

## Jaakonkujan kaupunkipientalot Rakentamistapaohje omakotirakentajille

Oulun kaupungin Värtön kaupunginosan kortteleita 11 ja 13 sekä Värtönpuistoa koskeva asemakaava muutos (Valurinkuja – Jaakonkuja) 564-2356

AO-7-tontit, korttelit 11 ja 35



Kuva 1. Asemakaavan viitesuunnitelma. Kuvaan on rajattu punaisella korttelit, joita tämä rakentamistapaohje koskee.



Kuva 2. Näkymä Jaakonkujalta kaupunkientalokortteliin

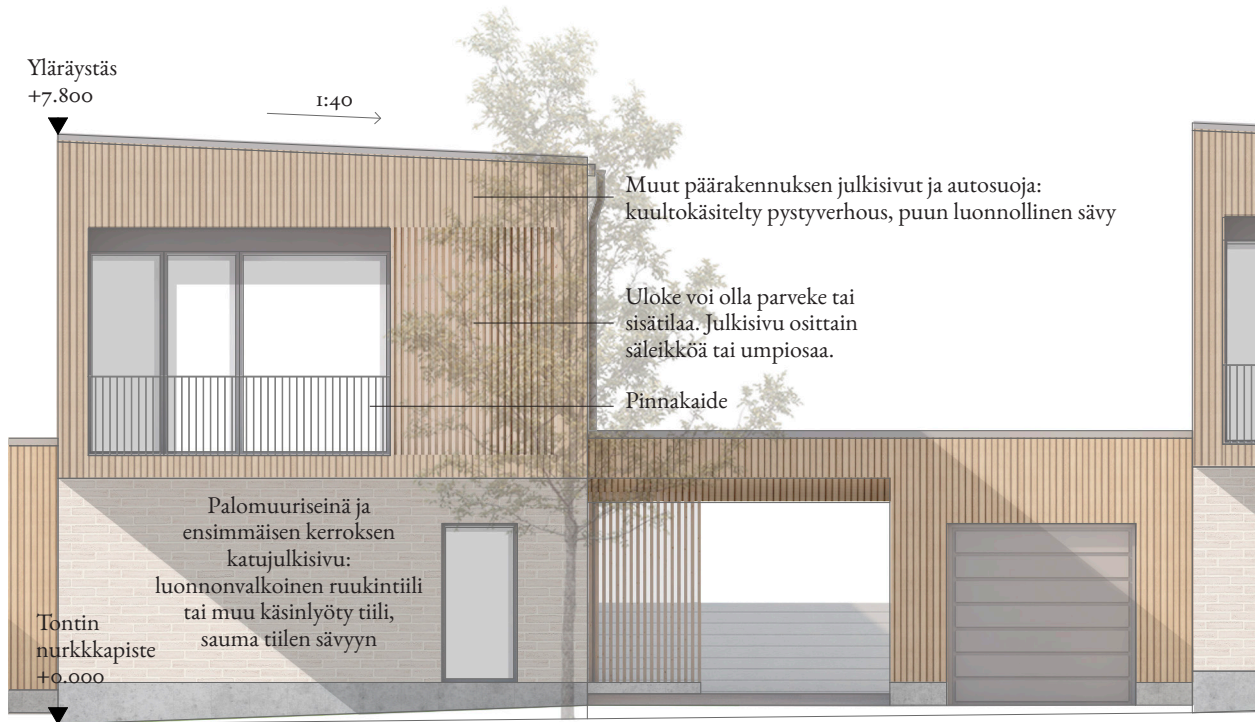
## 1. Yleistä

Tämän rakentamistapaohjeen tarkoitus on ohjata Jaakonkujan kaupunkientalokorttelin rakentamista niin, että alueesta muodostuu ehjä ja viihtyisä kokonaisuus. Ohje täydentää asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä ja on rakentajaa ja tontinhaltijaa sitova. Tontinhaltijan tulee toimittaa ohje pääsuunnittelijalle. Ennen suunnitteluun ryhtymistä tulee tontinhaltijan ja pääsuunnittelijan ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan ja käydä ohjeet läpi tarkastusarkkitehdin kanssa.

## 2. Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Alue rajautuu maakunnallisesti arvokkaaseen Värtönrannan aluekokonaisuuteen, joka edustaa laadukasta 1970-luvun asuinrakentamista. Alueella on säilynyt alkuperäinen tiivis ja matalan asuinrakentamisen periaate. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä As Oy Värtönrannan rivitalokortteli sekä As Oy Jokivärton kerrostalot edustavat aikansa laadukasta asuinrakentamista.

Rakennukset suunnitellaan sopimaan alueen nykyiseen kaupunkikuvaan. Rakentamistapaohjeen tavoitteena on ohjata erityisesti rakennusten katujulkisivujen ja tonttien rajalla sijaitsevien palomuuriseinien toteuttamista kaupunkikuvallisesti yhteneväisenä.

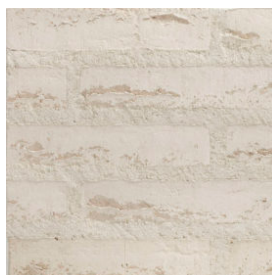


Kuva 3. Julkisivuote 1:100

### 3. Julkisivujen ja kattojen materiaalit ja värit

Palomuuriseinä ja ensimmäisen kerroksen katujulkisivu ovat tiiliverhoiltuja. Tiilen tyyppi on ruukintiili tai muu käsinlyöty tiili. Tiiliverhouksen sävy on luonnonvalkoinen. Saumojen sävy valitaan tiilen sävyyn sopivaksi. Muut päärakennuksen julkisivut ja autosuoja ovat puuverhoiltuja. Verhouksen tyyppi on pystyverhous ja sävy puun luontaisia sävyjä mukaileva. Mikäli julkisivuissa on verhouksen jakolistoja, peitelautoja tai vastaavia, ne eivät saa poiketa julkisivun pääväristä. Julkisivujen metalliosat ja pellitykset sekä ikkunoiden karmit ja puitteet ovat sävyiltään hopeanharmaat. Piharakennuksen julkisivut ovat puuverhoiltuja. Verhouksen tyyppi on vaakaverhous ja sävy peittomaalattu luonnonvalkoinen.

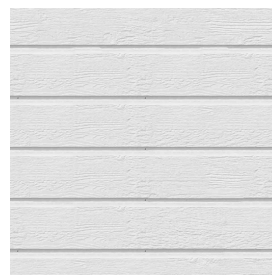
Vesikatot ovat bitumikermikattoja ja väritään tummanharmaat. Katon täydentävät rakennusosat (piiput jne.) sovitetaan vesikaton väriin.



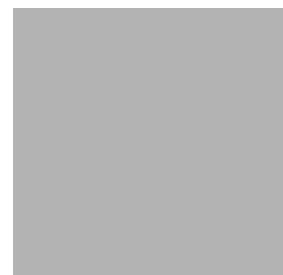
Palomuuriseinä ja 1. kerroksen katujulkisivu: Ruukintiili tai muu käsinlyöty tiili Luonnonvalkoinen Saumat tiilen sävyyn



Päärakennus ja autosuoja: Puuverhous, pysty Kuultokäsitelty Puun luonnollinen sävy

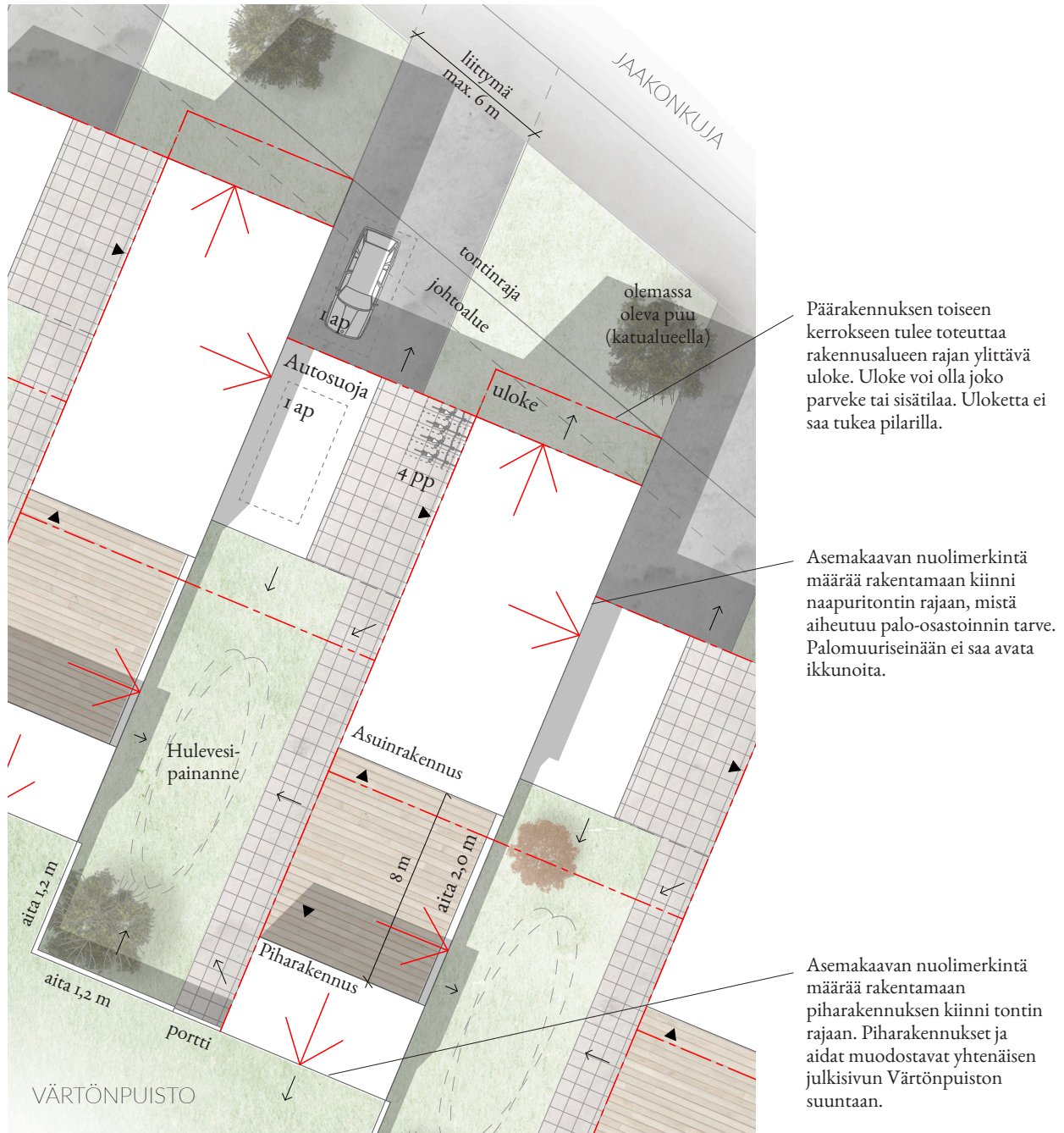


Piharakennus ja aidat: Puuverhous, vaaka Peittomaalattu Luonnonvalkoinen



Julkisivun metalliosat ja pellitykset, ikkunoiden karmit ja puitteet: Hopeanharmaa

Kuva 4. Materiaalipaletti



Kuva 5. Havainnepiirros tontista 1:250

#### 4. Rakennusten sijoitus, tontin järjestelyt ja pysäköinti

Tontit rakennetaan siten, että ne liittyvät luonnollisilla korkeuksilla katu- ja puistoalueisiin sekä muuhun ympäristöönsä. Tarvittavista maatäytöistä vastaavat tonttien haltijat. Tonttien nurkkapisteiden korkeusasetat määräytyvät Jaakonkujan katualueen ja Värtönpuiston puistoalueen korkeusasemien mukaan. Vierekkäiset tontit on liitettävä toisiinsa luontevasti maaston kallistuksilla.

Pohjatutkimuksen yhteydessä tonttien pintakorkeusasetat on vaaittava. Vaaitus ulotetaan naapuritonteille ja katu- ja viheralueen puolelle. Maanpinta tulee muotoilla rakennuksista poispäin viettäväksi. Kellareiden rakentamista ei suositella. Tontin hulevesiä ei saa johtaa naapuritonteille. Sadevesi katoilta johdetaan hulevesiverkostoon viivytyskaivon kautta kaavamääräyksen mukaisesti. Tontin kuivatus on esitettävä asemapiirroksessa.



Esimerkki 1  
Huoneistoala 154,5 + 20 + 24,5 m<sup>2</sup>

Esimerkki 2  
Huoneistoala 143 + 26 + 24,5 m<sup>2</sup>

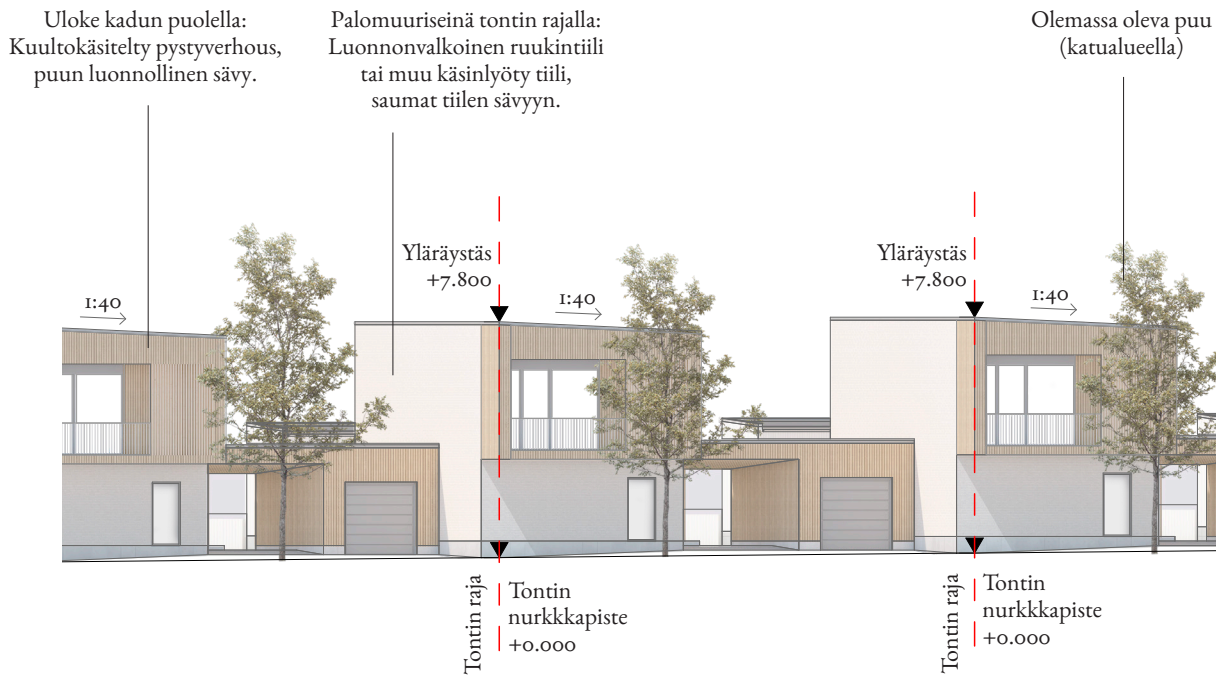
Kuva 6. Pohjapiirrosesimerkkejä 1:400, palo-osastoinnin tarve on merkitty punaisella viivalla

Koska rakennukset sijoitetaan tontin rajaan kiinni, osa teknisistä järjestelyistä (maanpinnan kallistus) ja rakennusosista (routasuojaus, perustukset) on sijoitettava naapuritontin puolelle ja yleisille alueille. Naapurin kanssa tulee laatia rasitesopimus niistä teknisistä järjestelyistä ja rakennusosista jotka yltyvät naapuritontin puolelle tai vaikuttavat naapuritontin järjestelyihin. Yleiselle alueelle sijoituville rakennusosille tulee hakea sijoituslupa Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluista. Sijoituslupaa hakiessa tulee esittää asemapiirros siinä laajuudessa, että tontin pintakallistukset sekä yleiselle alueelle asennettavat rakenteet (mm. routasuojaus, perustukset) näkyvät kokonaisuudessaan. Tarvittaessa asemapiirrosta tulee täydentää poikkileikkauksilla.

Naapuritontin rajaan kiinni rakentamisesta aiheutuu palo-osastoinnin tarve. Palomuuriseinään ei saa avata ikkunoita. Palo-osastoinnissa noudatetaan voimassa olevia rakentamismääräyksiä.

Tontille saa rakentaa yhden liittymän Jaakonkujalta ja sen leveys saa olla enintään kuusi metriä. Liittymän toteuttamis- ja kunnossapitovastuu on tontin haltijalla. Autosuojan edustalle jätetään vähintään viiden metrin etäisyys pysäköitävää autoa varten. Asuinrakennuksen ja autosuojan väliin jätetään vähintään kahden metrin levyinen kulkuväylä tontin perälle.

Alueen kunnallistekniset johtolinjat on otettava huomioon rakennusten, liittymän ja aitojen sijoittelussa. Jaakonkujan varressa kulkee runkovesijohto. Rakennuksen ja tontin pohjoisrajan väliin on jätettävä vähintään kahden metrin levyinen suojavyöhyke, joka on asemakaavassa merkitty johtoalueeksi. Näin varmistetaan rakentamisen riittävä turvaetäisyys runkovesijohtoon.



Kuva 7. Aluejulkisivuote 1:250

## 5. Rakennusten koko, muoto ja energijärjestelmät

Rakennusten kattomuoto on pulpettikatto. Kattokaltevuus on 1:40 tai loivempi. Päärakennuksen katon tulee kallistua omalle tontille rakennuksen lyhyen sivun suuntaisesti. Yläräystäksen tulee olla noin 7,8 metriä tontin lähimmästä kadun puoleisesta nurkkapistestä. Autosuojan ja piharakennuksen kattojen tulee kallistua pihan suuntaan. Ullakoiden rakentaminen ja suurten laitteiden sijoittaminen vesikaton yläpuolelle on kielletty.

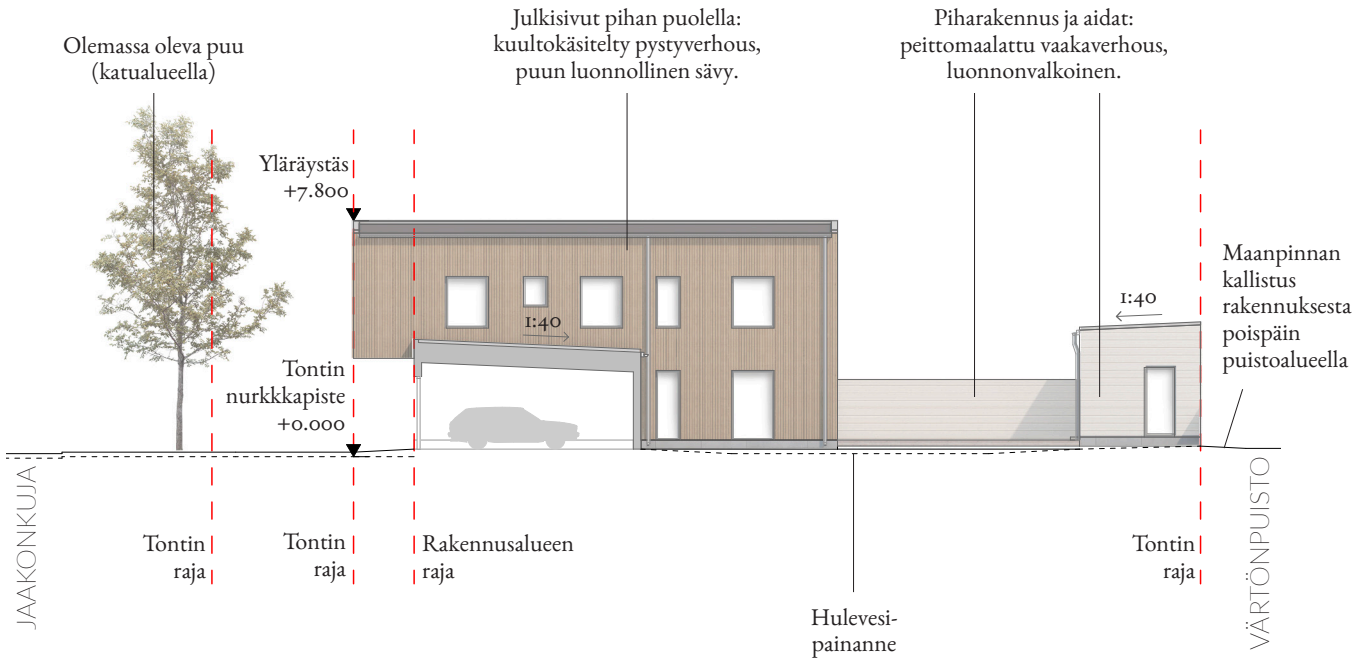
Rakennusten katoille ja seinille asennettaville energiaratkaisuihin liittyville teknisille laitteille, kuten aurinkopaneeleille ja -keräimille, ilmalämpöpumpuille sekä niiden varauksille, on esitettävä sijainnit rakennuslupa-asiakirjoissa. Rakennusten energijärjestelmiin liittyvät laitteet suunnitellaan osana rakennusten ja piharakennelmien arkkitehtuuria.

## 6. Kasvillisuus ja istutettavat alueet

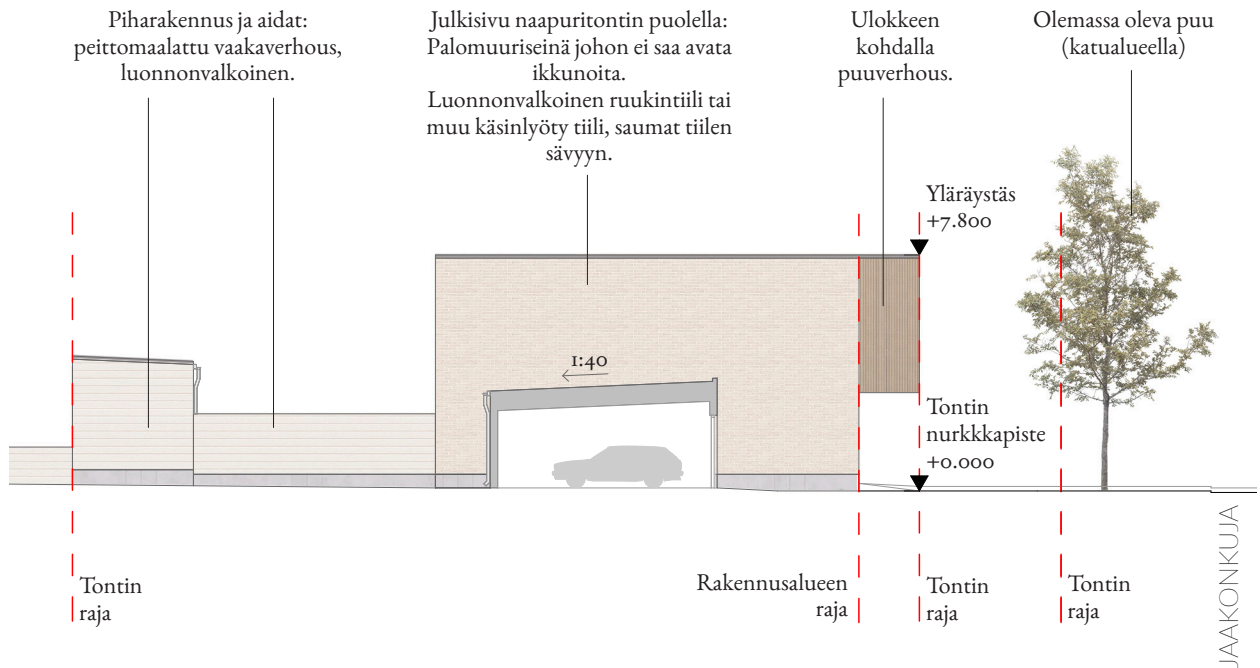
Istutettavat alueet ja istutukset ovat osa kaupunkikuvaa ja hulevesien viivyttämistä. Hulevesien määrän vähentämiseksi tontilla tulee olla mahdollisimman paljon kasvillisuusalueita, jotka mahdollistavat sadevesien imeytymisen. Jaakonkujan puoleinen tontin osa rakennuksen edustalla totetutetaan istutettavana alueena niiltä osin, kun se ei ole liittymää. Tontille istutettavat puut ja pensaat tulee esittää asemapiirroksessa.

## 7. Hulevesien käsittely

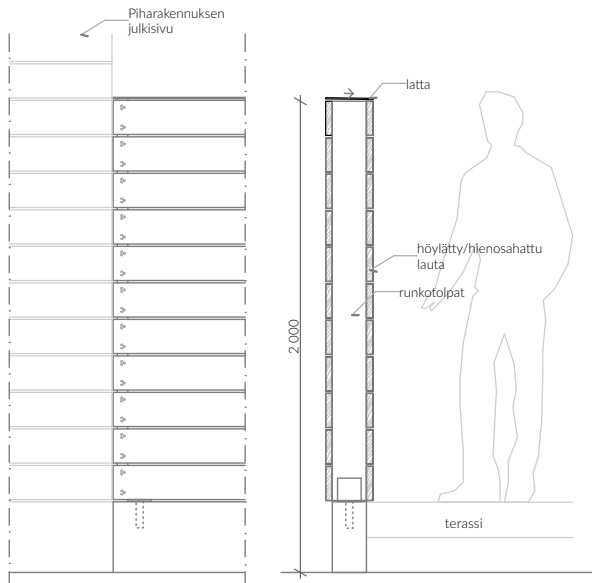
Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää ja toissijaisesti viivyttää tontilla. Viivytystilavuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohti siten, että viivytystilavuus on aina vähintään 3,5 kuutiometriä pientaloa kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntyä 0,5-24 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Tontin hulevesien käsittelyn suunnittelussa on käytettävä ammattitaitoista suunnittelijaa ja järjestelyt esitetään tontin kuivatussuunnitelmassa rakennuslupaa haettaessa.



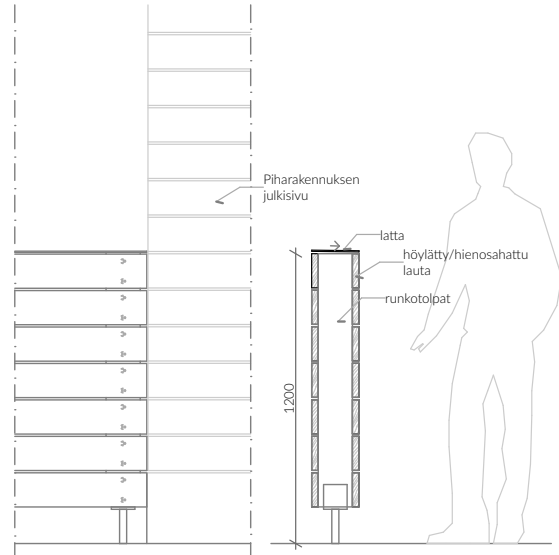
Kuva 8. Periaateleikkaus pihan puolelta 1:250



Kuva 9. Periaateleikkaus naapuritontilta 1:250



Kuva 10. Aita naapuritonttiin rajautuvalla tontin sivulla (ei mittakaavassa)



Kuva 11. Aita värtönpuistoon rajautuvilla tontin sivuilla (ei mittakaavassa)

## 8. Aitaaminen

Aidat ovat vaakaverhoiluja, luonnonvalkoiseksi peittomaalattuja puuaitoja, joiden ilme on yhteneväinen piharakennuksen julkisivujen kanssa. Naapuritonttiin rajautuvalla tontin sivulla aidan korkeus on noin 2 metriä. Värtönpuistoon rajautuvilla tontin sivuilla aidan korkeus on noin 1,2 metriä. Värtönpuiston puoleisella tontin sivulla aitaan saa tehdä kattamattoman portin, jonka ilme on yhteneväinen aidan kanssa. Jaakonkujan puoleista tontin osaa ei aidata.

## 9. Jätehuolto

Jätteiden keräys voidaan toteuttaa yhteiskeräyksenä, joka voi palvella Jaakonkujan kaupunkipientalojen asukkaita. Yhteiskeräyspiste sijoittuu kaupunkipientalokorttelien väliin jäävälle alueelle Värtönpuistoon. Keskitetyn jätteen keräyksen rakentaminen edellyttää toimenpideluvan, sijoitusluvan ja kaivuluvan puistoalueella tehtäviä töitä varten. Luvat myöntää yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut.

Keskitetyssä jätteenkeräyspisteessä käytetään syväkeräysastioita. Jätteenkeräyksen rakenteissa on huolehdittava riittävästä palosuojauksesta. Jätteenkeräyksen reunat on erotettava puistoalueesta pensasaidalla. Jätteenkeräyksen pintarakenteet tulee rakentaa helposti puhtaana pidettävistä materiaaleista. Syväkeräysastiat voidaan tarvittaessa toteuttaa lukittavina.

Jätteenkeräyksen suunnittelussa tulee käyttää asiantuntijaa, joka varmistaa, että jätteenkeräyksen mitoitus on toimiva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös jätteenkeräyksen keräysvälineitä ja jätteen keräyspaikkaa koskevat säännökset.