



OSA A

RAKENNUSTAPAOHJEET

JOHDANTO	1
OHJEISTON KÄYTTÖ	2
OHJEIDEN SOVELTAMINEN	3
TAUSTAA	5
Selvitykset	5
Ohjeiston tavoitteet	6
Kaavaprosessi	6
Työryhmä	7
ALUEEN KUVAUS	8
Maisemakuva	8
Rakennuskanta	8



RAKENNUSTAPAOHJEET	9
AVOIMET ALUEET	11
Sijainti ja ryhmitys	11
Massoittelu ja muoto	12
Materiaalit ja värit	15
Suhde aikaisemmin rakennettuun ympäristöön	18
Suhde maisemaan ja asuntotiet	18
Kasvillisuus, aidat ja pihan pinnoitteet	19
METSÄALUEET	21
Sijainti ja ryhmitys	21
Massoittelu ja muoto	23
Materiaalit ja värit	24
Suhde aikaisemmin rakennettuun ympäristöön	25
Suhde maisemaan ja asuntotiet	25
Kasvillisuus, aidat ja pihan pinnoitteet	26
ERITYISKOHTEET	27
Lomarakentaminen	27
Maatilarakentaminen	30
Elinkeinotoiminta ja työpaikkarakentaminen	32
ESIMERKKIRATKAISUJA RAKENNUSTAPAOHJEIDEN SOVELTAMISESTA	34
Uusi rakennuspaikka arvokkaan talonpoikaispihapiirin läheisyydessä	34
Maisemallisesti merkittävä alueen täydennysrakentaminen	36
Lähtötietoaineisto.....	39



JOHDANTO

Oulun kaupunki on laatinut Oulujokivarren osayleiskaavan Madekosken, Pikkaralan, Juurusojan, Hangaskankaan, Sanginsuun ja Lapinkankaan alueille. Oulujokivarren osayleiskaavan tueksi on laadittu nämä alueen yleiset **rakennus- ja korjaustapaohjeet**. Lisäksi kaavan suunnittelualueella sijaitseville, Oulun kaupungin määrittelemille, arvokkaille alueille on laadittu **arvokkaiden alueiden kehittämisohjeet**. Jäljempänä käytetään termiä **ohjeisto**, kun tarkoitetaan kaikkia laadittuja ohjeita yhdessä.

Ohjeisto palvelee alueen asukkaita ja rakennusvalvontaa sekä muita toimijoita. Ohjeisto täydentää Oulujokivarren osayleiskaavan ohjausvaikutusta ja esittää kaavan toteuttamistapoja havainnollisella tavalla. Alueilla, joilla rakennusluvut voidaan myöntää suoraan osayleiskaavan perusteella, rakennustapaohjeita noudatetaan ohjeellisina Oulun kaupungin rakennusjärjestyksen rinnalla. Asemakaavoitettavien alueiden osalta ohjeet antavat suosituksia asemakaavoitusta varten ja ohjeistoa voidaan käyttää myös asemakaavoituksen tukena.

Oulujokivarren osayleiskaavan suunnittelualue kattaa Oulujokilaaksoa noin 15 km:n matkalta Muhoksen rajalta Heikkilänsaaren kohdalle asti. Alueen maisema on vanhaa kulttuurimaisemaa, jonka elementtejä ovat joki, laajat peltonäkymät sekä metsäiset kankaat ja pääasiassa niille sijoitettava rakentaminen. Jokilaakso on valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisema-aluetta välillä Muhoksen Leppiniemi – Turkansaari ja maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta Turkansaaresta merelle.

OSA A

RAKENNUSTAPAOHJEET





OSA A

RAKENNUSTAPAOHJEET

OHJEISTON KÄYTTÖ

Tämä ohjeisto käsittää Oulujokivarren osayleiskaava-alueen yleiset rakennus- ja korjaustapaohjeet. Lisäksi kaavan suunnittelualueella sijaitseville, Oulun kaupungin määrittelemille, arvokkaille alueille on laadittu alueiden kehittämisohjeet. Ohjeisto käsittää seuraavat osat:

- OSA A. OULUJOKIVARREN RAKENNUSTAPAOHJEET
- OSA B. OULUJOKIVARREN KORJAUSTAPAOHJEET
- OSA C. OULUJOKIVARREN ARVOKKAIDEN ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJEET

Tarkoituksena on, että hankkeesta riippuen voidaan käyttää joko osia A tai B ja aina näiden rinnalla arvokkailla alueilla osaa C, joka täsmentää alueen yleiset kehittämisohjeet. Osaa C voidaan käyttää myös vain tiettyä osa-aluetta koskien ja tästä johtuen eri alueita koskevissa teksteissä on toistoa

Ohjeisto on käytettävissä myös sähköisesti pdf-muodossa ja tulostettavissa Oulun kaupungin nettisivuilla osoitteessa <http://www.oulu.ouka.fi/yleiskaavoitus/oulujoki/ohjeisto.html>



OSA A

RAKENNUSTAPAOHJEET

OHJEIDEN SOVELTAMINEN

Yleisiä rakennustapaohjeita noudatetaan kaava-alueen kaikessa rakentamisessa, jota ohjataan suoraan osayleiskaavalla. Rakennustapaohjeiden lisäksi kullakin arvokkaalla alueella noudatetaan kunkin alueen omia kehittämisohjeita. Ohjeistuksen tueksi on laadittu esimerkkejä, joilla havainnollistetaan erilaisia tyypillisiä kohteita ja niiden ratkaisutapoja yksityiskohtaisemmin. Täydennysrakentaminen voi olla vanhalle rakennuspaikalle tapahtuvaa lisärakentamista tai uuden rakennuspaikan muodostamista olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Rakennusten laajentamiseen sovelletaan myös näitä rakennustapaohjeita, sekä korjaustapaohjeita.

Kun täydennysrakentamista suunnitellaan vanhalle rakennuspaikalle, ovat lähtökohtana seuraavat periaatteet:

- Ennen uudisrakentamista tutkitaan aina voiko uudet tilantarpeet tyydyttää olemassa olevia rakennuksia hyödyntämällä tai laajentamalla.
- Vanhan asuinrakennuksen läheisyyteen tuleva uudisrakennus sijoitetaan täydentämään olemassa olevaa pihapiiriä, jos siinä on jokin neljästä sivusta vapaana.
- Uusi rakennus voidaan sijoittaa huonokuntoisen rakennuksen paikalle, mutta yleisesti pihan korjauskelpoisia rakennuksia ei saa purkaa, vaikka niillä ei olisi akuuttia käyttöä.
- Uusi rakennus tai pihapiiri suunnitellaan ottaen huomioon lähiympäristön rakennuskannan mittasuhteet, tyylipiirteet ja värit.
- Pihapiirin puusto ja istutukset säilytetään ja hyödynnetään pihan suunnittelussa.





OSA A

RAKENNUSTAPAOHJEET

Asemakaavoitettavat alueet

Asemakaavoitettavien alueiden maankäyttö ja rakentamistapa määrittyvät tarkemmin asemakaavassa. Näillä rakennustapaohjeilla ei siten ole suoraa vaikutusta asemakaavoitettavien alueiden rakentamiseen, ellei asemakaavassa näihin ohjeisiin erikseen tulla viittaamaan. Tämän ohjeiston C osassa on arvokkaille alueille annettu kehittämisohteita myös asemakaavoitettavia alueita koskien.

Asemakaavoitettaville alueille annetaan seuraavia yleisiä suunnittelusuosituksia koskien alueiden kaavoitusta:

- luonnonolosuhteista ja maisemasta lähtevä kaavasunnitteluperiaate, jossa uusi rakentaminen sijoittuu selänteiden ja laaksojen välille jäävälle niin sanotulle **inhimilliselle vyöhykkeelle**
- otetaan pintavesien virtaussuunnat ja imeytys huomioon jo kaavasunnittelun alkuvaiheessa
- metsäiset rantavyöhykkeet ja metsänreunat säilytetään ehjinä
- uusi tiestö ja reitit noudattavat reunavyöhykkeiden muotoja ja tukeutuvat maisemaan ja vanhoihin reitteihin
- luodaan identiteetiltään omaleimaiset uudet asuinyhdyskunnat
- asuinyhdyskuntien ja taajamien reunat muodostetaan selkeiksi suhteessa avoimeen maisemaan
- luodaan mahdollisuudet moniarvoiseen ja monipuoliseen asumiseen, muuan muassa tukemalla elinkaariasumista alueella
- huomioidaan ekologisen rakentamisen periaatteet kaikessa suunnittelussa ja luodaan mahdollisuudet muodostaa ekologiaa asuinyhdyskuntia
- luodaan mahdollisuudet hyvän uuden ja modernin arkkitehtuurin toteuttamiselle alueen arvoja kunnioittaen.





TAUSTAA

Selvitykset

Ohjeisto perustuu mittavaan ja perusteelliseen selvitystyöhön, joka on tehty alueella kaavoittajan toimesta vuosina 2002-2005. Aineisto on mainittu kappaleessa lähtötietoaineisto. Merkittävin aineisto on koko alueen rakennuskannasta laadittu kohdeinventointi ja sen pohjalta tehty rakennuskannan arvottaminen.

Lisäksi keskeinen lähtökohta on Oulun kaupungin yleiskaavoituksen pohjaksi laadittu alueinventointi "Arvokkaita alueita Oulussa, osa II" vuodelta 2000 sekä sen pohjalta laadittu "Arvokkaita alueita Oulussa, suojelu- ja kehittämisselma", vuodelta 2001.

Arvokkaiden alueiden arvot kuvastavat alueen historiaa, kertovat sen tarinan. Ohjeet perustuvat alueiden arvojen analyysiin ja sen pohjalta laadittuun suositukseen siitä, miten arvot huomioidaan uutta rakennettaessa. Oulujokivarren osayleiskaavan suunnittelualueella sijaitsevat seuraavat arvokkaat alueet.

- Kinnulan talot ja ympäristö
- Konttisentien ympäristö
- Lapinkangas
- Oulujokivarsi
- Pikkaraisenkylä
- Sanginsuu
- Vasankankaan raitti

Rakennustapaohjeistus perustuu myös vuonna 2002 laaditun maisemahoitosuunnitelman ohjeistukseen ja niitä tulee käyttää rinnakkain. Suunnittelualueen arvot ovat huomattavat sekä maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti, että historiallisesti.



OSA A

RAKENNUSTAPA-OHJEET

Ohjeiston tavoitteet

Ohjeistolla on tarkoitus ohjata kaavan suunnittelualueen rakentamista siten, että niiden erityiset arvot säilyvät. Ohjeiston tavoitteet ovat siten

- Kulttuurihistoriallisten rakennusten asemaa maisemassa vahvistetaan.
- Rakentamista ohjataan maisemaan sopivaksi.
- Asetetaan uudisrakentamiselle korkeat esteettiset ja laadulliset tavoitteet.
- Arvokkaiden alueiden arvot säilytetään ja alueita kehitetään niille ominaisia arvoja vahvistaen ja hyödyntäen.

Kaavaprosessi

Oulujokivarren osayleiskaava on laadittu Oulun kaupungin keskushallinnossa. Kaavoitustyötä ohjasi työryhmä, jossa oli jäseniä teknisen keskuksen asemakaavoituksesta ja katu- ja viherpalveluista sekä rakennusvalvontavirastosta, seudun ympäristövirastosta ja Oulun Vedestä.

Kaavan vaiheet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2002
- Osayleiskaavan tavoitteet 2003
- Osayleiskaavan kehittämismalli 2004.
- Osayleiskaavan kaavaluonnos 2005.
- Osayleiskaavan kaavaehdotus 2006

Kaavatyöhön liittyen on laadittu seuraavat, näiden ohjeiden kannalta keskeiset selvitykset:

- Oulujokivarren maisemaselvitys ja maisemanhoitosuunnitelma, 2002
- Oulujokivarren rakennusperintö, inventointi ja arvottaminen, 2003-2005
- Oulu-Kajaani – maantien 1785 (Oulussa ja Muhoksella) tieinventointi, ns. Keisarintie-inventointi, 2004
- Hangaskankaan maankäyttö- ja ympäristöselvitys, 2004.





OSA A

RAKENNUSTAPAOHJEET

Työryhmä

Tämä ohjeisto on laadittu konsulttityönä Oulun kaupungin keskushallinnon talous ja strategia – yksikön (ent. suunnittelupalvelut) toimeksiannosta. Työ käynnistyi lokakuussa 2004 ja valmistui yhdessä Oulujokivarren osayleiskaavaehdotuksen kanssa kevään 2006 aikana.

Työtä on Oulun kaupungilla ohjannut keskushallinnosta yleiskaavasunnittelija Mika Uolamo, sekä työryhmä, johon kuuluvat Uolamon lisäksi kaavasunnittelija Jouko Hyttinen teknisen keskuksen asemakaavoituksesta sekä tarkastusarkkitehti Reijo Lammasniemi rakennusvalvontavirastosta.

Ohjeiston on laatinut Hirviniemi & Männikkö Ay /Arkitehtitoimisto Helena Hirviniemi Oulusta. Työn laatimisesta vastaa arkkitehti Helena Hirviniemi. Työhön on toimistossa osallistunut myös ark. yo Saija Alakare. Alikonsulttina ohjeiston kehittämismallikaaviot ja havainnekuvat on laatinut Studio RenDo / Agu Kilm Helsingistä. Maisemasuunnittelun asiantuntijana työssä on ollut arkkitehti, tekniikan lisensiaatti ja maisemasuunnittelun yliopettaja Pirjo Siipola Haukiputaalta.



ALUEEN KUVAUS

Maisemakuva

Suunnittelualueen maisemakuvaa leimaa selvärajainen Oulujokilaakso ja metsäiset vedenjakajaselänteet, joiden väliin jää maanviljelysmaisema avoimine peltoineen. Asutus sijoittuu jokilaakson kulkuväylien ja viljelyalueiden tuntumaan, jokilaakson ja selänteiden reunoille tai jokilaaksossa sijaitseville kumpareille. Asutetut alueet ovat sekä ilmastoltaan, että kasvuolosuhteiltaan edullista aluetta, epäsuotuisille selännealueille on syntynyt vain vähän haja-asutusta. Alueelta löytyy erilaisia kylätyyppejä, loma-asutusta ja monipuolista elinkeinotoimintaa niiden synnyttämine ympäristöineen.

Jokilaakso on valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisema-alueetta Muhoksen Leppiniemestä Turkansaaren ympäristöön ja maakunnallisesti arvokasta maisema-alueetta Turkansaaresta merelle. Maisemallisten arvojen säilyminen ja ympäristönhoidon edellytysten turvaaminen on keskeinen kaavan sisältö. Tämä edellyttää maatalouselinkeinon edellytysten turvaamista sekä maiseman ja kulttuuriarvojen lähtökohdat huomioonottavaa rakentamista ja olemassa olevan rakennuskannan korjausta. Näin luodaan myös edellytykset alueen viihtyisyydelle koko kaupunkiakin palvelevana virkistysalueena.

Rakennuskanta

Oulujokivarren osayleiskaava-alue käsittää laajan maaseutumaisen alueen, erityyppisiä kyläalueita, sekä pieniä palvelukeskittyviä ja niihin liittyviä omakotialueita. Alueella korostuvat Oulujokivarren maisemalliset arvot. Alueen ominaisia piirteitä ovat maanviljelyksen muokkaama kulttuurimaisema ja yllättävänkin monipuolinen rakennuskanta. Oulujokivarren pihat voidaan jakaa karkeasti neljään osaan: vanhat talonpoikaiset pihapiirit, jälleenrakennuskauden pihapiirit, omakotitalopihat ja kesämökkipihat. Lisäksi alueen rakennuskanta käsittää maatilarakentamista, palvelurakentamista, teollista rakentamista ja julkista rakentamista.

Vuonna 2003 on koko kaava-alueelta laadittu perusteellinen rakennusinventointi, joka käsittelee alueen rakennuskannan aina vanhimmista historiallista rakennuksista 1970-luvun lopun rakennuksiin. Kohdeinventointi on tehty pihapiireittäin. Inventoinnin pohjalta on vuonna 2004 laadittu rakennuskannan arvottaminen. Siinä on määritelty alueen arkkitehtonisesti, historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaat kohteet. Arvokkaat kohteet on arvotettu tehtävän myötä määritellyin kriteerein kolmeen luokkaan, josta korkeinta 1. luokkaa edustavat kohteet on nimetty suojelukohteiksi ja on merkitty kaavassa rakennussuojelukohteina.

OSA A

RAKENNUSTAPA-OHJEET





OSA A

RAKENNUSTAPAOHJEET

RAKENNUSTAPAOHJEET

- Näitä rakennustapaohjeita sovelletaan Oulujokivarren osa-yleiskaavan kaava-alueen kaikessa rakentamisessa
- Korjaustapaohjeet osassa B, käsittävät myös laajentamisen
- Arvokkaiden alueiden kehittämisohteet osassa C, käsittävät kunkin osa-alueen tarkemmat rakentamisohteet

Yleistä

Olemassa olevat kylät ja perinteinen rakentaminen on syntynyt maiseman ja luonnonolosuhteiden tarjoamista lähtökohdista. Alueen rakentaminen kuvaa nykyiselläänkin hyvin näitä perinteisiä lähtökohtia. Maaseudulla, jota suunnittelualue vielä pääosin on, rakentamisen perinne on osa talonpoikaiseen kulttuuriin sisäänrakennettua, kokonaisvaltaista vastuuta ympäristöstään. Tämä perinne on taannut yhteisön sisäisen kontrollin ja itseohjautuvuuden. Perinteisessä rakentamisessa on ollut pyrkimys tehdä hyvää ja maisemaan sopivaa. Toisaalta kukin aikakausi tyyleineen on jättänyt alueelle merkkinsä. Kuvaavaa on, että perinteisestä talonpoikaisesta rakentamisesta poikkeavat rakennukset on sijoitettukin eri tavalla kuin peltojen ympäröimät maatilat. Jälleenrakennuskauden talot sijaitsevat yleensä metsän reunoilla ja uudemmat asuinrakennukset samoin, jopa metsän sisällä. Alueella on myös huomattava määrä lomarakennuksia Oulujoen rannoilla, joita ei näe juuri muualta kuin joelta käsin. Samoin uudempi asutuskin on pääasiassa metsän sisässä. Oulujokivarren maisemaa hallitsevat edelleen perinteiset maatilapihiirit, vaikka todellisuudessa niitä on vähemmistö alueen rakennuskannasta.

Maisemahäiriöitä aiheuttavia rakennuksia ja rakennuspaikkoja on varsin vähän. Enemmänkin on kyse ympäröivästä kylämuodosta ja rakennuskannasta poikkeavista rakennuksista, sopimattomista täydennysrakennustyypeistä, elinkeinotoiminnan mukaan tuomista ympäristöhäiriöistä sekä vieraista materiaali- ja värivalinnoista.





OSA A

RAKENNUSTAPA-OHJEET

- Tässä ohjeistuksessa keskeisenä ajatuksena on ”paikan henki” ja sen ymmärtäminen. Ohjeistuksella ei haluta antaa yhtä oikeaa tapaa ratkaista kohteen toteutus, vaan antaa valmiudet ja perustiedot luoda paikan hengen mukainen rakennus.
- Tällä ohjeistuksella pyritään olemassa olevan rakennetun ympäristön täydentämiseen eheyttävällä tavalla, siten, että ajalliset kerrostumat ovat nähtävissä.
- Uudella rakentamisella on oltava tällä alueella aina korkeat tekniset ja esteettiset tavoitteet, joihin näillä ohjeilla halutaan rakentajia kannustaa. Hyvä suunnittelu johtaa parhaaseen lopputulokseen ja se tulee käsittää kaikki rakentaminen, eikä pelkästään asuinrakennusten suunnittelua.
- Ehyet ja maaston muotoja noudattavat reunavyöhykkeet, jotka rajaavat avointa aluetta metsän reunassa tai rakennetun alueen reunassa, ovat kauniin ja sopusuhtaisen maiseman ehdoton edellytys, jota tulee kaikessa rakentamisessa vaalia.
- Pihapiiriä muodostettaessa ja rakennusta suunnitellessa pidetään lähtökohtana lähiympäristössä olevan rakennuskantaa, sen pihatyyppiä ja rakennustyyliä. Eri aikakausien pihapiireistä ja rakennustyypeistä löytyvät omat piirteensä, joita sovelletaan uutta pihapiiriä muodostettaessa.





OSA A

RAKENNUSTAPAOHJEET

AVOIMET ALUEET

Avoimilla alueilla tarkoitetaan tässä näkyvälle paikalle, pellon reunaan tai muuten avoimelle paikalle tapahtuvaa rakentamista. Yleisesti ottaen uusia rakennuspaikkoja ei osayleiskaavassa tulla osoittamaan täysin avoimille alueille, vaan kyseessä on täydennysrakentaminen olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen. Myös avoimien alueiden reunoille rakennettaessa noudatetaan lähinnä näitä ohjeita.

Sijainti ja ryhmitys

Avoimelle alueelle rakennettaessa - joko kokonaan uutta pihapiiriä tai olemassa olevaa täydentäen - on lähtökohtana muodostaa eheä pihapiiri, jossa toiminnot sijoittuvat eri rakennuksiin. Pihapiirissä tulee olla selkeä toiminnallinen tarve eri rakennuksille, muun muassa seuraavat toiminnot sijoitetaan luontevimmin piharakennukseen: varastotilat, autotalli, lämpökeskus, sauna, harrastustilat, etätyöskentely. Pihapiiri suunnitetaan edullisesti ilma-suuntien ja näkymien mukaan, niin, että se avautuu etelään ja länteen. Erityisesti kiinnitetään huomiota asuinrakennuksen edulliseen suuntaukseen ja siitä avautuviin näkymiin. Piharakennus tai puusto suojaa pihaa mieluiten pohjoispuolelta. Päärakennuksen asema pihapiiriä hallitsevana rakennuksena tulee osoittaa sen sijoituksella, mittakaavalla ja yksityiskohtien korkealla viimeistelyn tasolla.

Pihapiiriä muodostettaessa pidetään lähtökohtana lähiympäristössä olevan rakennuskantaa, sen pihatyyppejä ja rakennustyyliä. Eri aikakausien pihapiireistä ja rakennustyypeistä löytyvät omat piirteensä, joita sovelletaan uutta pihapiiriä muodostettaessa. Esimerkkikaavioissa on esitetty ratkaisutapoja eri aikakausien pihapiireihin tapahtuvalle rakentamiselle. Tavoitteena on eheyttää rakennettuja alueita, eikä hajottaa niitä lisää. Jos rakentaminen tapahtuu olemassa olevaan pihapiiriin, uusi rakennus sijoitetaan vanhan aiemmin puretun tai mahdollisesti purettavan rakennuksen paikalle tai muuten luontevasti osaksi olemassa olevaa pihapiiriä. Yleisesti uuden pihapiirin rakennukset sijoitetaan mielellään tultien lähelle, jotta mahdollisimman suuri osa tontista jää vapaaksi.





OSA A

RAKENNUSTAPA-OHJEET

Massoittelu ja muoto

Uusi rakennus olemassa olevaan pihapiiriin tai uudelle rakennuspaikalle suunnitellaan aina ottaen huomioon lähiympäristössä olevat, ympäristöönsä hyvin sopivat rakennukset. Lähtökohtana on noudattaa vallitsevan ja hyvin ympäristöönsä sopivan rakennuskannan mukaisia rakennusten mittasuhteita leveyden, korkeuden ja kattokaltevuuksien osalta. Rakennusmassat avoimilla alueilla ovat hahmoltaan selkeitä ja yksinkertaisia, eivätkä sisällä erikorkuisia osia, lukuun ottamatta sisääntulokuisteja tai vastaavia.

- Talonpoikainen lähiympäristö
 - rajataan neliömäiseksi, kulmistaan avoimeksi ja rakennukset sijoitetaan kolmelle sivulle
 - *asuinrakennus*
 - pihapiirin dominantti
 - korkeus 1 1/2 – 2 kerrosta; ei kokonaan tai pääosin maanpinnan yläpuolelle tulevaa kellarikerrosta
 - runkoleveys 7-8 metriä
 - harjakatto, kattokaltevuus 1:1,5- 1:2,5, avoräystä, ei päätykolmiota eikä kenttälaidoitusta
 - tasapainoinen ikkuna-aukotus, ei erityisiä koristeaihteita, eikä irtoristikoida
 - *piharakennukset*
 - rajaavat pihapiiriä
 - korkeus 1-2 kerrosta
 - runkoleveys käyttötarkoituksen mukaan, yleisesti päärakennusta kapeampi
 - neliöpihan ulkopuolelle vapaasti maiseman mukaan voi sijoittaa pieniä pihapiirin rakennuksia.





OSA A

RAKENNUSTAPAOHJEET

- Jälleenrakennuskauden lähiympäristö
 - käsittää noppamaisen asuinrakennuksen ja piharakennukset sijaitsevat väljästi neliömäisen pihapiirin ympärillä
 - *asuinrakennus*
 - pihapiirin dominantti
 - korkeus 1 ½ - 2 kerrosta; ei kokonaan tai pääosin maanpinnan yläpuolelle tulevaa kellarikerrosta
 - runkoleveys 6-9 metriä
 - harjakatto, kattokaltevuus 1:1- 1:1,5, voi olla matalampi siipiosa, avoräystä, ei päätykolmiota eikä kenttälauoitusta
 - *piharakennukset*
 - rajaavat pihapiiriä
 - korkeus 1 kerrosta
 - runkoleveys käyttötarkoituksen mukaan, yleisesti päärakennusta kapeampi
 - neliöpihan ulkopuolelle vapaasti maiseman mukaan voi sijoittaa pieniä pihapiirin rakennuksia.

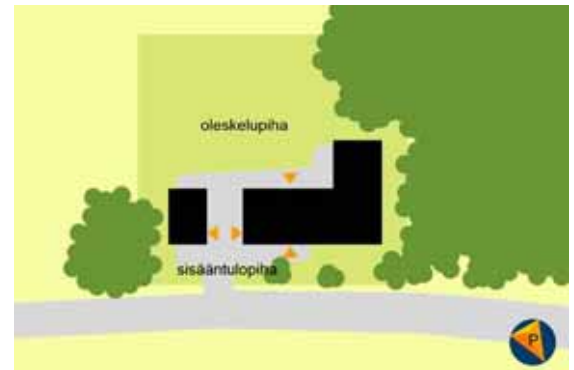




- 1960-70 – luvun ja sitä uudempaa rakennuskantaa käsittävä lähiympäristö
 - asuinrakennus sijaitsee tontilla keskeisesti ja autotalli voi olla osana asuinrakennusta tai erikseen, yleensä sisääntulo ja yksityispiha erikseen
 - *asuinrakennus*
 - pihapiirin dominantti
 - runkomuoto voi olla suorakaide, L / U
 - korkeus 1-2 kerrosta, kellarikerros vain rinneratkaisussa
 - runkoleveys 7 - 10 metriä
 - kattokaltevuus tasakatosta harjakattoon > 1:2, ei päätykolmiota
 - *piharakennukset*
 - yleensä asuinrakennuksen välittömässä läheisyydessä tai vapaasti maaston mukaan sijoitettuna
 - korkeus 1-2 kerrosta
 - runkoleveys käyttötarkoituksen mukaan, yleisesti päärakennusta kapeampi

OSA A

RAKENNUSTAPA-OHJEET





OSA A

RAKENNUSTAPAOHJEET

Materiaalit ja värit

Pääasiallisten rakennusmateriaalien valinnassa pidetään lähtökohtana lähiympäristössä olevien, hyvin ympäristöönsä sopivien, rakennusten materiaaleja ja väritystä.

- Talonpoikainen rakennuskanta
 - *asuinrakennus*
 - pääasiallinen rakennusmateriaali on puu eri muodoissaan, mutta ei pyöröhirttä
 - rakennus / julkisivumateriaali; peittomaalattu puu tai valkea rappaus
 - värit; italianpunainen, valkoinen tai hyvin vaaleat valkoisesta taitetut sävyt, yksityiskohdissa voi olla pari lisäväriä
 - katemateriaalit; konesaumattu pelti, urapelti, tiili tai kolmiorimahuopakate
 - katteen värit; musta, grafiitinharmaa, ruskea tai punaruskea
 - **suositellaan aitoja materiaaleja** (ei jäljitelmiä, kuten tiilikuvioitu peltikate, pala-huopa, peltijulkisivuverhous)
 - *pihapiirin piharakennukset*
 - peittomaalattun ja punamullattun puun lisäksi myös valkea rappaus ja luonnonkivi.
 - pihapiirin ulkopuolella olevissa pienissä piharakennuksissa ja rakenteissa myös harmaa, maalaamaton puu.



PÄÄVÄRIT
värisävyt viitteellisiä





OSA A

RAKENNUSTAPA-OHJEET

- Jälleenrakennuskauden rakennuskanta

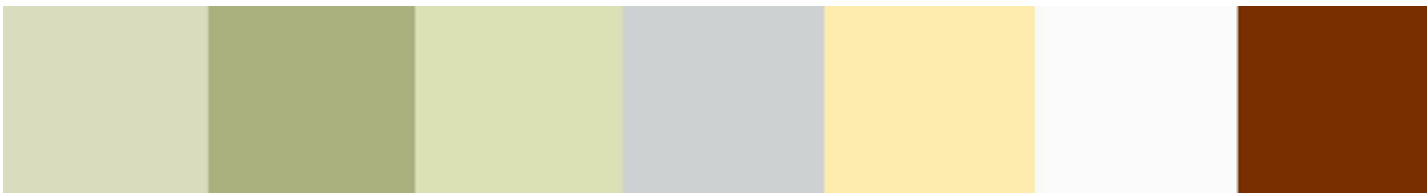
- *asuinrakennus*

- pääasiallinen rakennusmateriaali on puu erilaisilla lauta tai paneeliverhouksilla, mutta ei hirttä
- rakennus / julkisivumateriaalimateriaali; peittomaalattu puu, mieluiten vaaka-paneeliverhous tai valkoiseksi rapattu tiili
- värit; valkoisen ja punamullan lisäksi murrettuja sammalenvihreän, siniharmaan ja kellertävän sävyjä, yksityiskohdissa voi olla pari lisäväriä
- katemateriaali; konesaumattu pelti, urapelti, tiili tai kolmiorimahuopakate
- katteen värit; musta, grafiitinharmaa, ruskea tai punaruskea
- **suositellaan aitoja materiaaleja** (ei jäljitelmiä, kuten tiilikuvioitu peltikate, pala-huopa, peltijulkisivuverhous)

- *pihapiirin piharakennukset*

- maalataan asuinrakennuksen väriin

- pihapiirin ulkopuolella olevissa pienissä piharakennuksissa ja rakenteissa myös harmaa, maalaamaton puu.



PÄÄVÄRIT
värisävyt viitteellisiä



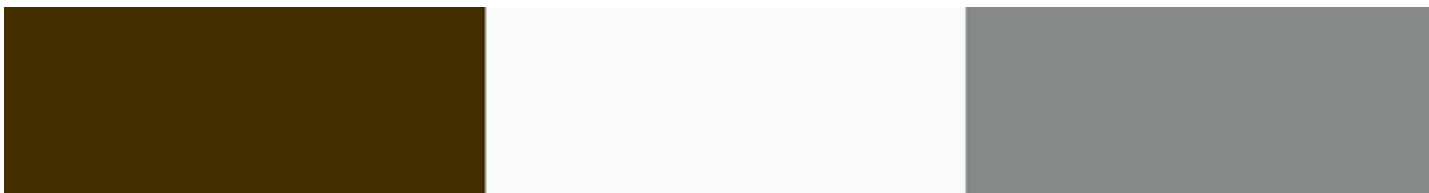
OSA A

RAKENNUSTAPAOHJEET

- 1960-70 – lukujen ja uudempi rakennuskanta
 - *asuinrakennus*
 - rakennukset ovat materiaaleiltaan ja väritykseltään lähiympäristönsä rakennuskannan mukaisia
 - julkisivumateriaalit; puuverhoukset, tiili (sileä tai harjattu), rappaus, luonnonkivi, osittain pelti ja lasi
 - katemateriaalit; konesaumattu pelti, urapelti, tiili tai kolmiorimahuopakate
 - katteen värit; musta, grafiitinharmaa, ruskea tai punaruskea
 - **suositellaan aitoja materiaaleja** (ei tiilikuvioitu peltikate, palahuopa, peltijulkisivuverhous)
 - *pihapiirin piharakennukset*
 - noudattavat asuinrakennuksen materiaaleja ja värejä
 - pihapiirin ulkopuolella olevissa pienissä piharakennuksissa ja rakenteissa myös harmaa tai kuultokäsitelty puu.



PÄÄVÄRIT
värisävyt viitteellisiä





OSA A

RAKENNUSTAPAOHJEET

Suhde aikaisemmin rakennettuun ympäristöön

Hyvä uusi rakennus ei ole uusvanha, vaan siitä näkee, että se on uusi. Tärkeitä tekijöitä suhteessa olemassa olevaan rakennuskantaan ovat rakennuksen mittasuhteet, kattokaltevuus, materiaalit ja värit. Näiden tekijöiden tulisi noudattaa olemassa olevan rakennuskannan ominaisuuksia.

Suhde maisemaan ja asuntotiet

Hyvin toteutettu uusi rakennus avoimella alueella tai sen reunalla rikastuttaa positiivisella tavalla maisemaa. Rakennuksilla ja istutuksilla rajataan selkeä avoimena pidettävä pihapiiri, joka rajaa kokonaisuuden myös ympäröivään avoimeen maisemaan nähden. Pihapiirissä säilytetään maiseman kannalta merkittävät puut, luonnonuomat tai muut alueen monimuotoisuutta tukevat luonnonelementit. Pihapiirin sijoituksen ja suuntauksen lähtökohdaksi otetaan rakennuspaikan tarjoamat olosuhteet, joita muutetaan mahdollisimman vähän. Arvokkaita näkymiä ei saa sulkea rakentamisella ja istutuksilla. Maiseman kannalta on myös tärkeää, että pihapiiriin rakennetaan tarpeelliset pysyvät tilat eri toiminnoille, eikä pystytetä väliaikaisia rakennelmia.

Vanhoilla rakennuspaikoilla käytetään hyväksi olemassa olevaa tiestöä ja liittymiä. Uusille rakennuspaikoille asuntoteiden ja liittymien rakentaminen tapahtuu joko entisiä asuntoteitä jatkamalla tai perustellusti avaamalla uusi liittymä. Joissakin tapauksissa voidaan liittymä rakennuspaikalle ohjata kevyenliikenteen väylän kautta. Uusien tieyhteyksien linjaukset suunnitellaan vanhan tien paikalle, rakennuspaikkojen reunoille, avoimen ja metsän reunaan tai olemassa olevaan kasvillisuuteen tukeutuen. Uusi tielinjaus ei saa rikkoa avointa peltomaisemaa.





OSA A

RAKENNUSTAPAOHJEET

Kasvillisuus, aidat ja pihan pinnoitteet

Uutta rakennuspaikkaa ei saa raivata täysin avoimeksi, vaan pihapiirin muodostuminen tulee aina tukeutua olemassa olevaan kasvillisuuteen ja sen hyödyntämiseen. Uusien istutusten sijoittelussa hyödynnetään olemassa olevien metsiköiden ja puurivien linjauksia täydentämällä niitä. Piha ympäröidään pensas- ja puuistutuksilla, jotka voivat olla aluksi tiheitä ja myöhemmin kasvien kasvaessa niitä voidaan harventaa. Tavoitteena on, että saadaan nopeasti luotua uuden pihapiirin tai rakennuksen ympärille luonteva kasvillisuus, joka liittyy sen ympäristöönsä.

Pihapiireissä suositaan seudun luontaisia puulajeja monipuolisesti. Pihapiirin muissa istutuksissa pyritään luomaan hoidettua kulttuuriympäristöä, kulloinkin käytettävissä olevin resurssein. Talonpoikais- ja jälleenrakennuskauden pihat ovat toiminnoiltaan monipuolisia. Ne toimivat sisään-tulona, liikennealueena ja oleskelupihana, viljelypuutarha on yleensä erikseen. 1960-70- lukujen ja sitä uudemmat pihat on yleensä jaettu selkeästi sisääntulo- ja oleskelupihaan, johon liittyy puutarha. Nämä lähtökohdat otetaan huomioon, kun uutta pihapiiriä suunnitellaan olemassa olevaan ympäristöön. Kasvilajien valinnassa lähtökohtana voidaan pitää alueelle ja pihatyyppille ominaisia lajeja. Istutukset kannattaa keskittää selkeiksi ryhmiä.

Kasvien istuttaminen palvelee eri tarkoituksia:

- kehystää rakennuksia
- liittyy maahan
- koristaa
- korjaa virheitä.

Pihapiirin pintarakenteet ovat merkittävä tekijä kokonaisuuden kannalta. Niiden valinnassa noudatetaan samoja periaatteita kuin pihapiirin istutuksissa ja luodaan yhtenäinen kokonaisuus istutusten kanssa.





OSA A

RAKENNUSTAPAOHJEET

- Talonpoikainen pihapiiri
 - pihapiirin perinteisiä ominaisuuksia: toiminnallinen monipuolisuus, hyötyviljely, puukujanteet ja kuusiaidat
 - pihapiirejä ei aidata pensas- tai puuaidoilla, mutta niitä voidaan käyttää osittain rajavina elementteinä
 - tyypillisiä pihapuita: mänty, kuusi, haapa, pihlaja, koivu, tuomi
 - hyötypuutarha: omenapuut, marjapensaat, kasvimaa
 - tyypillisiä koristekasveja: ruusut, sireenit, monivuotiset perennat, luonnonkasvit
 - pintarakenteissa: pihanurmi, sora, kivituhka, luonnonkivet, puu.
 -
- Jälleenrakennuskauden pihapiiri
 - pihapiirin perinteisiä ominaisuuksia: toiminnallinen monipuolisuus, hyötyviljely, puuaidat, portit
 - piha voidaan aidata osittain rakennetulla puuaidalla tai pensasaidalla
 - tyypillisiä pihapuita: mänty, kuusi, haapa, pihlaja, koivu, jalopuut
 - hyötypuutarha: omenapuut, marjapensaat, kasvimaa
 - tyypillisiä aitapensaita: angervot, sireeni
 - tyypillisiä koristekasveja: ruusut, sireenit, monivuotiset perennat, köynnöskasvit, kivikkokasvit, saniaiset
 - pintarakenteissa: pihanurmi, sora, kivituhka, liuskekivet, puu.
 -
- 1960-70 – luvun ja sitä uudemmat pihapiirit
 - pihan tyypillisiä ominaisuuksia: pihan jakautuminen sisääntulo- ja yksityispihaan, autopaikat keskeisesti, pensas- ja puuaidat, yksilöllisiä puutarhoja ja vesiaiheita
 - piha voidaan aidata osittain rakennetulla puu- tai tiiliaidalla tai pensasaidalla
 - tyypillisiä pihapuita: mänty, kuusi, koivu, jalopuut, hopeapaju
 - hyötypuutarha: marjapensaat, pieni kasvimaa
 - tyypillisiä aitapensaita: angervot, sireeni, orapihlaja, tuhkapensas
 - tyypillisiä koristekasveja: vuorimänty, kataja, ruusut, kookkaat monivuotiset perennat, köynnöskasvit, kivikkokasvit, saniaiset
 - pintarakenteissa: pihanurmi, sora, pihakiveys, puuverhoukset, asfaltti.





METSÄALUEET

Metsäalueilla tarkoitetaan metsän sisälle tai metsäsaarekkeisiin tapahtuvaa rakentamista. Osayleiskaavassa uusia rakennuspaikkoja on osoitettu enimmäkseen metsäisille alueille, pääasiassa olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen.

Metsäalueille tulevilla uusilla rakennuspaikoilla suunnittelun lähtökohtana on ottaa huomioon välittömässä lähiympäristössä oleva rakennuskanta, rakennusten mittasuhteiden, materiaalivalintojen ja värityksen leveyden osalta. Jos uusi pihapiiri tai rakennus liittyy kiinteästi olemassa olevaan rakennuskantaan, sovelletaan avoimille alueille annettua rakennustyyppikohtaista ohjeistusta (*talonpoikainen, jälleenrakennus, moderni*). Mikäli uusi rakennuspaikka muodostaa itsenäisen oman kokonaisuutensa tai on osa kokonaan uutta aluekokonaisuutta, voidaan luoda näihin ohjeisiin pohjautuen hyvinkin omaleimaisia ratkaisuja.

Yleisesti uuden pihapiirin rakennukset sijoitetaan mielellään tulotien lähelle, jotta mahdollisimman suuri osa tontista jää vapaaksi ja luonnonmukaiseksi. Luonnonvarainen ja rakennettu alue erotetaan selkeästi toisistaan

Sijainti ja ryhmitys

Rakennukset sijoitetaan maaston mukaan. Lähtökohtana on muodostaa eheä, toimiva ja ympäristöönsä sopiva pihapiiri. Päärakennuksen lisäksi rakennetaan piharakennuksia, joille on toiminnallinen tarve. Esimerkiksi seuraavat toiminnot sijoitetaan luontevimmin piharakennukseen: varastotilat, autotalli, lämpökeskus, kesäsauna, harrastustilat. Päärakennuksen asema pihapiiriä hallitsevana rakennuksena tulee osoittaa sen sijoituksella, mittakaavalla ja yksityiskohtien korkealla viimeistelyn tasolla. Pihapiiriä ja näkymiä voidaan avata etelään puustoa harventamalla.

Pihapiiriä muodostettaessa pidetään lähtökohtana lähiympäristön rakennustyypeistä löytyviä piirteitä, joita sovelletaan uutta pihapiiriä muodostettaessa. Tavoitteena on eheyttää rakennettuja alueita, eikä hajottaa niitä lisää. Tärkeää on myös ottaa huomioon kohteen näkyvyys maisemassa.

OSA A

RAKENNUSTAPAOHJEET





OSA A

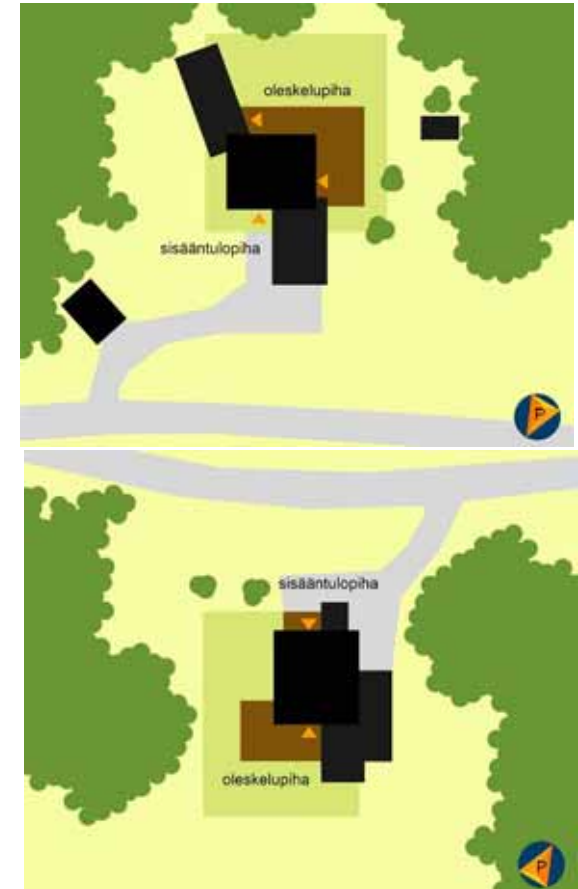
RAKENNUSTAPA-OHJEET

Jos rakennuspaikka on visuaalisesti täysin erillään muusta rakennetusta ympäristöstä, voidaan toteuttaa hyvinkin persoonallisia ratkaisuja. Rakennusmassat metsäisillä alueilla voivat olla hahmoltaan monimuotoisia ja käsittää erikorkuisia osia. Rakennusten suunnittelu metsäiselle alueelle on vaativa ja mielenkiintoinen tehtävä, jossa tulee noudattaa jäljempänä annettavia ohjeita.

Esimerkkikaavioissa on esitetty erilaisia ratkaisutapoja metsäiselle rakennuspaikalle rakennettaessa:

Pihapiirit rakennuksineen sulautuvat taustan metsään ja pihat avautuvat etelään / länteen / itään

- kiinnitetään huomiota pihapiiristä ja asuinrakennuksesta avautuviin näkymiin
- rakennukset sijoitetaan maaston mukaan, niin että ei tarvitse tehdä mittavia täyttöjä – rinteeseen rakennetaan rinneratkaisu, tasamaalle tasamaan ratkaisu
- pyrkimyksenä on ekologinen ja luonnonläheinen rakentaminen
- rakennukset sijoitetaan niin syvälle metsän sisään, että reunapuustoa ei tarvitse rikkoa
- olemassa oleva puusto ja metsäkasvillisuus säilytetään mahdollisimman pitkälle, piha-alueella säilytetään metsäinen ilme
- maisemaa ei suljeta rakennuksilla
- autopaikat / talli / katos lähelle pihan sisääntuloa



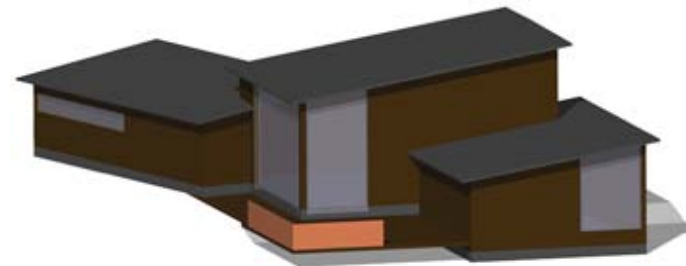
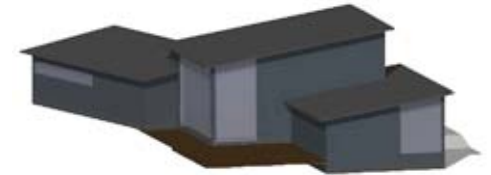


OSA A

RAKENNUSTAPAOHJEET

Massoittelu ja muoto

- rakennukset ovat noppamaisia tai kapearunkoisia muotokieleltään monimuotoisia ja /tai moderneja rakennuksia
- pihapiirin rakennuksilla tulee olla yhtenäinen muotokieli, asuinrakennuksen tulee olla dominantti
- korkeudet 1-2 kerrosta, kellarikerros vain rinneratkaisussa
- kattomuoto on harjakatto tai pulpettikatto, kaltevuus 1:5 – 1:3; avoräystä
- rakennukset voivat käsittää erikorkuisia osia
- rakennusten aukotus vapaa
- autotalli/katos ja ulkovarastot sijoitetaan pääsääntöisesti eri rakennukseen





OSA A

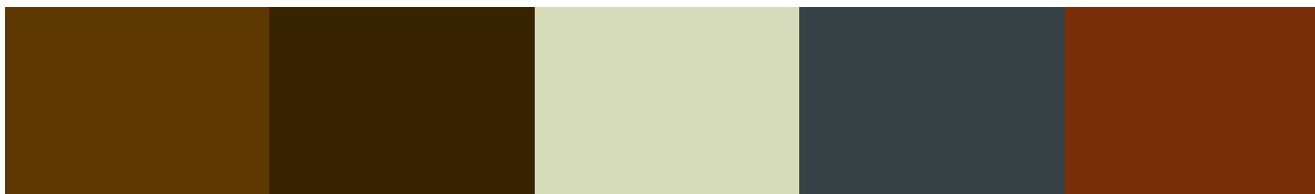
RAKENNUSTAPA-OHJEET

Materiaalit ja väritys

- julkisivumateriaalit; erilaiset puuverhoukset, hirsi (ei pyöröhirsi), tiili (sileä tai ruukintiili), rappaus, luonnonkivi - osittain pelti ja lasi.
- rakennukset ovat väritykseltään taustaansa sulautuvia; tummat maavärit, kuultovärit, tummat ja valkeat peittovärit
- katemateriaalit; konesaumattu pelti, urapelti, tiili tai huopakate
- katteen värit: musta, grafiitinharmaa, ruskea tai punaruskea
- **suositellaan aitoja materiaaleja** (ei tiilikuvioitu peltikate, palahuopa, peltijulkisivuverhous)
- pihapiirin piharakennukset noudattavat asuinrakennuksen materiaaleja ja värejä
- pihapiirin ulkopuolella olevissa pienissä piharakennuksissa ja rakenteissa myös harmaa tai kuultokäsitelty puu.



PÄÄVÄRIT
värisävyt viitteellisiä





OSA A

RAKENNUSTAPAOHJEET

Suhde aikaisemmin rakennettuun ympäristöön

Hyvä metsäiselle rakennuspaikalle rakennettu uusi rakennus tai pihapiiri ottaa huomioon ympäröivän rakennuskannan eri tasolla, riippuen siitä kuinka kiinteästi se liittyy olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön, kuten edellä on kuvattu. **Hyvä uusi rakennus ei ole uusvanha, vaan siitä näkee, että se on uusi.** Tärkeää on myös huomioida, että vierasta rakennustyyppiä, esimerkiksi talonpoikaista pihapiiriä ei ole luontevaa rakentaa keskellä metsää, koska sillä ei ole mitään toiminnallista eikä visuaalista yhteyttä avoimeen viljelymaisemaan.

Suhde maisemaan ja asuntotiet

Hyvä uusi rakennus ei herätä erityistä huomiota maisemassa, vaan täydentää olemassa olevaa kokonaisuutta rikastuttavalla tavalla. Rakennettavan alueen reunavyöhykkeen puustoa karsitaan valon saamiseksi pihalle ja näkymien avaamiseksi, mutta reunavyöhyke säilytetään yhtenäisenä. Jos uusi rakennuspaikka sijoittuu metsänreunan eteen, reunavyöhykettä laajennetaan istutusten avulla ulottumaan kauemmaksi, niin että rakennusten eteen ja sivuille muodostuu suojapuustoa.

Rakennuksilla ja istutuksilla rajataan selkeä avoimena pidettävä pihapiiri, muuten pihassa säilytetään metsäinen ilme. Pihapiirissä säilytetään maiseman kannalta merkittävät puut, luonnonuomat tai muut alueen monimuotoisuutta tukevat luonnonelementit. Pihapiirin sijoituksen ja suuntauksen lähtökohdaksi otetaan rakennuspaikan tarjoamat olosuhteet, joita muutetaan mahdollisimman vähän. Arvokkaita näkymiä ei saa sulkea rakentamisella ja istutuksilla. Maiseman kannalta on myös tärkeää, että pihapiiriin rakennetaan tarpeelliset pysyvät tilat eri toiminnoille, eikä pystytetä väliaikaisia rakennelmia.

Vanhoilla rakennuspaikoilla käytetään hyväksi olemassa olevaa tiestöä ja liittymiä. Uusille rakennuspaikoille asuntoteiden ja liittymien rakentaminen tapahtuu joko entisiä asuntoteitä jatkamalla tai perustellusti avaamalla uusi liittymä. Joissakin tapauksissa voidaan liittymä rakennuspaikalle ohjata kevyenliikenteen väylän kautta. Uusien tieyhteyksien linjaukset suunnitellaan vanhan tien paikalle, metsän sisään, avoimen ja metsän reunaan tai muuten olemassa olevaan kasvillisuuteen tukeutuen. Uusi tielinjaus ei saa rikkoa avointa peltomaisemaa.





OSA A

RAKENNUSTAPAOHJEET

Kasvillisuus, aidat ja pihan pinnoitteet

Pihapiirin muodostuminen tulee tukeutua olemassa olevaan kasvillisuuteen ja sen hyödyntämiseen. Tavoitteena on, että saadaan nopeasti luotua uuden pihapiirin tai rakennuksen ympärille luonteva kasvillisuus, joka liittää sen ympäristöönsä. Olemassa olevaa metsäpohja liittyy kiinteästi pihapiiriin. Pihapiireihin voidaan istuttaa luontaisia, metsäympäristöön sopivia puulajeja. Piha voidaan jakaa sisääntulo – ja oleskelupihaan, johon liittyy puutarha. Puutarhan toteutuksessa voi soveltaa yksilöllisiä tavoitteita. Kasvilajien valinnassa lähtökohtana ovat metsätyyppin lajit. Istutukset kannattaa keskittää selkeiksi ryhmiksi.

Pihapiirin pintarakenteet ovat merkittävä tekijä. Metsäisellä rakennuspaikalla käytetään peittäviä pintarakenteita vain kulku- ja oleskelualueilla ja luodaan yhtenäinen kokonaisuus istutusten kanssa.

Piharakentamisen periaatteet metsäisillä alueilla:

- pihapuut olemassa olevan kasvillisuuden mukaan; mänty, kuusi, koivu, haapa, jalopuut
- hyötypuutarha; omenapuut, marjapensaat, pieni kasvimaata voidaan sijoittaa erilliselle aukiolle tai läheiselle avoimelle alueelle
- ei pensasaitoja, vaan pensasryhmiä
- hyviä koristekasveja; havukasvit, ruusut, kookkaat monivuotiset perennat, köynnöskasvit, kivikkokasvit, saniaiset
- pintarakenteet; olemassa oleva metsänpohja, erilaiset maanpeittokasvit, pihanurmi, sora, kivituhka, erilaiset betonikivet, puu, asfaltti (sisääntulopihassa ja autopaikalla).





OSA A

RAKENNUSTAPAOHJEET

ERITYISKOHTEET

Erityiskohteilla tässä ohjeistuksessa tarkoitetaan osayleiskaavan maankäyttöä ohjaavien kaavamerkintöjen mukaisia muita rakentamista aiheutuvia toimintoja, kuten lomarakentaminen, maanviljely ja elinkeinotoiminnan edellyttämä rakentaminen. Näihin kohteisiin sovelletaan aina myös yleisiä rakennustapaohjeita alueen luonteesta riippuen sekä korjaustapaohjeita ja arvokkaiden alueiden kehittämisohjeita. Tässä yhteydessä tarkennetaan annettuja rakennustapaohjeita erityiskohteiden kannalta niillä alueilla, johon kaavassa on osoitettu uusia rakennuspaikkoja tai täydennetty entisiä.

Lomarakentaminen

Oulujoki-varressa on pitkät perinteet lomarakentamisesta aina 1900-luvun alusta saakka. Varhaisimmassa vaiheessa loma-asutusta on syntynyt mautilojen rinnalle ja 1940-luvulta lähtien loma-asunnot ovat muodostaneet omia itsenäisiä kokonaisuuksia. Loma-asuntojen sijoittuminen pääosin metsäisille alueille joen välittömään läheisyyteen tekee niistä maisemassa määräänsä nähden varsin huomaamattomia. Yleisesti loma-asunnot on havaittavissa vain joelta käsin. Loma-asuntotyypit alueella edustavat hyvin aikakautensa ihanteita. Varhaisimmat puuhuvilat ovat 1900-luvun alusta ja runsain rakennuskanta edustaa jälleenrakennusajan pientä, vaatimatonta kesämökkityyppiä. 1960-luvulta lähtien loma-asunnot ovat yleensä hirsirakenteisia.

Osayleiskaavassa on osoitettu vain muutamia uusia rakennuspaikkoja loma-asuntorakentamiselle. Muutokset lomarakentamisessa tulevat pääosin tapahtumaan, kun olemassa oleville lomarakennuspaikoille rakennetaan uutta, lisääntyneen rakennusoikeuden puitteissa.





OSA A

RAKENNUSTAPA-OHJEET

- Lomarakennuspaikan RA-kaavamerkintä ohjaa seuraavaa:
 - rakennusoikeus on kokonaisuudessaan 150 k-m², josta itse loma-asunto saa olla enintään 80 k-m²
 - rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen lomarakennuksen sekä piharakennuksia
 - rakennusten tulee olla toisistaan selkeästi erillisiä
 - vesistöön rajautuvan rakennuspaikan rantavyöhyke tulee säilyttää mahdollisimman luonnollisena vähintään 10 etäisyydellä rantaviivasta
 - vanhoilla rakennuspaikoilla noudatetaan mahdollisuuksien mukaan rakennusjärjestyksen etäisyysvaatimuksia rantaviivasta
 - vanhoilla, tulvauhan alaisilla rakennuspaikoilla, tulee uudisrakentaminen suunnitella ja toteuttaa niin, että rakentamisen edellytykset täyttyvät ja tarvittaessa on siitä on laadittava erillinen suunnitelma
 - lisäksi noudatetaan rakentamis- ja korjaustapaohjeita.

Lomarakennus sovitetaan aina tarkasti maisemaan. Rakennustapaohjeista sovelletaan, paikasta riippuen, avoimille tai metsäisille alueille tapahtuvasta rakentamisesta annettuja ohjeita.

SIJOITUS

- rakennukset sijoitetaan puuston katveeseen noin 30-40 metrin vyöhykkeelle rannasta
- maisemakuvaan tulee rakentamisessa ja metsänhoidossa kiinnittää erityistä huomiota
- pieni saunarakennus voidaan lomarakennuspaikalla sijoittaa lähimmäksi rantaa, kuitenkin niin, että se piiloutuu maisemaan ja kasvillisuuden suojaan
- lomarakennuksesta voidaan avata näkymäsektori joelle päin





- purouomia ja ojia ei saa täyttää, eikä rakentaa niiden päälle
- rantaviivaa ei saa muuttaa ruoppaamalla ja kelluva kevytrakenteinen laituri ei saa olla maisemaa hallitseva
- vanhalla rakennuspaikalla hyödynnetään olemassa olevaa rakennuskantaa mahdollisuuksien mukaan ja täydennetään sitä olemassa olevien rakennusten tyylin mukaisella uudella rakentamisella
- rakennuksista muodostetaan maastoon sovitettu pihapiiri, joka avautuu valoisaan ilmansuuntaan
- toiminnot sijoitetaan eri rakennuksiin, esimerkiksi varastotilat, käymälä, sauna, harrastetila, vierasmaja
- lomarakennukset suunnitellaan rakennuspaikan ja olemassa olevan rakennuskannan tyylipiirteet huomioiden, sekä soveltaen yleisiä rakennustapaohjeita.
- eräkämpää muistuttavat pyörö- tai kelohirsirakennukset eivät sovi alueen ympäristöön
- rakennusten suunnittelussa huomioidaan eri aikakausien lomarakentamisen erityispiirteet.

RAKENNUSTAPA

- A. Maaseutumaisessa kulttuurimaisemassa ja vanhojen huviloiden yhteydessä uudet lomarakennukset suunnitellaan lautarakenteisina peittomaalattuina tai veistettyä hirttä käyttäen. Rakennusten mittasuhteet, kattokaltevuus ja väritys noudattaa olemassa olevan rakennuskannan piirteitä. Vanhojen huviloiden asema rakennuspaikan päärakennuksena tulee säilyttää.
- B. Pienten jälleenrakennuskauden huviloiden mitoitus on yleensä riittämätön nykyajan tarpeisiin. Kyseisen aikakauden lomarakennuksissa on kuitenkin paljon korjauskelpoisia, kauniita rakennuksia ja suosituksena onkin, että vaikka rakennuspaikalle rakennetaan uusi lomarakennus vanha voitaisiin säilyttää. Uusi lomarakennus rakennetaan pihapiiriin käyttäen ensisijaisesti samoja materiaaleja ja väritystä kuin olemassa olevissa rakennuksissa.

OSA A

RAKENNUSTAPAOHJEET





OSA A

RAKENNUSTAPA-OHJEET

- C. 1960-lukujen ja sitä uudemmat huvilat ovat yleensä matalia, hirsirakenteisia ja väriykseltään tummia. Täydennysrakennettaessa noudatetaan olemassa olevan rakennuskannan piirteitä. Monessa tapauksessa ne ovat rakennusteknisesti varsin heikkokuntoisia ja silloin voidaan harkita rakennuksen korvaamista uudella. Näillä rakennuspaikoilla sovelletaan metsäalueille laadittuja rakennustapaohjeita.

Maatilarakentaminen

Maatilarakentaminen muodostaa alueen maiseman rinnalla alueen voimakkaimmin identiteettiä luovan tekijän. Maatilojen rakennuskanta on ajallisesti hyvin kerrostunutta, vanhimmat rakennukset ovat aina 1800-luvulta ja uusia rakennetaan jatkuvasti. Rakennustoiminta kertoo elinkeinon jatkuvuudesta, jonka turvaaminen jatkossa on myös yksi tärkeä kaavan tavoite.

Maatilarakentamisen mittakaava kasvaa ja toiminnan luonne muuttuu koko ajan. Tämä edellyttää joustoa myös rakennuskannalta. Maatilan pihapiirin perinteinen jako miespihaan ja karjapihaan toimii nykyisellään siten, että karjapiha on korvattu konepihalla. Monesti nykyaikainen tuotantorakennus huoltopihoineen on niin suuri, että se joudutaan sijoittamaan täysin erilleen pihapiiristä. Toisaalta vanhan rakennuskannan säilyttäminen ja korjaus on suuri rasite tilalle, jos rakennuksille ei enää ole käyttöä.

Maatilojen osalta sovelletaan lähinnä avoimien alueiden rakennus- ja korjaustapaohjeita, sekä seuraavia tarkennuksia:

- periaatteena on, että vanha rakennuskanta säilyy uuden rinnalla ja sen jatkuvasta kunnossapidosta huolehditaan, purkamista tulisi välttää
- erityisen tärkeä on pihapiirin – niin sanotun miespihan – vanhan rakennuskannan säilyttäminen ja kunnossapito, vaikka kattoja korjaamalla
- asunto- ja konepihat erotetaan toisistaan





OSA A

RAKENNUSTAPAOHJEET

- uusia suurikokoisia maatarakennuksia ei tule sijoittaa pihapiiriin tai päärakennuksen välittömään läheisyyteen, vaan toiminnallisesti ja ympäristön kannalta edullisesti pihapiirin ulkopuolelle
- uusien, etenkin suurien maatalousrakennusten suunnittelu on erittäin vaativa tehtävä ja niiden suunnittelussa tulee käyttää ammattitaitoista suunnittelijaa
- uusien suurten maatarakennusten sijoituksessa toiminnallisten tekijöiden rinnalla maisemallinen lähtökohta on tärkeä – uusi hyvin suunniteltu maatalousrakennus voi olla positiivinenkin maamerkki
- uusien maatalousrakennusten materiaalivalinnoissa tulee noudattaa pihapiirin olemassa olevien piharakennusten materiaaleja ja värejä; **suositellaan aitoja materiaaleja** (ei tiilikuvioitu peltikate, palahuopa) vaan esimerkiksi peltikasetein verhottu kuivaamo näyttää voi näyttää peltiseltä.





OSA A

RAKENNUSTAPA-OHJEET

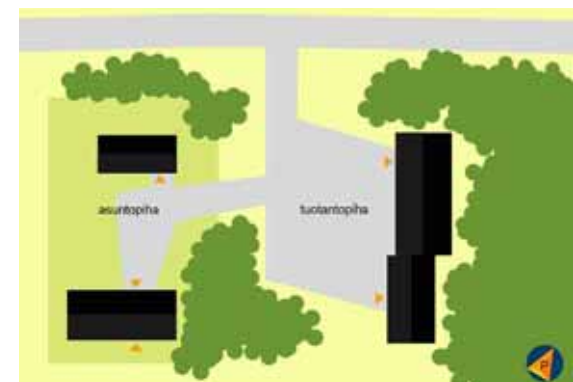
Elinkeinotoiminta ja työpaikkarakentaminen

Oulujokivarren osayleiskaavan vaikutusalueella on erittäin vilkasta ja monipuolista pienyritystoimintaa, joka on yleensä syntynyt jonkun maatalouselinkeinon liitännäiselinkeinona ja vakiintunut ajan myötä. Tästä johtuen varsinaisesti pienyritystoimintaa varten rakennettua rakennuskantaa on vähän ja monesti tarvittavat tilat on kunnostettu vanhoihin maatarakennuksiin. Nykyisellään on toimintoja, jotka varmasti lähitulevaisuudessa tulevat tarvitsemaan lisää tilaa. Kaavamerkinnot AP ja AM sisältävät mahdollisuuden rakentaa elinkeinotoimintaa asumisen rinnalla. TP-1 alueilla työpaikkatoiminnalle on varattu enemmän kerrosalaa kuin asumiselle.

Alueelle tapahtuva elinkeinotoiminnan ja työpaikkarakentamisen tärkein edellytys on toiminnan sopivuus asuin ympäristöön ja arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Alueelle sopimatonta, terveyttä vaarantavaa ja häiriötä tuottava toiminta ohjataan muualle. Elinkeinotoiminnan ja työpaikkarakentamisen on myös mittakaavaltaan ja muilta toiminnallisilta tarpeiltaan sopeuduttava olemassa oleviin olosuhteisiin.

Elinkeinotoiminnan ja työpaikkarakentamisen tarvitsemia tiloja suunniteltaessa sovelletaan alueen rakennus- ja korjaustapaohjeita, sekä seuraavia tarkennuksia:

- toiminnan vaatimia tiloja pyritään ensisijaisesti löytämään olemassa olevista rakennuksista, huomioiden korjausrakentamisesta annetut ohjeet
- on tärkeää, että vanha rakennuskanta säilyy uuden rinnalla ja sen jatkuvasta kunnossapidosta huolehditaan, purkamista tulisi välttää
- erityisen tärkeä on olemassa olevan pihapiirin rakennuskannan säilyttäminen ja kunnossapito
- asunto- ja tuotantopihat erotetaan toisistaan, varsinkin jos uudet rakennukset ovat mittakaavaltaan suuria ja niitä ei tule sijoittaa pihapiiriin tai päärakennuksen välittömään läheisyyteen
- uusien, etenkin suurten työpaikkarakennusten suunnittelu on erittäin vaativa tehtävä ja niiden suunnittelussa tulee käyttää ammattitaitoista suunnittelijaa





OSA A

RAKENNUSTAPAOHJEET

- uusien suurten työpaikkarakennusten sijoituksessa toiminnallisten tekijöiden rinnalla maisemallinen lähtökohta on tärkein
- uusien työpaikkarakennusten materiaalivalinnoissa tulee noudattaa pihapiirin olemassa olevien piharakennusten materiaaleja ja värejä; **suositellaan aitoja materiaaleja** (ei tiilikuvioitu peltikate, palahuopa)
- mikäli toiminnan luonne vaatii erityisratkaisuja ja olemassa olevasta rakennuskannasta poikkeavaa muotokieltä, se voidaan hyvällä suunnittelulla toteuttaa.





OSA A

RAKENNUSTAPAOHJEET

ESIMERKKIRATKAISUJA RAKENNUSTAPAOHJEIDEN SOVELTAMISESTA

Uusi rakennuspaikka arvokkaan talonpoikaispiihapiirin läheisyydessä

A1. Talonpoikaispiihapiiri / Tervaoja, Lapinkangas

Talonpoikaisen, suojeltavaksi luokitellun piihapiirin välittömään läheisyyteen rakennettaessa on lähtökohdiana vanhan piihapiirin rakenne ja rakeisuus. Uusi asuinrakennus muodostaa oman piihapiirinsä, joka on mittakaavaltaan kuitenkin olemassa olevalle piihapiirille alisteinen.





OSA A

RAKENNUSTAPAOHJEET

Uuden rakennuspaikan sijainti:

- D. Uusi rakennuspaikka muodostaa oma pihapiirin irralleen vanhasta ja sijoittuu luontevasti maastoon hyödyntäen maaston muodot ja olemassa olevat metsän aukot.
- E. Rakennukset sijoitetaan ilmasuunniltaan edullisesti ja pihapiiri avautuu etelään ja joelle, pihapiiri tieltä käsin puuston katveessa

Rakennustyyppi:

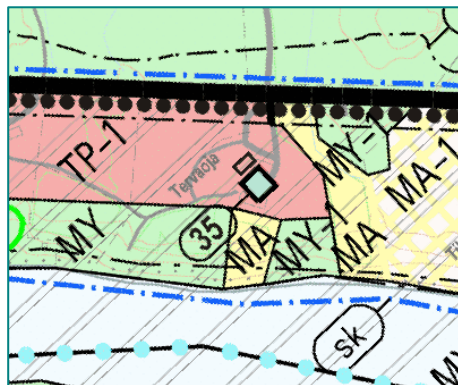
- F. Uudisrakennukset puu- tai tiilirakenteisia kapearunkoisia (6-8 metriä) selkeämuotoisia ja 1 1/2-2 kerroksisia.
- G. Harjakatto, kaltevuus 1:2 –1:3.
- H. Eri toimintoja luontevasti pihapiiriin eri rakennuksiin.

Materiaalit:

- I. Pääasiallinen materiaali on peittomaalattu puu, italian punainen tai valkoinen, punainen tiili tai rapattu valkoinen tiili.
- J. Piharakennuksissa ja rakenteissa myös luonnonkivi ja /tai harmaa, maalaamaton puu.



NYKYTILANNE



OULUJOKIVARREN OSALYLEISKAAVA



KEHITTÄMISMALLI



OSA A

RAKENNUSTAPA-OHJEET

Maisemallisesti merkittävä alueen täydennysrakentaminen

A2. Ohrasenojantie, Lapinkangas



Ohrasenojantien alue on vanhaa pienten kesäasuntojen aluetta, joka on muuttumassa omakotialueeksi. Alue on irrallaan muusta Lapinkankaan kylän kylärakenteesta omana kokonaisuutenaan ja sen tärkein näkymäsuunta Vaalantien liittymän aluetta lukuun ottamatta on Oulujoelle etelään. Rannan ja tien välissä oleva kapea metsitetty kaistale edellytetään raivattavaksi avoimeksi. Pohjoisesta aluetta rajaa voimakkaasti sankkapuustoinen rinne. Alueella on jo muutamia suurehkoja omakotitaloja.



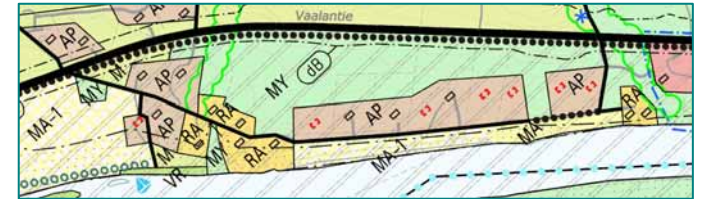
OSA A

RAKENNUSTAPAOHJEET

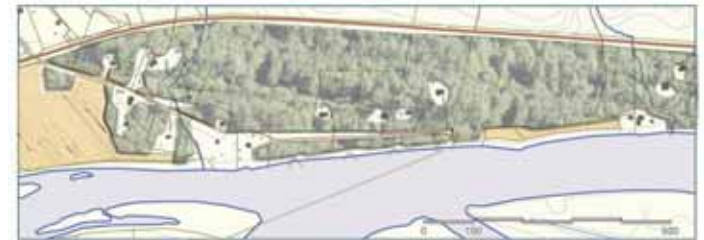
Alueen merkittävin arvo on maisemallinen. Rinteen tonteilta avautuvat avarat ja kauniit näkymät Oulujokilaaksoon ja vastapäiseen metsäiseen rinteeseen. Toisaalta aivan joen partaalle tuleva uusi rakentaminen ei saa muodostaa jokimaisemaa hallitsevaa kontrastia, vaan pyrkimyksenä on, että pihapiirit rakennuksineen sulautuvat taustan sankkaan metsään, pihat avautuvat joelle ja etelään.

Uusien rakennuspaikkojen sijainti:

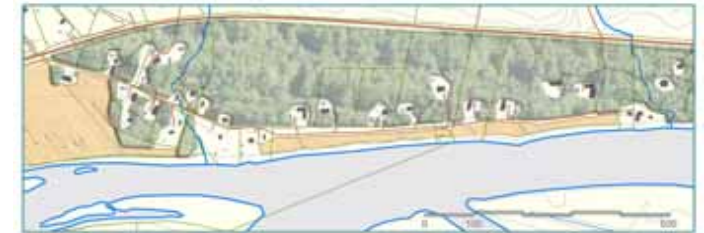
- A. Avoin / puoliavoin peltomaisema
Vaalantien suunnasta tultaessa Ohrasenojantien molemmin puolin, vanhoilla mökkitonteilla täydennys/uudisrakentaminen tapahtuu entisten rakennusten paikoille tai muuten niin, että rakennukset muodostavat hierarkkisen pihapiirin. Uudisrakennukset sijoittuvat avoimelle pihalle alueelle tai metsän reunaan. Pyrkimyksenä on, että eri-ikäiset rakennukset muodostavat harmonisen kokonaisuuden.
- B. Metsämaisema
Ohrasenojantien pohjoisrinteen puolella rakennukset sijoittuvat alatasanteelle, alle 20m korkeuskäyriä tai osittain rinteeseen. Päärakennus sijaitsee ylempänä rinteessä ja piharakennus tien varressa. Rakennusten taakse jäävä puusto säilytetään ja hoidetaan mahdollisimman pienin toimenpitein, piha-alueella säilytetään metsäinen ilme.



OULUJOKIVARREN OSAYLEISKAAVA



NYKYTILANNE



KEHITTÄMISMALLI



OSA A

RAKENNUSTAPA-OHJEET

Rakennustyypit:

- A. Ohrasenojantien alkupään uudet rakennukset ovat selkeämuotoisia, kapearunkoisia puurakennuksia joissa on harjakatto, kaltevuus 1:2 – 1:3. Rakennusten korkeus 1-2 kerrosta.
- B. Pohjoisrinteen rakennukset ovat noppamaisia tai pääty tielle päin sijoitettuja kapearunkoisia, muotokieleltään moderneja rakennuksia. Kattomuoto on harjakatto, kaltevuus 1:5 – 1:2,5. Tavoitteena on, että maisemaa ei suljeta rakennuksilla

Materiaalit:

- A. Ohrasenojantien alkupään uudet rakennukset ovat puuverhoiltuja ja peitto- tai kuultomaalattuja, katteena tumma huopa tai pelti. Rakennusten väritys luo tukea pihapiirin hierarkiaa; piharakennukset ovat punamullattuja, päärakennukset punamullattuja, valkoisia tai vaalein sävyin maalattuja.
- B. Pohjoisrinteen rakennukset ovat väritykseltään tummia, taustaansa sulautuvia. Materiaaleina puuverhoukset, tiili (sileä tai harjattu), rappaus, luonnonkivi, osittain pelti ja lasi. Väritys tummat maavärit.



Lähtötietoaineisto

Tätä ohjeiston laatimista ohjaa osayleiskaavan lisäksi varsinaisen kaavatyön lähtötietoaineisto ja aikaisemmat kaavavaiheet.

KAAVAT

Oulujokivarren osayleiskaavan rinnalla jatkossa voimassa olevat kaavat:

- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava 2030
- Asemakaavat Sanginkankaalla ja Artturilassa (Asemakaavoitetuilla alueilla ja asemakaavoitettavaksi osoitettavilla alueilla Oulujokivarren osayleiskaava tulee voimaan vain asemakaavan muuttamista ja sen laatimista ohjaavana.)

Oulujokivarren osayleiskaava korvaa seuraavat alueen yleiskaavat:

- Oulun seudun yleiskaava 2020 (YM 2005)
- Madekosken osayleiskaava (YM 1985)

SELVITYKSET

Tämän työn kannalta keskeisiä selvityksiä ovat olleet:

- Pohjois-Pohjanmaan maisema, Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliitto, 1990
- Arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö, 1992
- Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet 1, Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliitto, 1993
- Rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt, Ympäristöministeriö – Museovirasto, 1993
- Arvokkaita alueita Oulussa, osa II, Oulun kaupunki, 2001
- Arvokkaita alueita Oulussa, suojelu- ja kehittämisohjelma, Oulun kaupunki, 2001
- Oulujokivarren maisemaselvitys ja maisemanhoitosuunnitelma, Oulun kaupunki ja Muhoksen kunta, 2002
- Oulujokivarren rakennusperintö, Oulun kaupunki, 2003-2005
- Oulu-Kajaani-maantie vuodelta 1785 (Oulussa ja Muhoksella) tieinventointi, ns. Keisarintieinventointi, Oulun kaupunki, 2004



OSA A

RAKENNUSTAPAOHJEET

KIRJALLISUUTTA

- *Arkkitehtuuria Oulussa 2002*, Rakennusvalvontavirasto, Oulun kaupunki, Oulu, 2002.
- *Arkkitehtuurin ABC*, löytöretki rakennettuun ympäristöön. Suomen arkkitehtiliitto, Helsinki, 2004.
- *Asumisen ekokirjo*. Hanna Liukkonen, toim., Ympäristöministeriö, Helsinki, 1997.
- *Entinen Oulujoki, Historiikka ja muistitietoa*. Oulujoki Oy, Oulu, 1954.
- *Huurre, Matti; Vahtola, Jouko. Oulujokilaakson historia. Kivikaudelta vuoteen 1895*. Oulu, 1991.
- *Jälleenrakennuskauden perintö Lapissa*. Pihkala, Antti, toim., Lapin rakennusperinne ry., Oulu, 2004.
- *Kirveenummi, Anna; Räsänen, Riitta. Suomalainen kylä, kuvattuna ja muisteltuna*. SKS, Helsinki, 2000.
- *Kotikontu kuntoon, maaseutu ympäristön parantamisopas*. Maatilahallitus, RAK, Helsinki 1992.
- *Kovalainen, Pasi; Louekari, Anna. Pohjois-Pohjanmaan talonpoikaisarkkitehtuuria*. Kustannus Pohjoinen, Oulu, 1994.
- *Käden jälki. Lakeuden kulttuuriympäristö ja sen hoito*. Salmela, Anneli, toim., Pohjois-Pohjanmaan työvoima- ja elinkeinokeskus, 2001.
- *Lahti, Pekka. Tiivis ja matala*. Rakennustieto Oy, 2002.
- *Liikamaa, Heimo. Tiivistä ja matalaa Oulussa*. Rakennustieto Oy, 2002.
- *Manninen, Rikhard; Sari Puustinen. Tiivistä ja matalaa Helsingin seudulle*. Rakennustieto Oy, 2002.
- *Manninen, Turo. Oulun kaupungin historia VI 1945-1990*. Oulun kaupunki, Jyväskylä, 1995.
- *Maaseudun rakennusperintö, huomisen vahvuus*. Sanna Schildt, toim., talonpoikaiskulttuurisäätiö, Rakennustieto, Tampere, 2005.
- *Ranta, Sirkka-Liisa; Seppovaara, Juhani. Maatilan pihapiiri*. SKS, Helsinki, 2004.
- *Ranta, Sirkka-Liisa; Seppovaara, Juhani. Tupa*. RAK, Jyväskylä 2000.
- *Tervonen, Antero. Oulujokisten sata vuotta. Entisen Oulun maalaiskunnan / Oulujoen kunnan historia 1865-1964*. Oulujoki-seura, Oulu, 1999.
- *Vepsäläinen, Jussi. Pientalojen parhaat, suomalaista puuarkkitehtuuria*. RAK, Puuinfo Oy, Helsinki, 1994.



OSA A

RAKENNUSTAPAOHJEET

MUU KIRJALLINEN JA SÄHKÖINEN MATERIAALI

- Oulun arkkitehtuuripoliittinen ohjelma, Oulun kaupunki, Oulu, 2003.
- Pohjoissuomalainen kylä, osat 1 ja 2. Oulun yliopisto, arkkitehtuurin osasto, yhdyskuntasuunnittelun laitos, julkaisu A8, Oulu, 1984
- Siipola, Pirjo. Kestävän kehityksen mukainen pientaloryhmä – kolmen suomalaisen ekokylähankkeen toteutus. Lisensiaattityö, Oulun yliopisto, julkaisu A29, Oulu, 2000.
- Suvelasta Onnelaan, huvilaelämää Oulussa. Näyttelyesite, Pohjois-Pohjanmaan museo, Oulu, 1993.
- Oulujokivarren pohjoispuolen osayleiskaavan muutos ja laajennus, kaavaselustus. Muhoksen kunta /Suunnittelukeskus Oy, 0509-B9944, Oulu, 2002
- Arkkitehti -lehti, vuosikertoja 1980-2005
- Verkkosivustot, mm. museovirasto, tielaitos, ympäristöministeriö.

VALOKUVAT

- Oulun kaupungin suunnittelupalvelut, Oulujokivarren rakennusinventointi
- Helena Hirviniemi
- Agu Külm
- Esko Männikkö

PIIRROKSET JA KAAVIOT

- Kartta-aineisto: Oulun kaupungin suunnittelupalvelut /Talous ja strategia
- Kaaviot, havainnekuvat ja piirrokset:
Arkkitehtitoimisto Helena Hirviniemi & Studio RenDO arkkitehdit