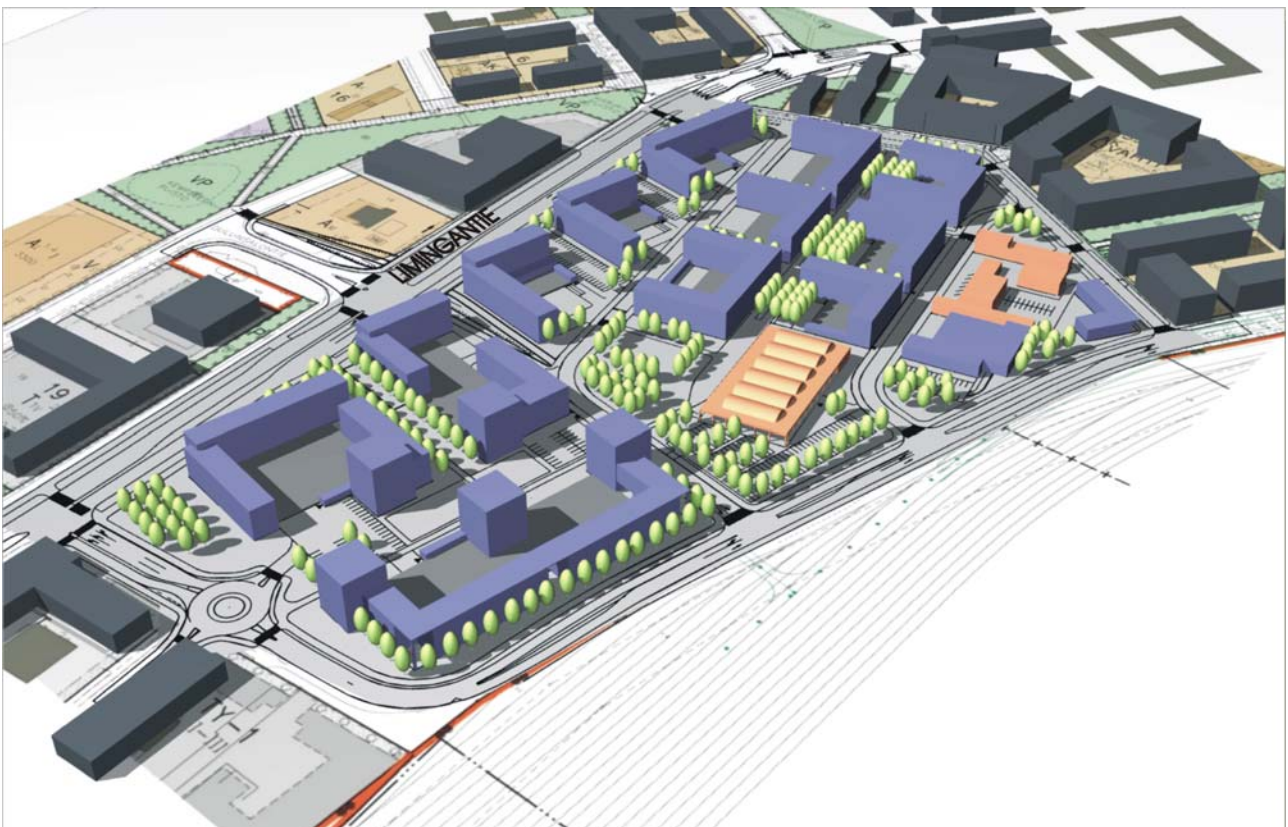


LIMINGANTULLI, korttelit 35 – 41 sekä katu- ja puistoalueet

RAKENTAMISTAPAOHJEET

Toimintaohjeet

Tontin haltijan tulee toimittaa tämä ohje pääsuunnittelijalle. Ennen suunnitteluun ryhtymistä tulee tontin haltijan ja pääsuunnittelijan yhdessä ottaa yhteys rakennusvalvonnan tarkastusarkkitehtiin. Oulun kaupungin arkkitehtuuripoliittisen ohjelman (Apolin) mukaisessa rakennussuunnittelun aloituskokouksessa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä ohjeet sekä mahdolliset muut huomioon otettavat seikat. Rakentamistapaohjeet täydentävät asemakaavan määräyksiä ja ohjeita. Ohje on Oulun kaupungin tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontin haltijaa sitova. Rakentamistapaohjeiden tarkoituksena on ohjata Limingantullin kaupunginosan kortteleiden 35 - 41 rakentamista siten, että alueesta muodostuu keskustaan liittyvä viihtyisä asuin- ja työpaikka-alue. Ennen rakennusluvan hakemista on tontin käyttösuunnitelma hyväksyttävä rakennusvalvontavirastossa. Kortteleissa, joissa on yhteispysäköintiä varten ajoluiskia, autokellareita ja pysäköintialueita (LPA), on uudisrakentamisen aloittavan tontin haltijan laadittava alustava tonttien käyttösuunnitelma ja autopaikkojen jakautumissuunnitelma koko korttelinosalle.



Yleistä

Rakennukset sekä katu- ja piha-alueet on rakennettava esteettömän liikkumisen periaatteita noudattaen.

Kortteleissa autojen pysäköinti on pääasiassa pihakansien alla tai maanalaisissa tiloissa. Pysäköintihallien vapaan korkeuden on oltava vähintään 2400 mm. Pihakannet (p-2) saavat olla korkeintaan 1 m ympäröivää maantasoa korkeammalla. Maanalaisten tilojen (ma-p) kattorakenteet istutuskerroksineen ovat ympäröivän maanpinnan tasolla. Pihojen ja pihakansien vihersuunnittelussa tulee käyttää ammattimaista vihersuunnittelijaa. Pihojen liikennejärjestelyissä on taattava huolto- ja pelastusajoneuvoille esteetön kulku.

Pihojen käytävien päällysteen tulisi olla betonikivitasoa luonnonkivi- tai betonikivirajauksin. Mikäli asfalttia joudutaan käyttämään, tulee käyttää betonikivirajauksia. Asfaltin liittyessä rakennuksen sokkeliin tulee liittymäkohtaan jättää esim. luonnonkivillä päällystettävä ”saumaosuus”.

Päällystettyjen väylien sekä putkien ja kaivojen suunnittelussa käytetään katusuunnitteluohjeiden (KATU 90) mukaista routa-, kantavuus- ym. mitoitusta. Pinta- ja kattovedet johdetaan suoraan kaupungin sadevesiviemäriin.

Asuinrakennusten korttelialue AK

Asuinrakennusten julkisivujen pääasiallinen materiaali ulospäin katu-, puisto- yms. alueille on puhtaaksimuurattu punaisen kirjava savitiili (ks. liite nro 2). Sisäpihojen puoleisten julkisivujen päämateriaalin tulee olla vaalea, kiviaineinen pinta.

Parvekkeiden kantavien rakenteiden yleisilmeen pitää olla vaalea. Parvekekaiteiden peitelevyt ovat lasia.

Katot ovat loivia (vähintään 1:20), sisäpihalle kallistuvia ja kadulle päin tasakattomaisia. Maantasokerroksessa asuinhuoneen lattiapinnan tulee olla vähintään 0,7 m viereisen kadun, LPA-alueen tai yleisen puistoalueen pintaa ylempänä.

Pihakansien reunamuurien materiaali sokkelista ylöspäin on luonnonkivi tai samanlainen puhtaaksimuurattu punaisen kirjava savitiili kuin asuinrakennuksessa. Tukimuurin korkeus on oltava vähintään 0,7 m pihakannen tasosta. Korttelissa 36 Limingantien puoleisten, asuntopihoja rajaavien muurien on oltava vähintään 1,2 m asuntopihan tasosta. Ko. alueella eri asuntojen väliset pihat erotetaan toisistaan esim. lauta- tai pensasaidalla. Kortteleissa 36 ja 37 myymälä-, toimisto- ja työtilojen asiakaspysäköinti on osoitettu pääasiassa maanpäällisille pysäköintialueille.

Liikerakennusten korttelialue KL

Korttelialueella olevan rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkain osa on vanha kaarihalli, joka tulee säilyttää. Hallin reunoilla olevia matalia siipiä voidaan muunnella rakennuksen rakennustaiteelliset arvot säilyttäen.

Tontin tai LPA-alueen asfaltin liittyessä rakennuksen sokkeliin tulee liittymäkohtaan jättää esim. luonnonkivillä päällystettävä ”saumaosuus”.

LPA-alueen suunnittelussa on pyrittävä korkeatasoiseen lopputulokseen. Käytettäessä asfalttia on aluetta jäseneltävä esim. luonnonkivellä tai betonikivellä.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue K

Osa vanhoista punatiilisistä rakennuksista säilytetään. Uudisrakennukset ja laajennukset rakennetaan pääasiassa puhtaaksi muurattuina punatiilestä.

Piha-alueiden asfalttialueita on jäseneltävä luonnonkivi- tai betonikivirajauksilla esim. pysäköintiruutuja merkittäessä. Asfaltin liittyessä rakennuksen sokkeliin tulee liittymäkohtaan jättää esim. luonnonkivillä päällystettävä ”saumaosuus”.

Mahdollinen junaliikenteen aiheuttama tärinä

Korttelissa nro 35 radan läheisyydessä saattaa esiintyä sellaista rautatieliikenteestä aiheutuvaa tärinää, joka voi heikentää asumisviihtyisyyttä. Mahdollinen tärinä tulee ottaa huomioon rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa.

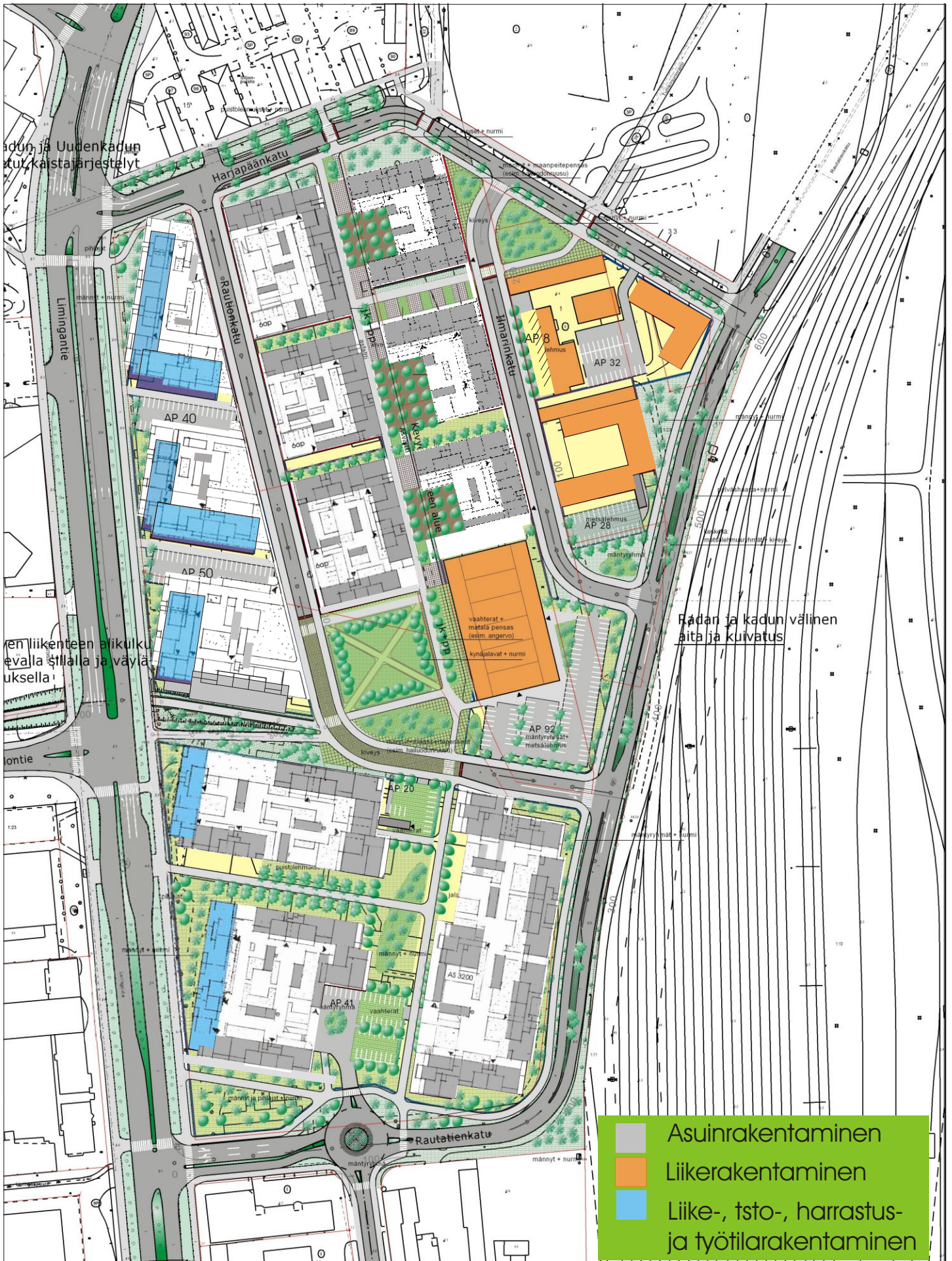
Kussakin hankkeessa rakennushankkeeseen ryhtyvä tutkii tärinän vaikutukset ja ottaa ne huomioon.

Liitteet:

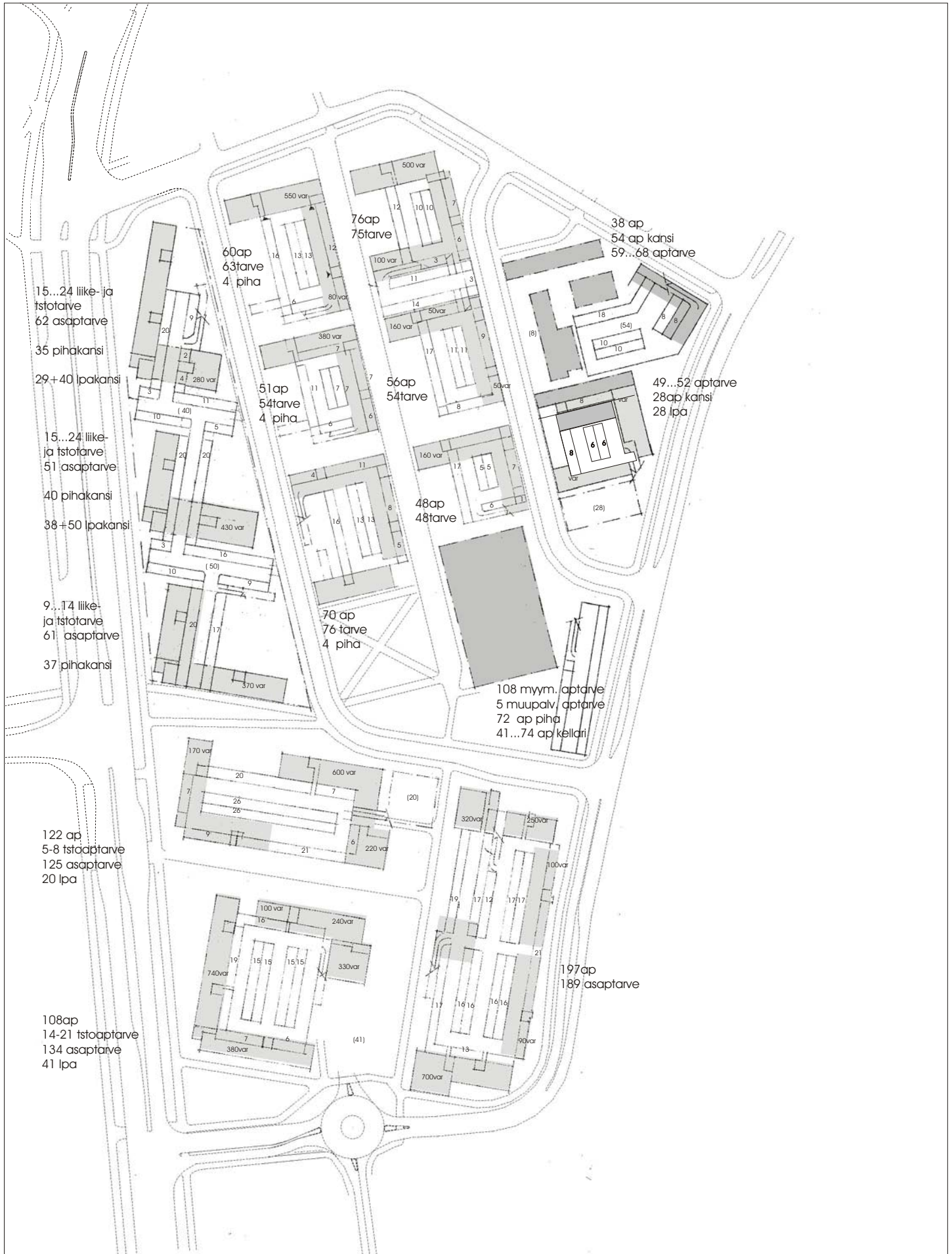
1. Yleissuunnitelma/1. krs
2. Yleissuunnitelma/2.krs
3. Yleissuunnitelma/kellari
4. a – d Korttelileikkauksia
5. a – b Viheralueiden yleissuunnitelma, suunnitelmaselostus
6. Pelastusajoneuvoreiitit
7. a – b Perspektiivikuvia

Rakennustapaohjeiden laatijat:

Rakennusvalvonta / Aila Asikainen
Asemakaavoitus / Marja-Liisa Teppo
Arkkitehtitoimisto Huttu-Hiltunen Oy /
Ari Järvinen ja Seppo Huttu-Hiltunen

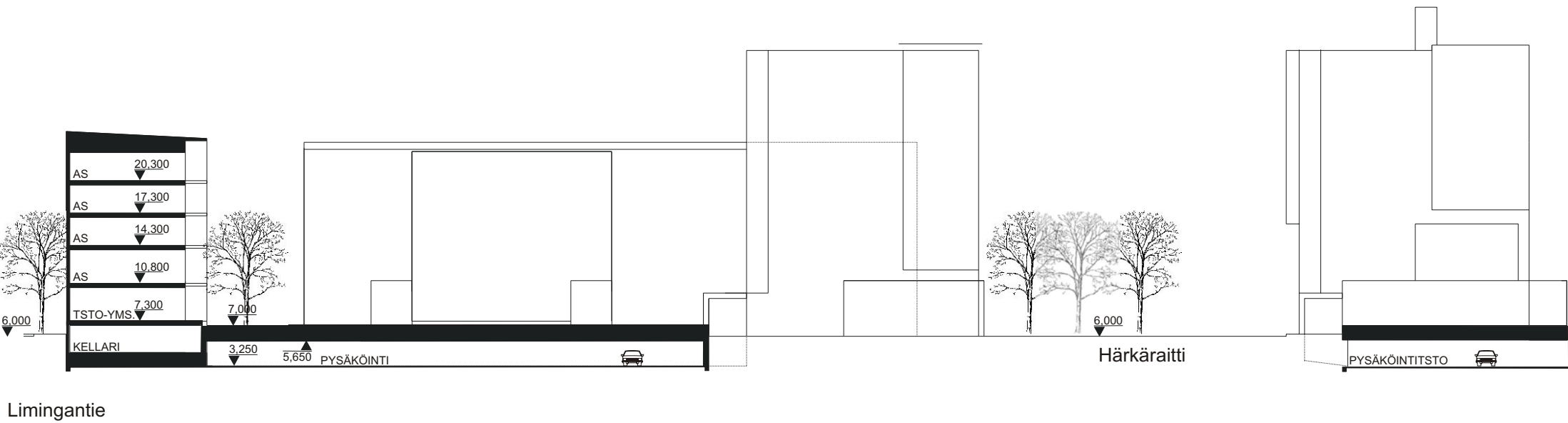






KORTTELI 36

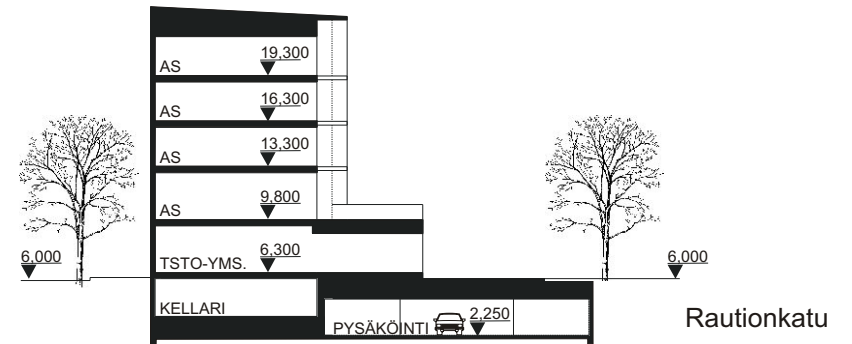
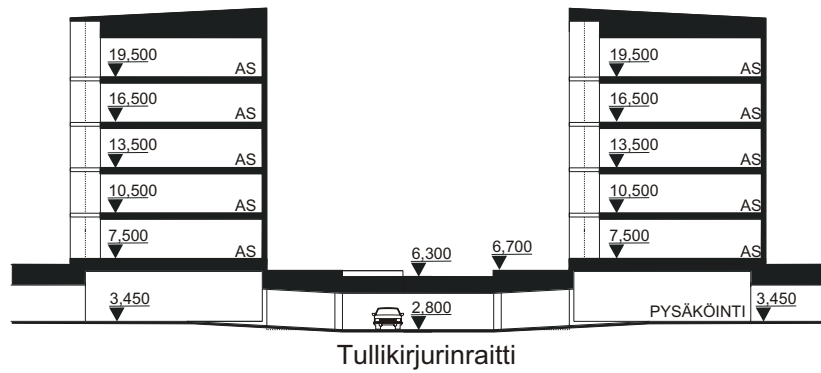
KORTTELI 35



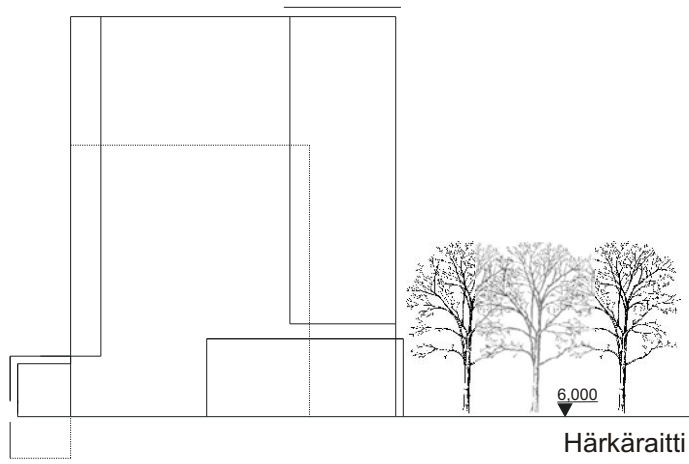
KORTTELI 40

KORTTELI 39

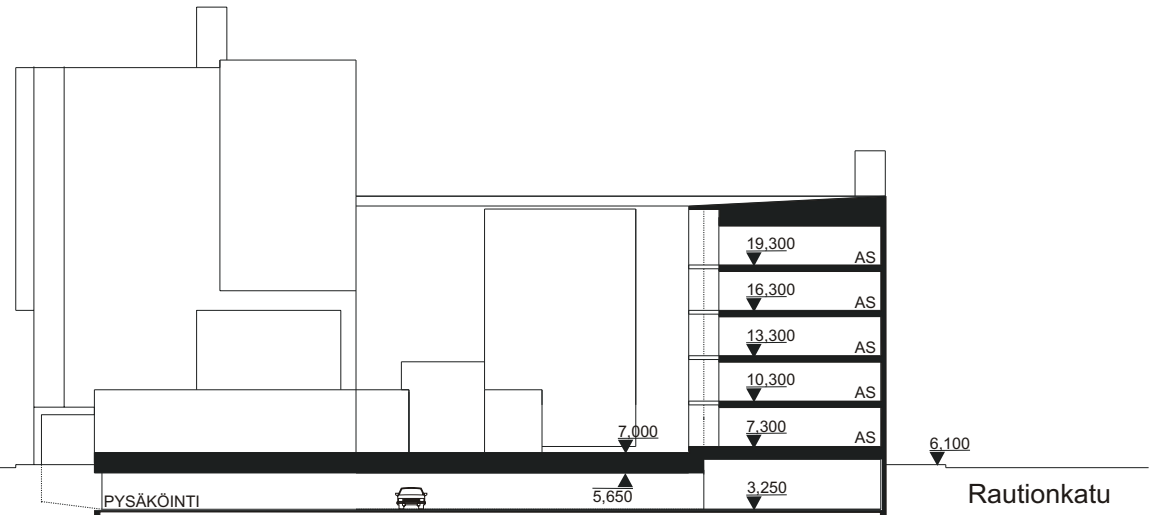
KORTTELI 37



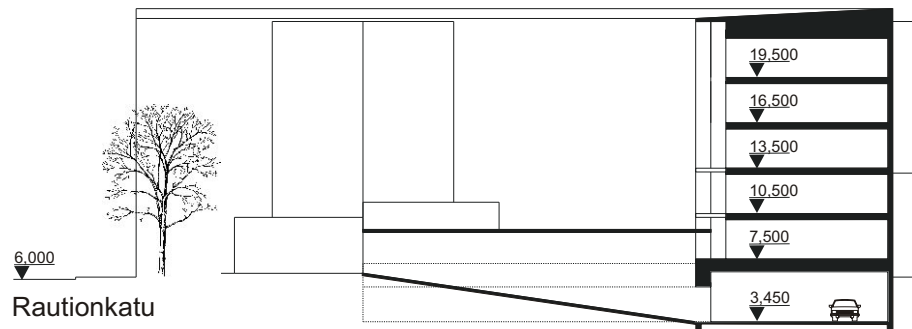
KORTTELI 36



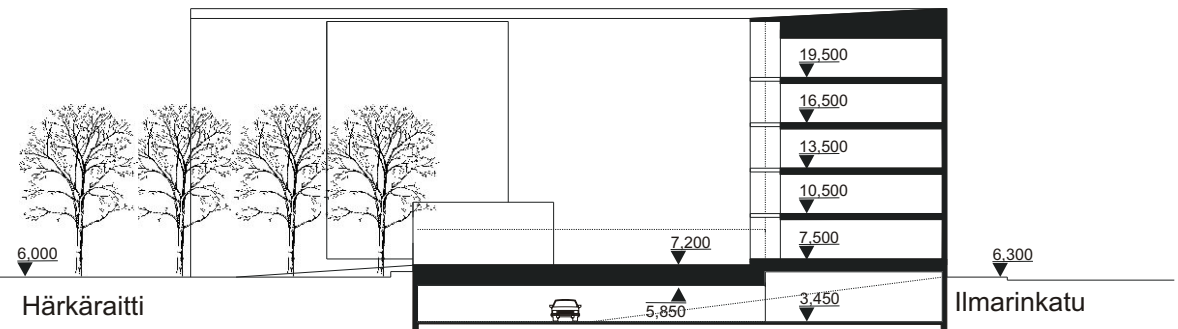
KORTTELI 35



KORTTELI 38



KORTTELI 40





Oulun kaupunki
Limingantullin asemakaavoitus
VIHERALUEIDEN YLEISSUUNNITELMA
Suunnitelmaselostus 22.4.2005



KUVA 1. Näkymä Rautionpuistoon.

VSU, Arkkitehtuuri- ja viheraluesuunnittelu Oy
Rautatiekatu 13 B, 90100 Oulu
Tel. + 358 (0)8 376332 etunimi.sukunimi@vsu.fi

Viheralueiden yleissuunnitelma liittyy alueen asemakaavoitukseen, ja käsittelee pääosin puistoja ja katualueita. Julkisten alueiden ilmeelle tärkeitä ovat myös niitä reunustavat piha-alueet, jotka on otettu mukaan suunnitelmaan ohjeiden tasolla. Erityyppiset viheralueet on tässä selostuksessa luokiteltu osiin toimintojen ja alueiden luonteen mukaan.

Katu-alueet ja niihin liittyvät piha-alueiden ”suojavyöhykkeet”.

Suunnitelmakartassa on esitetty lajistusuosituksia eri alueille. Erikokoiset ja -muotoiset puulajit luovat osa-alueille omaleimaisen tunnelman. Runsaat havupuuistutukset tuovat väriä talvinäkymiin. Nurmen lisäksi istutusalueilla käytetään pintamateriaalina soraa ja maanpeitepensasta.

Valaistuksella korostetaan alueen solmukohtia, kuten keskuspuistoa ja risteysten mäntyrhymiä.



KUVA 2. Näkymä Härkäraitilta.

YLEISTÄ

Oleva kasvillisuus kartoitetaan ja määritellään käyttösuunnitelmavaiheen yhteydessä. Mahdollista olevaa puustoa pyritään säilyttämään.

Alueelle istutettavien puiden minimikoot ovat: havupuut minimikorkeus 2000 mm, lehtipuut RYM (rungon ympärysmetrin korkeudelta) 16 - 20 cm

Viheralueiden yleissuunnitelmassa olevat kasvilajit ovat ehdotuksia, joita jatkosuunnittelussa voi tarvittaessa korvata muilla lajeilla.

1. OLESKELUALUEET

Oleskelualueilla tarkoitetaan alueen keskellä sijaitsevia puistoja ja kevyen liikenteen alueita, sekä näihin olennaisesti liittyviä piha- ja pysäköintialueita. Oleskeluviheralueiden sarja johtaa keskustasta Etu-Lyötyn puistojen kautta alueen halki etelään ja länteen Heinäpään urheilualueelle. Kevyen liikenteen pääreittien ja Rautionkadun risteyskohdassa sijaitsee alueen keskuspuisto. Rakennukset suojaavat näitä alueita melulta. Alueen viherrakentaminen ja hoito on korkeatasoista, ja alueelle sijoitetaan runsaasti oleskelu- ja muita kalusteita.

Ilmarinpuiston matalat kumpareet mäntyistutuksineen tekevät risteyksestä vihreän portin alueelle, ja liittävätkin sen Lyötynpuistoon.

Tullikirjurinraitti johtaa Ilmarinpuistosta Härkärailille. Kansipihan yli kulkevaa reittiä reunustavat tontin 40 istutuslaatikoihin istutetut puut. Istutuslaatikoiden verhouksmateriaali on punatiili, sama kuin rakennuksen julkisivuissa.

Härkärailin pohjoispuoli rakennetaan puistomaiseksi. Asfaltoitu selkeä reitti pyöräilijöille ja rullaluistelijoille kulkee länsireunassa. Itäpuolella vuorottelevat kivetyt aukiot ja puustoiset sorakentät. Penkit houkuttelevat jalankulkijat oleskelemaan puiden siimeksessä tai iltapäiväauringossa. Sorakentillä voi myös pelata ja leikkiä. Mahdollisesti aukioille sijoitettavien urheilu- ja leikkivälineiden on oltava pelkistettyjä ja veistosmaisia.

Rautionpuisto on alueen kevyen liikenteen solmukohta ja keskuspuisto. Katualue on osa aukiota, kiveys ja korotus puiston kohdalla hiljentävät ajonopeuksia ja parantavat turvallisuutta. Puiston apilamainen muoto on selkeä ja muodostaa kevyen liikenteen diagonaalit puiston läpi. Puusto rajaa keskelle suojaosan, aurinkoisen oleskelunurmikon. Puiston etelälaidalla on matala mäntykumpare suojaamassa puistoa kadun ja rautatien melulta.

Rautionpolusta rakennetaan runsailla istutuksilla vihreä. Kasvillisuus vaimentaa melua, ja tekee alikulusta miellyttävän.

Härkärailin eteläpäässä sijaitsevan Härkäpuiston keskelle rakennetaan kumpare, jonka halkaisee kevyen liikenteen reittiä varten puhkaistu kanjoni. Kukkulan männyt ja niittykasvillisuus korostavat maastonmuotoja. Puistoon voidaan sijoittaa leikkivälineitä selkeisiin turva-alustan yhdistämiin saarekkeisiin. Korttelin näkyvillä paikoilla sijaitsevista pysäköintialueista tehdään osa puistokokonaisuutta runsailla puuistutuksilla ja päällystämällä alue (vähintään pysäköintiruudut) nurmikivellä.

2. KADUT JA SUOJAVYÖHYKKEET

Alueella on erityisesti huomioitava pelastusajoneuvoreitit. Reittien yhteyteen esitetyt aukiot toimivat ajoneuvojen kääntymispaikkoina. Arkipäiväkäytössä aukiot ja reitit ovat osana puistomaista viheraluetta.

Katu-alueilla puustolla luodaan vaihtelevia tiloja ja rytmejä. Selkeät puurivit rakennusten koordinaatistossa sekä vapaamuotoiset ryhmät vuorottelevat. Katualueiden lisäksi tässä käsitellään katujen ilmeeseen olennaisesti kuuluvia piha-alueiden ”suojavyöhykkeitä”. Katujen ja rakennusten välissä sijaitsevien suoja-vyöhykkeiden kasvillisuus suojaa melulta ja pölyltä, sekä pehmentää näkymiä. Kullekin kadulle muodostuu omaleimainen tunnelma.

Limingantien varren lomittuvia rakennusmassoja korostetaan niiden suuntaisilla mäntyriveillä. Rakennusmassat ja pehmentävät puurivit vuorottelevat katunäkymässä. Rakennusmassojen välissä olevat pysäköintialueet rajautuvat puurivien taakse. Vapaamuotoisten pihlajaryhmien syysväri on näyttävä mäntyjä vasten.

Rautatienkatua rajaavat pilarimaiset pylväshaavat. Kadun keskikorokkeella olevat puuryhmät jakavat pitkän katunäkymän osiin. Rautatienkadun eteläosaa rajaavat vapaamuotoiset mäntyryhmät. Kiertoliittymän keskellä on pihlajametsikkö. Rautatienkadun ilmeelle olennaisia ovat viereisten pihojen puurivit. Puut istutetaan suoriin riveihin katua reunustavien rakennusmassojen suuntaisesti. Kadun suuntaiset ja viistot puurivit erottavat yksityiset oleskelupihat kadusta. Rautatienkadun keskikohta kivetään osaksi keskuspuistoa. Kadun itäpäässä keskeisesti sijaitseva pysäköintialue rajataan runsailla istutuksilla.

Ilmarinkadun molemmissa päissä mäntyryhmät matalilla korotetuilla kukkuloilla merkitsevät sisäänkäyntiä alueelle.

Harjapääntkatu liittyy alueen Etu-Lyöttyyn. Leveän istutuskaistan poikittaiset lehtipuurivit jakavat katutilaa. Kortteleiden suojavyöhykkeen voimakkaat kuusiryhmät suojaavat aluetta pohjoistuulilta, ja luovat kadulle voimakkaan tunnelman ympäri vuoden.

3. KANSIPIHAT

Korttelipihat ovat enimmäkseen kansipihoja, ja niiden riittävä kasvillisuus on olennaisen tärkeää alueen ilmeelle ja viihtyisyydelle. Kansipihojen suunnittelu liittyy olennaisesti rakennuksiin. Suunnittelijan mahdollisuuksia liikaa rajoittamatta annetaan pihoista kirjallisia ohjeita. Kansipihojen suunnittelussa tulee noudattaa seuraavia ohjeita:

- Istutuslaatikoiden verhousmateriaalin tulee olla sama kuin rakennuksen julkisivun materiaali.
- Pelustusreitien ja muiden välttämättömien kulkureittien ulkopuolisten alueiden on oltava istutettavia alueita. Tästä vähintään puolet on oltava paksua kasvualustaa johon voidaan istuttaa pensaita ja pieniä puita. Tarvittavat kasvualustapaksuudet erityyppisille istutuksille ovat nurmikolle 300 mm, pensaille 500 mm ja puille 800 mm tiivistettyä kasvualustaa.

Kulkureitit on päällystettävä vaihtelevilla pintamateriaaleilla, josta asfaltin osuus saa olla korkeintaan puolet. Muulla osalla voidaan käyttää esimerkiksi erilaisia kiveyksiä tai soraa.



KUVA 3. Näkymä Härkäpuistoon.





