

Ritaharjun keskus Rakennustapaohje AO-korttelit 112-129 ja 131-144

Oulun kaupunki
Rakennusvalvonta Aila Asikainen
Asemakaavoitus Uki Lahtinen

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

Rakennuslautakunta hyväksynyt ohjeellisena
noudatettavaksi, §27, 15.4.2009

1. Yleistä

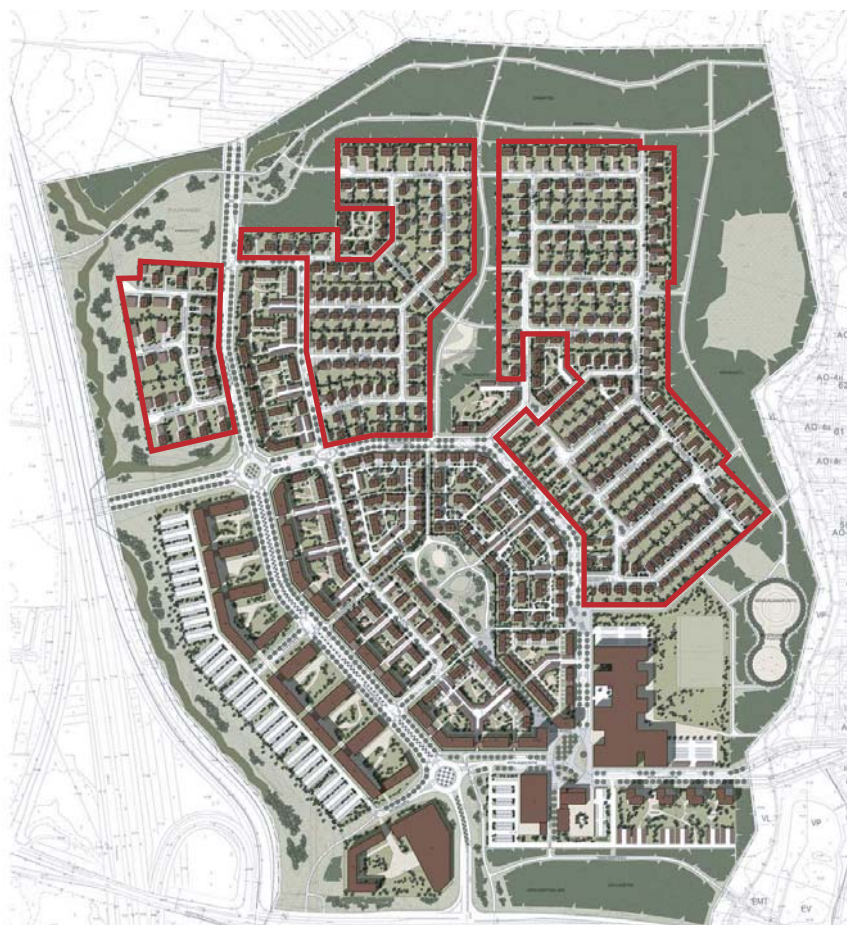
Ritaharjun keskus on Pohjantien itäpuolelle Raitotien varteen rakentava uusi noin 2400 asukkaan aluekeskus. Noin 105 hehtaarin kokoiselle Ritaharjun keskuksen alueelle sijoittuu asumista, työpaikkoja, palveluja sekä puisto- ja viheralueita.

Tämä rakennustapaohje koskee Ritaharjun keskuksen pohjoisosan AO-kortteleita 112-129 ja 131-144. Ohjeet täydentävät asemakaavan ympäristöä ja rakentamista koskevia määräyksiä ja merkintöjä. Kortteleiden 140-144 tontit ovat ns. pienyrittäjätontteja, joihin on mahdollista sijoittaa asuinrakennuksen ja autosuojan lisäksi yritystoimintaa palvelevia talous-, huolto- ja työtiloja. Kaupunkipientalotonteille kortteleissa 112, 114, 116,

117, 119, 121, 131, 133 ja 134 on laadittu viitesuunnitelmat (kuva 2).

Rakennustapaohjeen tarkoituksena on ohjata rakentamista Ritaharjun keskuksen pientaloalueella, jotta alueesta muodostuisi yhtenäinen, ehjä ja viihtyisä kokonaisuus. Ohje on Oulun kaupungin tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontin haltijaa sitova.

Ennen rakennussuunnittelun aloittamista nämä ohjeet käydään läpi rakennusvalvontaviraston tarkastusarkkitehdin kanssa (korttelikokoukset). Rakennussuunnittelun aloituskokouksessa selvitetään myös tonttia koskevat asemakaavamääräykset sekä mahdolliset muut huomioon otettavat seikat.



Kuva 1:
Ritaharjun keskuksen havainnekuva. Karttaan on rajattu punaisella tontit, joita tämä rakennustapaohje koskee.



Kuva 2:
Ritaharjun keskus.

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Ammattirakentajille tarkoitetut tontit. Omatoimirakentajille tarkoitetut tontit. Kaupunkipientalotontit, joille on laadittu viitesuunnitelma. | <ul style="list-style-type: none"> Tontit, joiden korkotasoa nostetaan Siiposuo-
n kosteustasapainon säilyttämiseksi. Nosto on suohon rajoittuvilla tonteilla 0,8 m nykyisen maanpinnan tasosta ja piene-
nee vähitellen suosta kauemmille tonteille siirryttäessä. |
|--|---|

2. Tontin rakentaminen, rakennusten sijoittelu ja pihajärjestelyt

Tontin nurkkapisteiden vaaditut korkoasemat määräytyvät katusuunnitelmasta. Tonteille annettuja korkeuslukemia on noudatettava. Siipopuistoon rajoittuvat tontit nostetaan n. 0,8 m nykyistä tasoa ylemmäksi suon vesitasapainon säilyttämiseksi. Tarvittavat maatyöt on toteutettava tontin puolella, ei yleisellä alueella. Vierekkäiset tontit on liitettävä toisiinsa luontevasti. Pohjatutkimuksen yhteydessä tontin pintakorkeusasemat vaaitaan. Vaaitus ulotetaan naapuritonteille ja puistoon. Pohjatutkimus ja perustamistapasuunnitelma liitetään rakennuslupahakemukseen.

Asuinrakennusten maantasokerroksen lattia tulee tehdä vähintään 0,5 m korkeudelle tontin kadunpuoleisten kulmapisteiden määrittämän korkeustason yläpuolelle, kun rakennus sijoittuu rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan. Autotallin lattiakorkeus on syytä laskea tätä alemmaksi jos talli sijaitsee lähellä katua. Kellareiden rakentamista ei suositella pohjaveden tason vuoksi. Maanpinnan tulee kallistua selvästi rakennuksesta pois päin. Tontin sadevesiä ei saa johtaa naapurin puolelle. Sadevedet tulee johtaa katolta suoraan sadevesiviemäriin. AO-7 tonteille ja toisiaan vastakkain sijaitseville AO-6 tonteille tulee rakentaa sadevesikaivo. Tontin kuivatus on esitettävä asemapiirroksessa rakennuslupaa haettaessa.

Rakennusten keskinäisellä sijoittelulla pyritään luo-maan suojaisaa, rajattua pihatilaa. Rakennukset on sijoitettava tontille asemakaavassa esitetyllä tavalla. Nuolimerkintä rakennusalan sisällä määrää rakentamaan julkisivun rakennusalan rajaan kiinni. Rakennusalan sisällä oleva viivamerkintä kertoo rakennuksen harjan suunnan. Rakennuksen osien, kuten terassien, kuistien, ym. ulottaminen 2 m yli rakennusalueen rajan kadun puolella etuistutusalueelle sallitaan, kooltaan ne voivat kuitenkin olla enintään 10 m².

Ritakierroksen varren kortteleissa 113 ja 129 tontille rakennetaan kaksi erillistä asuinrakennusta. Nämä tulee sijoittaa keskenään samaan linjaan, toinen rakennuksista tonttikadun ja toinen Ritakierroksen varteen.

Autosuojan ja kadun välille on jätettävä vähintään 5 m etäisyys suojan edustalle pysäköitävää autoa varten. Tontille jätetään vähintään 2,5 m leveä kulkuväylä tontin perälle. Tontille saa rakentaa yhden, korkeintaan 6 m leveän ajoneuvoliittymän.

Istutettaviksi kasvilajeiksi valitaan ympäröivään metsäluontoon ja kasvupaikkaan soveltuvaa lajistoa. Katunäkymän viihtyisyyden lisäämiseksi suositellaan yksittäisten puiden ja puuryhmien istuttamista myös kadunpuoleiselle pihan osalle. Suurikokoisia puulajeja ei kuitenkaan saa istuttaa 3 m lähemmäksi rakennuksia.

Suunnittelun alkuvaiheessa pääsuunnittelija hankkii käyttöönsä johtolinjojen yhdistelmäkartan. Siinä esitetyt johtoliittymien liitoskohdat on otettava huomioon teknisten tilojen sijoittelussa.



Kuva 3:
Esimerkki tontin jäsentelystä alueen sisäosien AO-6-kortteleissa 123, 124, 126, 134, 135 ja 136.

- 1 ajoyhteys tontille (enimmäisileveys 6 m) ja autopaikka, kiveys/asfaltti
- 2 päärakennus
- 3 mahdollinen sisäänkäyntikuisti
- 4 mahdollinen autotalli tai -katos
- 5 huoltoyhteys takapihalle, leveys vähintään 2,5 m
- 6 lauta-aita (enimmäiskorkeus 1,6 m), jonka yhteydessä jäteaitaus tonttiliittymän luona
- 7 pensasaita
- 8 mahdollinen piharakennus
- 9 mahdollinen päällystetty oleskelualue, esimerkiksi puuterassi
- 10 havu- ja lehtipuita, alla pensaita ja perennaryhmiä
- 11 pintavesikaivo

3. Rakennusten koko ja muoto

Alueen asemakaavassa asuinrakennukset on määrätty yleisesti kaksikerroksisiksi, vain korttelit 115, 118, 127, 128 ja 139 on osoitettu 1-kerroksisille rakennuksille. Puolitoistakerroksisen asuinrakennuksen räystäään vähimmäiskorkeus on koko alueella 4,5 m. Rakennukset ovat perusmuodoltaan suorakaiteen muotoisia.

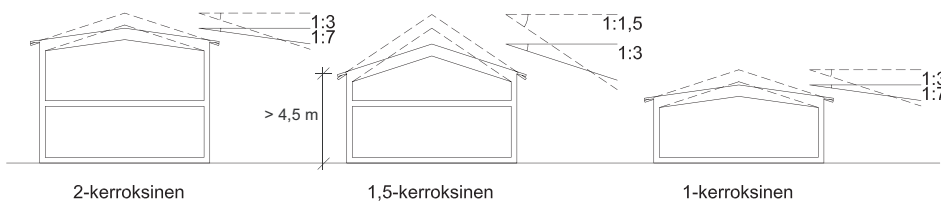
Kattojen harjasuunnat on osoitettu sitovasti asemakaavassa. Kattokaltevuuksien on oltava välillä 1:1,5 ja 1:7. Kaltevuudeksi suositellaan 1:3-1:5. Auma- tai mansarikattojen rakentamista ei sallita.

Kattomuotoa laajasti rikkovia suuria kattolyhtyjä ja muita ulokkeita voidaan rakentaa pihan puolelle. Harjan suuntaisesti katetut kuistit, porstuat ja laajennusosat ovat suositeltavia päärakennuksen lisäosia. Räystäään on ulotuttava vähintään 0,4 m julkisivupinnan yli. Räystäät suositellaan rakennettavaksi avoräystäinä.

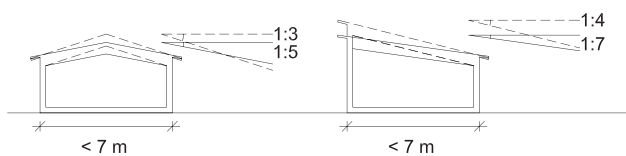
Autotallien ja talousrakennusten on oltava selvästi asuinrakennuksia kapeampia ja matalampia. Autotalli voidaan rakentaa asuinrakennuksen yhteyteen, ja kattomuotona voi olla harja- tai lapekatto. Autotallien enimmäisleveys on 7 m.



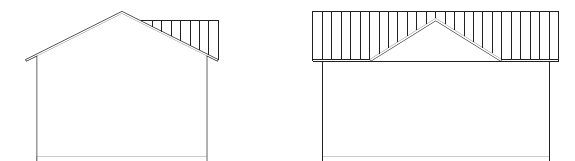
Kuva 4:
Esimerkki avoräystästä ja yhtenäisestä julkisivuverhouksesta.



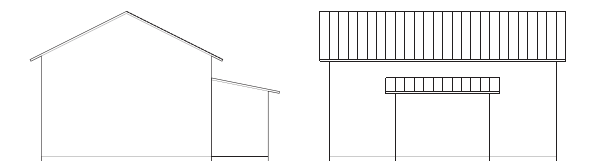
Kuva 5:
Päärakennuksen mahdollisia poikkileikkauksia ja kattokulmien sallittu vaihteluväli, 1/400.



Kuva 6:
Piharakennuksen/autosuojan mahdollisia poikkileikkauksia ja kattokulmien suositeltu vaihteluväli, 1/400.



Kuva 7:
Pihan puolella voidaan toteuttaa kattomuodosta poikkeavia kattolyhtyjä, parvekkeita, ym., 1/400.



Kuva 8:
Kadun puolelle suositellaan sijoitettavaksi rakennuksen harjan suuntaisesti katettuja ulokkeita, jotka eivät riko räystääslinjaa tai kattomuotoa, 1/400.

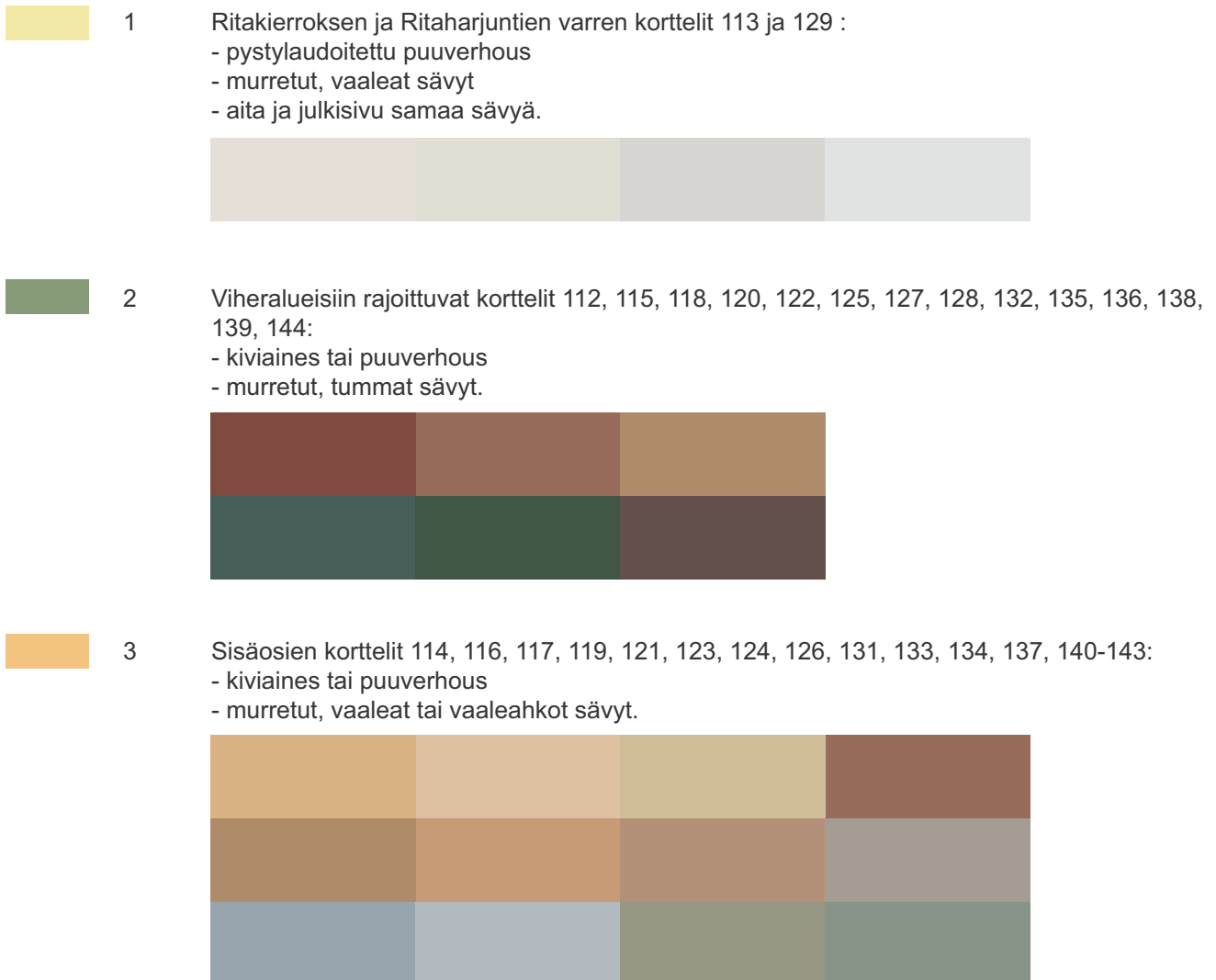
4. Julkisivun ja katon materiaalit ja värit

Julkisivujen ja kattojen päämateriaalit ja värit on esitelty seuraavissa kuvissa. Alue jakaantuu kolmeen eriluonteiseen osaan. Ritakierroksen varteen on tavoitteena luoda yhtenäinen, kaupunkimainen katujulkisivu, joka muodostaa ilmeeltään yhtenäisen kokonaisuuden myös kadun toisen puolen julkisivun kanssa. Ritakierroksen varren kortteleissa toistuu pieni määrä yhteen sopivia värejä (1). Julkisivujen on oltava pystylaudotettuja.

Viheralueisiin rajoittuvilla tonteilla julkisivuväreinä käytetään tummia sävyjä, jotta asuinkorttelin ja puiston

tai metsän rajasta syntyisi luonteva (2). Alueen sisäosien kortteleissa julkisivuväriin voi valita vapaammin (3). Tämän alueen kortteleissa 112, 114, 116, 117, 119, 121, 131, 133 ja 134 olevista kaupunkipientaloista on laadittu erilliset viitesuunnitelmat.

Samalla puolella katua olevilla vierekkäisillä tonteilla tai suoraan vastakkain kadun eri puolilla olevilla tonteilla saman julkisivuväriin käyttöä ei suositella. Rakennuksissa on aina oltava yksi selkeä pääjulkisivumateriaali ja -väri. Käytettävien julkisivusävyjen on oltava murrettuja. Värisävy tulee hyväksyttävä rakennuslupaa haettaessa.



Kuva 9:

Rakennusten julkisivujen värimallit alueilla 1-3. Aluejakoa on havainnollistettu seuraavalla sivulla olevalla kartalla. Värimalliin verrattuna julkisivu näyttää vaaleammalta, värikylläisemmältä ja sinisemmältä tai vihreämmältä rakennuksen ympäristön, muodon ja luonnonvalon vaikutuksesta.

Suosi siis värin valinnassa murrettuja ja tummia sävyjä ja käytä vain varoen vihertäviä ja sinertäviä sävyjä!



Kuva 10:
Rakennusten julkisivuvärit eri kortteleissa. Väritunnusten selitykset ovat edellisellä sivulla.



Kuva 11:
Esimerkki yhtenäisestä julkisivuverhouksesta ja hillityistä pielilaudoista.

Ulkoverhouksen on nouseva julkisivuilla yhtenäisenä harjaan saakka, suuria eriaineisia pintoja ei sallita. Puuverhouksen suositeltava verhouspaneelein paksuus on vähintään 23 mm.

Katemateriaali on koko alueella vapaasti valittavissa. Kattojen värisävy on tummanharmaa. Katemateriaalin on oltava profiililtaan hillitty.

Talusrakennuksen ja autotallin tai -katoksen julkisivu-
materiaalin ja -värin sekä katemateriaalin ja kатteen
värin on oltava sama kuin asuinrakennuksessa käytet-
ty. Kortteleissa 129 ja 113 aidan ja tontilla olevien
rakennusten julkisivujen on oltava samaa sävyä.








6. Aitaaminen

Aita sijoitetaan aina pääsääntöisesti rajalle. Lauta-aidat, jotka rakennetaan samaan linjaan rakennuksen julkisivun kanssa, on osoitettu asemakaavassa tai erillisessä viitesuunnitelmassa sekä kuvassa 12. Näissä tapauksissa aidan ulkopuolelle jäävän tontinosan istuttaa ja pitää kunnossa tontinhaltija. Lauta-aitojen sisäpuolelle suositellaan istutettavaksi pensasaitoja tai puuryhmiä.

AO-kortteleissa 113 ja 129 tonttien välisille rajoille sijoitetaan pensasaita. Muissa kortteleissa korttelin sisäiset tontinrajat aidataan 1,6 m korkealla lauta-aidalla, jonka värisävy on aluekohtaisesti määrätty. Tonttien välisten aitojen suojaan, kadunvarteen, sijoitetaan tontikohtaiset jätepisteet. Kattamattomia portteja saa rakentaa. Porttien on oltava aidan värisiä.



Kuva 12: Aitaustyypit alueen eri osissa.

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">  1,8 m korkea lauta-aita. Laidoitus on pystysuuntainen ja sen värisävy tontin rakennusten mukainen. Ympyräsymbolilla merkityillä kortteleiden sivuilla aita sijoitetaan samaan linjaan rakennusten julkisivujen kanssa.  1,6 m korkea lauta-aita. Laidoitus on pystysuuntainen ja sen värisävy kuvassa esitetyn aluejaon mukainen. Ympyräsymbolilla merkityillä kortteleiden sivuilla aita sijoitetaan samaan linjaan rakennusten julkisivujen kanssa.  0,8-1,0 m korkea, tummanvihreä tai tummanharmaa lauta-aita, jonka sisäpuolelle on mahdollista sijoittaa myös pensasaita. | <ul style="list-style-type: none">  Leikattu pensasaita.  1,8 m korkea umpinainen puuaita. Osoitetuille tontin rajoille toteutetaan loma-/ponttilauta-aita. Laidoitus on pystysuuntainen ja sen värisävy vaaleanharmaa. Aita perustetaan umpinaisalulle sokkelille. Huom! Korttelissa 140 Ritaharjuntietä vasten olevalla tontilla/puistoalueella kaupunki rakentaa meluaidan asemakaavan mukaisesti Ritaportin yhdyskadun toteuduttua.  Alue 1: valkoinen aita.  Alue 2: vaaleanharmaa aita. Värisävyinä Tikkurilantalomaalivärikartan 2005 sävyt 614X tai 615X. |
|---|---|

8. Lisätietoja

Lisätietoja Ritaharjun keskuksen pohjoisosan tonttien hakemisesta, kaavamääräyksistä, rakennussuunnittelusta ja rakennusluvan hakemisesta tarjoavat teknisessä keskuksessa sijaitsevat rakennusvalvontavirasto, asemakaavoitus sekä tontti- ja asumispalvelujen yksikkö.

Yhteystiedot:

Rakennusvalvontavirasto:

puhelin 08 558 42718 / 08 558 42717
faksi 08 558 42719
postiosoite PL 38, 90015 Oulun kaupunki
käyntiosoite: Uusikatu 26, 90100 Oulu
s-posti rakennusvalvonta@ouka.fi
www-sivut <http://www.ouka.fi/rakennusvalvonta>

Tekninen keskus:

Käyntiosoite: Oulun kaupunki, Tekninen keskus,
Uusikatu 26, 90100 Oulu

Tontti- ja asumispalvelut:

puhelin 044 703 2367 / 044 703 2365
postiosoite PL 32, 90015 Oulun kaupunki
s-posti tonttipalvelut@ouka.fi
www-sivut <http://www.ouka.fi/tekninen/tontit>

Asemakaavoitus:

puhelin 08 558 42400
faksi 08 558 42399
postiosoite PL 32, 90015 Oulun kaupunki
s-posti asemakaavoitus.teke@ouka.fi
www-sivut [http://www.ouka.fi/kaavoitus/
/ase-
makaavoitus](http://www.ouka.fi/kaavoitus/ase-
makaavoitus)

Muita linkkejä:

Oulun asemakaavamerkintöjen selitykset:
[http://www.ouka.fi/kaavoitus/kuvat/
kaavamaaraykset_uusi.pdf](http://www.ouka.fi/kaavoitus/kuvat/kaavamaaraykset_uusi.pdf)

Oulun rakennusvalvontavirasto,
pientalon teknisen laadun arviointi ja pisteytys:
<http://www.pientalonlaatu.fi/>

Oulun kaupunki, tekninen keskus,
pienrakentajan opas:
<http://www.ouka.fi/tekninen/pienrakentajanopas/>