

Vaakunakylä

Rakentamistapaohje

Täydentää asemakaavaa 564-2525

Hyväksytty Rakennuslupatakuunassa xx.xx.xxxx

Sisältö

| | | | |
|---|----------|---|----------|
| VAAKUNAKYLÄ..... | 3 | KORTTELIKOHTAISIA ERITYISOHJEITA | 8 |
| Suunnittelun käynnistäminen..... | 3 | Kortteli 41 (P ja SR-1)..... | 8 |
| Tontin käyttösuunnitelma | 3 | Korttelit 40 (AK ja LPA-1) ja 42 (AK, AH, AKR)..... | 8 |
| | | Kortteli 43 (AK, AH ja AP)..... | 9 |
| KAUPUNKIKUVALLISET TAVOITTEET..... | 4 | Kortteli 44 (AK) "terassitalo" | 9 |
| ASUINKORTTELEITA KOSKEVAT YLEISOHJEET..... | 5 | | |
| Julkisivut..... | 5 | | |
| Vesikatto..... | 5 | | |
| Aitaaminen..... | 6 | | |
| Terassit, parvekkeet ja muurit..... | 6 | | |
| Talousrakennukset..... | 6 | | |
| Johtoliittymät ja tekniset tilat | 6 | | |
| Viherkerroin, lumitilat ja hulevesisuunnitelma..... | 7 | | |
| Istutukset..... | 8 | | |
| Valaistus..... | 8 | | |
| Tekniset laitteet..... | 8 | | |

Vaakunakylä

Rakentamistapaohje koskee Hietasaaren kaupunginosan:

AK-tontteja kortteleissa 40, 42, 43 ja 44,

AKR-tonttia korttelissa 42

AP-tonttia korttelissa 43

P-tonttia korttelissa 41

LPA-1-tonttia korttelissa 40

SR-1-tonttia korttelissa 41

AH-tontteja kortteleissa 42 ja 43

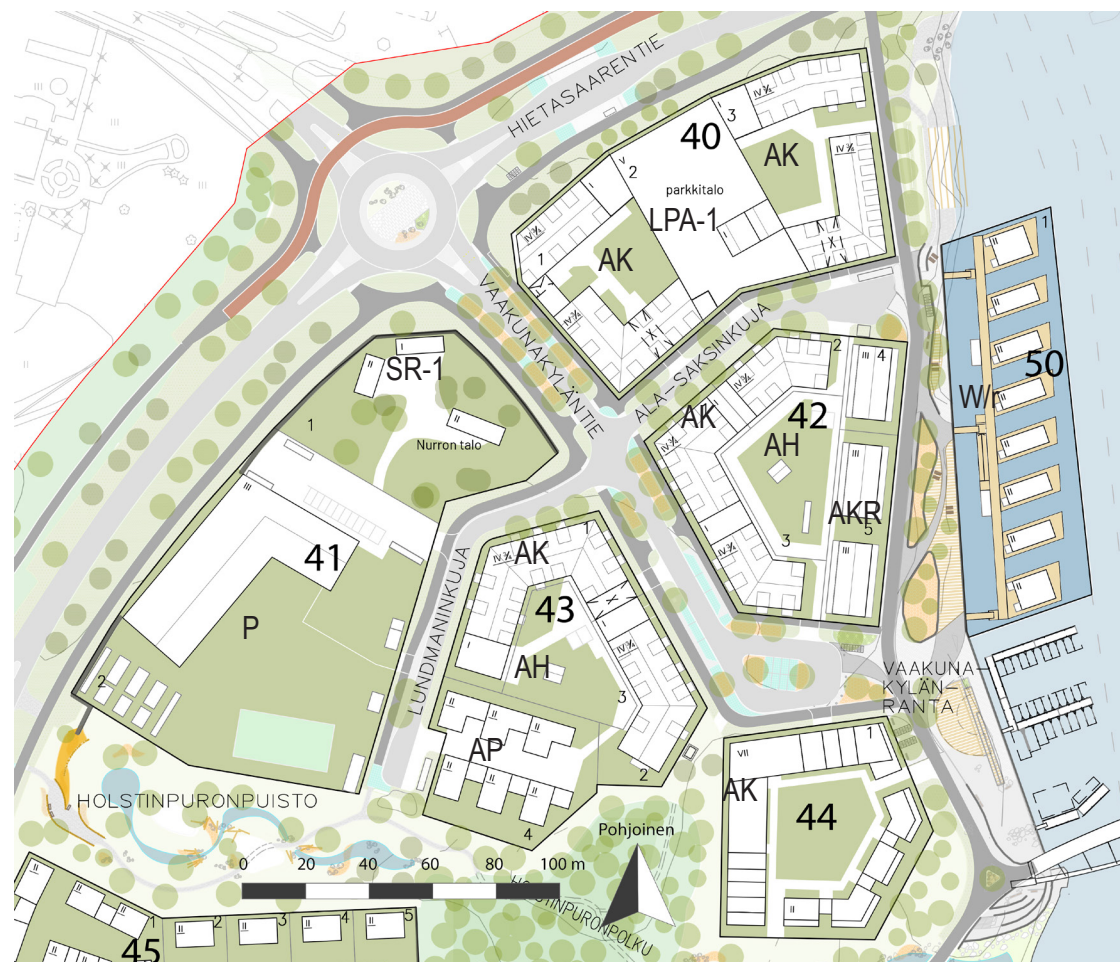
Rakentamistapaohjeet sisältävät asemakaavan tavoitteita tukevia ja täsmentäviä ohjeita, jotka yhdessä muodostavat sitovan lähtökohdan tarkemmalle toteutussuunnittelulle.

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 pyydetävä 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



Kuva: Hietasaaren kaupunginosan Vaakunakylän viitesuunnitelma. Kuvassa kortellit ja tontit, joita tämä rakentamistapaohje koskee lukuunottamatta kortteli 50.

Kunkin korttelin ensimmäisen rakennushankkeen suunnittelija laatii koko korttelia koskevan käyttösuunnitelman, jossa esitetään katuliittymät, teknisten liittymien paikat, pyörä- ja mahdollisten autopaikkojen sijoittelu, korkeusasemat, istutukset sekä huolto- ja pelastusliikenteen järjestelyt. Istutusten suunnittelussa edellytetään ammattitaitoisen vihersuunnittelijan käyttöä.

Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Mittakaavaltaan asuinalue on pienimittakaavainen, kaupunkimaisen tehokas, mutta kerrosluvultaan maltillinen. Hartaanselän rannalle ja puistomaiseen ympäristöön sijoittuva Vaakunakylä on pienilmastoltaan ja kaupunkikuvultaan merellinen alue. Rakennusten selkeälinjainen massoittelu, julkisivujäsentely sekä harkittu värien ja materiaalien käyttö kuvastavat modernein keinoin rakentamisajankohtaansa. Ranta-alueelle suunniteltavilla maamerkkirakennuksilla on merkittävä rooli Oulun suistoalueen kaupunkikuvassa. Tämä edellyttää arkkitehtuurilta korkeaa laatutasoa. Yksityisistä korttelipihoista pyritään muodostamaan suojaisen viihtyisiä, pienimittakaavaisia ja vaihtelevan virikkeellisiä.

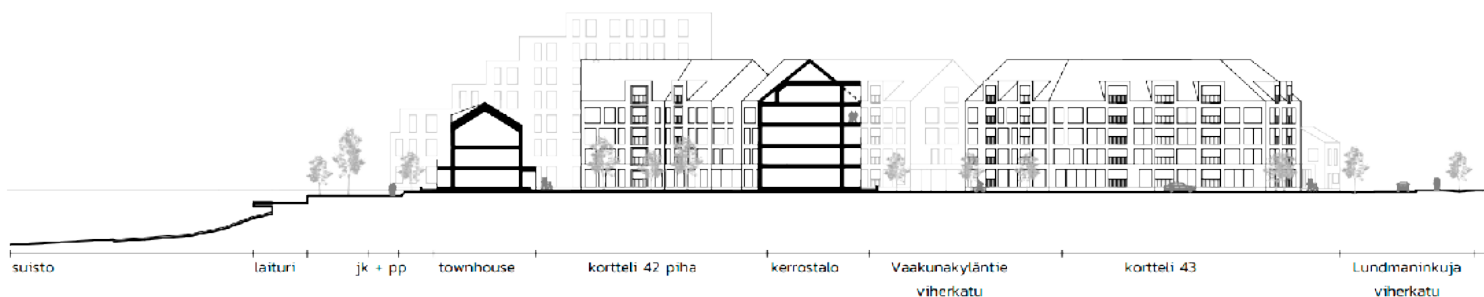
Kaupunkikuvallisesti yhtenäisen kokonaishahmon hallitsemiseksi katuja rajaavien rakennusten tulee olla julkisivuiltaan selkeitä, materiaaleiltaan yhtenäisiä ja värisävyiltään keskenään harmonisia mutta riittävän värikkäitä.

Alueella noudatetaan sinne laadittavaa taideohjelmaa.

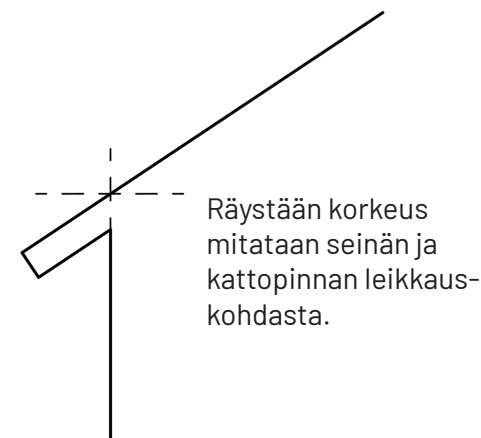


Kuva: Näkymä Vaakunakylänrannasta

Kuva: Vaakunakylän alueleikkaus



Kuva: Kuva: Vaakunakylän alueleikkaus



Kuva: Räystäslinjan korkeuden mittaus

ASUINKORTTELEITA KOSKEVAT YLEISOHJEET

JULKISIVUT

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

Asuinrakennusten pääjulkisivujen tulee olla keskenään eri värisiä, murrettuja punaisen, ruskean, keltaisen ja vihreän sävyisiä. Valkoinen, musta ja harmaa on sallittuja vain vähäisessä määrin tehosteväreinä. Korttelissa 43 tontilla 4 AP-rakennukset voivat olla vaaleita, kuitenkin eivät täysin valkoisia.

Verhouksen päälle kiinnitettäviä tai 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 lumiestein. Katualueeseen rajoittuvan asuinrakennuksen päätyyn tulee sijoittaa ikkunoita.

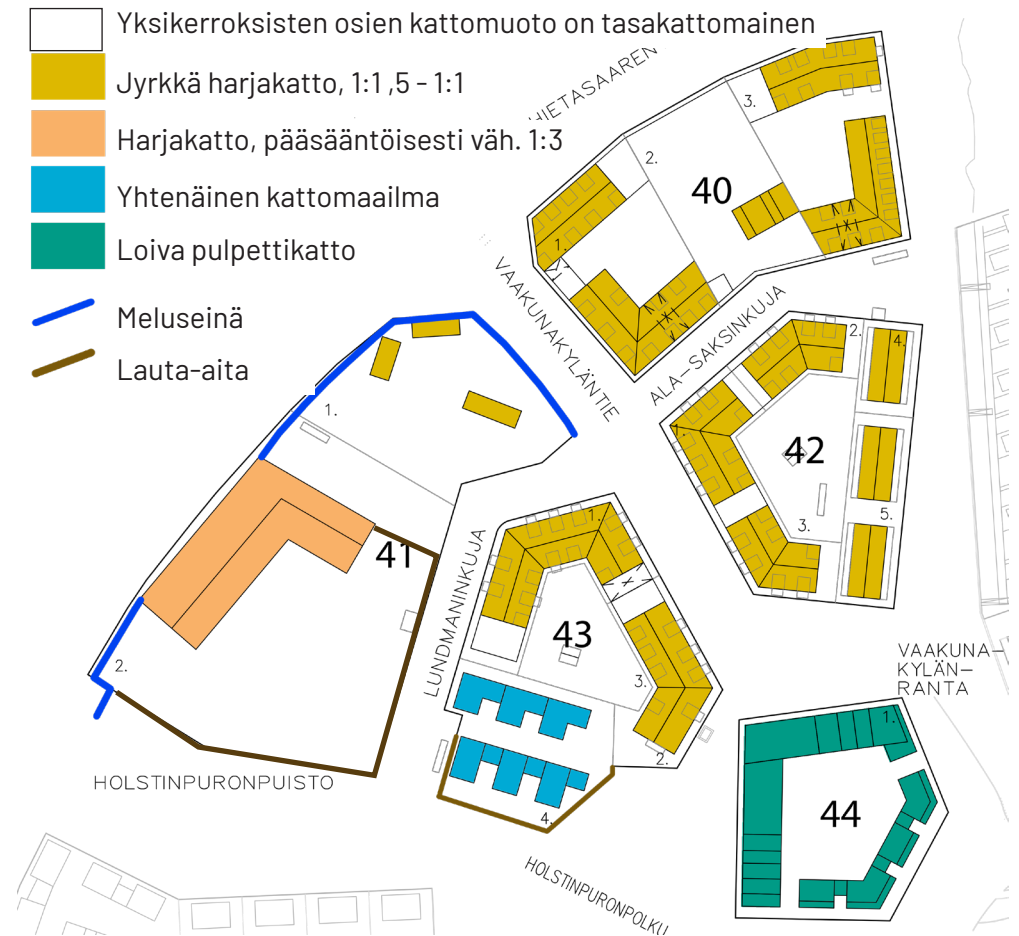
Maanpinnan ja meriveden korkeuksista johtuen asuntoalueen käyttöönotto edellyttää maatäyttöjä. Maaperäolosuhteet ja perustamistapa tulee selvittää tonttikohtaisesti.

VESIKATTO

Vesikattomuotona on AK- ja AKR-kortteleissa jyrkähkö symmetrinen tai epäsymmetrinen harjakatto, kaltevuus 1:1,5. AP-kortteleissa voidaan käyttää myös loivaa, lähes tasakattomaista kattoa. P-korttelin 41 kattomuoto syvärunkoisessa rakennuksessa on harjakatto, kaltevuus vähintään 1:3.

Kortteleissa 40, 42 ja korttelin 43 tonteilla 1-3 kerrostaloasuinrakennuksissa tulee olla jyrkkä harjakatto, jonka minimikaltevuus on 1:1,5 ja jossa on kattolyhtyjä.

Rakennusten räystäslinjojen tulee olla kortteleittain kerroskohtaisesti keskenään samalla korkeudella. Talousrakennuksiin tulee rakentaa viherkatto tai ne tulee varustaa aurinkokeräimillä.



Kuva: Vaakunakylän kattomuodot ja aidat

AITAAMINEN

Puistoalueiden puoleiset reunat rajataan lauta-aidalla, lisäksi voidaan istuttaa pensasaita. Aidan runkotolppa on aina tontin puolella. Aidassa saa olla aidan korkeinen portti.

TERASSIT, PARVEKKEET JA MUURIT

Katusivuilla parvekkeiden tulee olla sisään vedettyjä. Julkisivun elävöittämiseksi kaiderakenne lasituksineen saa ulottua enintään 30 cm julkisivupinnan ulkopuolelle.

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

TALOUSRAKENNUKSET

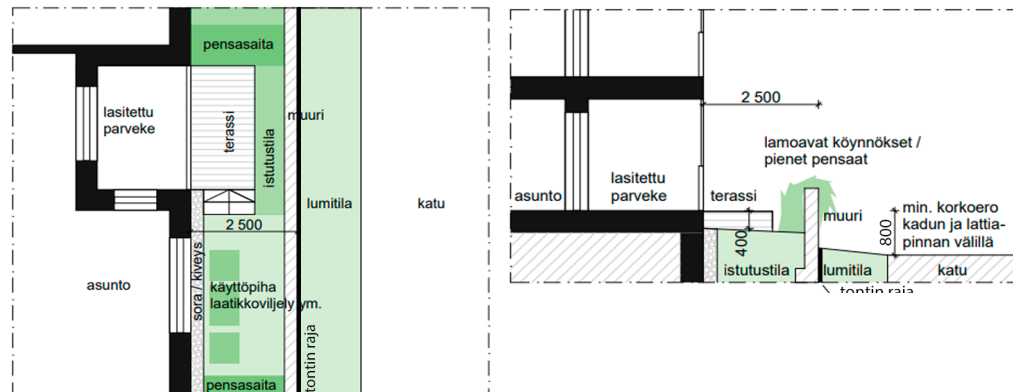
Erilliset talousrakennukset tulee toteuttaa pääosin yhtä julkisivumateriaalia käyttäen. Materiaalin tulee olla värisävyineen koko korttelissa yhtenäinen. Kattomuotona pääsääntöisesti loiva pulpettikatto, toteutus viherkattona.

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.



Kuvat: Esimerkki terassien sijoittumisesta



Kuva: Vaakunakylän rakennusten värimallit

VIHERKERROIN, LUMITILAT JA HULEVESISUUNNITELMA

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

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-alat tulee näkyä käyttösuunnitelmassa. Auruslumen läjityksen vaatiman tilan laskentakaavoja tulee soveltaa tontinkäyttösuunnitelmien laatimisessa kaikissa paritaloa suuremmissa hankkeissa. Mitoituksessa lasketaan yhteen kaik-

kien tontilta aurattavien kulkuväylien ja talvikäyttöisten piha-alueiden pinta-ala, jonka mukaisesti laskentakaavalla saadaan selville lumenläjityksen 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.

Kuva: Näkymä Hietasaarentien ja Vaakunakyläntien risteyksestä



ISTUTUKSET

Rakennusvolyymien vastapainona toimivilla runsailla istutuksilla on suuri merkitys pihojen ja sisäpihojen viihtyisyydelle ja asumismukavuudelle. Asuntoyhtiöiden rakentamishankkeissa tulee piha-alueiden suunnittelussa käyttää vihersuunnittelun ammattilaista. Piholla 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 maise- ma-arkkitehtuuriin. Tavoitteena on luoda viihtyisiä kohtaamispaikkoja ja eriluonteisia tiloja leikkiin ja oleskeluun eri ikäisille käyttäjille. Valaistus- ratkaisujen tulee tukea näitä tavoitteita.

Pihojen tulee myös muodostaa luonteva liittyminen rakennuksiin, ja pi- hatiloissa on suositeltavaa tutkia joustavia ja muunneltavia valaistusrat- kaisuja. Huolella suunniteltu, laadukas ja alueenmittakaavaan soveltuva ohjattu valaistus lisää myös käytettävyyttä pimeinä vuodenaikoina.

Piha-alueiden valaistuksessa käytetään pienimittakaavaisia pylväsvalaisimia, pollari- ja seinävalaisimia (epäsuoravallo). Valon väri on lämmin valkoinen (2800-3000 K). Porttikongit, sisäänkäyntialueet luiskineen ja portaineen, pihan kulkureitit sekä oleskelu- ja leikkialueet valaistaan. Myös piharakennukset valaistaan, kuitenkin niin että ne eivät korostu liikaa. Opaalikupuisia puolipallon tai puolikuution muotoisia seinä- tai kattovalaisimia ei käytetä rakennuksiin kiinnitettävänä valaisimina, ei edes parvekkeilla.

TEKNISET LAITTEET

Kortteliin 40 sijoitettava muuntamo rakennetaan paikoitustalon sisälle.

KORTTELIKOHTAISIA ERITYISOHJEITA

Kortteli 41 (P ja SR-1)

P-tontilla oleva julkinen rakennus on massaltaan ja kattomuodoltaan voi- makas ja selkeä. Julkisivut ovat pääosin puuta, yleissävy tumma. Huolto- tilat tulee integroida rakennuksen massaan eikä jätteiden ja kuljetuslaati- koiden tms. ulkosäilytystä sallita.

Korttelit 40 (AK ja LPA-1) ja 42 (AK, AH, AKR)

Korttelien 40 ja 42 kaupunkikuvallisena tavoitteena on modernin puukau- pungin ilme. Rakennukset ovat katujen suuntaan selkeitä ja seinälinjat ovat yhtenäisiä, ei ulkonevia parvekkeita tai erkkereitä. Aukotus on vaih- televaa monimuotoista vastakohtana rakennusten tiukan kuutiomaiselle muodolle. Julkisivut ovat pääosin puupintaisia, maantasokerros voi olla osin kivirakenteinen ja -pintainen.

Korttelin 40 paikoitustalo on arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen ja liittyy kaupunkikuvallisesti sitä ympäröiviin asuinrakennuksiin. Julkisivuista tulee häivyttää autohallimaisuus, julkisivujen tulee olla strukturoituja ja detaljoituja.

Korttelissa 42 salmen puoleisessa AKR-korttelissa voidaan käyttää ulko- nevia parvekkeita mutta ne eivät saa muodostaa yhtenäistä parvekekent- tää koko rakennuksen leveydeltä. Puolilämpimien tilojen ja/tai viherhuo- neiden rakentaminen julkisivuun on suotavaa.

AH-tonteilla tulee piharakentamisen ja talousrakentamisen olla korkea- tasoista ja liittyä asuinrakentamisen arkkitehtuuriin. Rakennukset ovat puurakenteisia ja niissä on viherkatto.

Kortteli 44 (AK) terassitalo

Rakennus tulee toteuttaa terassitalona. Rakennuksen massan tulee olla porrastettu ja terassoituva. Rakennuksen ylempiin kerroksiin liittyville edellisen kerroksen katonosille on rakennettava kattoterasseja. Korttelin pysäköinti tulee toteuttaa maanpäällisenä kansipysäköintinä. Julkisivut voivat olla kivi- tai puupintaisia.

Kulkureittien ja oleskelualueiden ulkopuoliset alueet kansipihalla tulee istuttaa. Istutusten kasvuedellytykset kansipihoilla tulee varmistaa riittävästi korotetuilla istutusalueilla. Istutettavista alueista vähintään puolet tulee olla vähintään 0,5-0,9 m syvää kasvualustaa, johon voidaan istuttaa erikokoisia pensaita ja pieniä puita. Kasvillisuuden, kasvialustan ja kastelu- sekä kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve on otettava huomioon rakenteiden mitoituksessa.

Kaavan mahdollistaman myymälän tai liiketilan huoltotoiminnot (huoltopiha, jätehuolto) tulee sijoittaa rungon sisään niin, ettei niistä aiheudu haittaa asumiselle. Myymälällä ei saa olla ulkovarastointia.

Kortteli 43 (AK, AH ja AP)

Korttelin AK-rakennukset noudattavat samoja kaupunkikuvallisia periaatteita kuin alueen muut korttelit. AP-pientalotontilla voidaan tehdä toisiinsa kytkettyjä atriumtaloja joissa loiva, lähes tasakaton omainen kattomuoto. Rakennukset voivat olla väritykseltään vaaleita poiketen korttelin muusta rakentamisesta.

Liikuntaesteisten autopaikkoja tulee olla kaksi LE-paikkaa pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi LE-paikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. LE-pysäköintipaikat tulee toteuttaa pysäköintinormin mukaisen velvoitepaikkamäärän lisäksi. Yhtiömuotoisissa kortteleissa tulee olla lisäksi yksi kotihoidolle varattu pysäköintipaikka. Liikuntaesteisten autopaikkoja ja kotihoidon pysäköintipaikan saa sijoittaa yhteispihalle.



Kuva: Vaakunakylän terassitalo Hartaansillalta katsottuna

