

OULUN SYYNIMAAN MODERNI PUUKAUPUNKI -ALUE

23.3.1998

I. ASEMAKAAVA

- Asemakaavalla määritellään julkisen kaupunkitilan muodostuksen pääasiat: kadut, yleiset kulkutiet, aukiot, puistot, kortteleiden käyttötarkoitukset, rakennusoikeudet, rakennusten kerrosluvut sekä rakennusten, rakenteiden ja istutusten sijainnit. Rakennusten ensimmäisenä kerroksena pidetään maantasokerrosta.
- Puulinnankadulla ja tonttien sisäisillä kujilla rakennukset ja julkisivun jatkeena olevat aidat on rakennettava kiinni tonttirajaan tai asemakaavassa osoitettuun rakennusalan rajaan.

Ohjeet Puulinnankadun suunnittelua varten:

- Puulinnankatu on luonteeltaan puistokatumainen, jalkakäytävä ja puurivi sijaitsevat katualueen aurinkoisella laidalla. Vieraspysäköinti on sallittua katualueella.
- Katu ja aukio ovat pinnoiltaan viimeistelytyjä: vaihtelevia katukiveyksiä, reunakouruja, muutakin pintamateriaalia kuin asfalttia. Istutusaltat ja viheralueet ovat reunakivettyjä.
- Puulinnankadulla vastakkaisten rakennusten välinen etäisyys on enintään 16 metriä, katualueen leveys on 14 metriä. Rakennukset ovat kiinni katualueen varjonpuoleisessa reunassa.
- Pääkadun varteen rakennetaan kaksi Galvin-palopostia, joiden avulla turvataan riittävä sammutusveden saanti koko alueelle. (Palo- ja pelastuslaitoksen suosittelemat paikat ovat päiväkodin ja kosmisen säteilyn mittausaseman läheisyydessä).

II. ALUEEN YLEISSUUNNITTELUOHJEET

A. Yleistä

- Virallisen asemakaavakartan ja kaavamääräysten lisäksi alueen suunnittelua ja rakentamista ohjataan näillä yleissuunnitteluohjeilla. Yleissuunnitteluohjeet eivät koske alueella sijaitsevaa päiväkotitonttia, eivätkä kosmisen säteilyn mittausaseman tonttia.
- Yleissuunnitteluohjeet täsmentävät alueen laatu- ja kaupunkikuvallisia tavoitteita.
- Yleissuunnitteluohjeet ovat maanvuokrasopimuksen ja muun tontinluovutuksen osalta rakentajaa ja tontinhaltijaa sitovia. Ohjeet on laadittu kaksitasoisiksi siten, että normaalilla tekstityypillä painetut ohjeet ovat määräyksenkaltaisia ja velvoittavia. Kursivoidulla tekstityypillä kirjoitetut ohjeet ovat luonteeltaan selostuksenomaisia, jotka sisältävät hyväksyttävän ratkaisun ja antavat lisätietoja velvoittavien ohjeiden täyttämiseksi.
- Yleissuunnitteluohjeiden täyttämistä valvotaan tonttien käyttösuunnitelmien käsittelyn ja rakennusluvan myöntämisen yhteydessä.
- Tonttien käyttösuunnitelmien vähimmäisisältö on seuraava:
 - * Rakennusten sijoittelu tontilla ja sopeutuminen ympäristöön, kerrosluku, kerrosala, käyttötarkoitus.
 - * Tontin muu käyttö; auto- ja pyöräpaikat, kulkutiet, istutukset, leikkipaikat ja ulko-oleskelutilat, pintamateriaalit, pihakalusteet, aidat korkeuksineen, jätehuolto, valaistus.
 - * Tontin ja rakennusten tulevat korkeudet niin, että niistä ilmenee tontin pintavesikuvitus.

- * Tontille tulevat teknisen huollon verkostot; vesijohto, jätevesiviemäri, sadevesiviemäri, kaukolämpöputkistot ja lämmönjakohuoneen sijoitus.
- * Käyttösuunnitelma laaditaan pohjakartalle mittakaavassa 1:200. (Tontin käyttösuunnitelma voi toimia samalla rakennusluvan asemapiirroksena).
- * Käyttösuunnitelmaan sisältyvänä on esitettävä pääjulkisivut ja leikkaukset 1:100 (...1:200), joista ilmenevät julkisivujen aukotus sekä materiaalit ja väritys yleisesti.
- * Kantavien rakenteiden ja ulkoseinien rakennetyypit.

Ohjeet:

Tavoitteiden saavuttamiseksi alueen eri rakennuspaikkojen rakennuttajilta ja suunnittelijoilta edellytetään avointa yhteistyötä. Alueen koerakentamisen koordinaattorina toimii Oulun yliopiston arkkitehtuurin osaston Puustudio.

B. Kadut ja kujat

- Tonttien sisäisten kujien on oltava pääosin kiviainespinntaisia (sora, asfaltti, betonilaatoitus, kiveys). Pinnoitekäsittelytavan on oltava yhtenäinen koko korttelin matkalla, asfaltin osuus saa olla enintään 50%.
- Kiinteistöjen omistajat rakentavat ja huoltavat tonttien sisäiset kujat maanhallintasopimusten mukaisesti. Kulkua kujilla ei saa estää tai haitata.
- Tikasauton pääsy ajokelpoista tietä pitkin toimimaan 3-kerroksisten rakennusten parveke- ja ikkunajulkisivuille on mahdollistettava.
- Katu- ja kujatilojen on oltava suljettuja. Kadulle ja tonttien sisäisille kujille on sijoitettava myös rakennusten päätyjä sekä aidattuja rakennusvälejä.
- Puulinnankadun tontin mitasta vähintään 70% tulee rajata asuinrakennuksin. Rakennusten välit tulee rajata piharakennuksin tai portein varustetuin puuaidoin siten, että kadunvarsi tulee kokonaan rajatuksi. Tonttien sisäisten kujien ja a-2 -alueiden leveyttä ei lueta kadunvarren mittaan.
- Liikennemelun vuoksi Linnanmaantien puoleisten rakennusten välit on rajattava vähintään 2100 mm korkein umpinaisin puuaidoin siten, että tien varsi tulee kokonaan rajatuksi.
- Tonttien sisäisten kujien reunat tulee rajata vähintään 80% kujan pituudesta pääasiassa asuinrakennuksin, piharakennuksin, puuaidoin tai autokatoksin. Puolet tarvittavan aidan pituudesta voi korvata tuuheakasvuisella pensasaidalla.
- Rakennusten välisten aitojen katualuetta vasten on oltava puisia ja umpinaisia. Ne voivat sisältää kuitenkin portteja ja aukottaisia näkymiä piha-alueille. Aitojen korkeus voi vaihdella Puulinnankadulla 1400 ... 2100 mm. Läpinäkymättömän umpinaisen osan korkeuden on oltava kuitenkin vähintään 1400 mm. Tonttien sisäisillä kujilla aidan korkeuden tulee olla 1000 ... 1700 mm. Aidoissa on käytettävä erilaisia puuverhousmateriaaleja siten, että tontin sisäisen kujan matkalla aidat ovat vaihtelevia. Aitojen alapään etäisyys maasta saa olla enintään 300 mm.

Ohjeet:

- *Katujen, tonttien sisäisten kujien, aukoiden ja pihojen välisen hierarkia- ja tunnelmaeron on oltava selkeä.*
- *Tonttien sisäisillä kujilla rakennusten korkeuksiin toivotaan vaihtelua. Myös kerrosluvultaan saman korkuisissa rakennuksissa toivotaan vaihtelua räystäskorkeuksiin ja korkeusasemiin.*
- *Tonttien sisäisten kujien on oltava tiivistunnelmaisia. Kujat eivät ole ajoneuvojen pysäköintitilaa.*
- *Pelastusteiden vapaa vähimmäisleveys on 3,5 m ja -korkeus 4,0 m. Reittien kääntösäteen on oltava vähintään 12 m. Alle 4 metrin korkeudella sijaitsevat räystäät eivät saa kaventaa pelastusteiden 3,5 metrin vähimmäisleveyttä.*

- Pelastusteiden kantavuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Tikasauton paino on noin 32 tonnia ja sammutusauton noin 22 tonnia. Tikasauton ulottuvuus on 24 metriä seisontatukien ollessa levitettynä ja tikkaiden yläpään ollessa 15 metrin korkeudella.
- Asuinrakennusten välisen etäisyyden on oltava vähintään 8 metriä.

C. Korttelit

- Pihoiilla tulee käyttää vähintään neljää eri pintamateriaalia. Enintään 50% kulkuteistä saa olla asfalttia.
- Rakennuksiin on järjestettävä kulku ensisijaisesti pihoilta. Porrashuoneyhteys myös tonttien sisäisille kujille on toivottava.
- Autoista vähintään 2/3 on sijoitettava katoksiin. Laajoja avonaisia pysäköintikenttiä ei sallita. Autokatosten toinen pitkistä sivuista ja päädyt on oltava umpinaisia tai tiheää säleikköä vähintään 1700 mm korkeuteen, umpiosan ja säleikön alapään etäisyys maasta saa olla enintään 300 mm. Autokatokset saavat olla enimmillään kuuden autopaikan mittaisia (15 m).
- Myös kattamattomat autopaikat tulee rajata pihoilta vähintään 1400 mm korkeilla aidoilla tai ympäröivillä rakennuksilla.
- Pääsy kadulta pihoiille tulee järjestää muualtakin kuin autokatosten kautta, kuten porttiyhteyden tai tontin sisäisen kujan kautta.
- Asuinrakennusten alimmassa kerroksessa vähintään 60% pinta-alasta tulee olla asuntoja.
- Aputiloista (=varastot, pesulat, yhteissaunat, VSS, tekniset tilat yms. aputilat) vähintään 60%:n tulee sijaita useissa erillisissä piharakennuksissa.
- Väestönsuojaa lukuunottamatta suurin sallittu piharakennus saa olla pohjapinta-alaltaan 50 m².

Ohjeet:

- Myös pihojen tulee sisältää hierarkialtaan selkeästi eriasteisia paikkoja: puolijulkisia, yksityisiä.
- Talokohtaisia suojaisia oleskelupaikkoja tulee rajata istutuksin, katos- ja piharakennelmin sekä pihalaatoituksin.
- Pihoiilla ja tonttien sisäisillä kujilla toivotaan tehtävän maaston korkeuseroja.
- Maanpäällisten kellarikerrosten rakentaminen alueelle ei ole sallittua.

D. Rakennukset

- Rakennusten on oltava perusmuodoltaan yksinkertaisia.
- Rakennusmassojen tulisi olla kapearunkoisia. Rakennusten päätyjen leveys saa olla enintään 8 metriä.
- Mikäli Puulinnankadulle, Virkakadulle ja tonttien sisäisille kujille aukeaa asuinhuoneiden ikkunoita, on näiden asuinhuoneiden lattioiden oltava vähintään 800 mm kadunpinnan tasoa ylempänä.
- Rakennusten kantavan rungon, välipohjien ja julkisivujen on oltava pääosin puuta. Tontin asuinrakennuksista vähintään puolet on rakennettava puukerrostaloina eli kantavan rungon ja välipohjien on oltava puisia. Muulla tavoin toteutettujen rakennusten julkisivujen on kuitenkin oltava puuta.
- Tonteilla tulee olla kattokaltevuuksien ja julkisivujen hallittua vaihtelua.
- Pitkiä yhtenäisiä rakennusrunkoja ja julkisivuja tulee välttää.
- Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia siten, että kattoharja sijaitsee lähes rakennusmassan keskilinjalla. Kattolyhtyjä voi käyttää, kunhan ne eivät muodostu julkisivujen kannalta hallitseviksi.
- Asuinrakennusten kattokaltevuuden on asetuttava välille 1:3 (n. 20 astetta) ... 1: 1,5 (n. 30 astetta). Piharakennukset ja autokatokset voivat olla myös pulpettikattoisia. Pulpettikaton kaltevuuden on oltava välillä 1:5 ... 1:3.

- Asuinrakennusten katemateriaalina on käytettävä sileää tai lähes sileää peltiä. Piharakennuksissa sallitaan myös bitumikermikatteet.
- Kunkin asuinrakennuksen julkisivusommittelun olennaisena osana tulee käyttää vähintään kolmea toisistaan selvästi erottuvaa puutekstuuria (LIITE 1).
- Ikkuna-aukotuksessa tulee pyrkiä vertikaaliyleisvaikutelmaan.
- Asuinrakennusten päädyt eivät saa olla ikkunattomia.
- Rakennuksissa on oltava räystäät. Räystäiden pituuden tulee olla päädyissä 400 ... 800 mm ja alaräystäillä 600 ... 1200 mm. Kaikilta vesikatoilta tulee olla ulkopuolinen vedenpoisto.
- Mahdollisten luhtikäytävien on oltava suojaisia. Luhtikäytävien avoimista sivuista vähintään 50% tulee suojata tai sulkea.
- Rakenteiden tulee olla pitkäaikaiskestäviä.
- Julkisivuverhouslautojen paksuuden tulee olla vähintään 25 mm.
- Julkisivujen pintakäsittelyaineina tulee käyttää puuta suojaavia peittäviä maaleja.
- Aitoja ja autokatosten seinäkkeitä lukuunottamatta kattamattomilla osilla puupintoja ei saa ulottaa 300 mm lähemmäksi maan pintaa.
- Väriytyksen yleisilmeen on oltava vaalea.

Ohjeet:

- *Alueella toivotaan rakennuksissa hallittua vaihtelua. Jokaisen rakennuksen tulisi olla yksilöllinen. Ainakaan kaksi vierekkäistä rakennusta eivät saisi olla ulkonäöltään samanlaisia.*
- *Rakennusten lämpimän rakennusmassan runkosyvyys saa olla enintään 11 metriä. Rakennusten päädyt on kuitenkin kavennettava massoittelun avulla enintään 8 metrin levyisiksi.*
- *Vähäisiä osia julkisivuista sallitaan myös muista materiaaleista.*
- *Puukerrostalojen välipohjien kantavana osana voi käyttää myös muita materiaaleja, mikäli ne toimivat liittorakenteena puun kanssa.*
- *Vierekkäisten rakennuksen katumitan (pituus kadunvarressa) tulee vaihdella. Ohjeellinen katumitan vaihteluväli pääkadulla on 15 ... 40 m ja tonttien sisäisillä kujilla 10 ... 20 m. Yli 25 m pitkien rakennusten julkisivut tulee lisäksi jaksottaa pienempiin osiin esimerkiksi sisäänvedoin.*
- *Samansuuntaisten peräkkäisten rakennusten kattokaltevuus ei saa olla täysin sama, vaan niiden on vaihdeltava 3...10 asteen rajoissa.*
- *Tiili- ja paanujäljitelmäpeltien sekä voimakaskuvioisten profiilipeltien käyttö on kielletty.*
- *Puuverhousten käytössä tulee kiinnittää huomiota puumateriaalille ominaiseen viivamaiseen ja sälemäiseen tekstuuriin (LIITE 1), jota voi muunnella erilaisilla laudoituksilla ja rimoituksilla.*
- *Rakennusten kadunvarren julkisivuissa ylimpien ikkunoiden ja räystään väliin tulee jättää riittävästi seinäpintaa.*
- *Ikkuna-aukkojen tulee olla muodoltaan neutraaleja tai pystysuuntaisia. Jos käytetään vaakasuuntaista ikkuna-aukkoa, tulee se jakaa osiin pystysuunnassa. Pienet ikkunat voivat olla jaottomia.*
- *Luhtikäytävien suojaus voidaan toteuttaa esimerkiksi seinäkkein, säleiköin, ritilöin, lasituksin tai rakennusmassoin. Kaiteeksi suositellaan umpikaidetta.*
- *Puisten julkisivuverhousten laatuluokan tulee olla vähintään B (2/V).*
- *Rakennusten puujulkisivuverhousten tulee olla taustaltaan tuuletettuja.*
- *Julkisivuverhouksissa avoimet lautojen päät on peitettävä suojalistoin lautojen alapäitä lukuunottamatta. Lautojen alapäät on vähintään viistettävä.*
- *Lateksien käyttöä ulkomaalauksessa tulee välttää. Vähäisissä osissa voidaan käyttää myös kuultokäsittelyjä. Pintakäsittelyaineina suositeltavia ovat perinteiset käsittelyaineet, kuten pellavaöljymaalit, keittomaalit sekä terva- tai mäntyöljypohjaiset kuultokäsittelyaineet.*
- *Puuverhouksia ei tulisi ulottaa 500 mm lähemmäksi maan pintaa.*
- *Verhoukset, vaakasuuntaiset verhouslaudat, listoitukset ja muut säälle alttiit puuosat tulee muotoilla siten, ettei niihin muodostu vaakasuoria vettä keräviä pintoja.*

- Rakennukset eivät saa olla pelkästään valkoisia. Suurissa pinnoissa tulee käyttää vaaleita murrettuja värisävyjä. Pienissä pinnoissa voi käyttää voimakkaampia sävyjä. Kattopintojen tulee olla käsitelty harmaan tai punaisen väriasteikon sävyin.
- Myös P3-luokan kaksikerroksisiin puukerrostaloihin suositellaan sähköverkkoon kytkettäviä palovaroittimia.

Huom! Alueen puustosta ja istutuksista annetaan ohjeet erikseen maaston pohjaolosuhteiden ja korkeusasemien tarkistamisen jälkeen.

Liitteet: LIITE 1. Puutekstuuri-sanaa selventävä kuva-aineisto

