

## HIUKKAVAARA, JÄÄKÄRINKANGAS

### RAKENTAMISTAPAOHJE OMAKOTITONTEILLE

17.2.2022. Hyväksytetään rakennuslautakunnassa. Ohjeeseen voi tulla vähäisiä tarkennuksia.



**Tämä rakentamistapaohje koskee Jääkärintangkaan kortteleita 3-4, 8-9 sekä 11-18.**

Jääkärintangkaan ammattirakentajien korttelialueille on laadittu erillinen rakentamistapaohje.

Rakentamistapaohje hyväksytetään rakennuslautakunnassa.

Oulun kaupunki

Rakennusvalvonta tarkastusarkkitehti Kari Kämäräinen

Kaavoitus asemakaava-arkkitehti Leena Kallioniemi

Havainnekuvat: Arkkitehtitoimisto Heikki Viiri Oy

## 1. Yleistä

Rakentamistapaohje koskee Hiukkavaaran Jääkärintankaan alueen omakotitontteja kortteleissa 3-4, 8-9 sekä 11-18. Korttelit on esitetty kuvassa 1.

Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on ohjata rakentamista Jääkärintankaan alueella siten, että alueesta muodostuu monimuotoinen, mutta 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 rakennusvalvonnan 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 tontilla, pihajärjestelyt kuivatukseen, liittyminen ympäristöön, pysäköinti ja tontin rajaus.



Kuva 1. Asemakaavakartalle on rajattu korttelit, joita rakentamistapaohje koskee.

Alueen yleisilme on kylmäisen tiivis ja matala. Kaupunkirakenteen tehokkaimmat alueet sijoittuvat kokoojakadun, Jääkärintankaantien, varteen. Raitotien varteen on sijoitettu kaupunkikivullisesti tärkeää rakentamista alueen reunavyöhykkeeksi kaupunkinäkömän ja melunsuojauksen vuoksi. Aluetta ympäröivät metsäiset viheralueet mahdollistavat lähiympäristön virkistyskäytön sekä kattavan kävely-, pyöräily- ja ulkoilureitistön. Alueen keskelle muodostuu pohjois-eteläsuuntainen puistoalue, Jääkärintankaanpuisto, reitteineen. Puistoalue risteää kapeimmassa kohdassa itä-länsisuunnassa aluetta yhdistävän tonttikadun, Viestimiehentien, kanssa. Risteysalueelle muodostuu alueen keskus, Jääkärintankio, joka on suurin katupihoista. Korttelikohtaisten pienempien katupihojen yhteyteen sijoittuu asukkaiden yhteistä tilaa mm. leikille, oleskelulle, ympäristörakentamiselle, tekniselle huollolle, taiteelle ja lumenlajitykselle.

Korttelit muodostuvat pienistä rakennusyksiköistä. Pieni rakeisuus mahdollistaa tehokkaan ja tiiviin tilankäytön sekä rakennusten sijoitteluvaihtoehtoja korttelirakenteen sisällä. Matala ja tiivis rakentamistapa luovat mittakaavaltaan, miljöönsä muodostukseltaan ja pienilmastoltaan miellyttävää kaupunkiympäristöä. Matala rakentaminen aiheuttaa tiiviissä rakenteessa talvisen matalan aurinkokulman vuoksi mahdollisimman vähän varjostusta rakennuksille ja pihaille. Korttelinmuodostusta on luontevaa täydentää yksikerroksisilla apurakennuksilla, katoksilla, aidoilla ja porteilla. Matala ja tiivis rakentamistapa tukee kaupunkikuvallisia tavoitteita kylämaisestä tiiviistä rakenteesta.

Omakotirakentaminen sijoittuu pääosin alueen länsiosaan. Rakentaminen on pääsääntöisesti kaksikerroksista. Julkisivuverhoilu on puu eri muodoissaan. Rakennusten sijoittelu sallii pääsääntöisesti rakennuskohtaisen variaation mm. ilmansuuntien suhteen.

## **2. Korttelinmuodostus ja massoittelu**

Rakennusten sijoittelu kortteleissa tukee katutilojen rajausta ja korttelin piha-alueen tilanmuodostusta. Matala ja tiivis rakentamistapa luovat mittakaavaltaan, miljöönsä muodostukseltaan ja pienilmastoltaan miellyttävää kaupunkiympäristöä. Korttelinmuodostusta on luonteva täydentää apurakennuksilla, katoksilla, aidoilla ja porteilla. Autokatosten ja -tallien sekä piharakennusten on oltava selvästi asuinrakennuksia kapeampia ja matalampia.

## **3. Kortteli- ja tonttikohtaiset ohjeet**

### **3.1 AO -korttelit (korttelit 3-4, 8 sekä 11-18)**

Korttelit ovat erillispientalojen korttelialuetta (AO). AO-tonteille ei saa rakentaa paritaloja. Rakennettaessa kaksi asuntoa, tulee toisen asunnoista olla sivuasunto, sen tulee olla erillinen rakennus ja se saa olla kerrosalaltaan enintään 1/4 pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeudesta. Sivuasunnon autopaikkavelvoite on 1 ap.

Kortteleissa 13, 14, 16-18, kaavamääräyksellä AO II, saa rakentaa I-kerroksisen erillispientalon. Rakennukset on kuitenkin hyvä toteuttaa siten, että varaudutaan yläkerrassa käyttöullakkoon, joka on myöhemmin otettavissa käyttöön huonetiloina.

Asemakaavassa on osoitettu kortteleissa 3-4, 8, 11-12, 15 sekä 18 nuolilla rakennusalan rajoja, joihin rakennukset tulee rakentaa kiinni. Perusteluna on keskeisten katujen varsille sekä Jääkärinkankaanpuiston reunalle muodostuva yhtenäinen kaupunkikuva.

### **3.2 AO-4 -korttelit (kortteli 9), pienyrittämisen mahdollistavat tontit**

Korttelin 9 tontit ovat erillispientalojen korttelialuetta (AO-4), jolle saadaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin. Rakennettaessa kaksi asuntoa saa toinen asunnoista olla kerrosalaltaan enintään 1/4 tontin rakennusoikeudesta, ei kuitenkaan enempää kuin 80 m<sup>2</sup>.

Asuinrakennukset tulee toteuttaa joko kokonaan kaksikerroksisina tai siten, että pienempi yksikerroksinen osa täydentää pääosin kaksikerroksista rakennusta. Rakennus on mahdollista toteuttaa siten, että varaudutaan yläkerrassa käyttöullakkoon, joka on myöhemmin otettavissa käyttöön huonetiloina.

Tontille saa rakentaa auton säilytyspaikan, talous-, huolto- ja työtiloja yhteensä 190 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeus mahdollistaa yrittäjätoiminnan.

Asemakaavassa on osoitettu Kirjurintien suunnalla nuolilla rakennusalan rajoja, joihin rakennukset tulee rakentaa kiinni. Perusteluna on Kirjurintien varrelle muodostuva yhtenäinen kaupunkikuva.





Kuva 2. Havainnekuva Raitotieltä.

#### **4. Tontin rakentaminen, rakennusten sijoittaminen ja pihajärjestelyt**

Osalle tonteista on osoitettu nuolimerkintä rakennusalan sisällä. Se määrää rakentamaan rakennusalan rajaan tai kulmaan kiinni. Osalle tonteista, erityisesti Jääkärintuonvaraston varressa, on osoitettu rakennusalan sisällä oleva viivamerkintä, joka kertoo rakennuksen vesikaton harjan ohjeellisen suunnan. Rakennuksen sijoituessa vasten naapuritontin rajaa tekninen tila on sijoitettava siten, etteivät tekniset liitännät kulje naapuritontin kautta. Pihan mitoituksessa on varattava riittävästi tilaa oleskeluun, leikkiin, huoltotoimintoihin sekä lumen ja hulevesien käsittelyyn.

Jätehuolto sijoitetaan keskitetysti katokseen tai syväkeräysastioihin kadun läheisyyteen. Asemakaava mahdollistaa myös kaavakartalle merkityillä paikoilla yleisillä alueilla jätteiden yhteiskeräyspisteitä, kaavamerkintä hj: Ohjeellinen hyötyjätteiden keräily pistettä varten varattu alueen osa, joka on aidalla tai istutuksilla erotettava muusta alueesta. Yhteiskeräyspisteiden toteuttamisesta tulee sopia erikseen kaupungin kanssa. Ks. myös kappale 11, Keskitetty jätteen keräys.

Tontin nurkkapisteen korkoasemat määräytyvät katusuunnitelmasta. Vierekkäiset tontit on liitettävä toisiinsa luontevasti – tarvittaessa 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 sovittaa ympäröivien alueiden suunniteltuun korkotasoon.

Tehtyjen tutkimusten perusteella potentiaalista sulfaattimaata esiintyy selvitysalueen silttisissä maakerroksissa. Kellareiden rakentamista alueella ei suositella pohjaveden sekä potentiaalisten sulfaattimaiden 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 viivytyksen ja mahdollinen imeytyminen sekä lumen läjitys on esitettävä asemapiirroksessa rakennuslupaa haettaessa.

Autosuojaan eteen on jätettävä vähintään viiden metrin etäisyys pysäköitävää autoa varten. Tontille (asuinrakennuksen ja autosuojan väliin) jätetään vähintään kahden metrin levyinen kulkuväylä tontin perälle. Tontille saa rakentaa yhden ajoneuvoliittymän, ja sen leveys saa olla korkeintaan 6 metriä. Ajoliittymää ei saa sijoittaa alle 1,5 metrin päähän naapuritontin rajasta. Tontin ajoneuvoliittymän leveys saa olla enintään 6 metriä. Tontille saa tehdä vain yhden ajoliittymän. Autosuojaan ei saa ajaa suoraan kadulta.

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](http://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, 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 tontin käyttösuunnitelmassa 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.

Piha-alueen suunnittelussa tulee käyttää mahdollisimman paljon vettäläpäiseviä pintoja. Ajoreiteillä on sallittua käyttää muita materiaaleja.

Piha-alueen suunnittelussa käytetään viherkerrointa, asia tarkentuu jatkossa.

Lumitilat tulee sijoittaa tontille sellaisiin paikkoihin, joihin ne voidaan luontevasti läjittää, eivätkä estä sade- ja sulamisvesien valumista hulevesijärjestelmään tai tulvareitille.

## **5. Rakennusten koko ja muoto**

Alue on pääosin kaksikerroksisen rakentamisen korttelialuetta. Korttelikohtaisia ohjeita rakentamiseen on annettu kappeleissa 3.1–3.2. Rakennukset tulee toteuttaa selkeähahmoisina ja pääosin suorakaiteen, neliön tai L:n muotoisina.

Päärakennusten kattomuoto on harjakatto. Runkosyvyydeltään pienet rakennukset, kuten autosuojat ja piharakennukset voivat olla myös pulpettikattoisia. Autosuojien ja piharakennusten kattomuoto tulee sopeuttaa päärakennusten kattomuotoon. Kattomuoto voi olla myös epäkesko harjakatto erityisesti, jos lappeelle halutaan sijoittaa aurinkokeräimiä. Kattomuodon sisään voi sijoittua teknisiä tiloja tai parviratkaisuja.

## **6. Julkisivut ja vesikatot**

Rakennusten julkisivumateriaalina tulee olla puuverhoilu. Julkisivupinta voi olla lautaverhoilua tai hirttä citynurkalla. Julkisivuverhouksen on oltava samaa materiaalia, verhoustapaa ja väriä koko julkisivun osalta sokkelista räystäälle ja päädyissä harjaan saakka.

Katon täydentävät rakennusosat (piiput, tikkaat jne.) sovitetaan vesikaton väriin ja sävyyn.

Rakennuksia voidaan toteuttaa myös viherkatteisina.

Avointen autokatosten sisäpuolet tulee toteuttaa verhottuina ja pinnoitettuina.

Julkisivujen värityksissä suositaan murrettuja tai kirkkaita värejä. Musta ei sovellu julkisivuväriksi. Tavoitteena on päärakennusten värien vaihtelevuus korttelikohtaisesti.

Katon läpivientien ja katolle sijoittuvien teknisten laitteiden asetteluun tulee kiinnittää huomiota kaupunkikuvallisesti. Ilmalämpöpumput ja/tai niiden varaukset tulee suunnitella luontevaksi osaksi rakennuksia ja esitettävä rakennusluvassa.

## 7. Aidat

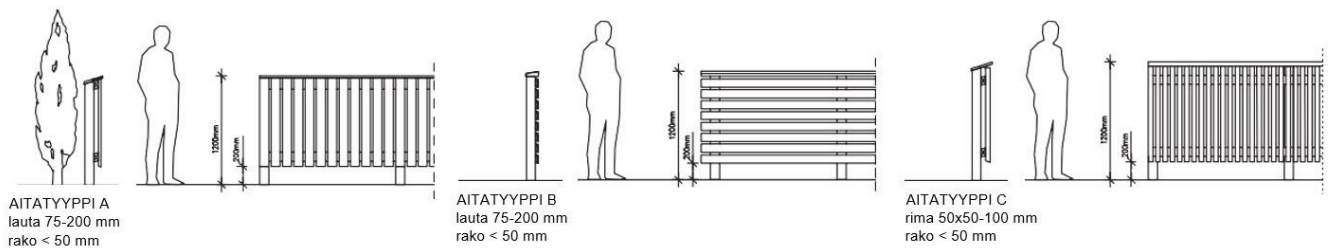
Kortteleiden katujen varret rajataan umpinaisella, yhtenäisellä peittomaalatulla lauta-aidalla, jonka korkeus on 1,2 metriä. Aidat tulee esittää rakennusluvassa ja toteuttaa tontin muun rakentamisen yhteydessä. Aidat tulee perustaa maaperään ja perustamistapa tulee esittää rakennusluvassa. Aidan runkotolppa sijoitetaan aina tontin puolelle, ja niiden tulee olla samaa väriä kuin laudoitus.

Korttelin sisällä tontit voidaan tarvittaessa rajata toisistaan aidoilla, pensasaidoilla ja/tai istutuksilla.

Aitoihin saa tehdä portteja, jotka ovat kattamattomia. Porttien kohdalla on pyrittävä säilyttämään aidan yhtenäinen ilme.

Aitojen värit sovitetaan tontin rakennusten väriin ja sävyyn. Raja-aidan värisävystä tulee sopia naapuritontin haltijan kanssa. Ajoneuvoliittymän kohdalla aidan tulee mahdollistaa riittävä näkymä molempiin suuntiin. Aitoihin tehtävät korkeussuuntaiset pykällykset maanpinnan korkovaihtelun tai aitatyypin muuttamisen vuoksi on pyrittävä sijoittamaan tontin kulmiin, tontin rajaan sijoittuvien rakennusten kohtiin tai portteihin.

Tonttien aidoista on laadittu periaatteelliset tyyppiratkaisut, joita voidaan soveltaa tonttikohtaisesti.



Kuva 3. Periaateratkaisut kortteleita ympäröivistä puuaidoista.

## 8. Energiaratkaisut

Rakennuksen sijoittelussa, suuntaamisessa ja aukotuksessa on pyrittävä hyödyntämään passiivista aurinkoenergiaa. Samalla on huolehdittava rakennusten riittävästä varjostuksesta yllilämmön ehkäisemiseksi. Rakennusten katoille ja seinille asennettaville kiinteistökohtaisiin energiaratkaisuihin liittyville teknisille laitteille, kuten aurinkopaneeleille ja aurinkokeräimille, ilmalämpöpumpuille sekä niiden varauksille, on esitettävä sijainnit rakennuslupa-asiakirjoissa. Tietoa aurinkoenergian hyödyntämisestä löytyy Oulun rakennusvalvonnan laatukortit ja oppaat-sivulta [www.ouka.fi/oulu/rakennusvalvonta/laatukortit](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: [www.ouka.fi/rakennusvalvonta/maalampo](http://www.ouka.fi/rakennusvalvonta/maalampo).

Rakennuksiin saa tehdä tulisijoja. Asuntoihin voi rakentaa puulämmitteisen tulisijan varalämmöksi mahdollisten sähkökatkojen varalta. Tontille on suunniteltava tässä tapauksessa katettu polttopuiden säilytyspaikka autokatoksen yhteyteen.

Alueelle suunnitellaan lähtökohtaisesti kaikki rakennukset kattava kaukolämpöverkko. Runkoverkko pyritään rakentamaan pääkatujen varteen katurakennuksen yhteydessä. Korttelijohtojen osalta rakentamispäätös tehdään, kun kortteleihin saadaan varmuudella kaukolämpöön liitettäviä asiakkaita. Kaukolämmön saatavuus tulee varmistaa Oulun Energiailta.

Rakennusten kaukolämmön tekninen tila suositellaan rakennettavaksi mahdollisimman lähelle alueen kaukolämmön runkolinjaa. Lisätietoja: <http://oulunenergia.fi/kaukolampo>.

## **9. Hulevesien käsittely tontilla**

Tontin hulevesien käsittelyn suunnittelussa on käytettävä ammattitaitoista suunnittelijaa. Järjestelyt esitetään tontin kuivatussuunnitelman yhteydessä rakennuslupaa haettaessa.

Tonttien vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella ennen johtamista sadevesijärjestelmään siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden.

Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Viivytystilavuuden vesi johdetaan alueen hulevesijärjestelmään. Viivytystilan täytyessä hulevedet johdetaan suoraan järjestelmään. Vaihtoehtoja hulevesien viivytykseen ovat viivytyaskaivo tai painanne. Hulevesiä voidaan viivyttää tontilla myös käyttämällä vettä läpäiseviä materiaaleja ja viherkatteita.

Mikäli hulevesijärjestelmä tai piha tulvii, veden tulee päästä rajapainanteisiin ja sitä myöten turvalliseen paikkaan kadulle tai puistoalueelle.

## **10. 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, ramppoja, 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. Valaisimien tulee olla ulkomuodoltaan ja väritykseltään rakennuksen väreihin soveltuvia. Pylväsvalaisimet pihoilla saavat olla korkeintaan 3 metriä korkeita. LED-valaisinten käyttö on suositeltavaa.

## **11. Keskitetty jätteen keräys**

Jääkärinkankaalla on mahdollistettu omakotitonttien keskitetty jätehuolto sijoittamalla jätehuollon alueita katualueille. Eri puolille kehälenkkejä on katualueelle sijoitettu keskitettyjä keräyspisteitä, joihin voidaan sijoittaa syväkeräysjärjestelmän mukaiset ratkaisut tai katos jäteastioita varten. Keräyspisteet voivat sijoittua kortteliaukioille, joilla on lisäksi yhteistä oleskelu- ja pelitilaa. Keräyspisteiden kustannuksista vastaavat tonttien haltijat. Lisätietoa yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden maa ja mittauksesta.

## **12. Postilaatikat**

Postilaatikat sijoitetaan 2-4 laatikon ryhmiksi. Ryhmän postilaatikoiden tulee olla kiinnitystavaltaan ja ulkoilmeeltään yhtenäisiä. Katso Itella Posti Oy:n ohje postilaatikoiden sijoituksesta ja ryhmittelystä (<http://www.posti.fi/postipalvelee/jakelu/sijoittaminenjaryhmittely>).



### 13. Lisätietoja

Lisätietoja tonttien hakemisesta antaa yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden maa ja mittaus. Lisätietoja kaavamääräyksistä, rakennussuunnittelusta ja rakennusluvan hakemisesta antaa Oulun rakennusvalvonta. Energiahuollon osalta lisätietoja antaa Oulun Energia.

Pientalorakentajan opas: <http://www.ouka.fi/documents/486338/3dc0d270-fad9-4856-a4e4-e0687c969fdd>

Voimassa oleva asemakaava: <http://oulu.ouka.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti.asp?ID=1294>



Kuva 4. Viistoilmakuva idästä.