

KORVENKYLÄ

Rakentamistapaohje omakotirakentajille

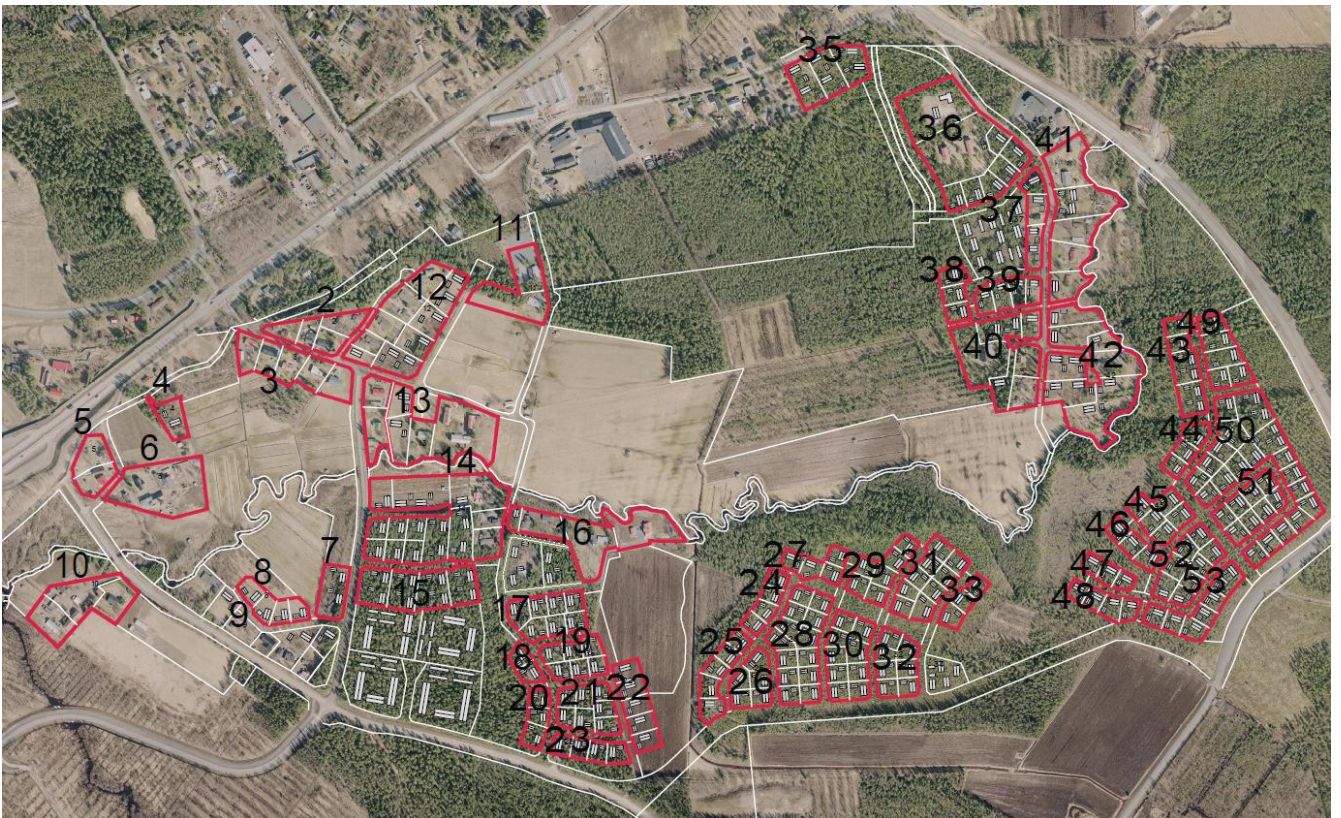
AO –tontit ja A-tontit; kortteleissa 2 - 5, 7 – 33, 35 – 53
AM –tontit kortteleissa 6 ja 13

Oulun kaupunki
Rakennusvalvonta Esa Kauppi
Asemakaavoitus Sisko Repola

RAKENTAMISTAPAOHJEEN TARKOITUS

Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on ohjata rakentamista Korvenkylän alueella siten, että alueesta muodostuisi taajamakuvallisesti korkeatasoinen, maaseudun kulttuuriympäristön arvoja kunnioittava, viihtyisä asuinalue. Rakennustapaohjeet täydentävät asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä.

Ohje on Oulun kaupungin tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontin haltijaa sitova.



Korvenkylän havainnekuva. Kuvaan on rajattu punaisella korttelit, joita tämä rakentamistapaohje koskee.

SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvä tontinhaltija on velvollinen palkkaamaan itselleen pätevän pääsuunnittelijan. Pääsuunnittelija huolehtii, että rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat täyttävät asetetut vaatimukset.

Tontin haltijan tulee toimittaa tämä rakennustapaohje pääsuunnittelijalle.

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

JOHTOLIITTYMÄT JA TEKNISET TILAT

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

POHJATUTKIMUS

Rakentajan tulee teettää tonttikohtainen pohjatutkimus ja perustamistapasuunnitelma, joka liitetään rakennuslupahakemukseen. Pohjatutkimuksen yhteydessä on tontin pintakorkeusasemat vaaittava. Vaaitus ulotetaan naapuritontille ja viheralueen puolelle. Korkeusjärjestelmä N2000.

Huomaa, että asemakaava on laadittu pohjakartalle, jonka korkeusjärjestelmä on NN.

RAKENNUSTEN SIOITTELU TONTILLE

Asemakaavakartalla ja sen havainnekuvassa on esitetty rakennusten sijoittelun periaatteet. Rakennusten sijoittelulla pyritään tontille luomaan suojaisaa ja rajattua pihatilaa.

Asemakaavassa määrätään:

- Pistekatkoviivalla ala, jolle rakennukset tulee sijoittaa
- Nuolimerkinnällä rakennusalan raja, johon rakennus tulee rakentaa kiinni.
- Harjan suunta rakennusalan sisällä olevalla viivamerkinnällä.

Autosuojaan eteen (kadun puolelle) on jätettävä vähintään 5 metrin etäisyys pysäköitävää autoa varten. Tontin perälle pääsyä varten jätetään vähintään 2,5 metrin levyinen kulkuväylä.

AJONEUVOLIITTYMÄ

Tontin ajoneuvoliittymän rakenteet suunnitteluttaa ja toteuttaa tontin omistaja tai haltija kustannuksellaan. Pääsääntöisesti kullekin tontille saa tehdä vain yhden ajoneuvoliittymän. Toinen liittymä voi tulla kyseeseen väljillä kahden asuinrakennuksen tonteilla. Liittymä päällystetään tontin rajalle asti asfaltilla ja sen enimmäisleveys on 6 metriä. Liittymän reunan tulee olla aina kuitenkin vähintään 1 metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta.

Asemakaavassa on osoitettu liittymäkielto niille kohdille tontinrajaa, joille liittymää ei saa tehdä.

RAKENNUSTEN JA TONTIN KORKEUSASEMAT

Osa Korvenkylän asemakaava-alueesta on tulvauhan alaista aluetta. Tulvavahingolle alttiiden rakennusosien alimmat sallitut rakentamiskorkeudet on määrätty asemakaavassa kortteleittain ja esitetty myös tämän rakentamistapaohjeen liitekartalla.

Huomaa, että asemakaava on laadittu pohjakartalle, jonka korkeusjärjestelmä on NN.

Asuinrakennusten lattia tulee kuitenkin tehdä vähintään 0,5 m tontin kadunpuoleisten nurkkapisteiden koron yläpuolelle. Kellareiden rakentamista ei suositella alueille, jossa pohjavesi on korkealla.

Autosuojaan lattia suositellaan tehtäväksi asuintilojen lattiatasoa alemmaksi, jolloin vältetään ongelmilta piha-alueen korkeusasemien suunnittelussa. Hyvä ajoliittymän kaltevuus on 3 – 5 %.

Maanpinta tulee muotoilla rakennuksesta pois päin viettäväksi. Tontin hulevesiä ei saa johtaa naapuritonteille. Tontin kuivatus on esitettävä asemapiirroksessa rakennuslupaa haettaessa.

Tontti ja piha rakennetaan siten, että ne liittyvät luontevilla korkeuksilla naapuritontteihin, viheralueisiin ja muuhun ympäristöönsä. Tarvittavat maatäytöt on toteutettava tontin puolella ja niistä vastaa tontin haltija. Tontin nurkkapisteiden korkeusasemat määräytyvät katusuunnitelmasta, jossa tontille annettuja korkeuslukemia on noudatettava. Luiskaukset ja pengerrykset tulee olla kokonaan omalla tontilla.



Korvenkylän kulttuurimaisema (copyright blom2013)

RAKENNUSTEN KOKO JA MUOTO

Korvenkylän alueella on sekä uudisalueita että arvokkaan maaseutumaisen kulttuuriympäristön täydennysrakennusalueita. Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia ja alueen arkkitehtuurin tulee olla uudisalueilla yhtenäistä ja pelkistettyä ja täydennysrakennusalueilla olevaan rakennuskantaan sopivaa. Asuinrakennusten tulee olla muodoltaan selkeitä.

Korvenkylässä omakotilojen kerrosluku on yleisimmin 1-2/3. Osalla korttelialueista kerrosluku on asemakaavassa osoitettu alleviivattuna, jolloin päärakennus tulee toteuttaa kokonaan kaksitasoisena.

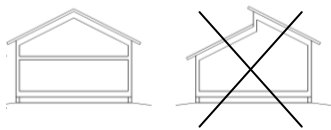
Umpipäätyjä kadun puolella ei sallita, vaan kadun suuntaan oleviin asuinrakennusten päätyihin on tehtävä ainakin yksi ikkuna tai valoaukko.

Autotallien ja talousrakennusten on oltava selvästi asuinrakennuksia kapeampia ja matalampia. Autotallien ja talousrakennusten kattomuotona voi olla harja- tai pulpettikatto, mutta katto ei saa olla jyrkempi kuin asuinrakennuksen katto. Autotallien enimmäisleveys on 8 metriä.

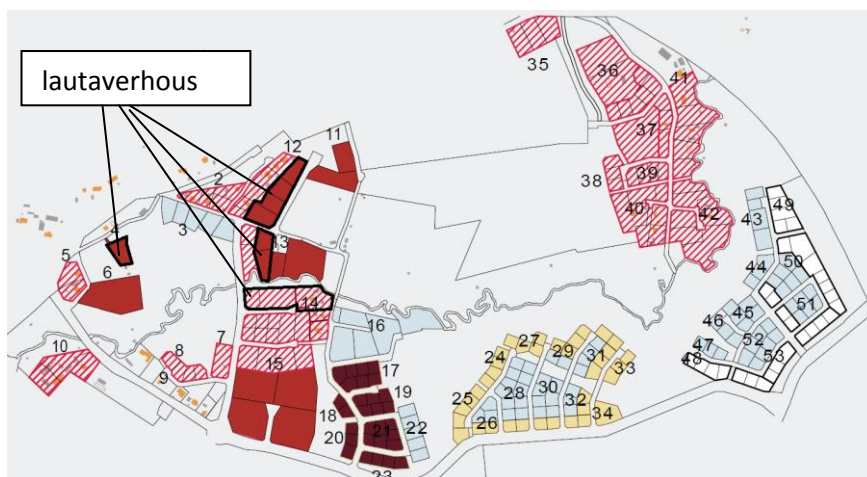
Omakotitalon yhteyteen tulee aina rakentaa vähintään yksi irtaimiston varastotila ja katettua säilytystilaa polkupyörille. Ne voivat olla asuinrakennuksen yhteydessä tai erillisessä talousrakennuksessa. Mikäli asumisen yhteyteen rakennetaan tulisijoja, tulee rakennussuunnitelmassa osoittaa varastointitila polttopuille.

KATTOMUOTO JA -MATERIAALI

Asemakaavassa on määrätty harjakaton käyttämisestä kortteleissa 4, 12, 13 ja 14. Nämä korttelit liittyvät läheisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. (kuva 1 alla)



kuva 1



kuva 2

Harjakaton käyttö on suositeltavaa koko Korvenkylän asemakaava-alueella. Aumakattojen rakentamista ei sallita. Korvenkylän asemakaavan alueelle suositeltava kattokaltevuus on 1:2 - 1:3. Piharakennusten kattokaltevuus voi olla loivempi.

Katot tulee suunnitella siten, ettei estetä aurinkoenergian hyödyntämiseen liittyvien rakenteiden ja järjestelmien toteuttamista myöskään jälkikäteen.

Kattomateriaalin tulee olla sileä tai profiililtaan hillitty, väriltään musta tai grafiitinharmaa. Piharakennusten katteen on oltava väriltään sama kuin tontin päärakennuksessa, ellei käytetä viherkattoa.

JULKISIVUT

Asemakaavassa on määrätty lautaverhouksen käyttämisestä kortteleissa 4, 12, 13 ja 14. Nämä korttelit liittyvät läheisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Muualla rakennusten julkisivumateriaalina voidaan käyttää peittomaalattua puuta, paikalla muurattua savitiiltä tai rappausta.

Julkisivujen tulee olla yhtenäisiä siten, että julkisivun pääasiallisen materiaalin lisäksi käytetään tehostemateriaaleja ja värejä vain vähäisesti. Hirsi on sallittu päärakennuksen julkisivumateriaali.

Piharakennuksen ja autotallin julkisivun on oltava väriltään sama kuin tontin päärakennuksessa tai harmaa. Kiviaineisen päärakennuksen yhteydessä voidaan piharakennuksen ja autotallin julkisivu tehdä lautaverhoituna, värisävyn tulee olla vastaava kuin päärakennuksessa.

Päärakennusten julkisivuvärit on määritetty alueittain ja kortteleittain jaoteltuina alla olevassa kuvassa (kuva 2).



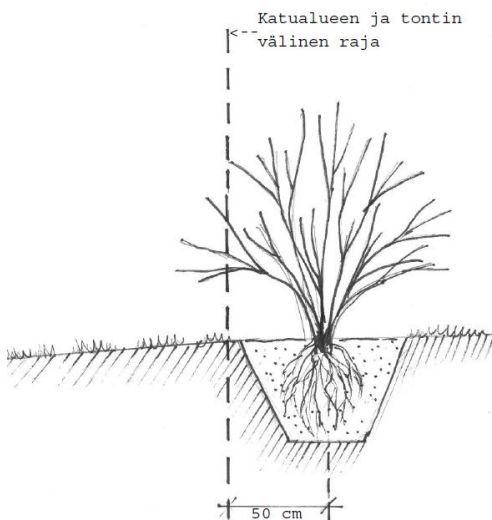
JÄTEHUOLTO

Jätehuollon tilat tulee osoittaa asemapiirroksessa. Tyhjennettävät jäteastiat tulee sijoittaa lähelle katua jätehuoltomääräyksiä noudattaen. Jäteastialle saa tehdä suoja-aidan, mutta erillistä katosta ei saa sijoittaa kadun varteen. Kompostorin paikka osoitetaan asemapiirroksessa. Eloperäisen biojätteen kompostointi edellyttää suljettua ja hyvin ilmastoitua kompostoria.

AITAAMINEN

Omakotitontit rajataan katua vasten pensasaidalla. Tonttien välisillä rajoilla voidaan käyttää rajauksena korkeintaan 1,2 metriä korkeaa puurakenteista aitaa tai istuttaa pensasaita. Aitauksesta on sovittava kirjallisesti naapurien kesken ja aidan tyyppi tulee esittää rakennusluvan yhteydessä. Kortteleiden viheralueiden puoleiset sivut rajataan puurakenteisella aidalla jonka sisäpuolella voi olla pensasaita.

Kadun ja tontin välinen pensasaita tulee istuttaa tontin puolelle; jotta pensasaita ei vaurioidu lumen kasaamisesta piennaralueelle. Pensasrivi istutetaan 50 cm etäisyydelle tontinrajasta.



Pensasaidan alkuvaiheen suojaksi voidaan tontin ja katualueen rajalle rakentaa yksinkertainen, enintään metrin korkuinen lauta-aita. Puuaitojen värinä käytetään mustanruskeaa tai harmaata.

PIHAN KASVILLISUUS

Pihoille suositellaan istutettavan puita ja pensaita. Etuistutusalueelle tulee istuttaa pensasaidan lisäksi ainakin yksi puu. Kasvava, nuori hyväkuntoinen puusto tonteilla voidaan säilyttää.

Kasvillisuuden istuttaminen yhtenäisiin ryhmiin ja nurmialueiden rajaaminen yhtenäisiksi alueiksi helpottavat pihan hoitoa.

Metsäiseen ympäristöön sopivat hyvin myös erilaiset maanpeitekasvit ja niittymäiset alueet, jolloin leikattavan nurmen osuus vähenee. Metsän luontaista aluskasvillisuutta on hyvä säilyttää mahdollisuuksien mukaan tai voi käyttää siirrettyä metsän pohjakasvillisuutta (kunttaa).

AURINKOENERGIAN HYÖDYNTÄMINEN JA JÄÄHDYTYKSEN

Asuinrakennusten tulee olla muodoltaan selkeitä. Rakennuksen hyvällä suunnittelulla voidaan vaikuttaa rakennuksen energiatehokkuuteen. Pergoloilla, kuisteilla ja kuten viherhuoneilla saadaan vaihtelua rakennuksen yksinkertaiseen perusmuotoon. Oleskeluun käytettävät tilat pyritään sijoittamaan talon aurinkoisemmalle sivulle, kun taas viileämmät tilat kuten makuuhuoneet, tekniset tilat ja varastot talon pohjoissivustalle. Julkisivun aurinkoisella puolella tulee kesäajan liikalämpöön varautua esim. suojaavin katoksin. Talvella aurinko paistaa matalammalta ja valo pääsee katoksen alta sisään rakennukseen.

Aurinkopaneelien ja -keräimien sijoittelussa ja suunnittelussa tulee huomioida, että ne toimivat osana arkkitehtuuria ja ovat esteettisesti ympäristöön sopivia.

OULU



Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut
Käyntiosoite: Solistinkatu 2
Postiosoite: PL 32, 90015 Oulun kaupunki
Puhelin: (08) 558 410
etunimi.sukunimi@ouka.fi
www.ouka.fi

Korvenkylän asemakaava-alueen tulvauhan alaiset alueet ja alimmat tulvavahingolle alttiiden rakennusosien rakentamiskorot korkeusjärjestelmässä NN.

