

Toppilansaaressa tavoiteltuun rakentamisen laatutasoon pyritään asemakaavamääräysten lisäksi rakentamistapaohjeilla, suunnittelu- kilpailuilla ja laatusopimuksilla.

Rakentamistapaohjeessa on määritelty ne **suunnitteluperiaatteet** ja **toimenpiteet** (), joita asemakaavan lisäksi noudatetaan Toppilansaaren korttelien yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja toteutuksessa.

Ohje on hyväksytty asuntomessujen laaturyhmässä 14.04.03 ja rakennuslautakunnassa 16.04.03. Ohje on tontinluovutuksen osalta rakentajaa sitova.

Ennen rakennusluvan hakemista on tehtävä tontin käyttösuunnitelma (1:200). Käyttösuunnitelman yhteydessä on tehtävä kohteesta pienoismalli (1:500).

Ohjeesta ja menettelyistä antaa lisätietoa:

Esa Kauppi, tarkastusarkkitehti, rakennusvalvonta, p.08-55842702 / 044 7032702

Raija-Leena Ahtola-Marks, projekti-päällikkö, asuntomessutoimisto, p.08-558 42308/044-703 2308

Kay Bierganns, kaavoitusarkkitehti, asemakaavoitus, p. 044 7032414

Korttelin käyttöönotto Korttelialueen maanpinta on nostettava tulvan vuoksi paikoin jopa 2m yli nykymaanpinnan. Korttelista on laadittava suunnittelun alkuvaiheessa suunnittelukohteiden yhteishankkeina alustava käyttösuunnitelma (1:500) mm. maanpinnan korkeustietoineen, tonttien kuivatustietoineen, rajauksineen.

Rakennuttajien tulee noudattaa erityistä tarkkaavaisuutta maanrakennustöiden yhteydessä ja varautua keskeyttämään työt tarvittaessa maaperän epäpuhtauksista johtuvien selvitysten tekemistä ja lupien hakemista varten.

Huoltorakennusten (t) julkisivumateriaali tulee olla tummanpunainen tiili ja kattojen tasakattomaisia.

AP-korttelialueella:

Asuin- ja huoltorakennusten pääasiallinen julkisivumateriaalin tulee olla harmaansävyinen kiviaines.

Asuntoyksiköiden yksilöllisyyden varmistamiseksi ja rakennusten arkkitehtuurin jäsentämiseksi tulee käyttää muita materiaaleja ja/tai värisävyjä. Värivalinnassa suositellaan perusvärejä (esim. punainen, sininen, vihreä).

Asuinrakennusten räystäällinen vesikatto on tasakattomainen (n. 1:12) ja/tai loiva pulpettikatto. Sadevedenpoisto on ulkoinen ja vesikattomateriaali tumma.

Autokatokset tai -tallit (1ap/as) rakennetaan asuntojen yhteyteen. Loput kaavassa vaadituista autopaikoista voidaan toteuttaa pieniin ryhmiin keskitettyinä.

LPA-4 korttelialueella:

Autokatojen julkisivut ovat harmaata kiviainesta ja kato tasakattomaisia.

Rajaukset

Suunnitteluperiaatteena pidetään eriluonteisten tilojen näkyvä erottelua, rakenteiden huolellinen detaljointi ja kulutuskestävyys.

AK- korttelit rajataan 1,2m korkealla tummanpunaisella tiilimuurilla.

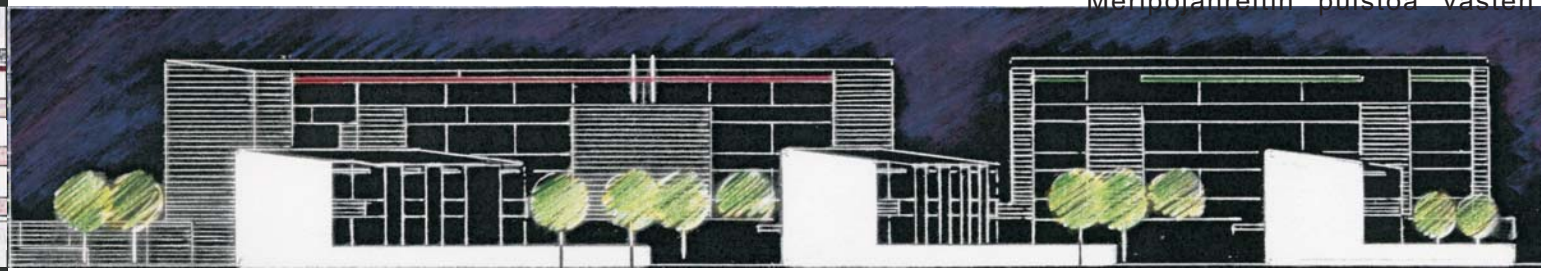
AK- korttelin asuntopihat rajataan matalin tiilimuurein.

AP- korttelin asuntojen oleskelupihat rajataan sopivan korkuisilla, päärakennusten materiaalin mukaisilla muureilla ja sitä keventävillä säleikoilla.

AP- kortteli rajataan Seilitietä vasten matalalla, päärakennusten materiaalin mukaisilla muurilla ja istutuksilla, mikäli asuntopihat sijoitetaan korttelin sisäpihan puolelle.

LPA-4 korttelin avoimet pysäköimispaikat rajataan oleskelupihoja vasten 1,2m korkealla katosten materiaalin mukaisilla muurilla ja sitä keventävillä säleikoilla.

Korttelin 23 yhteispihat rajataan Meripojanreitintä puolelta vasten



Rakennukset

Suunnitteluperiaatteena pidetään rakennusten massoitelussa ja arkkitehtuurissa selkeyttä, yhteensovittuvuutta ja satamamiljöön aistittavuutta sekä asutosuunnittelussa asuntokannan monipuolisuutta, asuntojen väljyyttä ja yhteistilojen tarjontaa.

AK- korttelialueilla:

Rakennukset rakennetaan yhtäjaksoisesti rakennusalan päätyihin ja kadunpuoleiseen rakennusalan rajaan kiinni. Kadunpuolella sallitaan pieniä sisävetoja, jos ne ovat toiminnallisesti ja arkkitehtonisesti perusteltavissa.

Julkisivujen pääasiallinen materiaali on tummanpunainen tiili.

Kadunpuoleisten julkisivujen pitää olla kokonaan punatiilisiä ja täydentävien materiaalien värisävyllään tiilenväriin tummuuteen sointuvia.

Pihanpuoleisissa julkisivuissa saa käyttää punaisen tiilen ohella muitakin materiaaleja ja värejä. Värivalinnassa suositellaan perusvärejä (esim. punainen, sininen, vihreä).

Parvekkeet rakennetaan sisäänvedettyinä tai julkisivunomaisina vyöhykkeinä.

Rakennusten IV-kerros tulee toteuttaa pihan puolella osittain sisäänvedettynä.

Rakennusten vesikatto on

Korttelipihat

Suunnitteluperiaatteena pidetään pihamiljöössä väljyyttä, puistomaisuutta ja ekologisuutta. Korttelissa voidaan soveltaa luonnonmukaista kuivatusta sekä pinta- ja kattovesien imeyttämistä paikallisesti.

Pihat ja sisäänkäynnit on tehtävä esteettömiksi.

Polkupyörille varataan riittävästi katettua tilaa.

Oleskelukatoksia rakennetaan mahdollisuuksien mukaan autokatojen yhteyteen.

Kulkuteiden ja oleskelualueiden pintojen tulee olla vedenläpäiseviä ja koko korttelialueella yhtenäisiä.

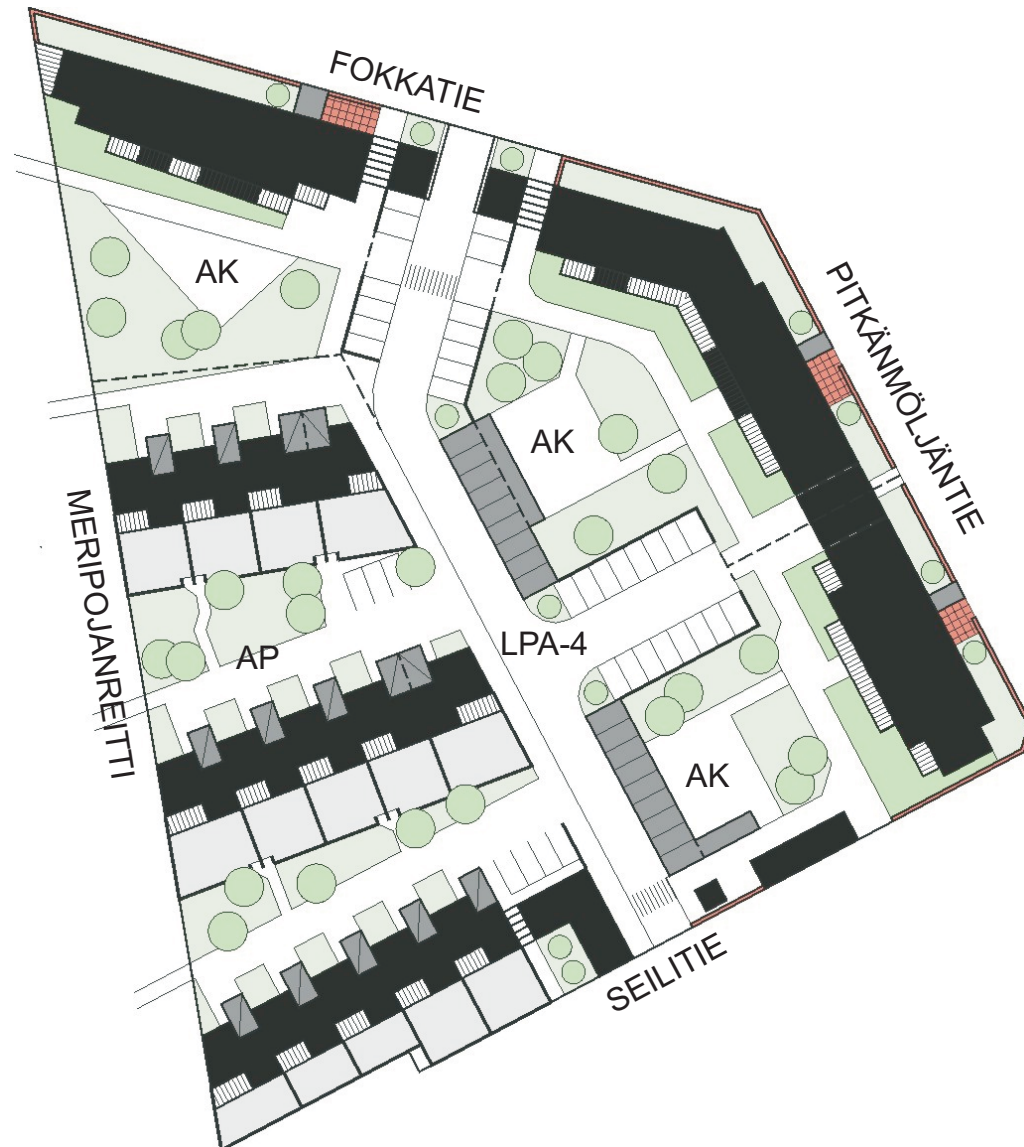
Tonttien pihalle tulee istuttaa kookkaita puita.

Rakennusten reunavyöhykkeillä tulee istuttaa runsaasti istutuksia.

Leikki- ja oleskelualueet suojataan pensasistutuksin.

Piha-alueille voidaan rakentaa kuivakosteikko ym. pintavesien imeytysrakenteita. Imeytysrakenteiden tulviminen estetään ylivuotokaivoilla, joista vesi johdetaan viemäriin tai Meripojanreitintä puolelta vasten.

Korttelialueelle laaditaan yhtenäinen ulkovalaistus suunnitelma, jossa huomioidaan julkisten tilojen valaistusratkaisut.



Pysäköinti

Autopaikkojen korttelialue (LPA-4) suunnitellaan ja toteutetaan yhtenä kokonaisuutena ja katumaisina. Suunnitelmaan tulee sisällyttää AP-korttelin jalkakäyttävä ja liittymisjärjestellyt.

Autopaikkojen lukumäärä määräytyy asemakaavassa osoitetun asuntokerrosalan mukaan. Lukumäärä ei saa ylittää.

AP-korttelin jalkakäyttävä pinnoitetaan betonikivillä ja erotetaan ajotiestä graniittireunakivillä. Ajotiet tehdään asfalttipintaisina ja pysäköimispaikat pinnoitetaan autokatosten kohdalla betonikivillä ja muualla betonikivillä tai nurmikkokivillä.

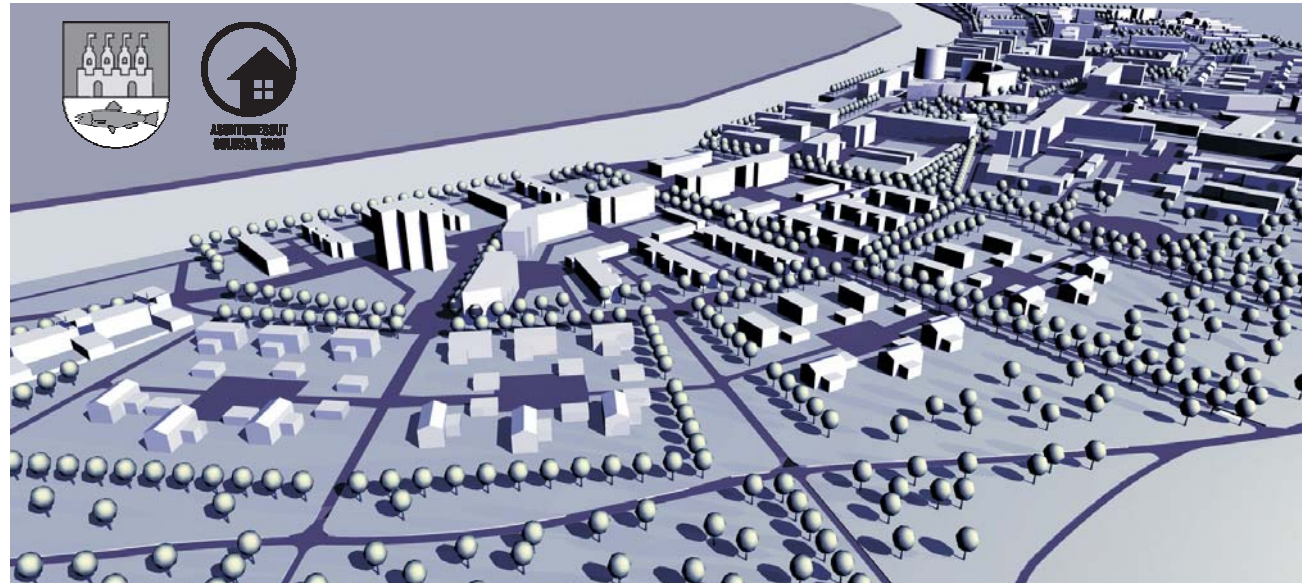
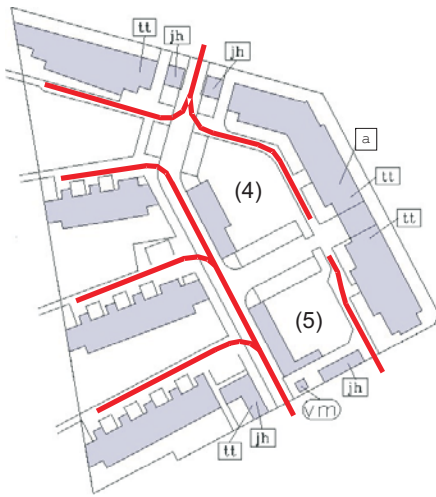
Huolto

Rakennusten tekniset tilat (tt) pyritään sijoittamaan viereisessä kuvassa osoitettuihin paikkoihin.

Tonttien jätehuolto (jh) sijoitetaan viereisessä kuvassa osoitettuihin paikkoihin.

AK- korttelin tontille (5) sijoitetaan Oulun energian puistomuuntamo.

AK- korttelin tontin (4) asuinrakennukseen sijoitetaan puhelintaroksen aluejakamo (a).



ASUNTOMESSUT OULUSSA 2005

Toppilansaari

RAKENTAMISTAPA-OHJEET KORTTELI 23

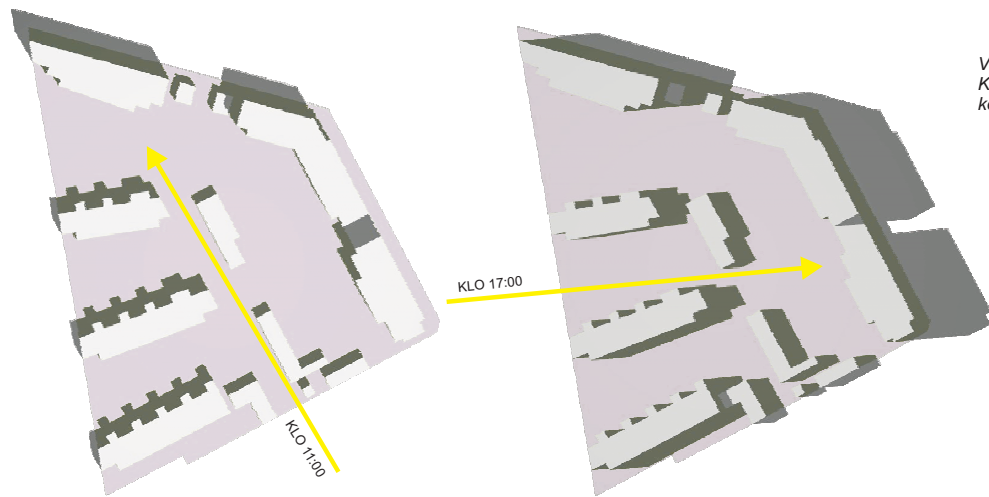
Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota seuraaviin asioihin innovatiivisia ratkaisuja hakemalla:

Valo: Rakennuksissa tulee kehittää niin luonnonvalon kuin keinonvalonkin käyttöä ideoivasti. Valoratkaisujen tulee nivoutua arkkitehtuurin keskeisiin ideoihin erityisesti tilojen ilmavuutta ja mielenkiintoisuutta lisäten sekä tunnelmaa kehittämällä jopa runollisuuden tasolle. Ikkunoiden sijoittelulla ja laadulla sekä valon heijastumisen suunnittelulla on suuri merkitys em. asioiden lisäksi myös rakennuksen energiataloudelle. Piha- ja julkisivuvalaistuksella on alueen luonteen kannalta suuri merkitys.

Ympäristö: Ympäristörakentamisen tavoitteena on luoda alueelle korkeatasoinen ja monimuotoinen, paikalliseen kasvistoon pohjautuva ja erilaisista viherrakentamisen muodoista koostuva ympäristö. Keskeisenä ekologisenä tavoitteena hankkeessa on hyödyntää luonnonmukaista sade- ja pintavesien käsittelyä mm. Meripojanreitin puistoalueella sekä mahdollisuuksien mukaan myös korttelialueilla. Viherrakentamisen ratkaisuissa käytetään paikallisia kasvilajeja ja lajikkeita sekä hyödynnetään uusia viherrakentamistekniikoita.

Tekninen laatu: AP-korttelin ketjutalojen teknistä laatua arvioidaan asiantuntijaryhmän laatiman ja ennalta julkistettavan kriteeristön perusteella. Tarkasteltavia kokonaisuuksia ovat kosteudenkestävyys, energiankulutus, ympäristörasitus ja sisäilman laatu. Niiden pohjalta tekniselle laadulle lasketaan elinkaarikustannus, josta saadaan laatupisteen hinta. Yksityiskohdat asetetaan valittuja laatutavoitteita tukemaan, ja tarkastelu on luonteeltaan kannustein. Arvioinnin tulokset julkistetaan ja asetetaan nähtäville talokohtaisesti.

Kuva: Juha Hintsala ©



Viereiset kuvat: Korttelin 23 valo-olosuhteet kesäkuussa

Kortteli 23 kuuluu Oulussa vuonna 2005 järjestettäviin asuntomessuihin. Asuntomessualue on kiinteä osa Toppilansaaren 2800 asukkaan asuinalueita. Messualue kytkeytyy muuhun asuinalueeseen Pitkänmöljätien kerrostalokortteleiden punatiilisen kerrostalorivistön välityksellä, joka toimii Toppilansaaren kaupunkikuvallisena selkärankana. Katunäkymän päätteeksi toimii ympäristöään korkeampi tornitalo. Kerros-talokorttelit liittyvät lännessä puistokäytävän välityksellä solumaisiksi ryhmiteltyjen omakotikortteleihin. Toppilansalmen rannalla aukiot ja puistot jaksottavat rakennusrivistöä, joka päättyy luoteessa tiiviiseen ja matalaan ketjutalokortteliin.

Korttelissa 23 on pyritty talotyyppien ja kerroslukujen lomittumiseen. Korttelin suljettu ilme Pitkänmöljätien varrella muuttuu Holstinsalmen suuntaan avoimeksi. Kerroslukujen porrastamisella luodaan kerrostaloista näkymiä salmen ja meren suuntaan. Kerrostalorivistö suojaa korttelin sisäosat pohjoistuulilta. Ketju-talojen viuhkamaisen sijoittamisen ansiosta korttelipihat liittyvät saumattomasti puistoon. Asuntopiha suuntautuvat päivä- ja/tai iltapäiväaurinkoon. Korttelin autopaikka-alue toimii "sisäisenä katuna".

