisteissa, katoksissa ja portaikoissa yms. rakennusosissa on mahdollista käyttää pääväristä poikkeavia yhtenäisinä väripintoja.

Vesikatto on tasakattomainen ja varustettu ulkopuolisella sadeveden poistolla. Katteen väri on harmaa. Tontin rajauksena pensasistutuksia / vaakasäleaita, korkeus n. 1,0m, väri tervanruskea.

KORTTELI 84 ("Merikeskus")

Ulkoseinä- tai melusuojarakenteilla tulee huolehtia, että toiminnasta ei aiheudu merkittäviä meluhäiriöitä asumiselle.

Rakennukset niihin liittyvine rakenteineen tulee suunnitella kohteen kaupunkikuvallisesti keskeinen asema ja maamerkinäinen luonne huomioiden. Erityistä huomiota tulee kiinnittää laiturialueelle avautuvien julkisivujen arkkitehtuuriin ja aukotukseen (osin lasia). Piha-alueet tulee rakentaa viihtyisiksi ja ympäröiviin yleisiin alueisiin liittyviksi. Tontinrajoja ei saa aidata kiintein aitarakentein.

KORTTELIT 85 ja 86 (KTY-1)

Rakennusten tulee olla muodoiltaan, julkisivujäsentelyltään, materiaaleiltaan ja -värykseltään pelkistetyn selkeitä. Julkisivumateriaalia ja -väriä käytetään yhtenäisenä pintana sokkelista räystäääseen saakka, ilman verhouksen päälle kiinnitettäviä / julkisivuväristä poikkeavia nurkka- / peitelautoja. Katteen väri on harmaa. Huoltopiha rajataan osittaista näkösuojaa muodostavalla aidalla (vaakasäleaita, korkeus min. 1,2 m, peitto min. 50%), joka on yhtenäinen molemmissa kortteleissa.

KORTTELI 87 (SR-1 / Terva-Toppilan kartano)

Rakennusten tulee sopeutua muodoiltaan ja mittasuhteiltaan pihapiiri yhteyteen. Julkisivumateriaali on lautaverhous.

Uusien asuinrakennusten julkisivuväri on punamullan punainen. Kattomuoto on harjakatto ja kateen väri tumman harmaa. Asuntokohtaisten pihojen melusuojauksesta tulee huolehtia suuntaamalla keskeiset oleskelupihat voimalaitoksesta pois päin. Katusivun tonttitaitea (puusäleaita, korkeus n. 1 m) on koko korttelissa tyypiltään yhtenäinen.

KORTTELI 53 (ET / Toppilan voimalaitos)

Asemakaavan mukaisille osin rakennettava aita on n. 2 metriä korkea ja näkösuojaa muodostava (peitto min 50%). Alueen rajausta tulee tehostaa tontin reunalle sijoitettavin suojaistutuksiin.