

Ritaharjun keskus, rakennustapaohje

Asuinkorttelit 102-108, 121,
130 ja 136, P-kortteli 120 sekä
korttelit 109 ja 110

Oulun kaupunki
Rakennusvalvonta Aila Asikainen
Asemakaavoitus Uki Lahtinen

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

Rakennuslautakunta hyväksynyt ohjeellisena
noudatettavaksi, §27, 15.4.2009

1. Yleistä

Ritaharjun keskus on Pohjantien itäpuolelle Raitotien varteen rakentuva uusi noin 2400 asukkaan aluekeskus. Noin 105 hehtaarin kokoiselle Ritaharjun keskuksen alueelle sijoittuu asumista, työpaikkoja, palveluja sekä puisto- ja viheralueita.

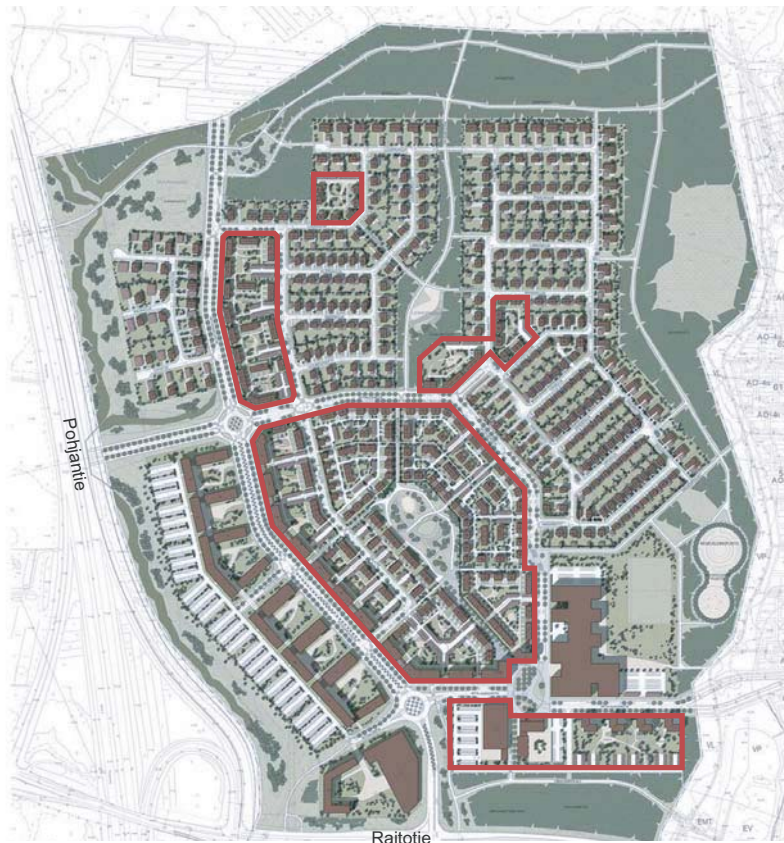
Tämä rakennustapaohje koskee Ritaharjun keskuksen asuinkortteleita 102-108, 110, 121, 130 ja 136 sekä palvelukorttelia 120. Ohjeet täydentävät asemakaavan ympäristöä ja rakentamista koskevia määräyksiä ja merkintöjä. Kortteleiden 102-108 osalta on laadittu rakennustapaohjetta täydentävä havainnesuunnitelma.

Rakennustapaohjeen tarkoituksena on ohjata rakentamista Ritaharjun keskuksen ydinalueella, jotta alueesta muodostuisi yhtenäinen, ehjä ja viihtyisä kokonaisuus. Ohje ja tarkemmat havainnesuunnitelmat (korttelit 102-108) ovat Oulun kaupungin tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontinhaltijaa sitovia. A-1-tonteilla (102, 106-108) laaditaan erilliset laatusopimukset yhdessä

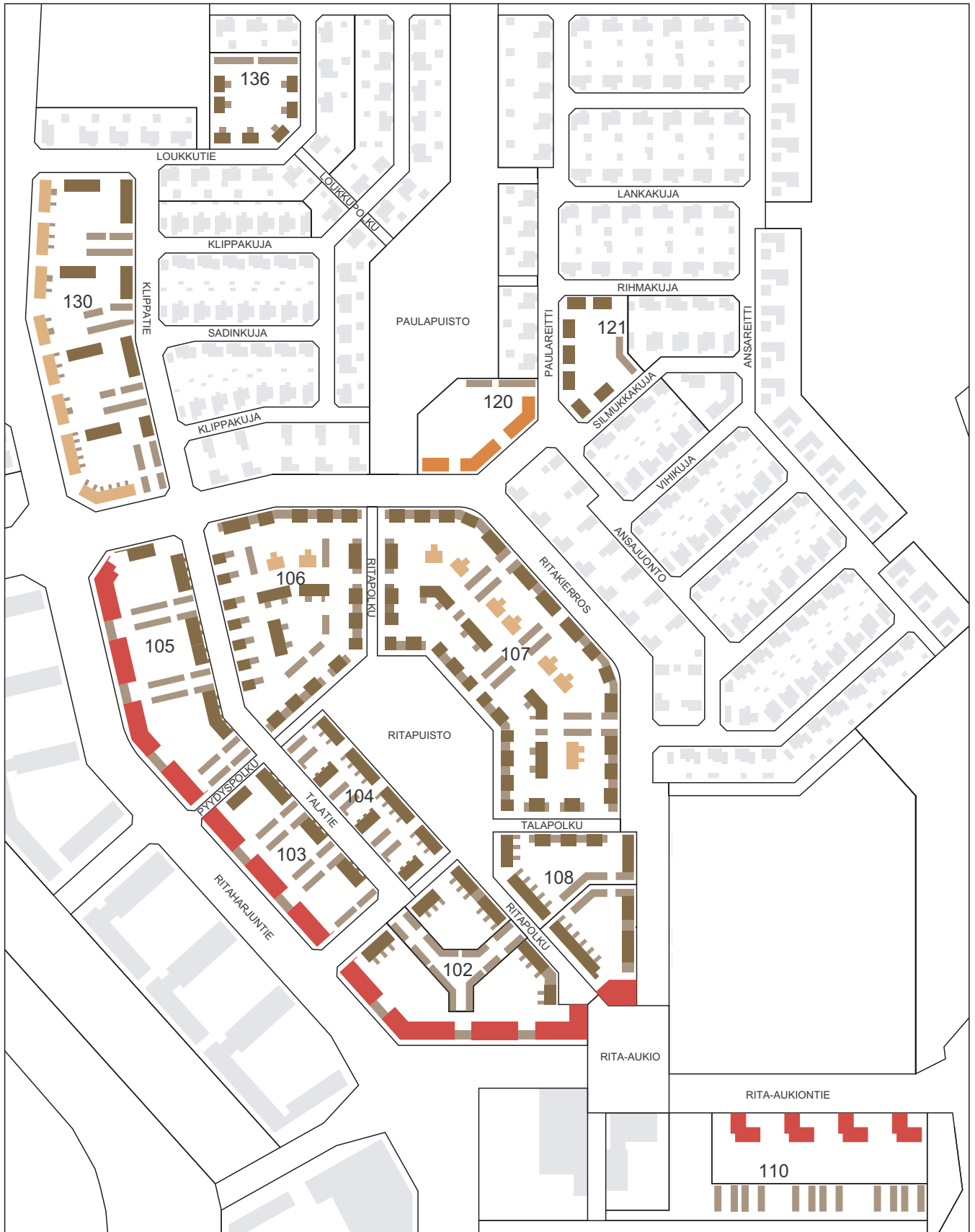
Teknisen keskuksen kanssa ennen tontin varaamista.

Ennen rakennussuunnittelun aloittamista nämä ohjeet käydään läpi rakennusvalvontaviraston tarkastusarkkitehdin kanssa. Rakennussuunnittelun aloituskokouksessa selvitetään myös tonttia koskevat asemakaavamääräykset sekä mahdolliset muut huomioon otettavat seikat. Ennen rakennusluvan hankkimista on laadittava ja hyväksyttävä tontinkäyttösuunnitelma, jossa esitetään rakennusten sijoittelu tontilla, pihajärjestelyt kuivatuksineen, liittyminen ympäristöön, pysäköinti ja tontin rajaus.

Kortteleissa 102 ja 110 tulee ensimmäisenä rakennushankkeeseen ryhtyvän suunnitteluttua alustava tontinkäyttösuunnitelma koko korttelista. Erityisesti LPA-4-tontit ja niiden autopaikkajakauma eri kiinteistöjen kesken tulee suunnitella ja hyväksyttävä tässä vaiheessa.



Kuva 1: Ritaharjun keskus. Karttaan on rajattu punaisella korttelit, joita rakennustapaohje koskee.



- kerrostalot
- pienkerrostalot
- pientalot
- autosuojat, katokset, talousrakennukset
- palvelurakennus

Kuva 2: Kortteleiden 102-108, 110, 120-121, 130 ja 136 rakennukset. Pienkerrostalot on mahdollista toteuttaa myös rivi- tai paritaloina, korttelissa 130 vain rivitaloina.

2. Rakennusten sijoittelu ja tontin rakentaminen

Rakennukset on sijoitettava tontille asemakaavassa esitetyllä tavalla. Nuolimerkintä rakennusalan sisällä määrää rakentamaan rakennusalan rajaan kiinni. Rakennusalan sisällä oleva viivamerkintä kertoo rakennuksen harjan suunnan. Nuoliviivamerkintä taas osoittaa, millä välillä rakennus on rakennettava yhtäjaksoisena.

Tontin sisäiset ajo yhteydet on suunniteltava siten, että pelastusajoneuvot ja muuttoautot pääsevät lähelle sisäänkäyntejä. Kortteleiden sisäisiä järjestelyjä esitellään tarkemmin luvuissa 9–11.

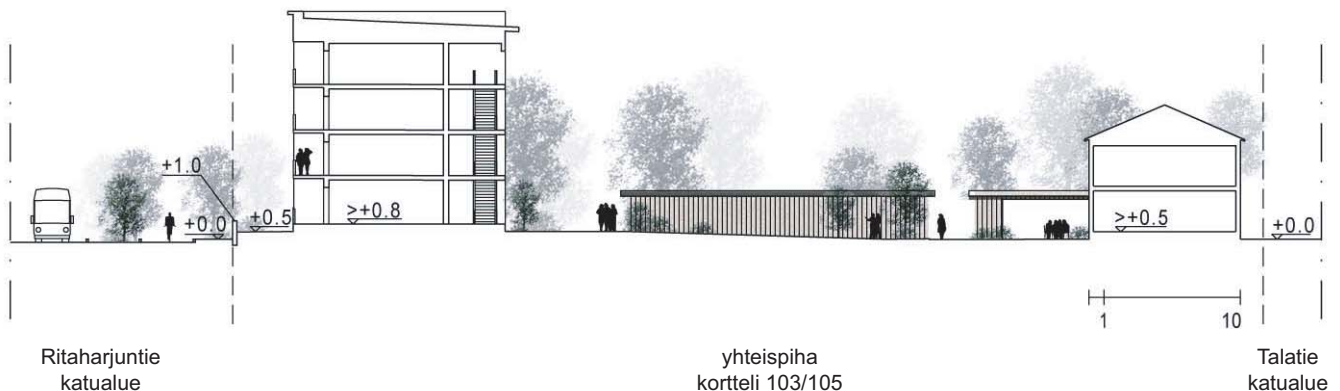
Tontin nurkkapisteiden korkoasemat määräytyvät katusuunnitelmasta. Vierekkäiset tontit on liitettävä toisiinsa luontevasti. Ritapuistoon, Ritapolkuun, Pyydyspolkuun tai Talapolkuun rajoittuvilla tontinrajoilla tontin korkeustaso on noin 0,3 m tontin puiston- tai kadunpuoleisten kulmapisteiden määrittämän korkeustason yläpuolella. Ritaharjuntien ja Rita-aukiontien puoleisten piha-alueiden korkeustaso on n. 0,5 m tontin kadunpuoleisten kulmapisteiden määrittämän korkeustason yläpuolella. Pohjatutkimuksen yhteydessä tontin

pintakorkeusasemat vaaitaan. Pohjatutkimus ja perustamistapasuunnitelma liitetään rakennuslupahakemukseen.

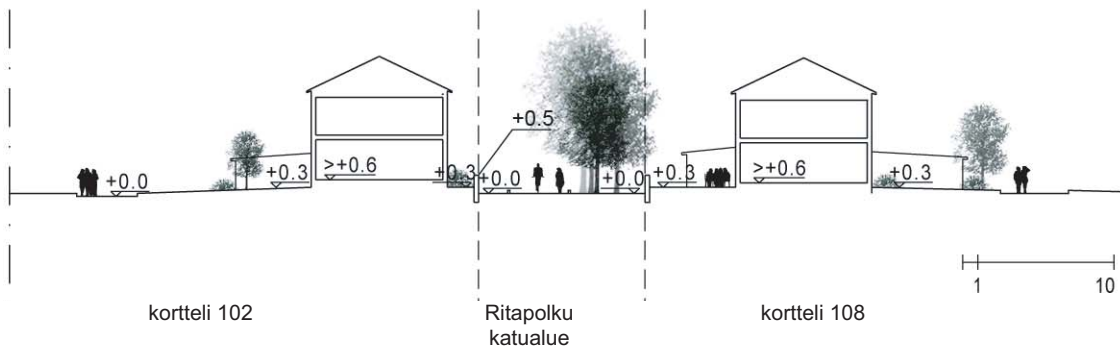
Rakennusten maantasokerroksen lattia tulee tehdä vähintään 0,5 m korkeudelle tontin kadunpuoleisten nurkkapisteiden määrittämän korkeustason yläpuolelle, kun rakennus sijoittuu rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan. Ritaharjuntien ja Rita-aukiontien varressa olevien asuinkerrostalojen maantasokerroksessa asuinhuoneiston lattiapinnan on oltava vähintään 0,8 m korkeudella tontin kadunpuoleisten nurkkapisteiden määrittämän korkeustason yläpuolella. Kellareiden rakentamista ei suositella koko alueella pohjavesitason vuoksi.

Maanpinnan tulee kallistua selvästi rakennuksista poispäin. Tontin sadevesiä ei saa johtaa naapuritontin puolelle. Kattovedet on johdettava suoraan sadevesiviemäriin. Tontin kuivatus on esitettävä asemapiirroksessa rakennuslupaa haettaessa.

Kortteleissa 103-108 rakennusalan ja Talatien tai Ritaharjuntien välinen tontinosa on istutettava tai kivittävä.



Kuva 3: Rakennukset kortteleissa 103 ja 105 Ritaharjuntien ja Talatien välillä. Ritaharjuntien varressa parvekkeet saavat ulottua enintään 0,5 m julkisivupinnan yli.



Kuva 4: Kortteleiden 102 ja 108 rakennusten sijoittuminen suhteessa Ritapolkuun. Piha on katualueeseen nähden n. 0,3 m ylempänä. Lopullisten korkeusasemien suunnittelussa on huomioitava pihojen vähimmäiskallistus sokkeleista poispäin.

3. Tonttiliittymät ja pysäköinti

Asemakaavassa on osoitettu korttelialueen rajat, joilla on voimassa liittymäkielto. Kortteleiden ajoneuvoliittymät sijoitetaan asemakaavassa merkittyjen ajoyhteyksien kohdalle. Ajoneuvoliittymän leveys on enintään 6 m. Liittymässä tarvittavista näkemäalueista on huolehdittava rakennuksia ja istutuksia suunniteltaessa.

Autopaikat suositellaan sijoitettavaksi pääosin autokatoksiin tai -talleihin. Kerros- ja pienkerrostalojen tarvitsemat autopaikat järjestetään keskitetysti katoksiin kaavassa osoitetuille a-1-alueille mahdollisimman lähelle tonttiliittymää. Pientaloissa pääosa autopaikoista sijoitetaan 2–3 autopaikan ryhmiin asuntojen yhteyteen. Pysäköinnin ja ajoyhteyksien järjestämistä kortteleissa 102–108 esitellään tarkemmin luvuissa 9–11.

4. Rakennusten koko ja muoto

Rakennusten ehdottomasti käytettävät kerrosluvut on määritelty asemakaavassa. Kerroskorkeus alueella vaihtelee kahden ja viiden kerroksen välillä. Ullakoiden rakentaminen on kielletty. IV-konehuoneiden sijoittamista rakennusten vesikaton yläpuolelle ei sallita.

IV-V-kerroksisissa asuinkerrostaloissa on pihalle kallistuva lapekatto, kadun ja päätyjen puolella kattomuoto on tasakattomainen. Pienkerros-, rivi- ja pientalot ovat harjakattoisia. Harjakaton kaltevuuden on 1:3–1:2. Lapekattoisten piharakennusten kattokaltevuus on 1:6–1:4 ja harjakattoisten 1:5–1:3.

Kaikki rakennukset ovat räystäällisiä. Ritaharjuntietä, Rita-aukiontietä, Ritakierrosta, Ritapolkua ja Ritapuistoa vasten olevien asuinrakennusten räystäslinjan on oltava tonttikohtaisesti yhtenäinen.

Autosuojat toteutetaan pihaa rajaavina katoksina tai talleina. Suojissa suositellaan käytettäväksi pihalle kallistuvaa lapekattoa, jonka tyyppin ja kaltevuuden on oltava koko korttelissa yhtenäinen. Katokset ovat suljettuja vähintään kolmelta sivultaan.

Korttelit 102, 103 ja 105

Ritaharjuntien ja Rita-aukiontien varteen sijoittuu IV–V-kerroksisia lamellitaloja. Lamellien linja jatkuu niiden välillä yhden kerroksen korkuisella muurilla, katoksella tai varastolla, joka rajaa piha-alueita katutilasta. Näissä katoksissa ja varastoissa on pihan suuntaan kallistuvat lapekatot, jotka ovat Ritaharjuntien ja Rita-aukiontien suuntaan tasakattomaisia. Korttelin 102 koillis- ja luoteisreunan muodostavat 2-kerroksiset rivitalot. Kortteleissa 103 ja 105 Talatien puoleisen reunan muodostavat 1,5 m päähän katualueesta sijoitettavat 2-kerroksiset rivitalot.

Kortteli 104

Korttelin asuinrakennukset ovat 2-kerroksisia rivitaloja. Autopaikat on sijoitettava lapekattoisiin katoksiin.

Korttelit 106, 107 ja 108

Ritakierroksen varteen luodaan yhtenäinen, muurimainen julkisivu 2-kerroksisista, autokatoksilla tai -talleilla kytketyistä 2–3 asunnon ryhmistä. Rakennuksissa on kadun suuntainen harjakatto. Ritakierroksen varren asuinrakennusten kattokaltevuuden on oltava 1:3.

Talatien varteen 1,5 m päähän katualueen rajasta sijoitetaan 1-asuntoisia erillispientaloja, jotka muodostavat kadulle yhtenäisen rajauksen. Myös Pyydysspolun, Ritapolun, Talapolun sekä Ritapuiston laidalle luodaan yhtenäiset julkisivut, jotka muodostuvat 1–2 asunnon autokatoksilla, -talleilla tai piharakennuksilla kytketyistä ryhmistä. Korttelissa 108 Ritapolun varren muodostavat 3–6 asunnon rivitalot.

Kortteleiden 106 ja 107 sisäosiin sijoitetaan 1-kerroksisia rivitaloasuntoja. Myös 2-kerroksisia pienkerrostaloja rakennetaan kortteleiden sisäosiin.

Kortteli 110

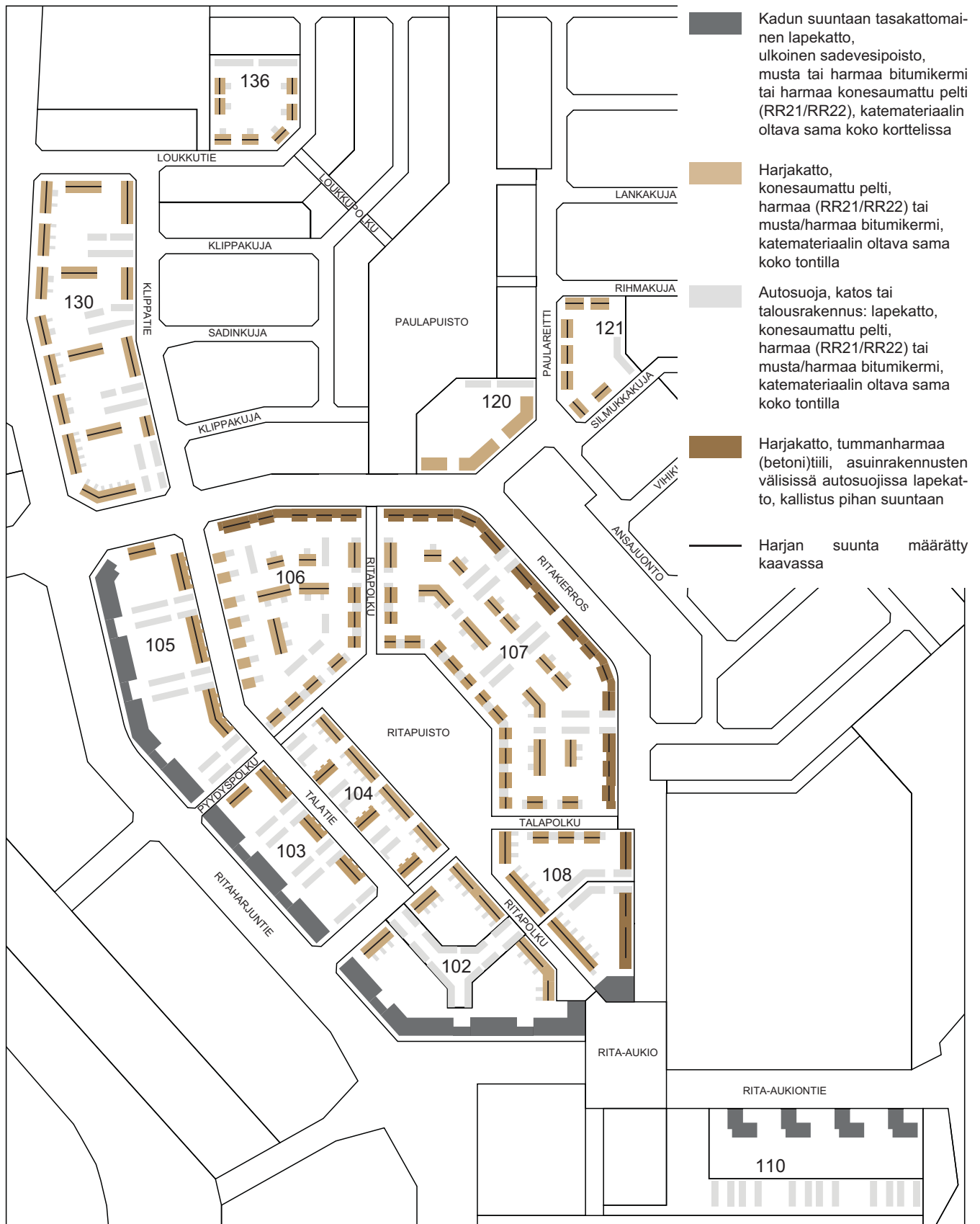
5-kerroksisista asuinkerrostaloista muodostetaan yhtenäinen rajaus Rita-aukiontielle. Rakennusten kadunpuoleisen räystäslinjan on oltava sama koko korttelissa. Autokatoksista muodostetaan yhtenäinen kokonaisuus LPA-4-korttelialueelle.

Korttelit 120, 121, 130 ja 136

Korttelissa 130 II-kerroksiset pienkerros- tai rivitalot muodostavat Ritaharjuntien varteen yhtenäisen rajauksen. Korttelin muut asuinrakennukset ovat I-kerroksisia rivi- tai paritaloja. Kortteleissa 121 ja 136 II-kerroksiset paritalot ja korttelissa 120 enintään II-kerroksiset palvelurakennukset sijoittuvat kadun varteen. Rakennuksissa on kadun suuntainen harjakatto. Autosuojat ovat lapekattoisia.

5. Kattojen materiaalit ja värit

Kattomuodot, katemateriaalit ja niiden värit on esitelty kuvassa 5.



Kuva 5: Rakennusten kattomuodot, katemateriaalit ja -värit.

6. Rakennusten julkisivut

Julkisivujen päämateriaalit ja värit on esitelty seuraavissa kuvissa. Julkisivutyypit on numeroitu (1-6) ja niiden sijainti alueella on esitetty viereisellä sivulla.

Rakennuksissa on aina oltava yksi selkeä pääjulkisivumateriaali ja -väri. Väreissä suositetaan murrettuja sävyjä. Puuverhouksen suositeltava verhouspaneelin paksuus on vähintään 23 mm.

Kortteleissa 102, 104 ja 106-108 Ritapolkuun, Pyydyspolkuun, Ritapuistoon tai Talapolkuun rajoittuvien rakennusten julkisivut toteutetaan korttelikohtaisesti olemukseltaan yhtenäisinä. Tavoitteena on luoda tärkeiden kevyenliikenteen reittien ja oleskelualueiden reunalle kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen, yhtenäinen rajaus.

Puhtaaksi muuratut tai rapatut julkisivut, korttelit 102, 103, 104, 105, 108 ja 110

Ritaharjuntietä, Rita-aukiontietä ja Rita-aukiota reunustavat kortteleissa 102, 103, 105 ja 108 kaupunkimaiset lamellikerrostalot, joiden pääasiallisena julkisivumateriaalina on taitettu valkoinen tai vaalea, puhtaaksi muurattu tai rapattu kivipinta (1). Lamellien välisissä 1-kerroksissa osuuksissa ja muureissa käytetään samaa materiaalia kuin lamellien julkisivuissa. Rita-aukion reunalla rakennusten aukion puoleisten julkisivujen väri on murrettu ja voimakas (3). Tällä halutaan korostaa aukion roolia alueen solmukohtana sekä luoda aukiolle selkeä rajaus, joka parantaa sen mittakaavaa.

Rita-aukiontien eteläpuolella korttelissa 110 asuinkerrostalojen julkisivupinta on pääasiallisesti taitettu valkoinen tai vaalea, puhtaaksi muurattu tai rapattu kivipinta (1).

Korttelin 104 rivitalojen pääasiallisena julkisivupintana on puhtaaksi muurattu tai rapattu kivipinta, ja julkisivuväreinä käytetään murrettuja ja voimakkaita sävyjä (2). Korttelissa olevien autosuojien Talatien puoleiset päädyt ovat myös puhtaaksi muurattua tai rapattua kivipintaa, jonka värisävy on murrettu ja voimakas (2).

Laudoitettut julkisivut, korttelit 102-105, 110 ja 130

Ritaharjuntien, Ritakierroksen, Talatien, Klippatien ja Ritapolun varsien rivitalot kortteleissa 102, 103, 105 ja 130 ovat laudoitettuja. Laudoituksen suunta on valittavissa, suunnan on oltava sama koko korttelin alueella. Pääasiallisina julkisivuväreinä käytetään Ritaharjuntien

ja Ritakierroksen varressa vaaleita ja viileitä sävyjä (4), Talatiellä ja Ritapolulla murrettuja, voimakkaita sävyjä (5) ja Klippatiellä lämpimiä ja vaaleita tai melko vaaleita sävyjä (6).

Kortteleissa 102-105, 110 ja 130 autosuojien julkisivujen on oltava laudoitettuja ja vaaleasävyisiä, tyypiltään ja väriltään koko korttelissa yhtenäisiä (4). Korttelissa 104 autosuojien kadunpuoleinen pääty on kiviaineinen.

Laudoitettut julkisivut, korttelit 106-108

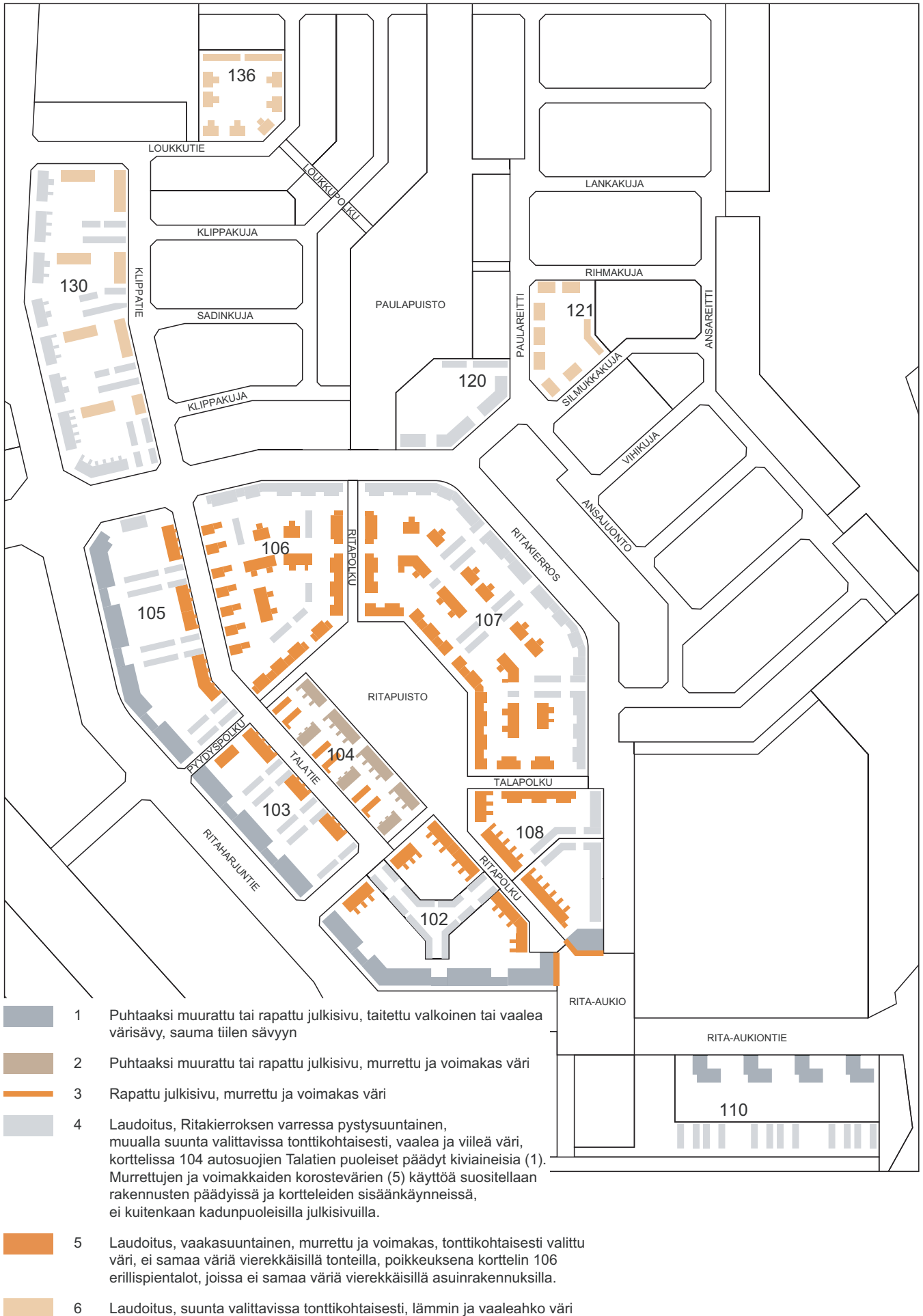
Ritakierroksen varteen on tavoitteena luoda yhtenäinen, kaupunkimainen katujulkisivu kortteleissa 106, 107 ja 108. Kadunvarren rakennukset ovat kytkettyjä pientaloja tai rivitaloja, joiden julkisivut ovat pysty-laudoitettuja ja vaaleasävyisiä (4). Asuintaloja yhdistävissä aidoissa, katoksissa ja 1-kerroksisissa rakennusosissa käytetään samaa julkisivuverhousta kuin asuintaloissa. Kahdessa vierekkäisessä asuintalossa ei saa käyttää samaa julkisivuväriä.

Kortteleiden 106, 107 ja 108 sisäosissa rakennusten julkisivut ovat pysty-laudoitettuja. Pääasiallisina julkisivuväreinä käytetään murrettuja ja voimakkaita sävyjä (5). Samalla tontilla olevien asuinrakennusten on oltava julkisivutyypiltään ja -väriltään yhtenäisiä. Poikkeuksen muodostavat korttelissa 106 Talatien varressa olevat erillispientalot, joissa vierekkäisissä asuinrakennuksissa täsmälleen saman pääasiallisen julkisivuvärin käyttö on kielletty.

Asuinrakennusten yhteydessä olevien autosuojien, talousrakennusten ja katosten julkisivuissa on käytettävä samaa väriä kuin asuinrakennuksissa (5). Erillisten autosuojien ja piharakennusten julkisivujen on oltava vaalean ja viileän sävyisiä (4), tyypiltään ja väriltään koko korttelissa yhtenäisiä.

Laudoitettut julkisivut, korttelit 120, 121 ja 136

Alueen pohjoisosassa asuin- tai palvelurakennusten kortteleissa rakennusten on oltava laudoitettuja. Laudoituksen suunta on tonttikohtaisesti valittavissa. Pääasiallisina julkisivuväreinä käytetään korttelissa 120 vaaleita ja viileitä sävyjä (4). Kortteleissa 121 ja 136 julkisivuväreinä käytetään lämpimiä ja vaaleita tai vaaleahkoja sävyjä (5). Samalla tontilla olevien asuintai palvelurakennusten on oltava julkisivutyypiltään ja -väriltään yhtenäisiä.



Kuva 6: Rakennusten julkisivumateriaalit ja -värit.

7. Aidat ja muurit

Alueelle rakennettavat aidat ja muurit ovat pensasaitoja, 1,2 m tai 1,6 m korkeita lauta-aitoja tai muureja sekä kadunvarsille sijoituvia tukimuureja. Aitojen ja muurien on muodostettava materiaaliltaan, väriltään ja korkeudeltaan kortteleittain yhtenäinen kokonaisuus.

Tukimuurit rakennetaan harmaasta betoni- tai luonnonkivistä betoniperustuksin. Perustusten on oltava ehdottoman routimattomat ja tarpeeksi kantavat. Huolehditaan muurien rajaamalla piha-alueilla pintavesien kuivatamisesta ja ylivuotoputkista muurin läpi.

Lauta-aitojen väreinä käytetään julkisivujen värisävyjä, ks. luku 6. Rakennusten julkisivut. Pensasaitoja käytetään pääasiassa asuntokohtaisten pihojen rajaamiseen. Korttelikohtaisesti valittavaksi lajiksi suositellaan aitaorapihlajaa, isotuomipihlajaa tai taikinamarjaa. Asuntokohtaiset pihat saa erottaa toisistaan rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla, enintään yhden kerroksen korkuisella aidalla tai seinämällä, joka saa ulota julkisivupinnasta enintään 2 m.

Aitatyypit eri kortteleissa esitellään seuraavassa tarkemmin. Kortteleiden 102–108 korttelikohtaiset pihasuunnitelmat löytyvät luvuista 9–11.

Korttelit 102, 103, 105 ja 130

Kortteleissa 102, 103, 105 ja 130 Ritaharjuntien ja Ritaaukiontien varret rajataan katualueen reunaan sijoittuvalla vähintään 1,0 m korkealla tukimuurilla. Muurin on muodostettava koko neljän korttelin alueella materiaaliltaan ja korkeudeltaan yhtenäinen kokonaisuus. Rakennusten ja muurin välinen tontinosa on rakennettava 0,5 m korkeudelle tontin kadunpuoleisten kulmapisteiden määrittämästä korkeustasosta ja istutettava.

Kortteleissa 102, 103 ja 105 Ritaharjuntien ja Ritaaukiontien varressa olevien lamellien välille muodostetaan kadun puolelle rajaus julkisivun linjaa jatkavilla yhden kerroksen korkuisilla muureilla, katoksilla ja varastolla, jotka ovat samaa materiaalia kuin asuinkerrostalon julkisivut.

Kortteleiden 102, 103, 105 ja 130 Ritakierroksen, Talatien, Klippatien sekä Pyydyspolun puoleiset rajat rakennusten välillä aidataan 1,6 m korkein lauta-aidoin. Ritapolun ja Talapolun puoleiset rajat reunustetaan n. 0,5 m korkealla tukimuurilla. Rakennusten ja muurin välinen tontinosa on rakennettava 0,3 m korkeudelle tontin kadunpuoleisten kulmapisteiden määrittämästä korkeustasosta ja istutettava.

Kortteleiden asuntokohtaiset pihat rajataan pensasaidoin. Korttelien sisällä tontit rajautuvat pääasiassa autosuojilla. Rajoille saa tarvittaessa sijoittaa pensasaidan.

Korttelit 104, 106, 107 ja 108

Kortteleissa 104, 106, 107 ja 108 Pyydyspolun, Ritapuiston, Ritapolun sekä Talapolun puoleiset rajat reunustetaan vähintään 0,5 m korkealla tukimuurilla. Rakennusten ja muurin välinen tontinosa on rakennettava 0,3 m korkeudelle tontin puiston- tai kadunpuoleisten kulmapisteiden määrittämästä korkeustasosta ja istutettava. Asuntokohtaiset pihat rajataan pensasaidoin. Korttelin sisäisille tontinrajoille saa tarvittaessa sijoittaa pensasaidan.

Talatien varsi rajataan rakennusten julkisivujen linjaan sijoittuvalla 1,6 m korkealla muurilla tai aidalla, joka on samaa materiaalia kuin rakennusten julkisivut. Korttelissa 104 Talatien varteen sijoittuu kiviaineinen muuri ja korttelissa 106 lauta-aita. Laudoituksen suunta on valittavissa, mutta sen on oltava koko korttelin matkalla sama. Muurin sekä aidan on oltava koko korttelissa yhtenäisellä tavalla toteutettu.

Ritakierroksen suuntaan asuinrakennukset yhdistetään aidoin, katoksin tai 1-kerroksisin rakennusosin, jotka ovat samaa materiaalia kuin asuinrakennusten julkisivut. Ritakierroksen varren aita on 1,6 m korkeaa pysty-laudoitettua lauta-aitaa.

Kortteli 110

Asuinkortteli ja sen pysäköintialue rajataan Ritaaukiontiestä ja itäpuolisesta YK-korttelia palvelevasta pysäköintialueesta vähintään 1,0 m korkealla muurilla, joka kadun puolella sijoittuu julkisivujen linjaan katualueen rajalle. Muurin materiaali on koko korttelin alueella yhtenäinen. Värisävyt ovat samoja kuin asuinkerrostoissa käytetyt.

Korttelit 120, 121 ja 136

Korttelin 120 kadunpuoleiset rajat aidataan 1,8 m korkealla lauta-aidalla, joka sijoittuu samaan linjaan rakennuksen julkisivun kanssa. Laudoitus on pystysuuntainen ja sen värisävy tontin rakennusten mukainen.

Kortteleiden 120 ja 136 viheralueiden puoleiset tontinrajat aidataan 0,8–1,0 m korkealla, tummanvihreällä tai tummanharmaalla lauta-aidalla. Aidan sisäpuolelle voidaan sijoittaa myös pensasaita.

Korttelissa 121 kadunpuoleiset rajat aidataan 1,6 m korkealla lauta-aidalla, paitsi Rihmakujan puoleinen raja pensasaidalla. Laudoitus on pystysuuntainen ja sen värisävy valkoinen.

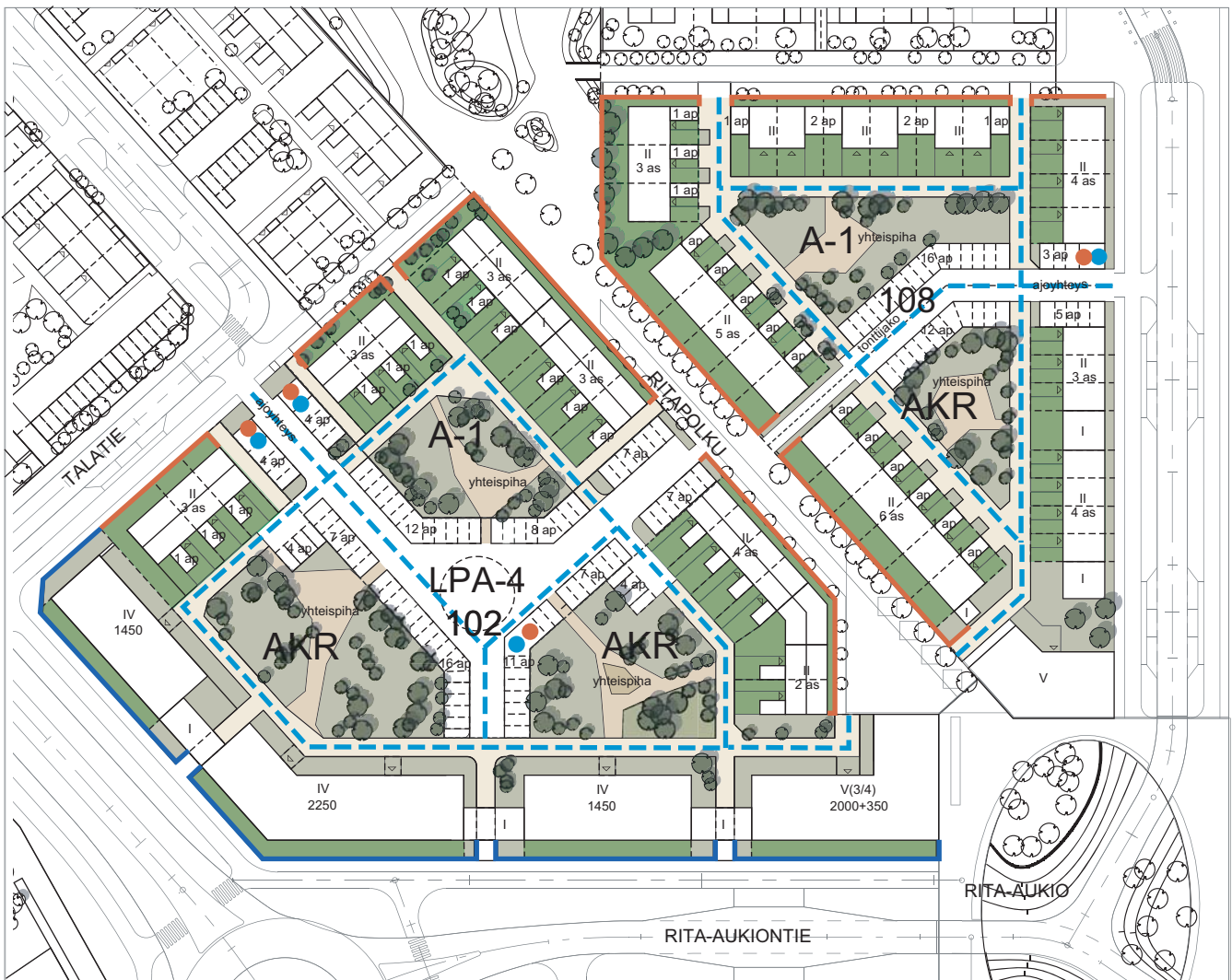
Korttelin 136 kadunpuoleisille rajoille on sijoitettava joko pensasaita tai vaaleanharmaa lauta-aita.



8. Huolto ja tekniset tilat





Teknisten tilojen ja jättilöjien suositeltavat sijoituspaikat tonteilla on esitetty seuraavissa korttelikohtaisissa kuvissa, jotka koskevat kortteleita 102–108. Kuviin on merkitty myös huoltoliikenteen reitit kortteleiden sisällä.

Oulun Energian muuntamat sijoitetaan kortteleihin 104,107, 110, 130 ja 136 autokatosten yhteyteen.

9. Korttelit 102 ja 108

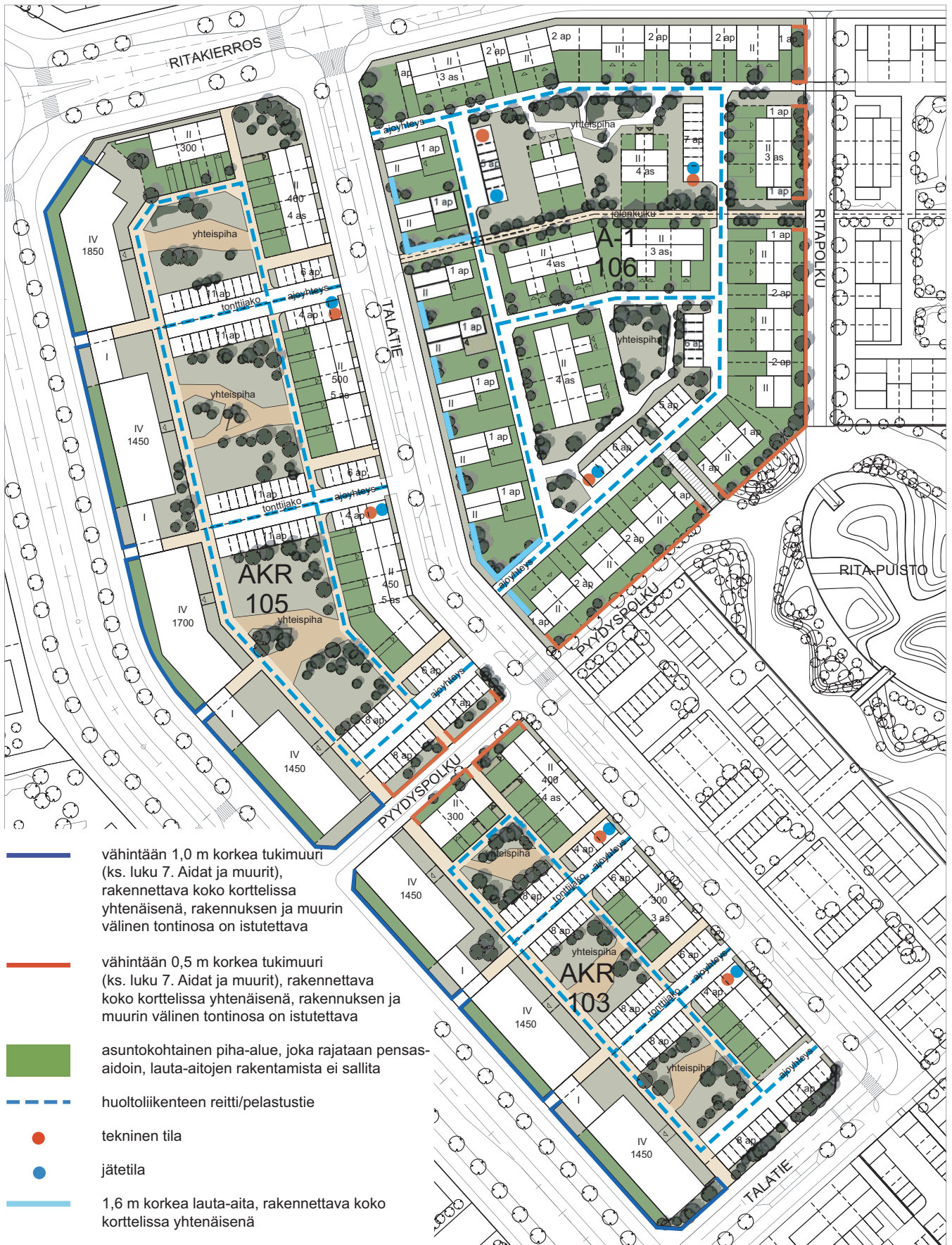


-  vähintään 1,0 m korkea tukimuri (ks. luku 7. Aidat ja muurit), rakennettava koko korttelissa yhtenäisenä, rakennuksen ja muurin välinen tontinosa on istutettava
-  vähintään 0,5 m korkea tukimuri (ks. luku 7. Aidat ja muurit), rakennettava koko korttelissa yhtenäisenä, rakennuksen ja muurin välinen tontinosa on istutettava

-  asuntokohtainen piha-alue, joka rajataan pensasaidoin, lauta-aitojen rakentamista ei sallita.
-  huoltoliikenteen reitti/pelastustie
-  tekninen tila
-  jätetila

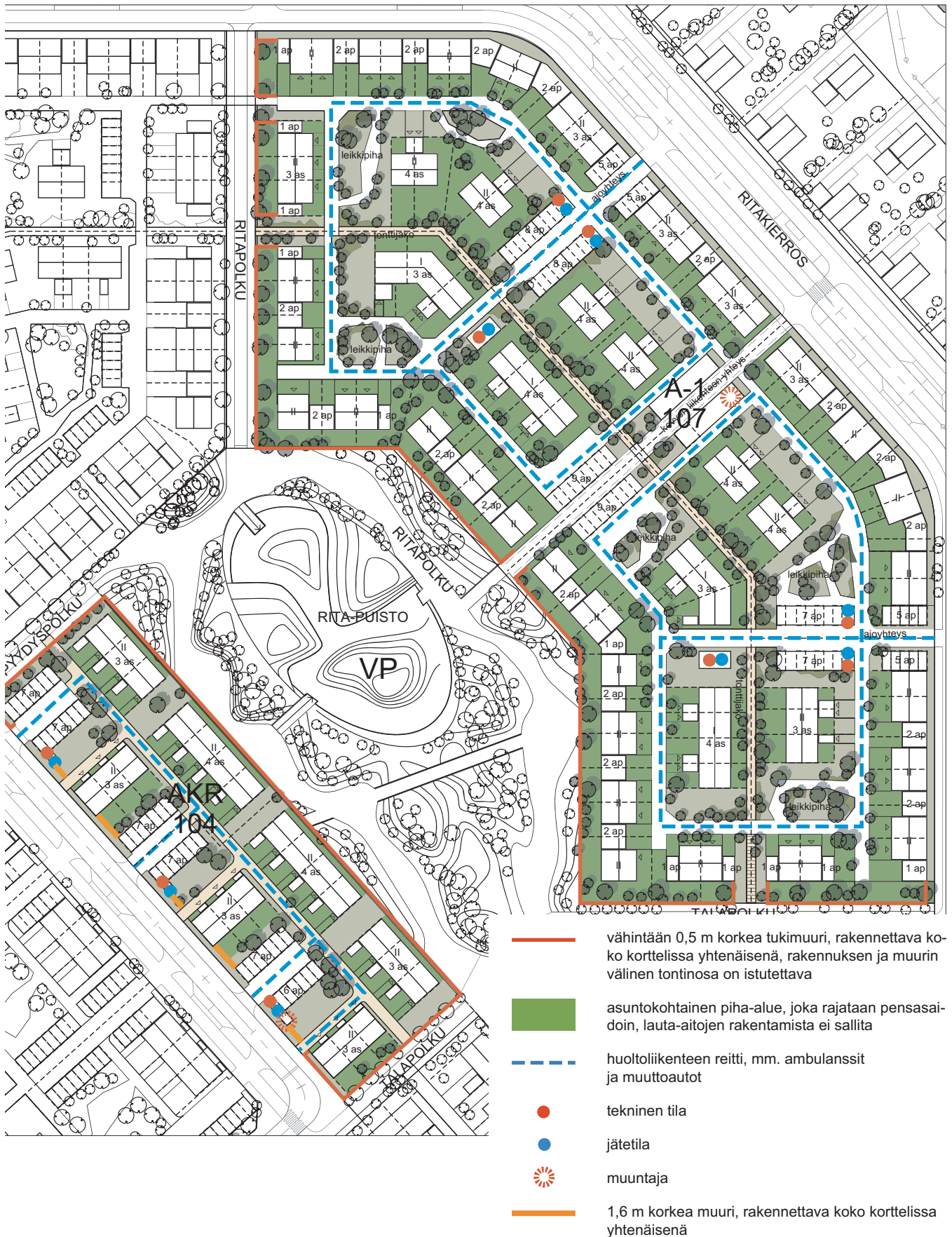
Kuva 8: Korttelit 102 ja 108 1/1500.

10. Korttelit 103, 105 ja 106



Kuva 9: Korttelit 103, 105 ja 106 1/1500.

11. Korttelit 104 ja 107



Kuva 10: Korttelit 104 ja 107 1/1500.

12. Ritaharjun keskuksen asemakaava

Kortteli 109, K tontin rakentamistapaohjeet

Rita-aukion puolelta on järjestettävä sisäänkäynti kaupan liittämiseksi Rita-aukioon. Rakennus on sijoitettava kiinni Rita-aukion kulmaan asemakaavan osoittamalla tavalla.

Huoltopiha sijoittuu tontin eteläosaan. Ritapolkua vasten huoltopiha ja lastaustila rajataan seinämällä tai rakennuksen osalla, joka jatkaa rakennuksen julkisivulinjaa ja sen väritystä.

Kaupan huoltoliikenne risteää Ritapolun kevyen liikenteen katuyhteyden kanssa. Risteämällä kohdalla on kiinnitettävä erityistä huomiota liikenneturvallisuuteen ja varattava riittävä näkemäsektori.

Pysäköintialue rajataan yleisestä alueesta massaistutuksilla. Lisäksi Rita-aukion tien puoleinen tontin sivu rajataan matalalla muurilla, joka on rakennuksen julkisivupinnan värinen.

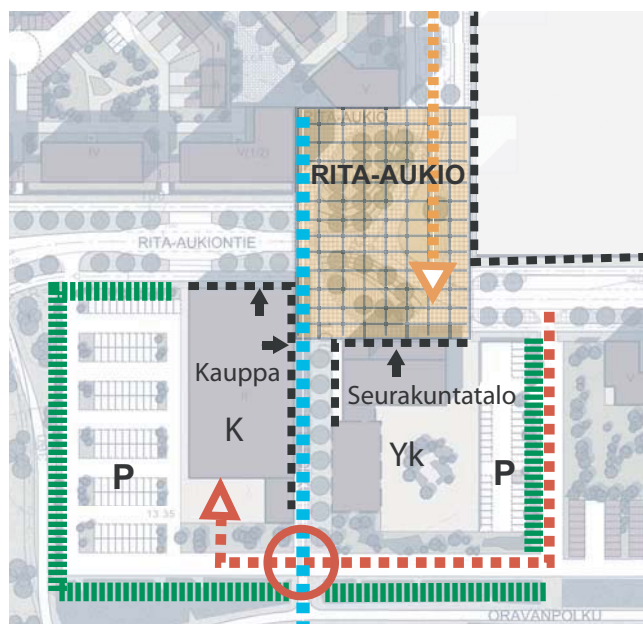
Rita-aukion tien ja Ritapolun puoleiset julkisivut ovat puhtaaksi muurattuja tai rapattuja. Väritys on lämpimän sävyinen ja voimakas.





Kortteli 110, YK tontin rakentamistapaohjeet

Seurakuntarakennus sijoitetaan kiinni Rita-aukion puoleiseen tontin reunaan. Rakennuksen sisäänkäynti liittyy aukioon.

Rakennuksen kaupunkikuvallista asemaa korostetaan. Rakennus sijoitetaan siten, että se on myös Ritakierroksen kaupunkikuvallisena päätteenä.

Rakennuksen materiaali on vapaasti valittavissa. Rakennuksella on yksi pääasiallinen julkisivumateriaali. Rakennuksen räystäs- tai kerroskorkeutta ei rajoiteta. Tontin itäpuoleinen pysäköintialue rajataan YK-tontista selkeästi muurilla.



-  Rakennus sijoitetaan kiinni Rita-aukioon, Ritapolkuun tai Rita-aukion tiehen
-  Seurakuntatalo sijoitetaan Ritakierroksen näkymäpääteeksi
-  Kaupan huoltoliikenteen ja Ritapolun risteyskohdan liikenneturvallisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota
- P** Pysäköintialue
-  Pysäköintialue rajataan massaistutuksella yleisistä alueista tai ajoreiteistä

13. Lisätietoja

Lisätietoja Ritaharjun keskuksen tonttien hakemisesta, kaavamääräyksistä, rakennussuunnittelusta ja rakennusluvan hakemisesta tarjoavat teknisessä keskuksessa sijaitsevat rakennusvalvontavirasto, asemakaavovirasto sekä tontti- ja asumispalvelujen yksikkö.

Yhteystiedot:

Rakennusvalvontavirasto:

puhelin 08 558 42718 / 08 558 42717
faksi 08 558 42719
postiosoite PL 38, 90015 Oulun kaupunki
käyntiosoite Uusikatu 26, 90100 Oulu
s-posti rakennusvalvonta@ouka.fi
www-sivut <http://www.ouka.fi/rakennusvalvonta>

Tekninen keskus:

Käyntiosoite: Oulun kaupunki, Tekninen keskus,
Uusikatu 26, 90100 Oulu

Tontti- ja asumispalvelut:

puhelin 044 7032367 / 044 703 2365
postiosoite PL 32, 90015 Oulun kaupunki
s-posti tonttipalvelut@ouka.fi
www-sivut <http://www.ouka.fi/tekninen/tontit>

Asemakaavoitus:

puhelin 08 558 42400
faksi 08 558 42399
postiosoite PL 32, 90015 Oulun kaupunki
s-posti asemakaavoitus.teke@ouka.fi
www-sivut <http://www.ouka.fi/kaavoitus/aseamakaavoitus>

Muita linkkejä:

Oulun asemakaavamerkintöjen selitykset:
http://www.ouka.fi/kaavoitus/kuvat/kaavamaaraykset_uusi.pdf