

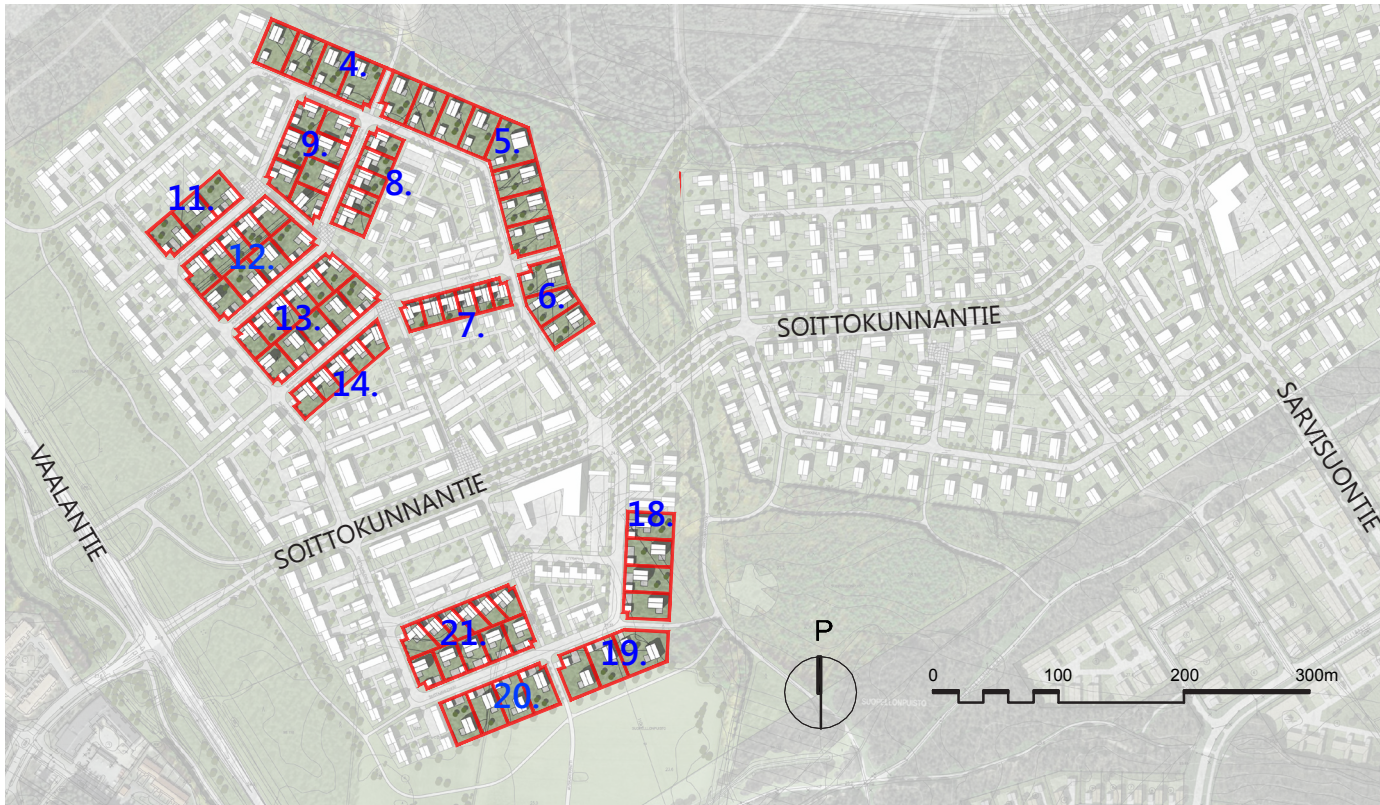


# ***Hiukkavaaran keskus Soittajankangas***

***Rakentamistapaohje omakotirakentajille***

Hyväksytty rakennuslautakunnassa 07.01.2015

# Hiukkavaara



kuva 1: Soittajankankaan ja Vaskikankaan havainnekuva. Punaisella rajattu tontit, joita tämä rakentamistapaohje koskee. Rakentamistapaohjetta koskevien tonttien korttelit on numeroitu

Rakentamistapaohje koskee Soittajankankaan seuraavia kortteleita.

AO -tontit korttelit 4, 5, 6, 9, 11, 12, 13, 18, 19, 20, 21

AO7 - tontit korttelit 7, 8, 12, 13, 14, 21

Oulun kaupunki /  
Rakennusvalvonta Esa Kauppi  
Asemakaavoitus Eini Vasu

## 1. Yleistä

Soittajankankaan yleisilme on kylämäisen tiivis ja matala. Kaupunkirakenteen tehokkaimmat alueet sijoittuvat kokoojakadun, Soittokunnantien varteen, jonne sijoittuu myös alueen mahdollisen lähipalvelurakentamisen varaus. Vaalantien ja Raitotien puolelle on sijoitettu tehokkaampaa rakentamista osa-alueen reunavyöhykkeeksi kaupunkinäkömän ja melunsuojauksen vuoksi. Soittajankangasta ympäröivät metsäiset viheralueet mahdollistavat lähiympäristön virkistyskäytön sekä kattavan kevyen liikenteen ja ulkoilun reitistön. Soittajankankaan keskelle muodostuu pituussuuntainen kevyenliikenteen reitti, joka yhdistää kehältä sisäänpäin erkanevien tonttikatujen risteysaukiot - katupihat. Katupihojen yhteyteen sijoittuu asukkaiden yhteistä tilaa mm. leikille, oleskelulle, ympäristörakentamiselle, tekniselle huollolle, taiteelle ja lumenlajitykselle.

Rakeisuudeltaan korttelit muodostuvat pienistä rakennusyksiköistä. Pieni rakeisuus mahdollistaa tehokkaan ja tiiviin tilankäytön sekä rakennusten sijoitteluvaihtoehtoja korttelirakenteen sisällä. Matala ja tiivis rakentamistapa luovat mittakaavaltaan, miljöön muodostukseltaan ja pienilmastoltaan miellyttävää kaupunkiympäristöä. Matala rakentaminen aiheuttaa tiiviissä rakenteessa talvisen matalan aurinkokulman vuoksi mahdollisimman vähän varjostusta rakennuksille ja pihoilta. Korttelinmuodostusta on luonteva täydentää 1-kerroksisilla apurakennuksilla, katoksilla, aidoilla ja porteilla. Matala ja tiivis rakentamistapa tukee kaupunkikuvallisia tavoitteita kylämäisestä tiivistä rakenteesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvä (=tontinhaltija) on velvollinen palkkaamaan itselleen pätevän henkilön (pääsuunnittelija). Pääsuunnittelija huolehtii siitä, että rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden, joka täyttää sille asetetut vaatimukset. Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on ohjata rakentamista Soittajankankaan alueella



kuva 2: Ote yleissuunnitelmasta

siten, että alueesta muodostuisi viihtyisä kokonaisuus. Rakentamistapaohje täydentää asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä. Ohje on Oulun kaupungin tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontin haltijaa sitova. Tontin haltijan tulee toimittaa tämä ohje pääsuunnittelijalle. Ennen suunnittelun aloittamista tulee tontin haltijan ja pääsuunnittelijan yhdessä ottaa yhteyttä rakennusvalvonnan tarkastusarkkitehtiin ja energiamuodon valinnasta Oulun Energian kaukolämpöön. Tarkastusarkkitehtien kanssa käytävässä neuvottelussa (korttelikokous) selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä ohjeet sekä mahdolliset muut huomioon otettavat seikat.

## 2. Tontin rakentaminen, rakennusten sijoittaminen ja pihajärjestelyt

Tontti ja piha rakennetaan siten, että ne liittyvät luonnollisilla korkeuksilla katu- ja viheralueisiin sekä muuhun ympäristöönsä. Tarvittavat maatäytöt on toteutettava tontin puolella ja niistä vastaa tontin haltija. Tontin nurkkapisteiden korkeusasemat määräytyvät katusuunnitelmasta, jossa tontille annettuja korkeuslukemia on noudatettava. Vierekkäiset tontit on liitettävä toisiinsa luontevasti tukimuureilla tai maaston kallistuksilla. Tukimuuria on käytettävä, jos tonttien korkeusero  $\geq 0,5$ m.

Pohjatutkimuksen yhteydessä on tontin pintakorkeusasemat vaaittava. Vaaitus ulotetaan naapuritontille ja viheralueen puolelle. Asuinrakennusten lattia tulee tehdä vähintään 0,5 m tontin kadunpuoleisten nurkkapisteiden koron yläpuolelle. Autotallin lattian on syytä sijoittaa tätä alemmas, erityisesti autotallin sijaitessa lähellä katua. Kellareiden rakentamista ei suositella pohjaveden takia. Maanpinta tulee muotoilla rakennuksesta poispäin viettäväksi. Tontin hulevesiä ei saa johtaa naapuritonteille.

Rakennettaessa lähelle naapuritontin rajaa tai rajaan kiinni, naapurin kanssa tulee laatia rasitesopimus niistä teknisistä järjestelyistä (pintamaan kallistus) ja rakennusosista (routasuojaus, perustukset, räystäät), jotka yltyvät naapuritontin puolelle tai vaikuttavat naapuritontin järjestelyihin. Rasitesopimus tulee liittää rakennuslupahakemukseen.



*kuva 3: Näkymä Sarvisuontieltä*

Sadevesi katoilta johdetaan hulevesiverkostoon viivytykskaivon kautta kaavamääräyksen mukaisesti. Tontin kuivatus on esitettävä asemapiirroksessa rakennuslupaa haettaessa.

Rakennukset sijoitetaan tonteille asemakaavassa määrättyllä tavalla. Nuolimerkintä rakennusalan sisällä määrää rakentamaan jonkin rakennuksen rakennusalan rajaan kiinni. Rakennuksen osien, kuten terassien, kuistien ym. ulottaminen 3 metriä yli rakennusalueen rajan sallitaan, kooltaan ne saavat olla kuitenkin enintään 10m<sup>2</sup>. Tonttikatujen yhteyteen sijoitetuille aukioille osoitetaan yhteisiä alueita oleskeluun, leikeille ja peleille.

Autosuojaan eteen (kadun puolelle) on jätettävä vähintään 5 metrin etäisyys pysäköitävää autoa varten. Tontille (asuinrakennuksen ja autosuojan väliin) jätetään vähintään 2 metrin levyinen kulkuväylä tontin perälle. Tontille saa rakentaa yhden ajoneuvoliittymän ja sen leveys saa olla korkeintaan 6 metriä. Ajoliittymää ei saa sijoittaa alle 1,5 metrin päähän naapuritontin rajasta. Tontin ajoneuvoliittymän toteuttamis- ja kunnossapitovastuu on tontin haltijalla. Ennen katualueella tehtävien kaivantotöiden aloittamista on haettava kaivulupa yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden katu- ja viherpalveluista. Lomake ilmoituksen tekemiseksi löytyy osoitteesta: [www.ouka.fi/oulu/kadut-kartat-ja-liikenne/lomakkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kadut-kartat-ja-liikenne/lomakkeet). Tontilla kaivettaessa erillistä kaivulupaa ei tarvita.

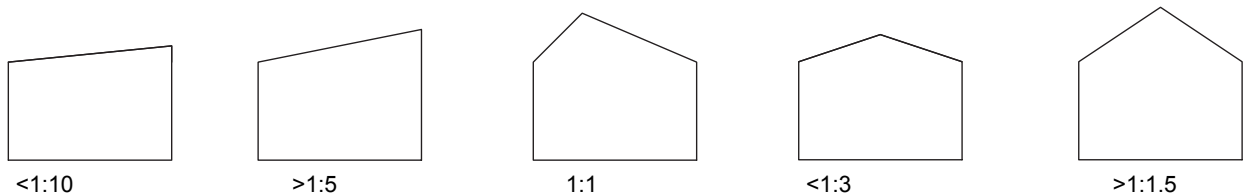
Alkuvaiheessa pääsuunnittelija hankkii käyttöönsä alueen johtolinjojen yhdistelmäkartan. Siinä esitetyt johtoliittymien liitoskohdat on otettava huomioon rakennusten, liittymän ja aitojen sijoittelussa. Tekniset tilat tulee erityisesti AO-7 tonttien osalta sijoittaa kadun välittömään läheisyyteen. Jäteastiat sijoitetaan autosuojaan tai ajoneuvoliittymän yhteyteen kadun varren aidan taakse. Erillistä jätepestettä ei saa kattaa.

Tontin säilytettävät ja istutettavat puut ja pensaat esitetään tontin käyttösuunnitelmassa tai erillisessä pihasuunnitelmassa. Nykyistä kasvillisuutta säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Istutusten avulla tuetaan tontin toiminnallisia järjestelyjä ja suojataan oleskelualueita tuulelta tai liialta auringonpaisteelta. Istutettavat puut, pensaat sekä perennat suositellaan valittaviksi alkuperältään kotimaisista ja paikallisissa olosuhteissa menestyvistä lajeista. Hulevesien määrän vähentämiseksi tontilla tulee olla mahdollisimman paljon kasvillisuusalueita, jotka mahdollistavat sadevesien imeytymisen.

### 3. Rakennusten koko ja muoto

Alueelle sijoittuu sekä 1-, 1½- että 2-kerroksisten omakotitalojen korttelialueita. Rakennukset tulee toteuttaa selkeähahmoisina ja pääosin suorakaiteen, neliön tai L- muotoisina. Yksikerroksiset rakennukset suositellaan leveämmillä tonteilla toteutettaviksi L:n muotoisina.

Rakennusten kattomuoto voidaan valita vapaasti. Loivien harjakattojen kaltevuus tulee olla 1:3 tai loivempi, jyrkkien 1:1,5 tai jyrkempi. Loivien pulpettikattojen kaltevuus 1:10 tai loivempi ja jyrkkien 1:5 tai jyrkempi. Kattomuodon sisään voi sijoittua teknisiä tiloja tai parviratkaisuja. Tontin rajaan kiinni rakennettaessa tulee huomioida, että sadevesiä (ja lunta) ei saa johtaa tontin ulkopuolelle.



kuva 4: Rakennuksiin soveltuvat kattomuodot

Autotallien ja talousrakennusten on oltava selvästi asuinrakennuksia kapeampia ja matalampia. Autotallien ja talousrakennusten kattomuotona voi olla harja- tai pulpettikatto, mutta katon tulee em. päärakennuksen kallistussuhteen mukaisesti loivempi kattomuoto. Tontin rajaan sijoitetun autosuojan katto ei saa kallistua kadulle tai naapuritontin puolelle, mutta räystääs saa ulottua rajan yli max. 0,5m. Autotalli voidaan rakentaa asuinrakennuksen yhteyteen. Autotallien enimmäisleveys on 7 metriä. AO-7 tontit tulee toteuttaa yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaisesti.

#### 4. Julkisivun ja vesikaton materiaalit sekä värit

Julkisivut voivat olla puu-, rakennuslevy- tai tiiliverhottuja sekä rapattuja. Julkisivujen sekä vesikattojen värit ja materiaalit voidaan pääasiassa valita vapaasti. Julkisivuverhouksen on oltava samaa materiaalia, verhoustapaa ja väriä koko julkisivun osalta sokkelista räystäälle ja päädyissä harjaan saakka. Tiilijulkisivujen saumaväriin ei tulisi väriltään tai tummuudeltaan liiaksi poiketa tiilen sävystä. Teräsohutlevystä (pellistä) tehdyn katon tulee olla sileä tai saumatun peltikaton näköinen. Katon täydentävät rakennusosat (piiput, tikkaat jne.) sovitetaan vesikaton väriin ja sävyyn. Erillisten piharakennusten sekä autokatosten ja -tallien julkisivujen ja katteiden on oltava samaa väriä ja materiaalia päärakennuksen kanssa. Kiviaineisten asuinrakennusten yhteydessä voidaan piharakennukset sekä autokatokset ja -tallit tehdä puu- tai rakennuslevyverhoiltuna. Rakennuksia voidaan toteuttaa myös viherkatteisina.

#### 5. Aitaaminen

Pääkokoojakatujen varren korttelit rajataan umpinaisella lauta-aidalla, jonka korkeus on 1,2 metriä. Muista katualueista tontit rajataan umpinaisella, yhtenäisellä lauta-aidalla, jonka korkeus on 1,2 metriä. AO-7 tontti, jossa asuinrakennus on 5 metriä lähempänä katualueen puoleista tontin rajaa, rajataan katualueesta tukimuuriaidalla.

Korttelin sisällä tontit saa rajata toisistaan aidoilla, pensasaidoilla, tukimuureilla ja/tai istutuksilla. AO-7 tonttipihat saa aidata asuntokohtaisesti erilleen toisistaan yhtenäisellä aitatyypillä.

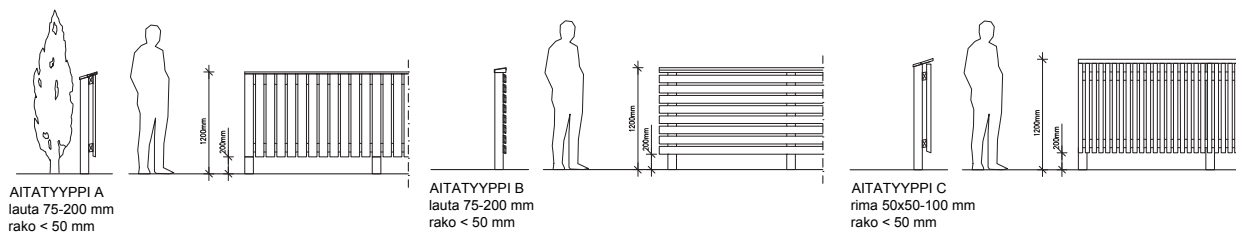
Puistoalueiden puoleiset reunat rajataan lauta-aidalla, pensasaidalla, tukimuurilla tai näiden yhdistelmällä, jonka korkeus on 1,0 metriä. Tukimuuri voidaan toteuttaa myös suurista luonnonkivistä. Puiston puoleinen reuna voidaan luiskata kaavion (kuva 6) mukaisesti, jos korkeus tontin reunassa on pienempi kuin 0,5 metriä.

Aitoihin saa tehdä portteja, jotka ovat kattamattomia. Porttien kohdalla on pyrittävä säilyttämään aidan yhtenäinen ilme. Kulkuyhteyksien järjestämistä tonteilta kevyenliikenteen väylille suositellaan.

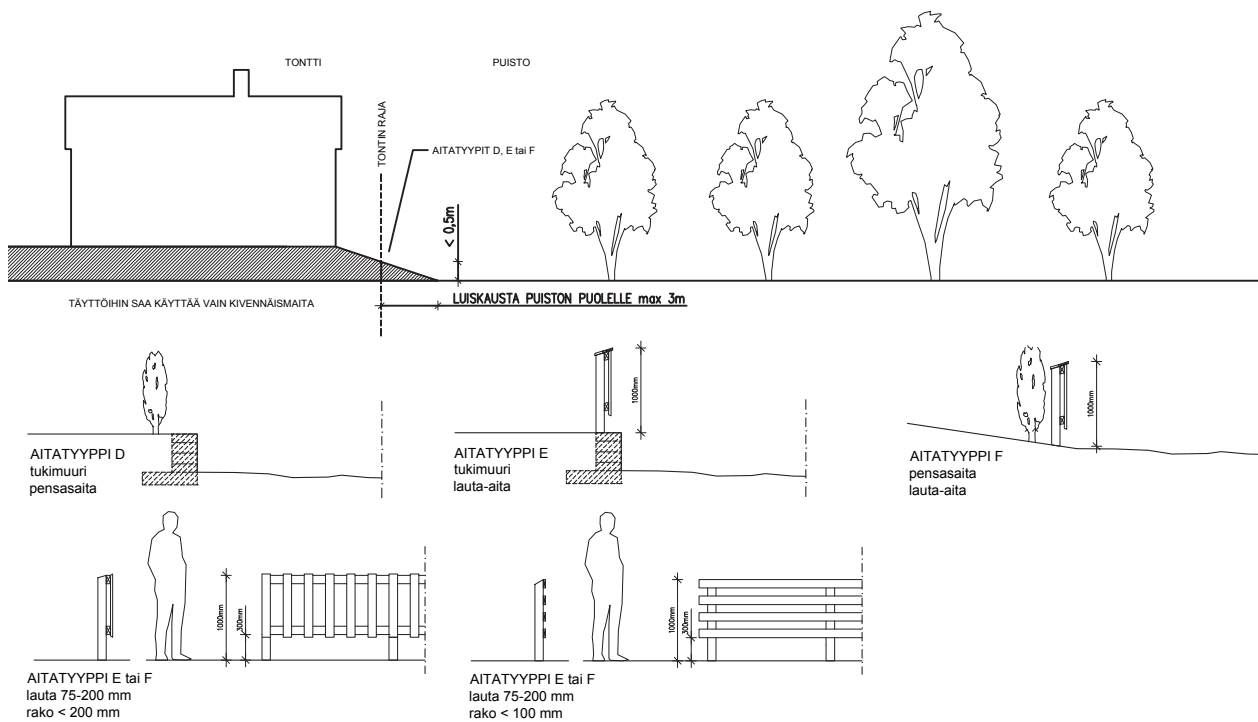
Aitojen värit tehdään em. kohdan mukaisesti tontin rakennusten väriin ja sävyyn. Raja-aidan väri tulee sopia naapuritontin haltijan kanssa. Ajoneuvoliittymän kohdalla aidan tulee mahdollistaa riittävä näkymä molempiin suuntiin. Aitoihin tehtävät korkeussuuntaiset pykällykset maanpinnan korkovaihtelun tai aitatyypin muuttamisen vuoksi on pyrittävä sijoittamaan tontin kulmiin, tontin rajaan sijoittuvien rakennusten kohtiin tai portteihin. Tonttien aidoista on laadittu periaatteelliset tyyppiratkaisut, joita saa soveltaa tonttikohtaisesti. Aidan runkotolppa on aina tontin puolella.



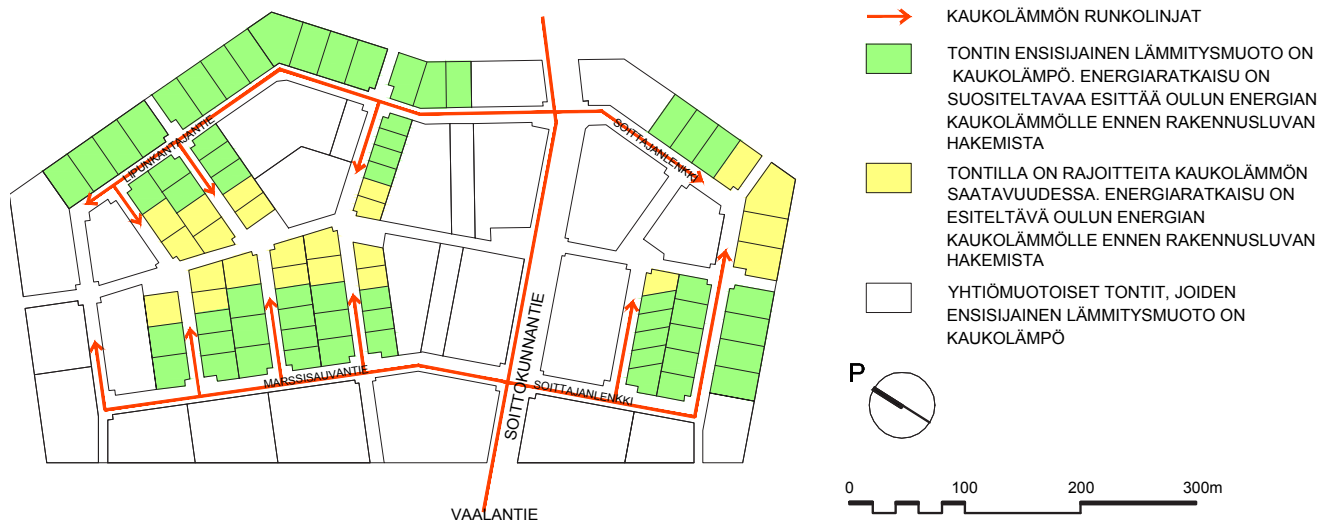
kuva 5: Aitatyypit



kuva 6: Periaateratkaisut kortteleita ympäröivistä puuaidoista ja tukimuuriaidasta kadun puolella



kuva 7: Periaateratkaisut tontin luiskaamisesta, ympäröivistä puuaidoista ja tukimuuriaidasta puiston puolella



kuva 8: Kaukolämmön saatavuus

## 6. Energiaratkaisut

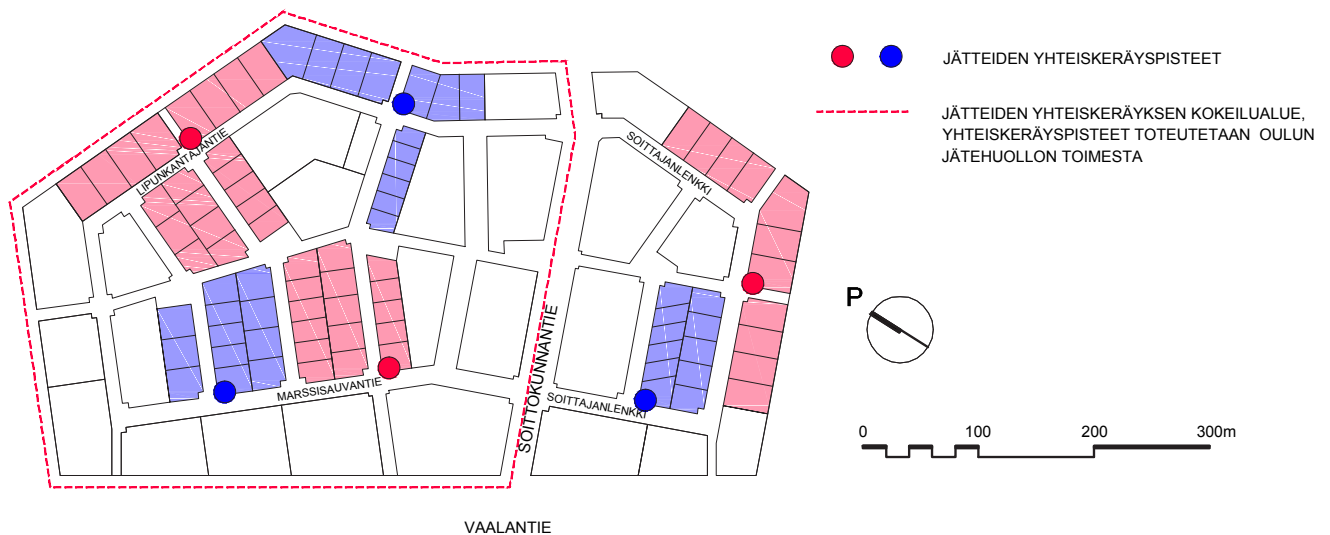
Rakennuksen sijoittelussa, suuntaamisessa ja aukotuksessa on pyrittävä hyödyntämään passiivista aurinkoenergiaa. Samalla on huolehdittava rakennusten riittävästä varjostuksesta ylälämmön ehkäisemiseksi. Rakennusten katoille ja seinille asennettaville kiinteistökohtaisille energiaratkaisuihin liittyville teknisille laitteille, kuten aurinkopaneeleille ja –keräimille, ilmalämpöpumpuille sekä niiden varauksille, on esitettävä sijainnit rakennuslupa-asiakirjoissa. Tietoa aurinkoenergian hyödyntämisestä löytyy Oulun rakennusvalvonnan laatukortit ja oppaat-sivuilta (<http://www.ouka.fi/oulu/rakennusvalvonta/laatukortit>). Lämpöpumppujen ulkoyksiköt suositellaan sijoitettavan rakennuksen sisäänvetojen kohdalle ja verhoilemaan rakennuksen ulkoarkkitehtuuriin sopivalla materiaalilla.

Maalämpökaivojen sijoittelussa ja toteutuksessa on noudatettava Oulun rakennusvalvonnan ohjeistusta (<http://www.ouka.fi/oulu/rakennusvalvonta/maalampo>). Rakennuksiin saa tehdä tulisijoja. Asuntoihin voi rakentaa puulämmitteisen tulisijan varalämmöksi mahdollisten sähkökatkojen varalta. Tontille on suunniteltava katettu polttopuiden säilytyspaikka autokatoksen yhteyteen.

Alueelle rakennetaan kaukolämpöverkosto. Kaavioon (kuva 8) on merkitty kaukolämpöön erityisen hyvin sopivat tontit verkoston taloudellisen rakentamisen ja hyvän teknisen toimivuuden varmistamiseksi. Kaukolämmön rajoitteita sisältävien tonttien rakentajan pitää olla yhteydessä Oulun Energian kaukolämpöön hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista. Nämä rajoitetut tontit sijaitsevat kauempana kaukolämmön runkolinjasta ja siten myös viereisten tonttien lämmitysratkaisut vaikuttavat kaukolämmön saatavuuteen.

Rakennusten teknisen tilan sijoittelun osalta suositellaan otettavaksi yhteyttä Oulun Energian kaukolämpöön (lisätietoja <http://www.ouluenergia.fi/kaukolampo>). Tekninen tila suositellaan rakennettavaksi mahdollisimman lähelle alueen kaukolämmön runkolinjaa.





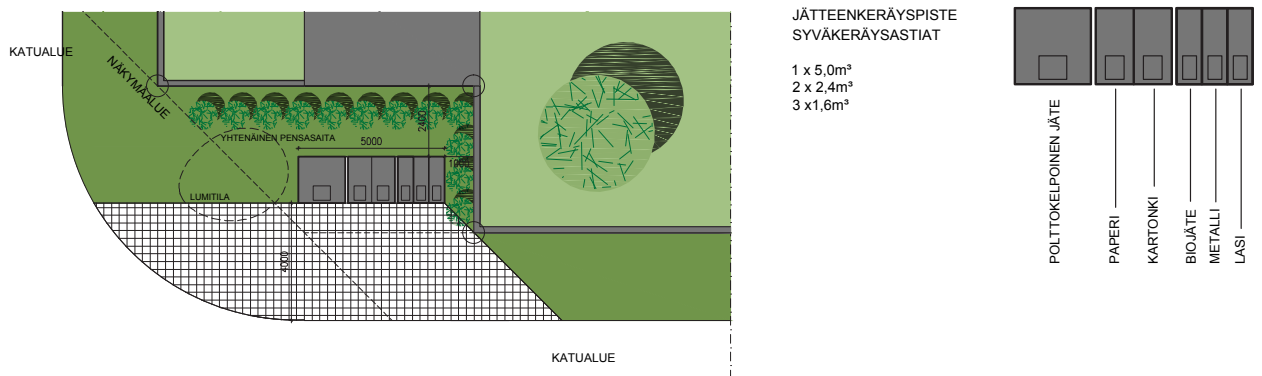
kuva 9: Jätteiden yhteiskeräyspisteiden sijainnit

## 7. Keskitetyt jätteenkeräyspisteet

AO- ja AO-7 –tonttien läheisyyteen kehälenkkien varrelle katualueelle on osoitettu tilavaraukset keskitetyille jätteenkeräyspisteille. Yhdyskuntalautakunnan päätöksellä Soittajankankaan alueella Soittokunnantien pohjoispuolella pilotoidaan omakotitalojen korttelikohtaista jätehuoltoa syväkeräysastioiden avulla. Tällä alueella jätehuolto järjestetään keskitetysti ja jättepisteiden rakentamisesta sekä jätehuollon kilpailuttamisesta vastaa Oulun Jätehuolto. Tämän alueen kiinteistöt tekevät jätehuoltosopimuksen Oulun Jätehuollon kanssa.

Muilla kuin pilottialueella keskitetyillä jätteenkeräyspisteillä käytetään syväkeräysastioita. Keskitettyä jätteenkeräyspistettä käyttävät kiinteistöt rakentavat jätteenkeräyspisteen kustannuksellaan. Ne myös kilpailuttavat yhdessä jättepisteen astioiden tyhjennykset ja tekevät jätehuoltosopimuksen valitseman yrityksen kanssa. Keskitetyn jättepisteen rakentaminen edellyttää toimenpideluvan, sijoitusluvan ja kaivuluvan katualueella tehtäviä töitä varten. Luvat myöntää yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut.

Jättepisteen rakenteissa on huolehdittava riittävästä palosuojauksesta. Jättepisteiden tontin puoleiset reunat on erotettava naapuritontin raja-aidasta yhtenäisellä pensasaidalla. Jättepisteen pintarakenteet tulee rakentaa helposti puhtaana pidettävistä materiaaleista. Syväkeräysastiat voidaan tarvittaessa toteuttaa lukittavina.



kuva 10: Periaatekuva jätteiden yhteiskeräyspaikan järjestelystä



Vaihtoehtoja hulevesien viivytykseen ovat viivytykskaivo tai painanne. Hulevesia voidaan viivyttää tontilla myös käyttämällä vettäläpäiseviä materiaaleja ja viherkatteita. Viivytykskaivo voidaan sijoittaa tontin ajotielle tai viheralueelle ja painanne tontin viheralueelle. Kaivon ja painanteen reunan etäisyys rakennusten seinälinjoista ja ympäröivien tonttien rajoista on oltava vähintään 4 metriä. Pihalla tulee lisäksi olla tulvareitti kovien sateiden ja putkivaurioiden varalta. Tontin hulevesiä ei saa johtaa naapuritontin puolelle. Salaojat liitetään järjestelmään padotusventtiilin kautta. Viivytykskaivoon voidaan halutessa lisätä myös vettä varastoivaa säiliötilaa, jolloin kaivon vettä voidaan käyttää esimerkiksi kasteluvetenä. Käytettäessä muovikaivoa on tarkistettava ankkurointitarve.

## 10. Valaistus

Pihojen valaistukset eivät saa aiheuttaa häiriövaloa tai häikäisyä. Valaistuksessa on suositeltavaa käyttää lämpimän valkoista valoa (n. 3000K) ja kaikissa ulkovalaisimissa väriltään samanlaista sävyä. Värikkäiden valojen käyttö ei ole suositeltavaa. Piholla kannattaa valaista sisäänkäyntialueita, portaita, reittejä ja oleskelualueita. Opaalikupuisia seinävalaisimia kaupunkikuvallisesti parempi ratkaisu on seinään tai katokseen kiinnitetty suuntaava valaisin esim. alasvalaisin, jolloin valaisin voi antaa valoa myös seinäpinnoille. Pihan muita yksityiskohtia, kuten puita, pensaita ja aitoja voidaan myös korostaa valolla. Valaisimien tulee olla ulkomuodoltaan ja väritykseltään rakennuksen väreihin soveltuvia. Pylväsvalaisimet piholla saavat olla korkeintaan 3 metriä korkeita. LED-valaisinten käyttö on suositeltavaa.

## 11. Lisätietoja

Lisätietoja Soittajankankaan alueen tonttien hakemisesta, kaavamääräyksistä, rakennussuunnittelusta ja rakennusluvan hakemisesta tarjoavat Ympäristötalossa sijaitsevat rakennusvalvonta ja asemakaavoitus. Energiahuollon osalta lisätietoja antaa Oulun Energia.

Pientalorakentajan opas (<http://www.ouka.fi/documents/486338/3dc0d270-fad9-4856-a4e4-e0687c969fdd>)