

Hiukkavaaran Vaskikangas

Rakentamistapaohje ammattirakentajille

Hyväksytty rakennuslautakunnassa 24.6.2015



Hiukkavaara



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

Rakennustapaohje koskee Soittajankankaan ja Vaskikankaan seuraavia kortteleita.

AP-2 -tontit	korttelit	23, 25, 27, 30, 31, 35, 36, 40, 43, 44, 45, 47, 48
AP 3 -tontit	korttelit	26, 35, 39
AR -tontit	korttelit	33
P -tontit	korttelit	44

Oulun kaupunki /
Rakennusvalvonta Esa Kauppi
Asemakaavoitus Eini Vasu

1. Yleistä

Vaskikankaan yleisilme on kylämäisen tiivis ja matala. Kaupunkirakenteen tehokkaimmat alueet sijoittuvat Hiukkavaarankadun ja Sarvisuontien varteen. Vaskikangasta ympäröivät metsäiset viheralueet mahdollistavat lähiympäristön virkistyskäytön sekä kattavan kevyen liikenteen ja ulkoilun reitistön. Vaskikankaan itäosassa kulkee poikittaissuuntainen kevyen liikenteen reitti Soittokunnanraitti. Katupihojen yhteyteen sijoittuu asukkaiden yhteistä tilaa mm. leikille, oleskelulle, ympäristörakentamiselle, tekniselle huollolle, taiteelle ja lumenläjitykselle

Yhtiömuotoisten kortteleiden suljettu ja puolisoljettu korttelimuoto tukee selkeää katutilaa, pienilmaston muodostumista ja edistää yhteisöllisyyttä. Rakentaminen on 2 –kerroksista, mikä mahdollistaa myös usean rakennusmateriaalin käytön erilaisissa rakennuksissa (mm. puu). Rakennusten sijoittelu sallii rakennuskohtaisen variaation mm. ilmansuuntien suhteen. Matala ja tiivis rakentamistapa sekä pienet rakennusyksiköt luovat mittakaavaltaan, miljöönmuodostukseltaan ja pienilmastoltaan miellyttävää kaupunkiympäristöä., joka tukee kaupunkivallisia tavoitteita kylämäisestä tiivistä asuinalueesta. Matala rakentaminen edesauttaa tiiviissä rakenteessa talvisessa matalassa aurinkokulmassa mahdollisimman vähän varjostusta rakennuksille ja pihaille. Korttelinmuodostusta on luonteva täydentää 1-kerroksisilla apurakennuksilla, katoksilla, aidoilla ja porteilla.

Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on ohjata rakentamista Vaskikankaan alueella, jotta alueesta muodostuisi yhtenäinen ja viihtyisä kokonaisuus. Rakentamistapaohje täydentää asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä. Ohje on Oulun kaupungin tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontin haltijaa sitova. Ennen suunnittelun aloittamista nämä ohjeet käydään läpi rakennusvalvontaviraston tarkastusarkkitehdin kanssa. Rakennussuunnittelun aloituskokouksessa selvitetään myös tonttia koskevat asemakaavamääräykset sekä mahdolliset muut huomioon otettavat seikat. Ennen rakennusluvan hakemista on laadittava ja hyväksyttävä tontin käyttösuunnitelma, jossa esitetään rakennusten sijoittelu, pihajärjestelyt kuivatuksineen, liittyminen ympäristöön, pysäköinti ja tontin rajaus.



Kuva 2: Ote Vaskikankaan yleissuunnitelmasta

2. Tontin rakentaminen, rakennusten sijoittaminen ja pihajärjestelyt

Rakennukset on sijoitettava tontille asemakaavassa esitetyllä tavalla. Nuolimerkintä rakennusalan sisällä määrää rakentamaan tontin rajaan tai kulmaan kiinni. Rakennusalan sisällä oleva viivamerkintä kertoo rakennuksen vesikaton harjan suunnan. Osalla kaduista rakennukset tulee sijoittaa kiinni tontin kadunpuoleiseen rajaan. Rakennuksen sijoituksessa vasten naapuritontin rajaa, tekninen tila on sijoitettava siten, etteivät tekniset liitännäreitit kulje naapuritontin kautta.

Tontin sisäiset ajoyhteydet on suunniteltava siten, että pelastusajoneuvot ja huoltoajoneuvot pääsevät lähelle sisäänkäyntejä. Pihan mitoituksessa on varattava riittävästi tilaa oleskeluun, leikkiin, huoltotoimintoihin sekä lumen- ja hulevesienkäsittelyyn. Jätehuolto sijoitetaan keskitetysti katokseen tai syväkeräysastioihin kadun läheisyyteen.

Tontin nurkkapisteiden korkoasemat määräytyvät katusuunnitelmasta. Vierekkäiset tontit on liitettävä toisiinsa luontevasti – tukimuurilla tai pinnan kallistuksilla. Tarvittavat maatäytöt on toteutettava tontin puolella ja niistä vastaa tontin haltija. Pohjatutkimuksen yhteydessä tontin korkeusasemat vaaitaan. Pohjatutkimus ja perustamistapasuunnitelma liitetään rakennuslupahakemukseen. Asuinrakennusten lattia tulee tehdä vähintään 0,5 metriä tontin kadunpuoleisten nurkkapisteiden koron yläpuolelle, kun rakennus sijoittuu rakennusalan kadun puoleiseen reunaan. Kokoojakadun varressa tontin kadunpuoleiseen rajaan kiinni rakennettaessa tulee lattia tehdä 0,5 – 0,8 metriä tontin kadunpuoleisten nurkkapisteiden koron yläpuolelle. Kellareiden rakentamista alueella ei suositella pohjaveden vuoksi.

Maanpinnan tulee kallistua selvästi rakennuksista pois päin. Tontin sadevesiä ei saa johtaa naapuritontin puolelle tai katu- ja viheralueille. Tontin päällystetyiltä pinnoilta kertyvää hulevettä tulee viivyttää tontilla ennen johtamista sadevesiviemäriin kaavamääräyksen mukaisesti. Tontin kuivatus, hulevesien viivytyks ja mahdollinen imeytys sekä lumen läjitys on esitettävä



kuva 3: Näkymä Sarvisuontieltä

asemapiirroksessa rakennuslupaa haettaessa ja niiden suunnittelussa on käytettävä asiantuntijaa. Tontin ajoneuvoliittymän leveys saa olla enintään 6 metriä. 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. Tontilla kaivettaessa erillistä kaivulupaa ei tarvita. Autopaikat suositellaan sijoitettavaksi pääosin katoksiin tai talleihin.

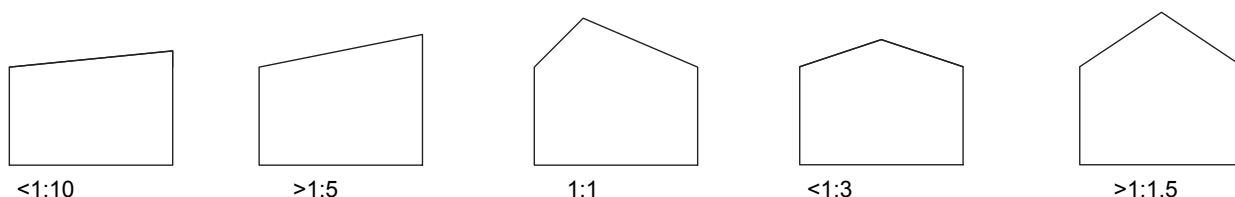
Rakennettaessa lähelle naapuritontin rajaa tai rajaan kiinni, naapurin kanssa tulee laatia rasitesopimus niistä teknisistä järjestelyistä (pintamaan kallistus) ja rakennusosista (routasuojaus, perustukset, räystäät), jotka yltyvät naapuritontin puolelle tai vaikuttavat naapuritontin järjestelyihin. Rasitesopimus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

Tontin säilytettävät ja istutettavat puut sekä pensaat esitetään tontinkäyttösuunnitelmassa 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.

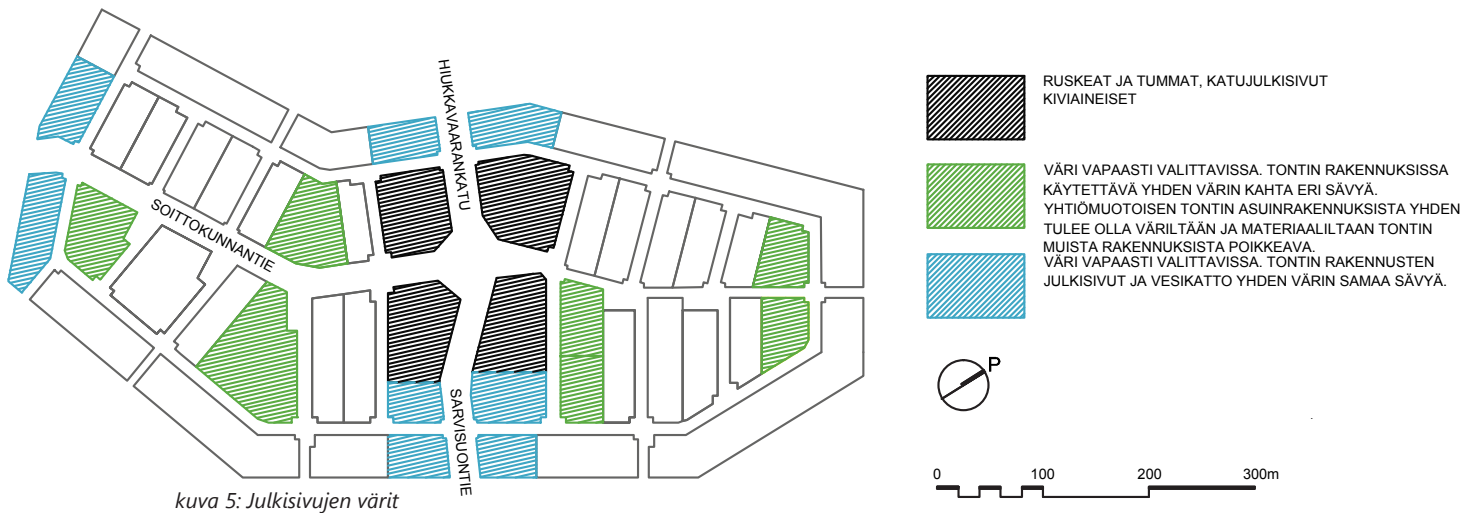
3. Rakennusten koko ja muoto

Alueelle sijoittuu 2-kerroksisia asuinrakennuksia. IV-konehuoneiden sijoittaminen vesikaton yläpuolelle on kielletty. Ullakoiden, parviratkaisujen ja konehuoneiden sijoittaminen kerrosluvun päälle yhtenäisen vesikaton alle on sallittu. Vesikattomuodon on säilyttävä tontilla yhtenäisenä. Rakennusten kattomuodot ovat tonteittain yhtenäisesti joko harja-, auma- tai pulpettikattoja. 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. Kortteleissa 26, 35 ja 39 tulee rakennuksen kattomuodon olla epäkeskeisesti harjakattoinen ja kääntyä tontin kulmassa aumamaisena. Kadun puolen kaltevuus tulee olla 1:1 tai jyrkempi. Kattomuodon sisään voi sijoittaa teknisiä tiloja tai parviratkaisuja. P –kortteleissa kattokaltevuus sovelletaan tapauskohtaisesti.

Kortteleiden 25-27, 35-36, 39-40, 43-44 kokoojakatujen puoleiset tontit toimivat asuinalueen julkisivuna. Näillä tonteille rakennusten tulee olla tonteittain keskenään lähes identtisiä ulkohahmon osalta. Kaikki AP-2, AP-3 tontit tulee toteuttaa yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaisesti. Saman tontin erityyppiset asuinrakennukset (paritalot, kytketyt pientalot ja erillispientalot) voivat poiketa hahmoltaan toisistaan. Autokatosten ja -talliin sekä piharakennusten on oltava selvästi asuinrakennuksia kapeampia ja matalampia. Autokatosten ja -talliin sekä piharakennusten kattomuotona käytetään pulpetti- tai harjakattoa, jonka kaltevuus tulee olla 1:8 tai loivempi. Yli kuuden auton talli tai katos, tai peräkkäisten tallien rivi tulee toteuttaa viherkatteisena. Viherkatteen kaltevuus 1:50-1:8.



kuva 4: Rakennuksiin soveltuvat kattomuodot



kuva 5: Julkisivujen värit

4. Julkisivun ja vesikaton materiaalit sekä värit

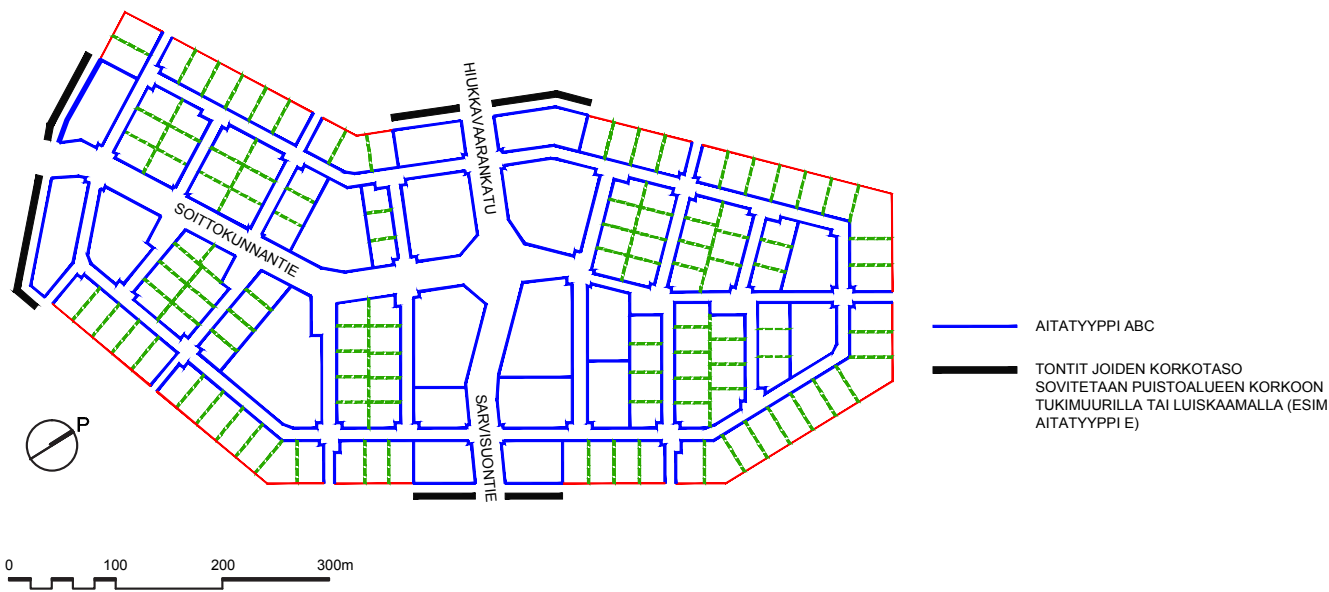
Julkisivut voivat olla puu-, rakennuslevy-, tiiliverhottuja tai rapattuja. Julkisivujen sekä vesikattojen värit ja materiaalit voidaan pääasiassa valita vapaasti. Osa-alueittain koskevia rajoitteita julkisivu- ja vesikattovärien osalta on esitetty kaaviossa (kuva 6). Julkisivuverhouksen on oltava samaa materiaalia, verhoustapaa ja väriä koko julkisivun osalta sokkelista räystäälle ja päädyissä harjaan saakka. Erivärisiä nurkka- tai räystäslaudoituksia ei sallita. Tiilijulkisivujen saumaväriä ei tulisi väriltään tai tummuudeltaan poiketa liikaa tiilen sävystä.

Katemateriaali on vapaasti valittavissa. Teräsohutellevystä (pellistä) tehdyn katon tulee olla sileä tai saumattun peltikaton näköinen. Katon täydentävät rakennusosat (piiput, tikkaat jne.) sovitetaan vesikaton väriin ja sävyyn. Erillisten piharakennusten sekä autokatosten ja -tallien julkisivujen ja katteiden on oltava keskenään samaa materiaalia ja väriä – päärakennuksen yhteydessä samaa väriä ja käsittelytapaa päärakennuksen kanssa. Kiviaineisten asuinrakennusten yhteydessä voidaan piharakennukset sekä autokatokset ja -tallit tehdä puu- tai rakennuslevyverhoiltuna.

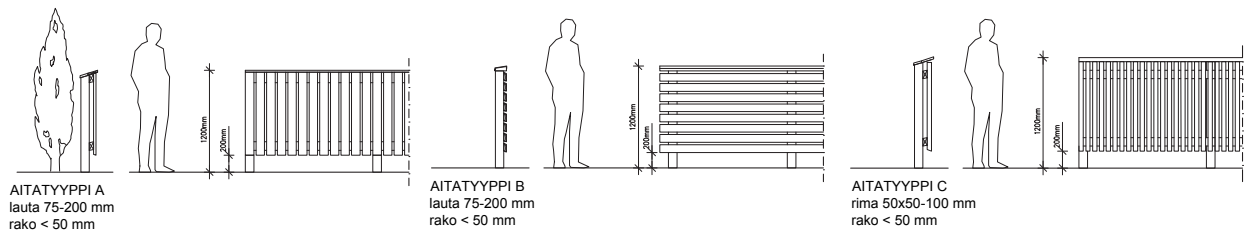
5. Aitaaminen

Korttelit rajataan umpinaisella lauta-aidalla, jonka korkeus on min. 1,2 metriä. Puiston puoleinen reuna voidaan luiskata kuvan 8 mukaisesti, jos korkoero tontin reunassa on pienempi kuin 0,5 metriä. Muutoin korkoero toteutetaan tukimuurin ja aidan yhdistelmällä. Aidan sisäpuolella voi olla leikattu pensasaita.

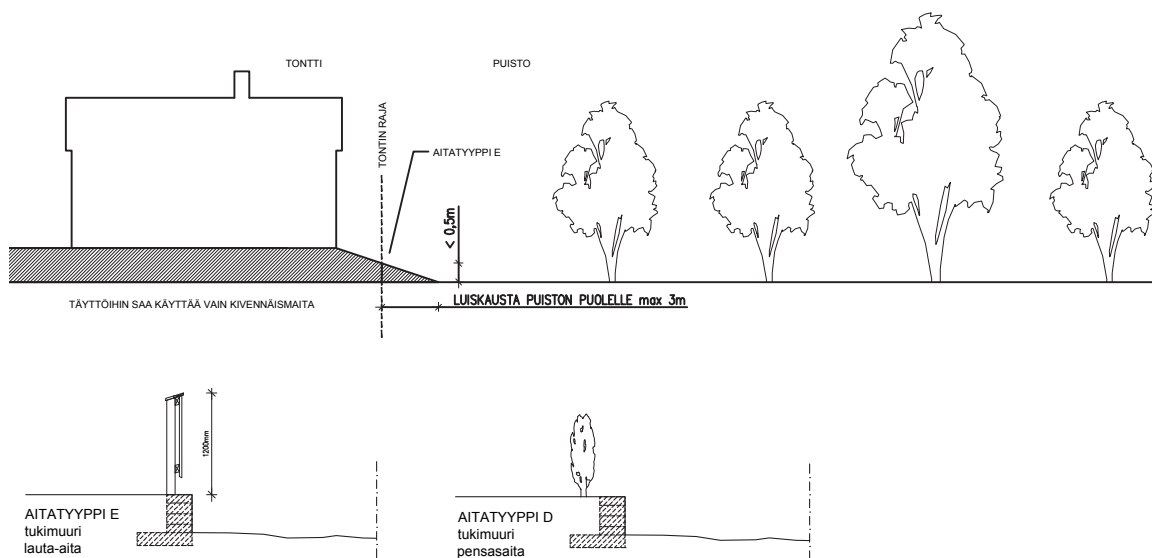
Aitoihin saa tehdä portteja, jotka ovat kattamattomia. Porttien kohdalla on pyrittävä säilyttämään aidan yhtenäisen ilme. Kulkuyhteyksien järjestämistä tonteilta kevyenliikenteen väylille suositellaan. Aitojen värit tehdään em. kohdan mukaisesti tontin rakennusten väriin ja sävyyn. Raja-aidan väri tulee sopia naapuritontin haltijan kanssa. Ajoneuvoliittymän kohdalla aidan tulee mahdollistaa riittävä näkymä molempiin suuntiin. Aitoihin tehtävät korkeussuuntaiset pykällykset maanpinnan korkovaihtelun tai aitatyyppin muuttamisen vuoksi on pyrittävä sijoittamaan tontin kulmiin, tontin raja-aidan sijoittuvien rakennusten kohtiin tai portteihin. Tonttien aidoista on laadittu periaatteelliset tyyppiratkaisut, joita saa soveltaa tonttikohtaisesti. Aidan runkotolppa on aina tontin puolella.



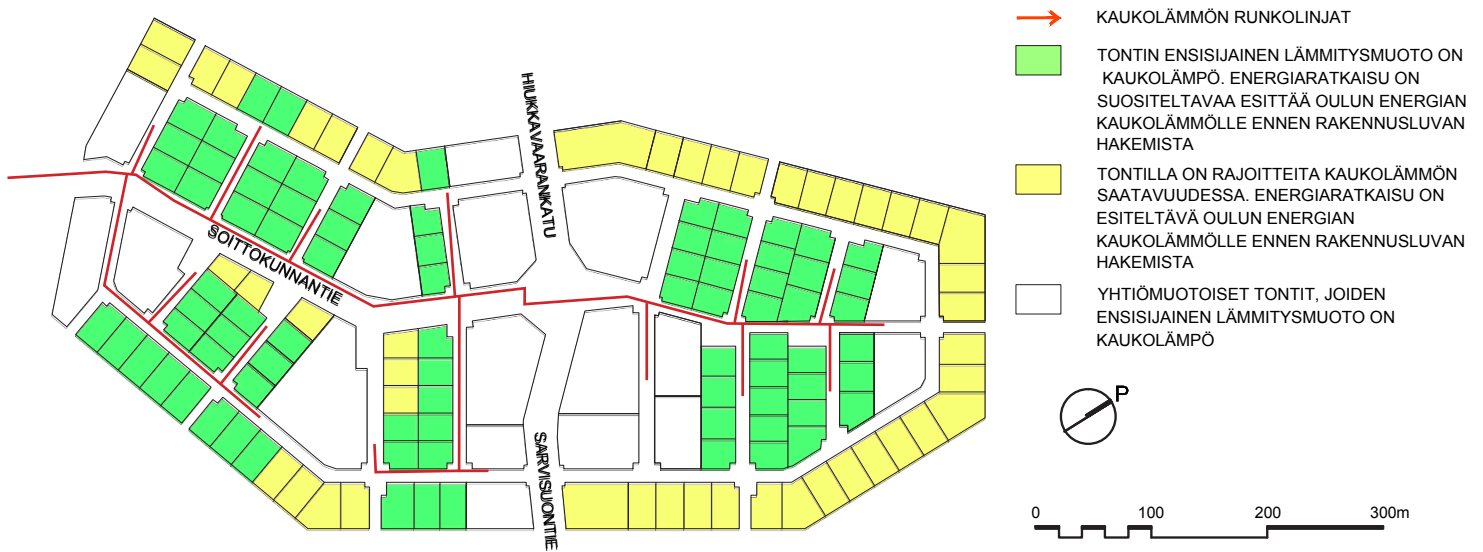
kuva 6: Aitatyypit



kuva 7: Periaateratkaisut kortteleita ympäröivistä puuaidoista



kuva 8: Periaateratkaisut tontin luiskaamisesta, ympäröivistä puuaidoista ja tukimuuriaidasta puiston puolella



kuva 9: Kaukolämmön saatavuus

6. Energiaratkaisut

Rakennuksen sijoittelussa, suuntaamisessa ja aukotuksessa on pyrittävä hyödyntämään passiivista aurinkoenergiaa. Samalla on huolehdittava rakennusten riittävästä varjostuksesta yllämmön 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 9) on merkitty kaukolämpöverkoston sijainti. Rakennusten kaukolämmön tekninen tila suositellaan rakennettavaksi mahdollisimman lähelle alueen kaukolämmön runkolinjaa (lisätietoja <http://www.oulunenergia.fi/kaukolampo>). Kortteleissa 40 ja 43 on rajoitteita kaukolämmön saatavuudessa, joissa energiaratkaisu on esiteltävä Oulun energian kaukolämmölle ennen rakennusluvan hakemista.

8. Hulevesien käsittely tontilla

Tontin hulevesien käsittelyn suunnittelussa on käytettävä ammattitaitoista suunnittelijaa ja järjestelyt esitetään tontin kuivatussuunnitelman yhteydessä rakennuslupaa haettaessa. Tontin hulevesiä on viivytettävä tontilla 12 tuntia. Viivytystilavuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytystilavuuden vesi johdetaan alueen hulevesijärjestelmään. Viivytystilan täytyessä hulevedet johdetaan suoraan järjestelmään. Vaihtoehtoja hulevesien viivytykseen ovat viivytyaskaivo tai painanne. Hulevesiä voidaan viivyttää tontilla myös käyttämällä vettäläpäiseviä materiaaleja ja viherkatteita.

9. Valaistus

Pihojen valaistukset eivät saa aiheuttaa häiriövaloa tai häikäisyä. Valaistuksessa on suositeltavaa käyttää lämpimän valkoista valoa (n. 3000K) ja kaikissa ulkovalaisimissa väriltään samanlaista sävyä. Pihoilla kannattaa valaista sisäänkäyntialueita, parvekkeita, luhtikäytäviä, portaita, rampeja, porttikäytäviä, reittejä ja oleskelualueita. Myös julkisivutaidetta tai rakennusten yksityiskohtia voidaan valaista.

Palvelurakennuksien piha-alueiden valaistusratkaisuihin tulee kiinnittää huomiota, jotta lähiympäristön turvallisuus ja viihtyisyys voidaan varmistaa. 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. Asuinrakennusten julkisivuja ei ole tarpeen valaista. Valaisimien tulee olla ulkomuodoltaan ja väritykseltään rakennuksen väreihin soveltuvia. Pyläsvalaisimet pihoilla saavat olla korkeintaan 3 metriä korkeita. LED-valaisinten käyttö on suositeltavaa.

10. Lisätietoja

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



kuva 10: Tunnelmaa Soittokunnanraitilta.