

Hartaanranta

Rakentamistapaohje

Täydentää asemakaavaa 564-2462

Hyväksytty Rakennuslautakunnassa 5.10.2022

OULU



YHDYSKUNTA- JA
YMPÄRISTÖPALVELUT



ASUNTOMESSUT

OULU 2025

Sisältö

HARTAANRANTA..... 3

Suunnittelun käynnistäminen.....3

Tontin käyttösuunnitelma3

KAUPUNKIKUVALLISET TAVOITTEET.....4

Alueen luonnehdintaa4

KORTTELEITA KOSKEVAT YLEISOHJEET5

Julkisivut AK-korttelit 118, 119, 120 ja 121.....5

Terassit ja parvekkeet.....5

Vesikatto.....6

Kortteleiden yhteispihat ja -tilat.....7

Talousrakennukset.....8

Johtoliittymät ja tekniset tilat8

Tukimuurit ja aidat.....8

Viherkerroin, lumitilat ja hulevesisuunnitelmat.....8

Istutukset.....9

Valaistus9

Tekniset laitteet9

Rakennussuojelu.....9

Pysäköintilaitos.....10

Hartaanranta

Rakentamistapaohje koskee Tuiran kaupunginosan:

AK-tontteja kortteleissa 118, 119, 120 ja 121

AKR-tontteja korttelissa 120 ja 122

AP-tonttia korttelissa 119

LPA-1 -tonttia korttelissa 120

SR-1 -tontteja korttelissa 118, 121 ja 122

AH-tontteja kortteleissa 119, 120, 121 ja 122

SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN

Ennen suunnitteluun ryhtymistä tulee tontin haltijan ja pääsuunnittelijan yhdessä ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan. Tarkastusarkkitehdin kanssa käytävässä neuvottelussa ja suunnittelun aloituskokouksessa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä rakentamistapaohjeet sekä mahdolliset muut huomioon otettavat seikat.

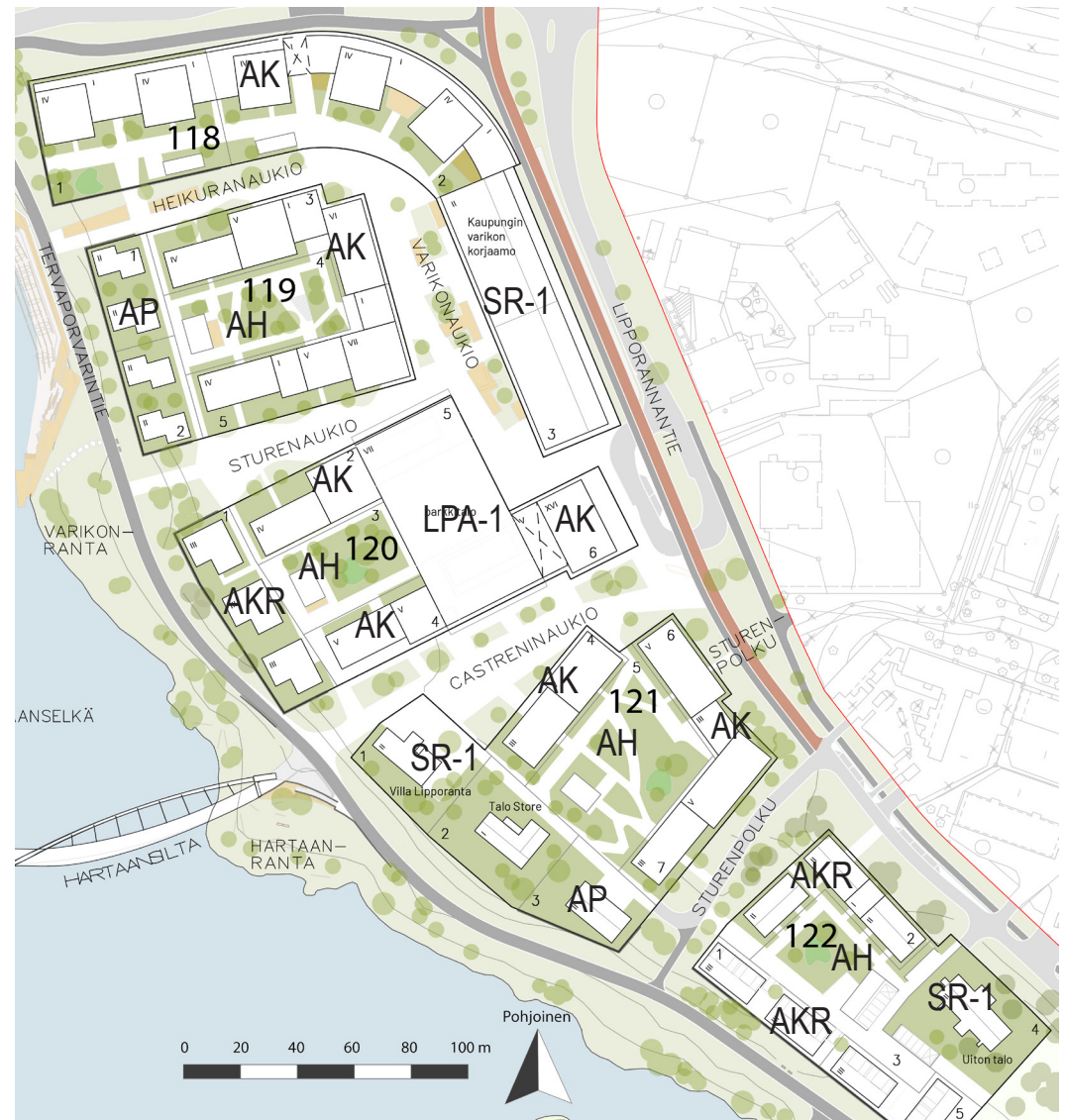
Rakennussuunnitelmista on rakennusvalvonnan harkinnan mukaan pyydettävä kaupunkikuvatyöryhmän lausunto.

TONTIN KÄYTTÖSUUNNITELMA

Yhtiömuotoisille tonteille on laadittava tontin käyttösuunnitelma, joka on hyväksyttävä Rakennusvalvonnassa ja kadut ja liikenne-yksikössä ennen rakennusluvan hakemista. Mikäli rakennusoikeudesta toteutetaan vain osa, tulee käyttösuunnitelmassa osoittaa, miten koko rakennusoikeuden määrä voidaan ja aiotaan toteuttaa myöhemmin. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva tontinkäyttösuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

Kunkin korttelin ensimmäisen rakennushankkeen suunnittelija laatii koko korttelia koskevan käyttösuunnitelman, jossa esitetään katuliittymät, teknisten liittymien paikat, pyörä- ja mahdollisten autopaik-

kojen sijoittelu, korkeusasemat, istutukset sekä huolto- ja pelastusliikenteen järjestelyt. Istutusten suunnittelussa edellytetään ammattitaitoisen vihersuunnittelijan käyttöä.



Kuva: Hartaanrannan yleissuunnitelma

KAUPUNKIKUVALLISTE TAVOITTEET

Alueen luonnehdintaa

Hartaanranta täydentää Tuiran Lipporannan kerrostaloaluetta ja liittyy sen kiinteästi Toppilansalmen rantaan. Rakennukset keskittyvät kolmen kaupunkiaukion (Heikuranaukio, Sturenaukio ja Castreninaukio) ympärille kerrosluvun porrastuessa alaspäin rantaa kohti. Asuinkorttelit on melko tiiviitä ja rakentuvat korttelin yhteispihan ympärille. Rantaa myötäilevän Tervaporvarintien kevyen liikenteen varressa rakentaminen on matalaa, lähes pientalomaista.

Mittakaavaltaan uusi asuntoalue on kaupunkimaisen tehokas ja kerrosluvuiltaan rohkea. Salmen rannalle ja avomerellä sijoituessaan Hartaanrannasta rakentuu pienilmastoltaan ja ympäristökuvaltaan merellinen ja urbaani alue. Alueen maamerkinä on 16-kerroksinen tornitalo, joka edustaa innovatiivista ja tulevaisuuteen tähtäävää rakentamista, muodostaen kaupunkikuvallisesti luontevan parin Lipporannan korkealle tornille.

Rakennusten luonne on satamamiljöön ja perinteisen teollisuusrakentamisen innoittama ja rouhean merellinen. Hietasaarentien varressa oleva kaareva hallirakennus pyritään säilyttämään ja muotoa toistamaan myös mahdollisessa uudisrakentamisessa.

Osa alueesta sisältyy valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventointiin (rky 2009). Uudisrakentaminen sopeutuu SR-1 merkittävihin rakennuksiin ja muodostaa niiden kanssa ehjiä korttelikokonaisuuksia.

Salmen rantavyöhykkeelle sijoittuvat merelliset toiminnot aktivoivat ja monipuolistavat asuntoaluetta. Ranta-alueelle suunniteltavilla "maamerkkirakennuksilla" on merkittävä rooli Oulun merellisen kaupunki-

kuvan rakentumisessa, mikä edellyttää niiden arkkitehtuurilta korkeaa laatutasoa.

Yksityisistä korttelipihoista pyritään muodostamaan suojaisen viihtyisiä, pienimittakaavaisia ja vaihtelevan virikkeellisiä. Rakentamistapaohjeet sisältävät asemakaavan tavoitteita tukevia ja täsmentäviä ohjeita, jotka muodostavat sitovan lähtökohdan tarkemmalle toteutus suunnitellulle. Kaupunkikuvallisesti yhtenäisen kokonaishahmon hallitsemiseksi katuja rajaavien rakennusten tulee olla julkisivuiltaan selkeitä, materiaaleiltaan yhtenäisiä ja värisävyiltään keskenään harmonisia.

Alueella noudatetaan sinne laadittavaa taideohjelmaa.



Kuva: Hartaanselänrannan tukinuiton historiasta.

KORTTELEITA KOSKEVAT YLEISOHJEET

JULKISIVUT AK-KORTTELIT 118, 119, 120 ja 121

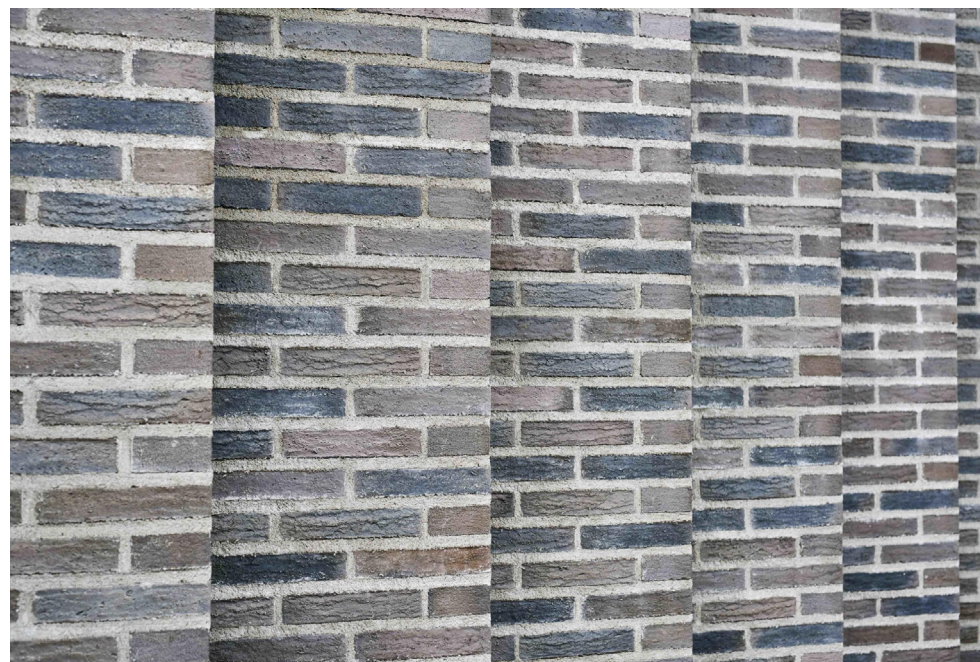
Asuinrakennusten pääjulkisivujen aukoiden ja katualueiden puolella tulee olla tiilestä paikalla muurattuja ja keskenään eri värisiä. Sallittuja ovat punaisen, ruskean, harmaan ja mustan erisävyiset tiilet. Sauman tulee olla tiilen värinen. Rakennuksissa tulee käyttää myös karkeampaa, teollisen vaikutelman antavaa tiiltä ja erilaisia tiililimityksiä. Tiilten värisävyjen tulee olla lähialueen tiilirakennuksiin sopiva. Kortteleiden 119, 120 ja 121 yleisten alueiden puoleisten julkisivujen pinta-alasta tulee muurata vähintään 50% käsinlyödyistä tiilistä (nk. ruukintiili).

Rakennusten aukotuksen tulee olla vaihtelevaa ja aukkojen väliin tulee jäädä vaaka- ja pystysuunnassa ehjiä tiilimuuripintoja. Edellinen määräys ei koske korttelin 120 XIV-korkuista asuinkerrostaloa, jonka julkisivut voivat olla puupintaiset. Korttelin 121 SR-1- ja AP-tonteilla tulee rakennusten julkisivumateriaalin olla puuta.

TERASSIT JA PARVEKKEET

Kortteleiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa. Maantasotasunnoilla tulee olla terassit Varikonaukion reunalle sijoituvia lukuun ottamatta.

Koko julkisivun mittaisia parvekekenttiä ei sallita. Yleisille alueille rajoituvien julkisivujen parvekkeita ei saa tukea maahan ja ne tulee lasittaa sivuun siirrettävillä laseilla. Varikonaukion, Heikuranaukion, Sturenaukion, Hietasaarentien, Lipporannantien, Sturenpolun ja Koskitien varressa julkisivujen parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä ja osana julkisivuaukotusta.



Kuva: Esimerkki ruukintiilimuurauksesta

Tavoitteena on, että rakennukset ovat muodoltaan ja materiaaleiltaan selkeitä ja että julkisivuväriytyksensä tukee rakennuksen perushahmoa ja korostaa massoittelemisen olennaisia osia. Tavoitteena pidetään selkeitä julkisivupintoja, jolloin pienemmät yksityiskohdat (ikkunat, pellitykset, räystäät jne) sävytetään julkisivun pääväriin sopeutuvaksi.

Verhouksen päälle kiinnitettäviä / julkisivuväristä poikkeavia nurkka-, peite- tai ikkunanpielilautoja ei sallita. Vesikaton IV-laitteet kootaan rakennuksen hahmoa korostaviksi kattopiipuiksi. Räystäsrakenteen tulee olla kapea ja alta avoin. Lumien putoaminen katualueelle ja kulkuväylille tulee estää lumiesteillä. Katualueeseen rajoittuvan asuinrakennuksen päätyyn tulee sijoittaa ikkunoita.

Maanpinnan ja meriveden korkeuksista johtuen asuntoalueen käyttöön-otto edellyttää maatayttöä. Maaperäolosuhteet ja perustamistapa tulee selvittää tontikohtaisesti.

Katusivuilla parvekkeiden tulee olla sisään vedettyjä. Julkisivun elävöittämisestä kaidet rakenteen lasituksineen saa ulottua enintään 30 cm julkisivupinnan ulkopuolelle.

Hietasaarentien puolella tulee lasitetut parvekkeet toteuttaa normaalia paremmin äänieristettyinä joko parvekkeen kattoon lisätyllä vaimennusmateriaalilla tai/ja käyttämällä tiivisteellisiä lasituksia tai muulla ratkaisulla, jolla saavutetaan vaatimuksen mukainen ääneneristävyys. Yli 65 dB keskiäänitasoalueelle ei osoiteta oleskeluun tarkoitettuja parvekkeita. Asuntojen tulee avautua myös hiljaisemmän julkisivun suuntaan.



Kuva: Näkymä Hartaansillalta kohti Castrenin aukiota.

VESIKATTO

Kortteleiden 118, 119, 120, 121 AK -tonteilla rakennusten kattomuodon tulee olla tasakattomainen tai sisäpihalle laskeva pulpettikatto. Korttelin 118 Hietasaarentien varren IV-kerroksisten rakennusten räystäslinjoiden tulee olla lisäksi keskenään samalla korkeudella.

Kortteleiden 119 ja 120 AP- ja AKR-tonteilla kattomuodon tulee olla samaan suuntaan kallistettu pulpettikatto. Korttelin 121 SR-1- ja AP-tonteilla tulee rakennusten katon olla mansarditai harjakatto. Korttelin 122 uudisrakennuksissa tulee olla yhtenäinen kaupunkikuvallinen ilme.

Uudisrakennuksien kattojen väri on tumman- tai vaaleanharmaa tai musta.

KORTTELEIDEN YHTEISPIHAT JA -TILAT

- Asuinkerrostalojen korttelialueille tontille rakennettavasta kokonaisrakennusoikeudesta tulee vähintään 3% olla yhteiskäyttötiloja, työtilaa ja/tai liiketilaa.
- Rakennusten ylimpiin kerroksiin tulee pyrkiä sijoittamaan yhteis- ja/ tai saunatiloja sekä niihin saa sijoittaa myös asuntoja tai teknisiä tiloja. Maantasossa olevien yhteistilojen tulee avautua yleisille alueille tai yhteispihalle ja käynti tulee olla suoraan ulkoa.
- Yhteistiloihin tulee sijoittaa lokerikot kotiin kuljetettaville ruokalähetyksille yms. sekä kierrätyspiste käyttökelpoisille tavaroille. Lokerikon tulee olla helposti saavutettavissa korttelin asukkaille ja lähetysten kuljettajille.
- Piha-alueelle tulee rakentaa korttelin yhteiskäyttöinen korttelitalo. Piharakennukset tulee suunnitella koko korttelialueella siten, että ne muodostavat arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään yhtenäisen kokonaisuuden. Korttelialueen pihojen välisiä rajoja ei saa aidata.
- Yhtiömuotoisissa kortteleissa tulee olla lisäksi yksi kotihoidolle varattu pysäköintipaikka. Liikuntaesteisten autopaikkoja ja kotihoidon pysäköintipaikan tulee sijoittaa korttelin yhteispihalle. Korttelissa 118 tonteilla 1 ja 2 liikuntaesteisten ja kodinhoidon autopaikat sijoittuvat omille tonteille.
- Korttelissa 122 tonteilla 1 ja 5 autopaikat tulee sijoittaa asuinrakennusten pohjakerroksiin. Muut korttelin autopaikat saa sijoittaa osoitetuille paikoille AH-korttelialueella.
- Autopaikkojen rakentamisessa tulee varautua siihen, että ne ovat muutettavissa sähköautojen latauspaikoiksi.



Kuva: Näkymä korttelin yhteispihasta.

TALOUSRAKENNUKSET

Erilliset talousrakennukset tulee toteuttaa yhtä julkisivumateriaalia käyttäen. Kattomuotona pääsääntöisesti loiva pulpettikatto, toteutus viherkattona.

Asuntoyhtiöissä tulee aina rakentaa kutakin asuntoa kohden riittävät irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastot. Asemakaavassa on varattu rakennusoikeutta tähän tarkoitukseen.

Mikäli asunnoissa on tulisijoja, tulee polttopuiden varastointia varten osoittaa tila.

JOHTOLIITTYMÄT JA TEKNISET TILAT

Suunnittelun alkuvaiheessa tulee pääsuunnittelijan hankkia käyttöönsä johtolinjojen yhdistelmäkartta. Siinä esitetyt johtoliittymien liitoskohdat on otettava huomioon teknisten tilojen sijoittelussa.

TUKIMUURIT JA AIDAT

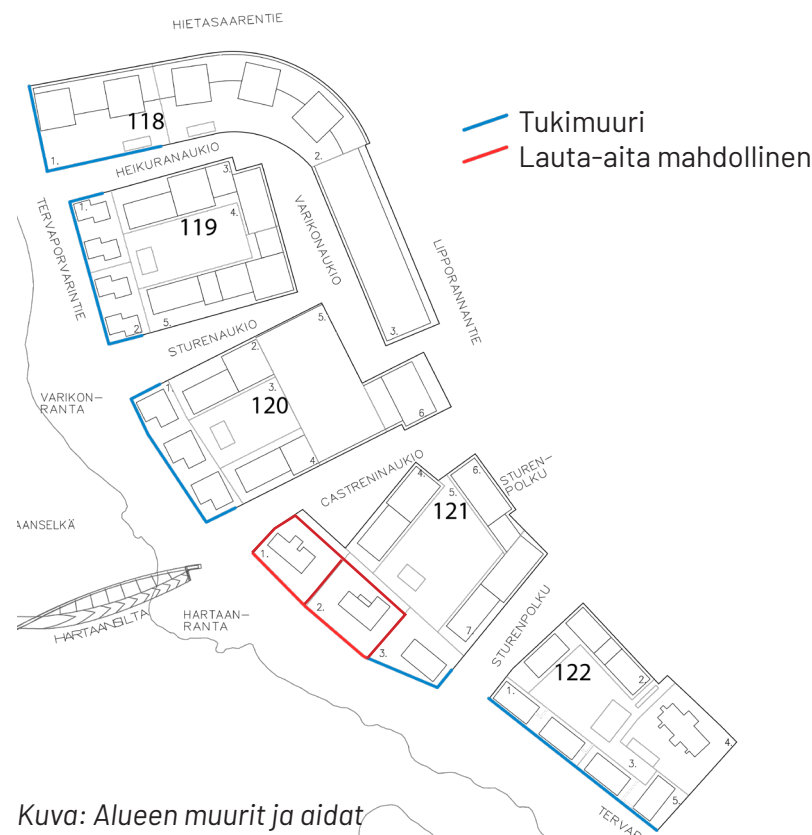
Asemakaavassa osoitettujen kortteleiden katusivuille tulee rakentaa tukimuurit katu-, piha- ja lattiakorkojen yhteensovittamiseksi. Samalla se muodostaa korotetun kasvialueen kadun puolelle istutettavalle kasvillisuudelle. Tukimuurit tulee toteuttaa kiviaineisena kortteleittain yhtenäisellä tavalla (esim uritettu väribetoni, luonnonkivi- tai tiiliverhous).

Katujen ja aukoiden puoleisia tontin sivuja ei aidata lukuunottamatta mahdollisia maantason asuntopihoja. Korttelialueen pihojen välisiä rajoja ei saa aidata.

SR-1 -puurakennusten kortteleissa voidaan käyttää rakennuksiin soveltuvaa puuaitaa.

VIHERKERROIN, LUMITILAT JA HULEVESISUUNNITELMA

Vihertehokkuuden toteutumista valvotaan tontin käyttösuunnitelmien tarkastamisen yhteydessä. Rakennuslupahakemukseen liitetään viherkertoimen tuloskortti ja tontinkäyttösuunnitelmaan sisältyvä vihersuunnitelma. Rakennuksen lopputarkastuksen yhteydessä tarkastetaan, että vihersuunnitelmaa on noudatettu. Vihertehokkuuden tulee täyttää Oulun viherkertoimen tavoiteluku.



Kuva: Alueen muurit ja aidat

Kun korttelissa on AH -yhteispiha, lasketaan viherkerroin, lumitilat ja hulevesilaskelmat koko korttelialueelta ja esitetään korttelialueen käyttösuunnitelmassa.

Tonteille / korttelialueille tulee laatia rakennusluvan yhteydessä hulevesisuunnitelma. Piha-alueiden pinnoitteista 80 % tulee olla vettä läpäiseviä materiaaleja. Hulevesien keräämistä ja viivyttämistä varten tulee rakentaa altaita ja/tai säiliöitä mitoitustilavuudeltaan vähintään 0,5 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia. Sadeveden keräämiseen kasteluvetenä käytettäväksi kannattaa rakentaa kasteluvesisäiliöitä, josta ylivuotava vesi johdetaan viivytyssäiliöihin. Säiliöissä tulee olla suunniteltu ylivuoto ja niiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa. Alueelle tulee laatia rakentamisen aikainen hulevesien hallintasuunnitelma, jota noudatetaan rakennustöiden aikana.

Käyttösuunnitelmassa tulee esittää riittävät lumitilat. Lumitilan ja aurattavan alan pinta-alojen tulee näkyä käyttösuunnitelmassa. Auruuslumen läjityksen vaatiman tilan laskentakaavoja tulee soveltaa tontinkäyttösuunnitelmien laatimisessa kaikissa paritaloa suuremmissa hankkeissa. Mitoituksessa lasketaan yhteen kaikkien tontilta aurattavien kulkuväylien ja talvikäyttöisten piha-alueiden pinta-ala, jonka mukaisesti laskentakaavalla saadaan selville lumenlajityksen edellyttämä pinta-alan tarve. Lumitilat tulee sijoittaa tontille sellaisiin paikkoihin, joihin ne voidaan luontevasti aurata, eivätkä estä sade- ja sulamisvesien valumista hulevesijärjestelmään tai tulvareitille. Lumitilalaskuri ja tontinkäyttösuunnitelman esitystapaohje löytyvät Oulun Rakennusvalvonnan verkkosivuilta.

ISTUTUKSET

Rakennusvolyymien vastapainona toimivilla runsailla istutuksilla on suuri merkitys pihojen ja sisäpihojen viihtyisyydelle ja asumismukavuudelle. Asuntoyhtiöiden rakentamishankkeissa tulee piha-alueiden suunnittelussa käyttää vihersuunnittelun ammattilaista. Pihoilla käytettävät

kalusteet, leikkivälineet, valaisimet, istutukset ym. tulee sovittaa alueen yleiseen luonteeseen sekä talojen arkkitehtuuriin.

VALAISTUS

Piha-alueiden ja julkisten ulkotilojen suunnittelussa tulee hyödyntää monipuolisesti valaistussuunnittelun mahdollisuuksia suhteessa maisema-arkkitehtuuriin. Tavoitteena on luoda viihtyisiä kohtaamispaikkoja ja eriluonteisia tiloja leikkiin ja oleskeluun eri ikäisille käyttäjille. Valaistusratkaisujen tulee tukea näitä tavoitteita.

Pihojen tulee myös muodostaa luonteva liittyminen rakennuksiin, ja pihatiloissa on suositeltavaa tutkia joustavia ja muunneltavia valaistusratkaisuja. Huolella suunniteltu, laadukas ja alueen mittakaavaan soveltuva ohjattu valaistus lisää myös käytettävyyttä pimeinä vuodenaikoina.

Piha-alueiden valaistuksessa käytetään pienimittakaavaisia pylväsvalaisimia ja pollarivalaisimia. Valon väri on lämmin valkoinen (2800-3000 K). Porttikongit, sisäänkäyntialueet luiskineen ja portaineen, pihan kulureitit sekä oleskelu- ja leikkialueet valaistaan. Myös piharakennukset valaistaan, kuitenkin niin että ne eivät korostu liikaa.

TEKNISET LAITTEET

Kortteleissa 119, 120, 121 muuntamo tulee integroida korttelialueen rakennukseen sähkönjakeluverkonhaltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamo tulee sijoittaa katutasolle ja kadun tai ajoväylän puoleiselle seinälle. Muuntamo on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

RAKENUSSUOJELU

Kortteleiden 118, 121 ja 122 SR-1 -merkinnällä osoitettujen rakennusten korjaus- ja muutostöissä tulee vaalia julkisivujen alkuperäistä tyyliä. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materi-

aaleja. Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita.

Korttelin 118 SR-1 rakennukseen tulee rakentaa palveluita ja/tai liiketoimintaa, siihen ei saa rakentaa asumista eikä päivittäistavarakauppaa.

Korttelissa 121/1 Villa Castrenissa on sallittu vain yksi asunto palvelu ja liiketoiminnan lisäksi.

Suojelukorttelialueiden autopaikat sijoittuvat korttelin 120/5 LPA-1 pysäköintialueeseen, lukuun ottamatta 122/4 Uiton talon pihassa saa pysäköidä.

PYSÄKÖINTILAITOS

Pysäköintilaitos sijoittuu kortteliin 120 tontille 5. Pysäköintilaitoksen julkisivujen tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuisia ja liittyä kaupunkikuvallisesti sitä ympäröiviin rakennuksiin. Varikonaukion puolen julkisivuun tulee liittää hillitysti julkisivuvalaistusta, taidetta tai lednäyttöjulkisivumateriaalia. Castrenin aukion ja Sturen aukion puolen julkisivujen tulee olla tiilestä paikalla muurattuja. Julkisivuista tulee häivyttää autohallimaisuus, julkisivujen tulee olla strukturoituja ja detaljoituja.



Kuva: Näkymä Hartaansillalta kohti Castrenin aukiota.