

RUSKO IMAGO - PROJEKTI

Teollisuusalueesta yrityspuisto

YMPÄRISTÖN HOIDON OHJE



EUROOPAN YHTEISÖ
Euroopan aluekehitysrahasto

2 Tämän ohjeen tarkoitus ja taustat

4 Käyttösuunnitelma

6 Rajaukset

8 Liikenne ja pysäköinti

9 Varastointi ja lumitilat

10 Viheralueet ja taukopaikat

11 Valaistus

12 Jätehuolto

12 Erilaisten kiinteistöjen suunnittelu

16 Piha-alueen rakenteellinen suunnittelu

20 Piha-alueen hoitaminen ja kunnossapito

21 Luvat

22 Lisätietoja

Tämän ohjeen tarkoitus ja taustat

Rusko Imago –projektissa tavoitteena on koko alueen yleisilmeen kohentaminen ja yhtenäistäminen. Yhtä tärkeänä tavoitteena on alueen yritysten julkikuvan parantaminen ja siten alueelle leimallisen myönteisen yrityskuvan luominen.

Hankkeen toteutuksen ovat rahoittaneet Euroopan aluekehitysrahaston Tavoite 2 -ohjelma ja Oulun kaupungin katu- ja viherpalvelut.

Ohjekirjan tarkoituksena on auttaa jo toiminnassa olevia sekä vasta toimintaansa suunnittelevia kiinteistöjä ympäristön parantamiseen tähtäävien toimien suunnittelussa ja toteuttamisessa.

Ohjekirja toimii myös Oulun kaupungin rakennusvalvonnan, tonttipalveluiden ja asemakaavoituksen apuvälineenä Ruskon alueen kehittämisessä.

Ruskolla on positiivinen imago maailmalla



Selkeä ja viihtyisä työympäristö parantaa myös työn tuottavuutta ja edistää turvallisuutta

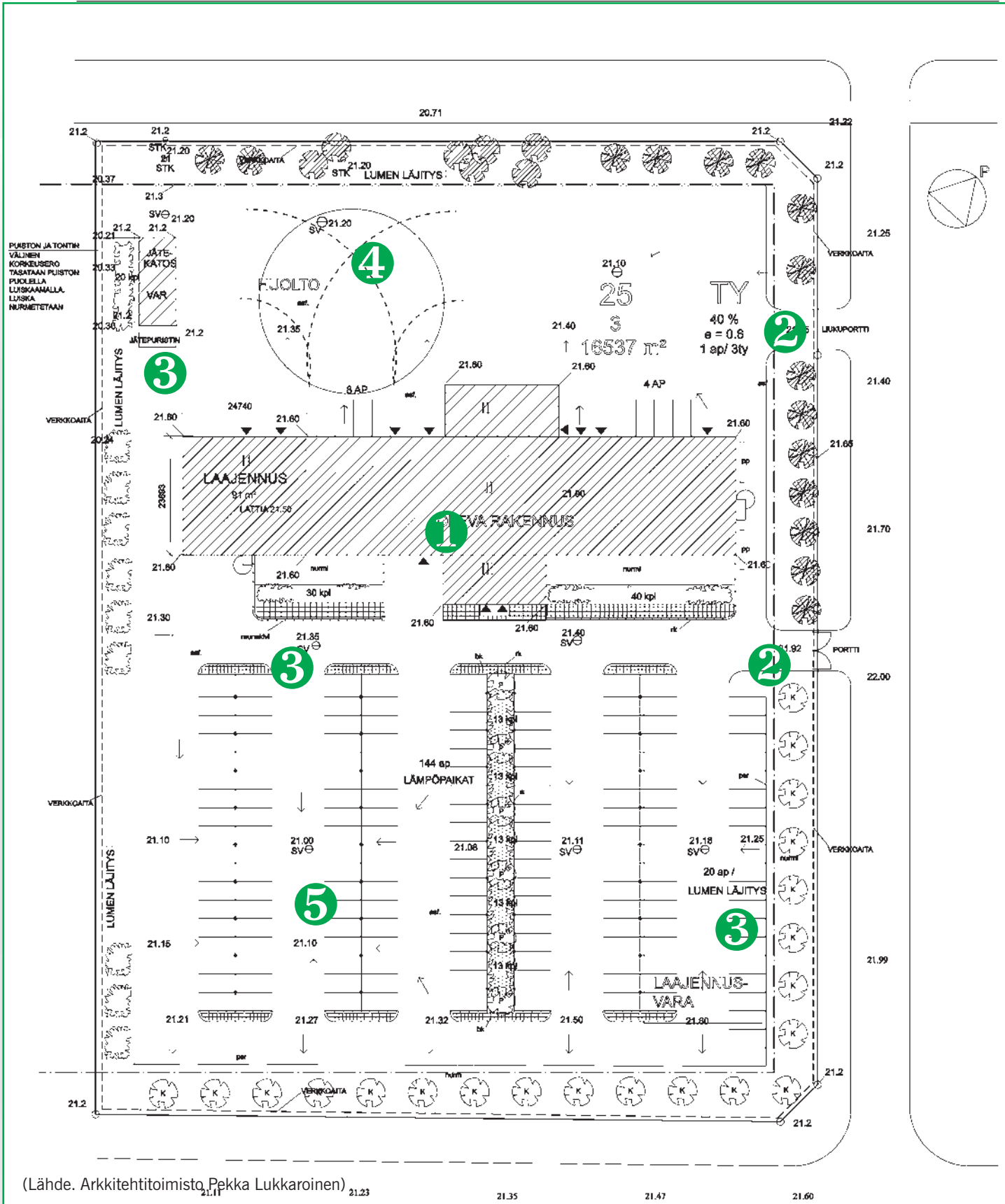
Ruskon yrityspuiston sijainti Oulussa



Pohjakartta © Oulun kaupunki









Uuden ja vanhan piha-alueen suunnittelu aloitetaan käyttösuunnitelmallalla



(Lähde. Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen)

Esimerkki käyttösuunnitelmasta

—	TONTINRAJA
---	RAKENNUSALA
---	VERKKOAITA
	RAUDUSKOIVU (Betula pendula) rym 10-14 cm
	PIHLAJA (Sorbus aucuparia) rym 8-10 cm
	VIRPIANGERVO (Spiraea chamaedryfolia) Istutustiheys 80cm
	LOISTOANGERVO (Spiraea japonica Odensala) Istutustiheys 60cm
	OLEMASSAOLEVA PUU
asf.	asfaltti
psr	painekyllästetty soiro
rk	reunakivi
	betonikivi, harmaa sauvakivi
pp	polkupyöräpaikat
II	KERROSLUKU
AP	AUTOPAikka
SV	SADEVESIKAIVO (UUSI)
SV	SADEVESIKAIVO (OLEVA)
STK	SADEVEDENTARKISTUSKAIVO (OLEVA)

TONTIN PINTA-ALA	16 537 m ²
TEHOKKUUSLUKU	0.6
RAK. OIKEUS	9922 m²

OLEMASSAOLEVAT RAKENNUKSET

KERROSALA	3774m ² + 2634m ² = 6408 m²
TILAVUUS	16 720m ³ + 10575m ³ = 27 295 m ³

LAAJENNUS

KERROSALA	591 m²
TILAVUUS	3490 m ³

YHTEENSÄ (OLEMASSAOLEVAT+LAAJENNUS)

KERROSALA	6999 m²
TILAVUUS	30 785 m ³

PEITTEISYYS:

40% x 16 537m ²	= 6615 m ²
OLEVIEN RAKENNUSTEN ALA	4470 m ²
LAAJENNUS	591 m ²
YHTEENSÄ	5061 m² (<6615 m²)

AUTOPAikkATARVE: 370 TYÖPAikkaA / 3 = 124 AP
AUTOPAikkoJA TONTILLA YHTEENSÄ 191

RAKENUKSEN PALOLUOKKA P2, SUOJAUSTASO 2 (AUTOMAATTINEN PALOILMOITIN)

KIINTEISTÖLLÄ EI UUSIA TEKNISIÄ LIITTYMIÄ

Toimivan lopputuloksen tavoittamiseksi tontille tulee laatia asemapiirroksen muodossa kokonaisvaltainen tontinkäyttösuunnitelma. Luvanvaraista toimintaa aloitettaessa se on jopa välttämätön lupahakemuksia varten. Suunnitelmaan sisällytetään seuraavia asioita:

- 1 Rakennusten sijoittelu, käyttötarkoitus ja sopeuttaminen ympäristöön
- 2 Liikennejärjestelyt ja liittymät
- 3 Tontin käyttö ja pihajärjestelyt; auto- ja pyöräpaikat, lumitilat, kulkutiet, istutukset, ulko-oleskelutilat, pihakalusteet, aidat, jätehuolto, valaistus, tontin rajaaminen, pintamateriaalit, tontin korkeustiedot
- 4 Raskaan liikenteen ajourat ja pelastusreitit
- 5 Olevat ja tulevat teknisen huollon verkostot (vesijohto, sadevesiviemäri, kaukolämpöputkistot ja lämmönjakohuoneen sijoitus)

Tontin pintavesikuivatukset esitetään erillisessä LVI-suunnitelmassa.

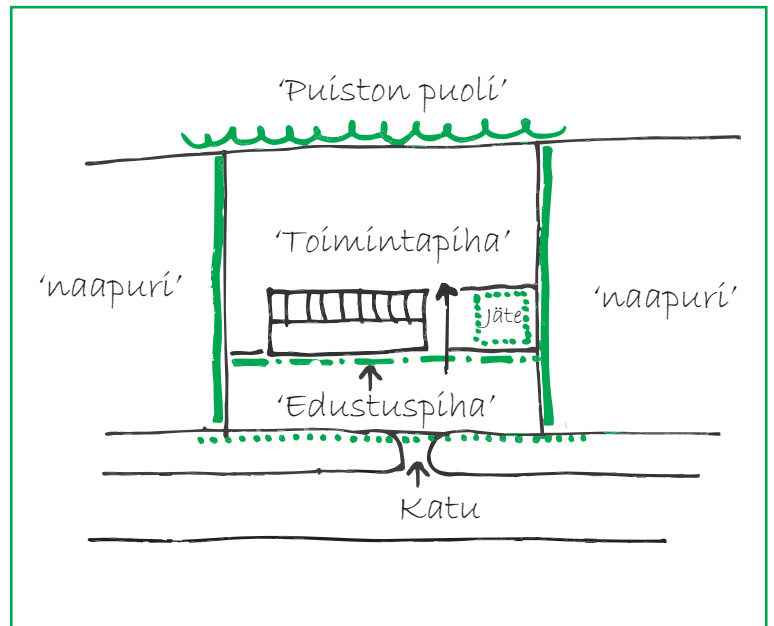
*Käyttösuunnitelma kannattaa —
toimiva miljöö tulee edullisemmaksi*

Rajaukset

Yleisilmeen laatuun merkittävimmin ja näkyvimmin vaikuttava tekijä on eri toimintojen väliset rajaukset.

Rajauksia ovat esimerkiksi rakennetut aidat tai istutukset. Rajaus tehdään joko kiinteistön ja julkisen tilan tai kahden eri kiinteistön väliselle rajalle. Myös kiinteistöjen sisällä voidaan eri toimintoja rajata toisistaan.

Kullekin alueelle tavoitellaan sille luontevaa yleisnäkymää, jossa tontit ovat selkeästi rajattu yleisistä alueista. Kiinteistöjen rajaukset ovat nykyisellään joko eri tavoin ja eritasoisesti toteutettuja tai rajaukset puuttuvat kokonaan. Asianmukaisesti toteutettujen ja hyväkuntoisten aitojen kohdalla ei ole tarpeen lähteä toteuttamaan suuria muutoksia. Sen sijaan huonokuntoisten ja puutteellisten rajausten kohdalla seuraava ohjeistus antaa lähtökohtia parantamistoimenpiteille.



Rajauksilla erotetaan toimintoja. Rajaukset vaikuttavat suuresti koko toiminnan yleisilmeeseen.

Ohjeistossa eteen tulevia käsitteitä:

Yhtenäinen aita = aita, joka muodostuu samankaltaisista elementeistä näyttäen samanlaiselta laidasta laitaan

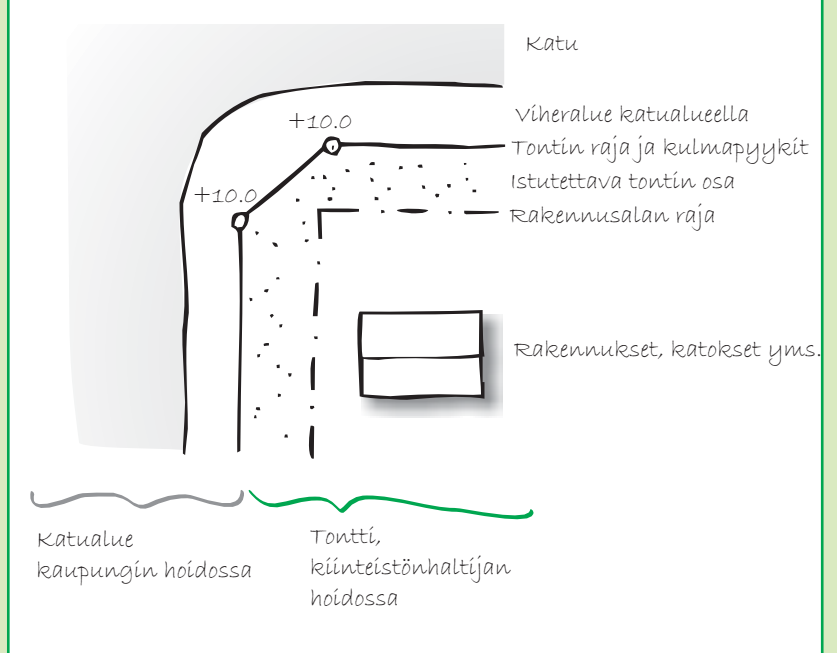
Puoliumpinainen = Aidasta näkee läpi korkeintaan 50 % alalta

Umpinainen = Aidassa on korkeintaan sormenmentävät "hengitysratot"

Aidanne = Pensasrivi, jossa aitataimilla istutusetaisyys on 50 cm

Ryhmä = Pensaita istutettuna lajikohdittain etäisyyksin yhtenäiselle mullosalueelle, ryhmää voidaan täydentää pieni-juurisilla puistutuksilla

Tontin 'kaavamaisia' rajoja

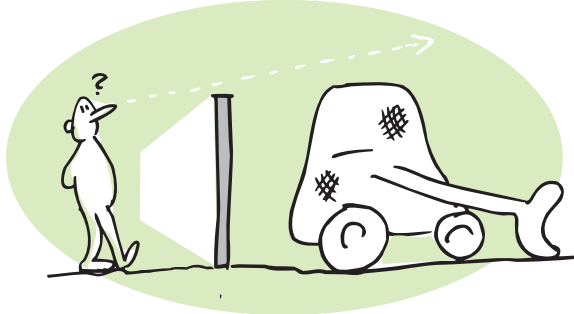


Rajaaminen

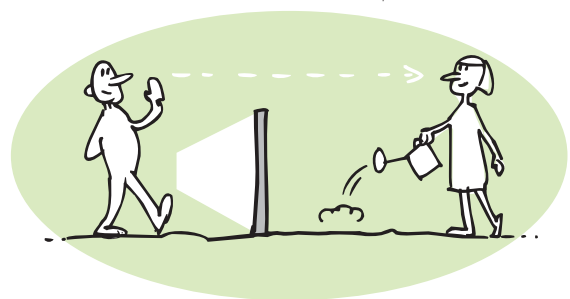
Kiinteistöillä, joilla on raskasta liikennettä, ympäristöhäiriötä tuottavaa toimintaa tai varastointia tontti rajataan katualuetta vasten rajalle rakennettavalla yhtenäisellä aidalla, jonka minimikorkeuden tulee olla 1-2 m toiminnan laadusta riippuen. Aita toteutetaan vähintään puoliumpinaisena. Aidan päämateriaali ja väritys valitaan rakennuksen ympäristöön sopivaksi. Muualla rajausta voidaan toteuttaa kasvillisuuden keinoin katualueen rajalle istutettavalla joko yhtenäisellä pensasaidanteella tai selkeillä pensasryhmillä, joiden minimikorkeuden tulee olla 1 m. Aidannetta ja ryhmiä voidaan vahvistaa puuistutuksilla.

Naapuritontteja vasten rajauksen tulee olla yhtenäinen ja sen toteutuksesta (materiaali ja väritys) tulee sopia naapurin kanssa. Periaatteena on, että rajausta toteutetaan rajalle rakennettavalla aidalla, jonka minimikorkeus on 1,5 m. Siellä, missä on materiaalin varastointia tai ympäristöä häiritsevää toimintaa, tulee naapuritonttien välisen aidan minimikorkeuden olla 2 m ja se toteutetaan umpinuisena. Muualla voidaan rajaukseksi istuttaa yhtenäinen pensasaidanne, jonka minimikorkeuden tulee olla 1,5 m. Pensasaidannetta voidaan vahvistaa puuistutuksilla.

Aidan korkeus min. 2 m,
kun peitetään ja halutaan
varmasti estää läpikulku



Aidan korkeus alle 1,5 m
Matala aita sopii edustuspihalle,
eikä se estä näkemystä pihalle



Pensasaidanne 1,5 m
Elävä aita. Sopii edustuspihalle.



Muuri ja pensasryhmä.
Rajausta kuin 'tyylihuonekalu'



Esimerkkejä aitamaisista rajausmahdollisuuksista. Aitojen perustukset kannattaa tehdä kunnolla, etteivät ne roudi.

Liikenne ja pysäköinti

Ajoneuvoliikenne

Kiinteistölle sallitaan pääsääntöisesti vain yksi liittymä. Poikkeustilanteissa esimerkiksi kulmatontille voidaan sallia kaksi liittymää.

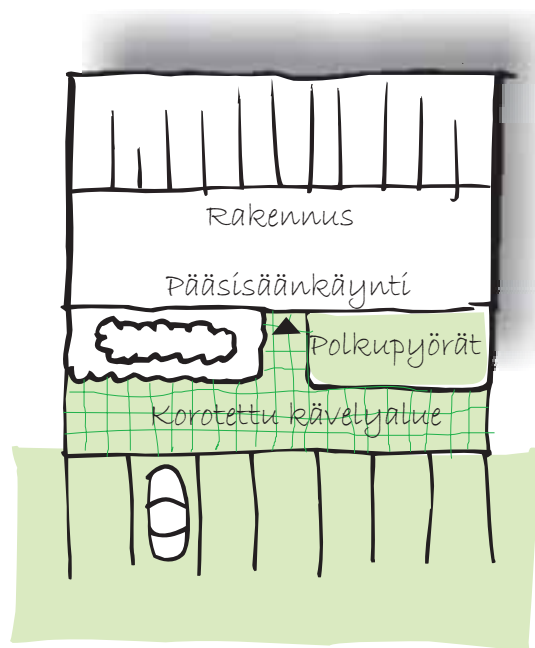
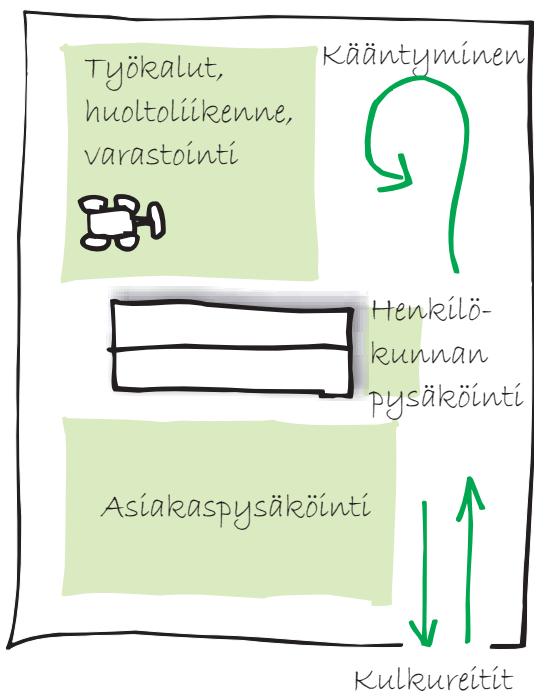
Kiinteistön pääliikenteen muodostuessa koneista ja/tai raskaan liikenteen ajoneuvoista, tulee niille varata riittävät tilat sekä kääntymiseen kadulta kiinteistölle että itse piha-alueella. Samoin purku- ja lastaustoimintaan tulee varata tilat kaluston koon ja liikkumisominaisuuksien mukaan. Varastotilat kannattaa sijoittaa siten, että kauttakulkuliikenne aiheuttaa mahdollisimman vähän häiriötä kiinteistön muulle toiminnalle (asiakkaat ja muu tuotanto). Liikenteen tarvetta ei kuitenkaan kannata mitoittaa ylisuureksi muiden aluetarpeiden kustannuksella.

Kun kiinteistön pääliikenne muodostuu sekä asiakkaiden että henkilökunnan liikkumisesta, kan-

nattaa eri liikennemuodot erottaa selkeästi toisistaan. Asiointiliikenne jää kiinteistön julkisivun puolelle ja henkilöstön ja tuotannon tarvitsema muu liikkuminen kulkee kiinteistön sisäosiin. Kiinteistön rajojen niin salliessa asiointiliikenteelle on hyvä osoittaa oma sisääntulo.

Pysäköinti

Kiinteistöillä, joilla on raskasta liikennettä, ympäristöhäiriötä tuottavaa toimintaa tai varastointia tarvittavien pysäköintitilojen määrä on suhteellisen pieni muuhun tilantarpeeseen nähden. Asiakaspysäköinnit tulee sijoittaa lähelle pääsisäänkäyntiä siten, etteivät ajolinjat porttia lukuun ottamatta sekoitu toisiinsa. Asiakaspaikkojen määrä suhteutetaan keskimääräiseen vierailu-aikaan ja vierailujen lukumäärään päivän aikana. Henkilökunnan autopaikat sijoitetaan tontin tilarajoissa erilleen asiakkaista ja kauttakulkuliikenteestä.



Eri 'liikennemuotojen' sekoittumista toisiinsa on vältettävä, jos mahdollista.

Varastointi ja lumitilat

Kevytliikenne

Jalankulku ja kaksipyöräisten liikkuminen erotetaan mielellään korotettuna ajoneuvoliikenteestä heti portilta lähtien. Pyörille varataan tilat teleineen seinänvierien lähelle siten, etteivät niiden ajolinjat sekoitu ajoneuvoliikenteeseen.

Pinnoitukset

Liikennealueiden pinnoituksessa asfaltti on suositeltavin pölyämisen vähentämiseksi. Pintojen kaltevuudet tulee toteuttaa siten, että vedet valuvat pintavesikaivoja kohden tontin kuivatusjärjestelmään.

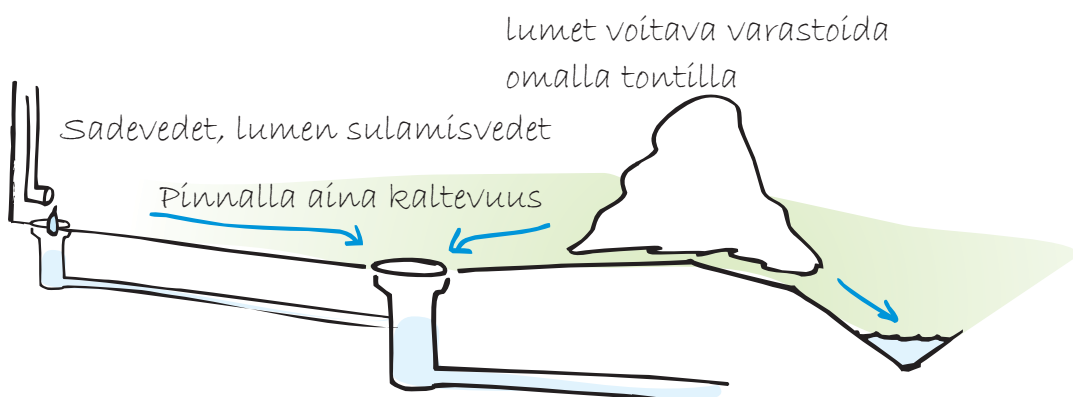
Varastointi

Varastointialueet sijoitetaan tontin takaosaan tai sivustoille pois katujulkisivun läheisyydestä. Alueet mitoitetaan varastointitarpeen mukaan. Varastoinnista kannattaa laatia suunnitelma, jotta päästään mahdollisimman tehokkaaseen ja järjestelmälliseen alueen käyttöön. Alueen pinnoite voi olla joko kestopäälylystettä tai vettä läpäisevää soraa.

Lumitilat

Tontille tulee osoittaa riittävät lumitilat talveksi, sillä lumia ei saa aurata tontin rajojen ulkopuolelle. Lumen määrää voidaan arvioida ennalta vain periaatteella "mitä enemmän aurattavaa tilaa, sitä enemmän kasattavaa lunta". Lumia voidaan kasata sorapintaisille varastoalueille ja talvella käyttämättömille pysäköintialueille sekä nurmetetuille alueille. Nurmelle kasattaessa on muistettava, ettei pinta kestä koneella ajoa.

Pinnat kallistetaan pintakuivatusjärjestelmän kaivoja kohden.



Vedenpoistojärjestelmä, liitäntä kaupungin sadevesiviemäriin (sadevesiä ei jätevesiviemäriin)

Viheralueet ja taukopaikat

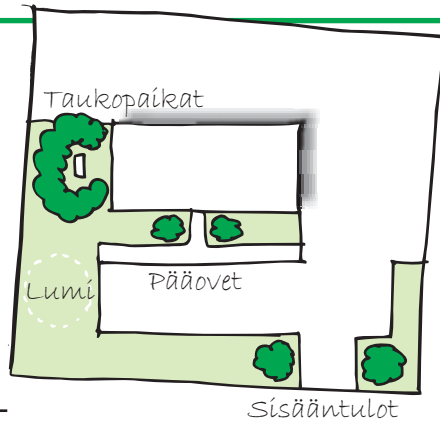
Istutuksin varustetut viheralueet

Kiinteistön pääliikenteen muodostuessa koneista ja/tai raskaan liikenteen ajoneuvoista viheralueiden määrä jää vähäiseksi. Hoidettavat viheralueet kannattaa keskittää kadulta tulevan sisään-tulon, sen läheisyyteen sijoittuvien asiakaspysäköintien ja pääsisäänkäynnin läheisyyteen.

Toiminnan ollessa asiakaspainotteista kannattaa eduspihalle toteuttaa hoidettua viheraluetta kadulta tulevan sisään-tulon, sen läheisyyteen sijoittuvien asiakaspysäköintien ja pääsisäänkäynnin läheisyyteen.

Tuotannollisessa toiminnassa henkilökunnan sisäänkäyntien ja taukopaikkojen tuntumaan kannattaa myös tehdä viheralueita.

Portin, asiakaspysäköinnin ja pääsisäänkäynnin läheisyydessä kannattaa suosia helppohoitoisia kasvilajeja, lähinnä pensaita ja puita. Myös nurmetusta voi käyttää laajemmilla alueilla. Istutusryhmistä tulee tehdä mahdollisimman tiiviitä ja yhtenäisiä siten, ettei nurmenleikkuuta tapahdu yksittäisten pensaiden välissä.



Yhtenäiset laajat nurmikentät toimivat lumen läjitysalueina talvella.

Nurmialueet

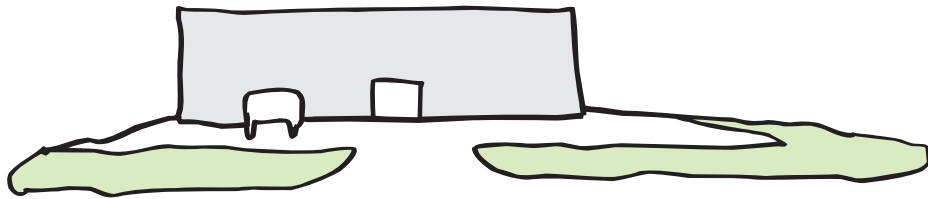
Sisäänkäyntien alueelle kannattaa varata ainakin yksi laajempi ja yhtenäinen nurmialue talvista lumenvarastointia varten. Nurmialueen laajuus määritetään siten, että sille mahtuu arvioitu pääsisäänkäynnin ja asiakaspysäköinnin alueelta talvisin aurattava lumimäärä.

Muualla alueella nurmetusta voidaan käyttää lumenvarastointialueeksi. On kuitenkin otettava huomioon, että nurmialueet kestävät vain hetimitäistä ja ainoastaan kevyen tavarantoimintaa.

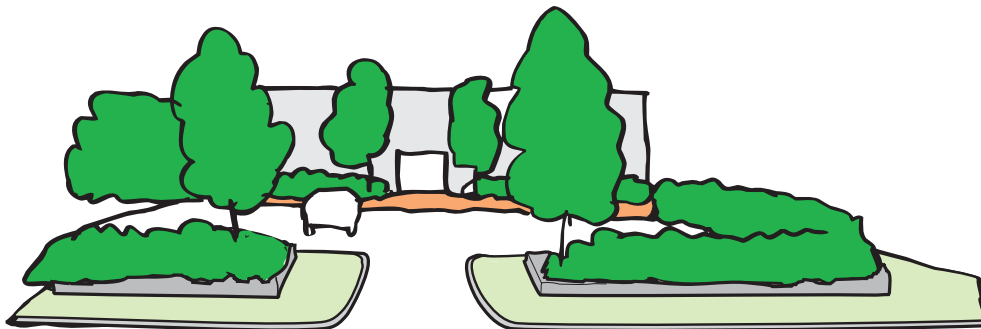
Taukopaikat

Henkilökunnan taukopaikka istuinryhmineen ja istutuksineen sijoitetaan etäälle pääkulkureiteistä mielellään valoisaan mutta tuulilta suojaiseen paikkaan. Mikäli taukopaikkaan rakennetaan katot tms. rakenne, on sen toteutus luvanvarainen.

Ennen



Jälkeen



Istutuksilla korostetaan, suojataan tai rajataan alueita tehokkaasti

Valaistus

Sisääntulo

Pääsisäänkäyntiä ja kulkureittejä kannattaa korostaa valaistuksella. Etenkin pyöräilijöille ja jalankulkijoille tarkoitettu reitti on hyvä merkitä erottuvasti esim. pollareilla siten, ettei synny vaaratilanteita pimeällä liikuttaessa.

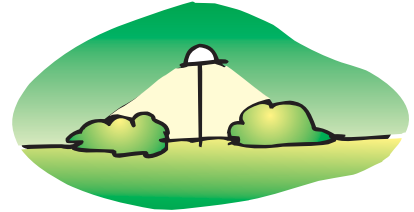
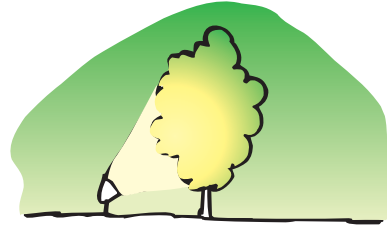
Edustuspihan valaistuksessa kannattaa käyttää pienimuotoisia valaisimia häikäisyn ja liian "tehdasmaisen" ilmeen välttämiseksi. Istutuksia kannattaa korostaa kohdevalaisimilla, jotta ne erottuvat myös pimeällä ja talvella.

Toimintapiha

Kuljetukseen ja varastointiin käytettävä toimintapiha on yleensä laaja, joten valaistuksen tulee olla sekä riittävän tehokasta että ulottua koko pihalle. Jos valaistuksena käytetään korkealle sijoitettavia valonheittimiä, tulee valaisimien ripustuskorkeuden olla yhtenäinen ja suoraa häikäisyä tulee välttää.

Rakennukset

Suuren ja pelkistetyn rakennuksen ollessa kyseessä kannattaa yksitoikkoisuutta vähentää julkisivua jäsentävällä valaistuksella. Rakennusta voidaan valaista esimerkiksi sijoittamalla leveäkiilaisia valonheittimiä kohtisuoraan seinästä. Samoin valo voidaan suunnata seinäpintaan kiinnitetyillä valonheittimillä pitkin pintaa ylhäältä alas tai päinvastoin.



- ◆ *Valaistus on tehokas tilan tekijä ja lisää turvallisuutta.*
- ◆ *Kohdevalaistus sopii suurille kasveille/kasviryhmille.*
- ◆ *Valon värillä on väliä.*
- ◆ *Häikäisyä on vältettävä.*



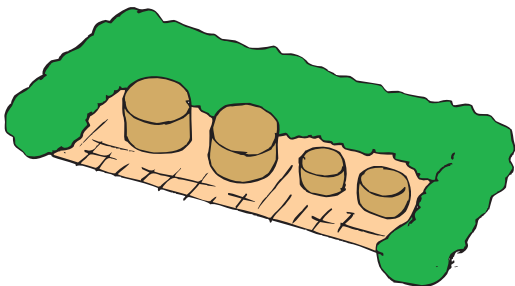
Valaisu jäsentää yksitoikkoista julkisivua. Myös sisävalo ja mainosvalot ovat osa julkisivun valaistusta.

Jätehuolto

Oulun kaupungissa on voimassa 14.1.2000 annetut jätehuoltomääräykset, jotka on saatavilla sekä kaupungin ympäristövirastosta että osoitteesta: www.oulu.ouka.fi/ymparisto/pdf/jatehuoltomaar.pdf. Määräyksissä on kerrottu mm. jätteiden käsittelystä kiinteistöllä, lajittelusta, tuotanto- ja purkujätteistä sekä jätteiden keräyksestä.

Jätteenkeräyspaikat sijoitetaan tontilla sen takaosaan katettuun ja/tai aidattuun tilaan siten, jätteenkeräys hoituu asianmukaisella välineistöllä ilman että kiinteistön muu toiminta estää jätteiden noutoa. Keräyspisteen koko ja rakenne määritetään syntyvän jätteen laadun mukaan. Ennen toiminnan aloittamista kannattaa laatia jätesuunnitelma (mitä jätettä ja kuinka paljon), jonka mukaan keräyspiste toteutetaan.

Jätteenkeräyskatoksen rakentaminen vaatii toimenpideluvan.



*Esimerkki syväkeräysjärjestelmästä:
Astiat on rajattu muusta ympäristöstä
ja astioiden edusta on laatoitettu.*

Erilaisten kiinteistöjen suunnittelu

Jako tonttityyppeihin

Rusko Imago -yleissuunnitelmassa on esitetty alueen toiminnallinen pitkäntähtäimen aluejakotavoite. Näistä lähtökohdista kiinteistöt on karkeasti jaettu toimintojensa perusteella kolmeen tyyppiin. Kullekin kiinteistötyypille on esitetty sille tyypilliset ja soveliaat parannus- ja toimenpide-ehdotukset suunnittelun pohjaksi.

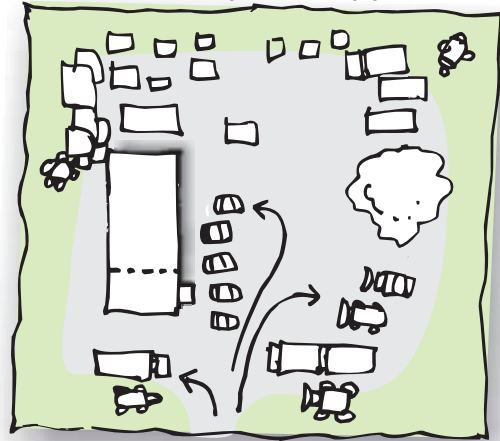


*Yrityksen toiminnot määräävät
kiinteistön järjestelyt.*

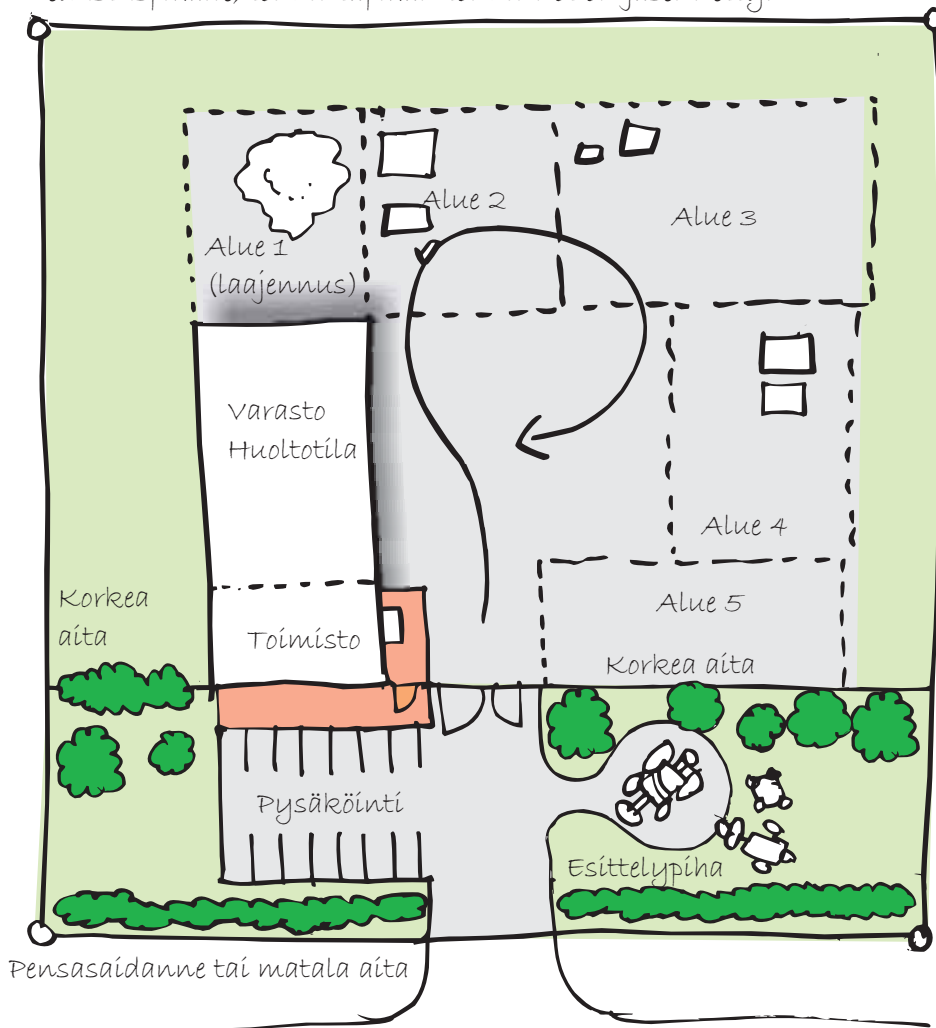
Tyyppi 1: Raskas, tilaa vievä ja/tai ympäristöhäiriötä tuottava toiminta

Ryhmään luetaan kierrätyksen ja raskaan teollisuuden kiinteistöt. Näiden kohdalla tulee erityisesti kiinnittää huomiota usein huomaamattoman sisääntulo-/edustuspihan kohentamiseen sekä rakennuksen pääsisäänkäynnin korostamiseen. Samoin tärkeää on avoimien ja usein epämääräisesti jäsenyneiden varastointialueiden järjestäminen. Kadun vastaisella kiinteistön reunalla sijaitseva varastointi tulee kiinteistön edellytyksien mukaan pyrkiä siirtämään pois sisääntulopilhalta.

Ongelmana alueen jäsenymättömyys, sisääntulon näkymättömyys



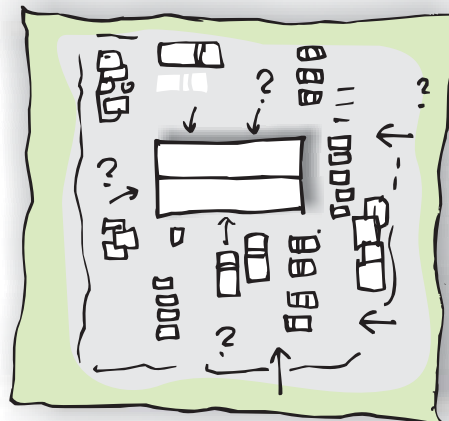
Kuvitteellisessa esimerkissä sisääntulo ja pysäköinti on keskitetty edustuspihalle, toimintapihan toiminnot on jäsenetty.



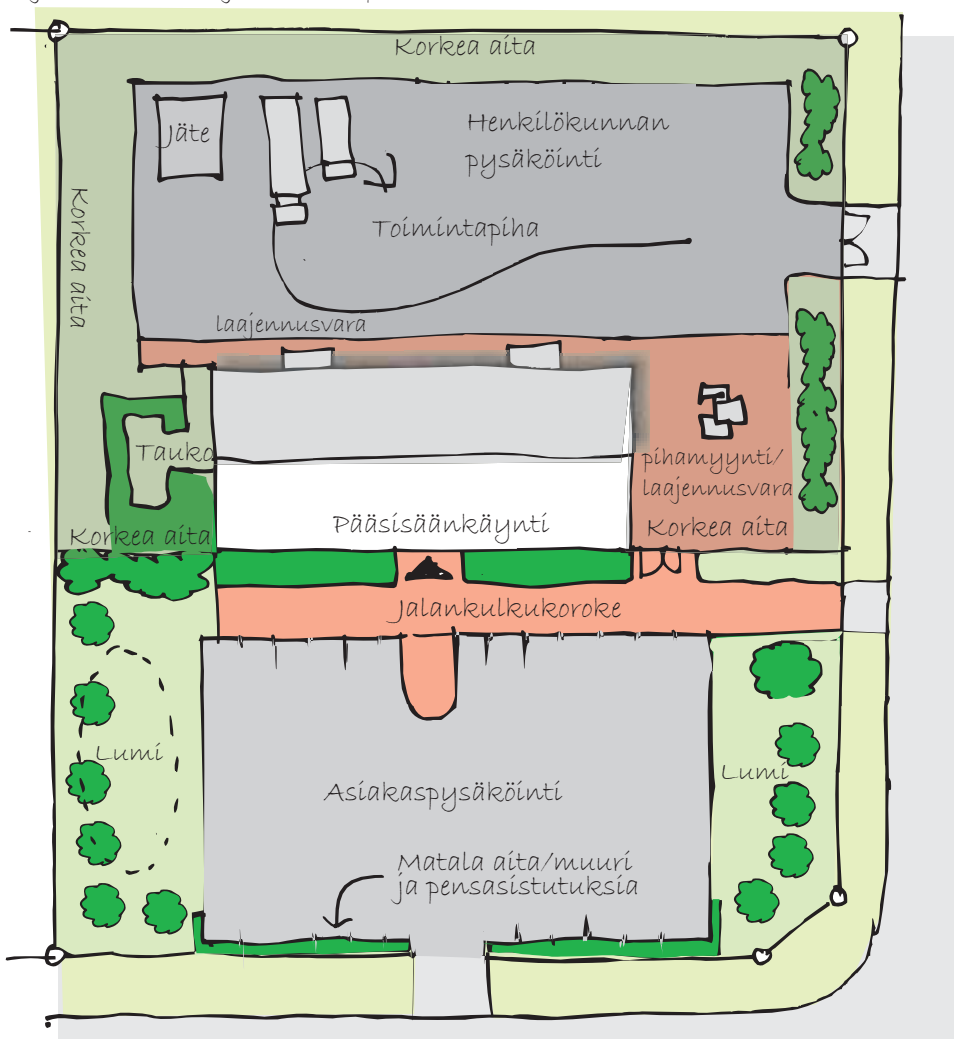
Tyyppi 2: Vähittäismyynti ja/ tai pienvarastointi

Ryhmään luetaan perus- ja pienteollisuuden kiinteistöjä. Samoin näillä kiinteistöillä on tarvetta sisäntulo-/edustuspihan kohentamiseen. Koska samassa kiinteistössä voi toimia useampi yritys, on rakennuksen pääsisäänkäynnin/-käytien korostaminen tärkeää. Useamman yrityksen kiinteistöillä asiakaspysäköinnin sijoittamiseen tulee kiinnittää huomiota siten, että se ohjaa vierailijaa kohti oikeata ovea. Joihinkin toimintamuotoihin liittyvää ulkovarastointia tulee pyrkiä siirtämään pois sisäntulopilhalta kiinteistön mahdollisuuksien mukaan.

Ongelmina pihan jäsentymättömyys, pääsisäänkäynnin vaatimattomuus



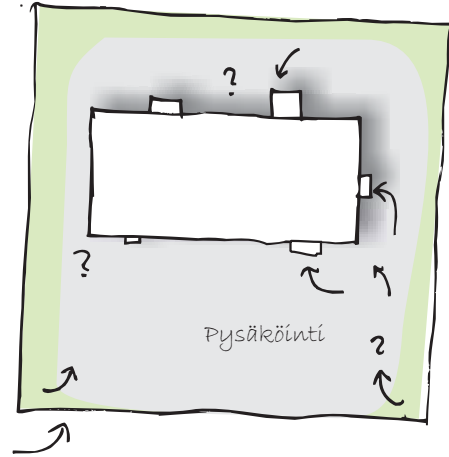
Esimerkki mahdollisesta ratkaisumallista, jossa piha on voimakkaasti jaettu edustus- ja toimintapihaksi



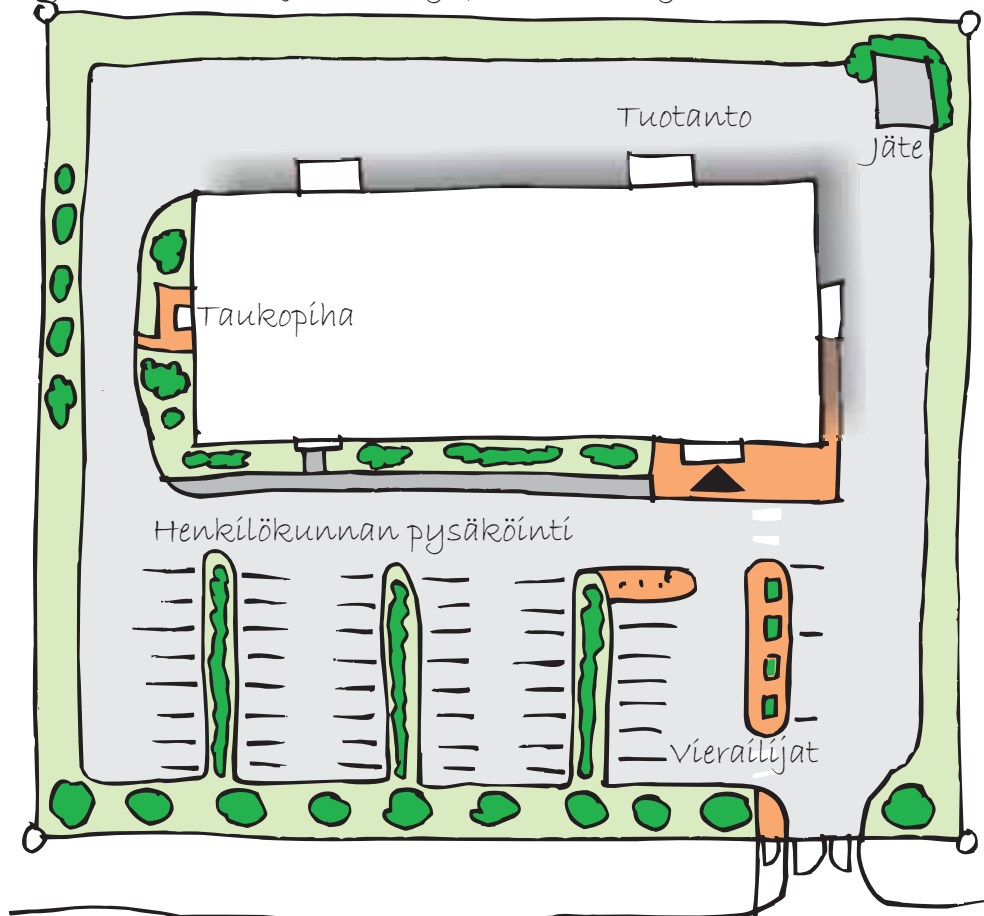
Tyyppi 3: Palvelut ja korkean teknologian tuotanto

Ryhmään luetaan erilaisia palveluja tai korkean teknologian tuotannon kiinteistöjä. Koska samassa kiinteistössä voi toimia useampi yritys, on rakennuksen pääsisäänkäynnin/-käyntien korostaminen tärkeää. Useamman yrityksen kiinteistöillä asiakaspysäköinnin sijoittamiseen tulee kiinnittää huomiota siten, että se ohjaa vierailijaa kohti oikeata ovea.

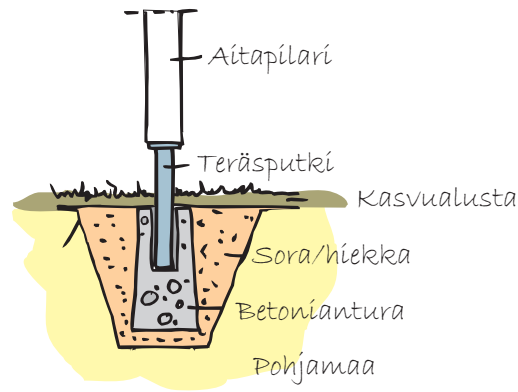
Ongelmana sisäänkäyntien epämääräisyys.



Pysäköintialueet jäsennetty, pääsisäänkäynti selkeästi esillä.



Piha-alueen rakenteellinen suunnittelu



Ruskon alueen maaperä on routiva, joten rakenteet on perustettava huolellisesti.

Perustukset

Ruskon alue on routaherkkää, joten rakentamisessa tärkein tekijä on kunnollinen perustaminen. Kaikelle – katoksille, aidoille, liikennealueille, istutuksille, muille rakenteille - tehdään riittävän vahvat ja soveliaasta materiaalista olevat rakennekerrokset. Vahvuudet ja materiaali riippuvat pohjamaan laadusta eli mitä routaisempaa, sen paremmat kerrokset. Tämä tulee ottaa jo suunnittelussa huomioon ja parhaiten se onnistuu, kun lähtökohtana on selvitys maaperän laadusta.

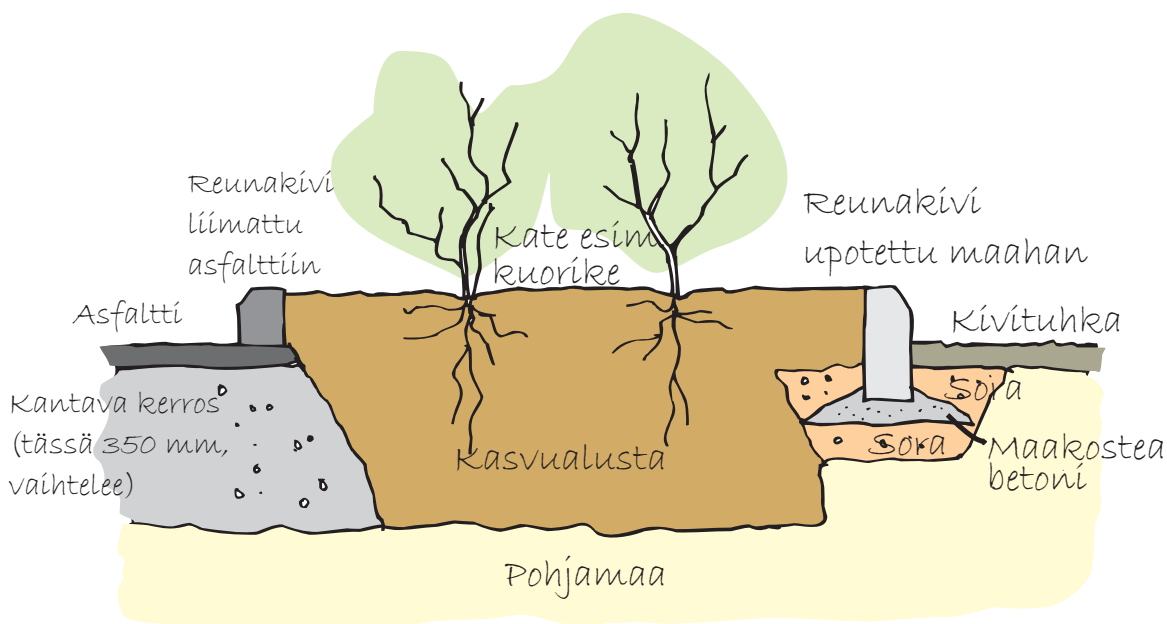
Tontille tulee järjestää myös asianmukainen kuivatus, joka hoidetaan kiinteistön omalla alueella. Suosituksena on, että tontille rakennetaan oma pintavesien viemärinti, joka liitetään sovittavalla tavalla kaupungin sadevesiviemäriin.

Rakenteet

Kaikille rakenteille tulee tehdä kullekin rakennetyypille ja maapohjalle soveltuvat perustukset. Esimerkiksi aitapylväille, valaisimille, lipputangoille, katosten pylväille tms. tehdään riittävän syväle sijoitettavat ja riittävän kokoiset betonianturat siten, ettei routa pääse kallistamaan niitä.

Liikennealueet

Rakennekerrokset mitoitetaan alueella liikkuvan kaluston painon mukaan siten, että raskaalle kalustolle/kestopäällysteelle tulee vahvemmat kerrokset ja kevyelle tilapäisliikenteelle/sorapinnoille ohuempat. Kerrokset tulee miettiä kokonaisvaltaisesti koko rakennettavalle alueelle. Rakentamisessa käytetään vain siihen soveltuvia materiaaleja ja kaikki rakennekerrokset tasoitetaan ja tiivistetään erikseen.



Esimerkki istutusaltaan rakenteesta. Ratkaisut on suunniteltava tapauskohtaisesti.

Työssä hyviä apuvälineitä ovat Kunnallisteknisten töiden yleinen työselitys KT 02 ja Viherrakentamisen työselitys VRT '01.

Viheralueet

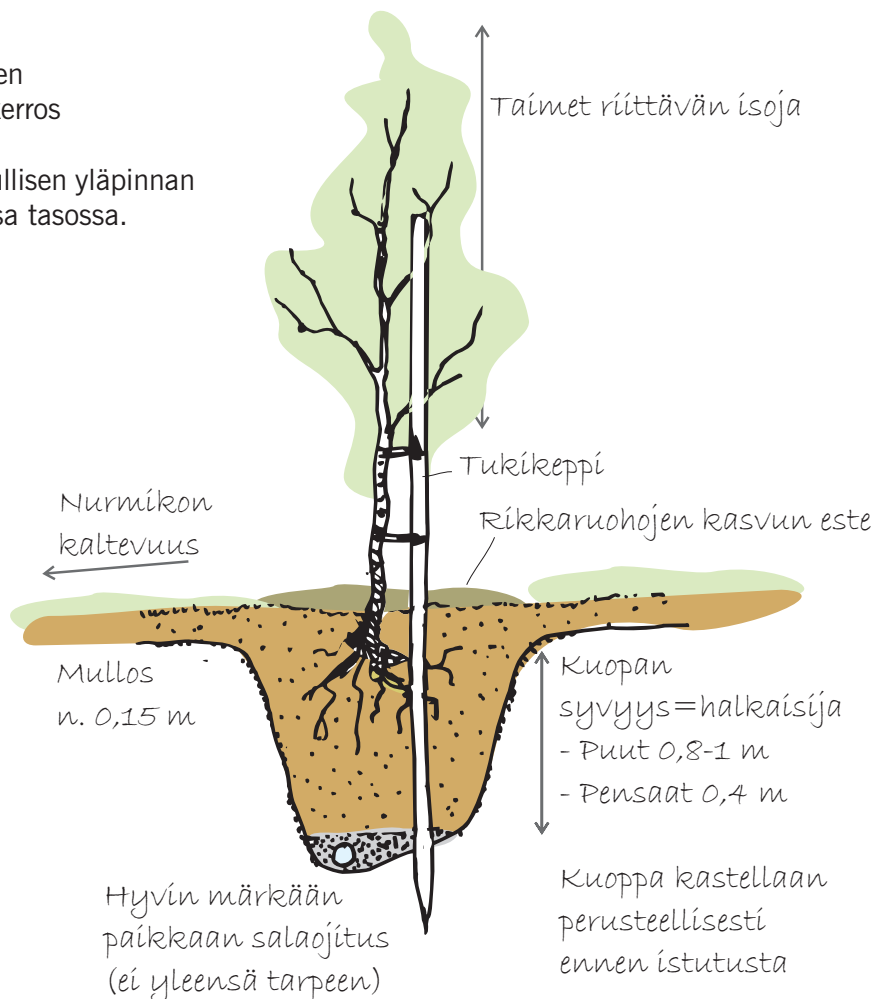
Istutuksille ja nurmialueille perustetaan kasvualustat monivuotisista rikkakasveista vapaasta mulhasta seuraavasti:

- ◆ puille yksittäiset kuopat halkaisijaltaan 80-100 cm ja syvyydeltään 80-100 cm riippuen puun koosta
- ◆ pensasryhmille yhtenäiset kasvualustat syvyydeltään 40 cm
- ◆ pensasaidoille yhtenäinen istutusoja leveydeltään ja syvyydeltään 40 cm
- ◆ nurmialueille levitetään tasainen vahvuudeltaan 15 cm mulloskerros

Erityyppisten istutusalueiden lopullisen yläpinnan tulee tiivistyneenäkin olla samassa tasossa.

Taimet istutetaan kullekin lajille tyypillisin istutusvälein siten, että juuren niska ei peity mulloksen. Istutuksiin käytetään riittävän suuria ja elinvoimaisia taimia. Puut tuetaan vähintään yhdellä latvukseen asti ulottuvalla, taipumattomalla seipäällä. Taimet eivät saa missään vaiheessa päästä kuivumaan ja istutuksia kastellaan alussa etenkin kuivana aikana päivittäin.

Nurmialueet perustetaan tasaisen kaltevina siten, että pintavedet valuvat ojiin. Nurmea ei kylvetä puiden ja pensaiden istutusalueille. Alustoille kannattaa levittää n. 5 cm vahvuinen katekerros rikkaruohon kasvun estämiseksi.



Hyvin istutettu kasvi voi hyvin ja kasvaa nopeammin näyttävän näköiseksi. Taimia ei nuorena saa päästää kuivumaan.

Käyttökelpoisia lajeja ovat esimerkiksi

Istutuksiin käytetään V-vyöhykkeelle soveltuvia, lähialueella kasvatettuja hyväkuntoisia taimia.

Yksittäin istutettavat havupuut ja lehtipuut:

- ◆ tavallinen mänty, sembramänty, pihtakuusi tai mustakuusi
- ◆ koivu, poppelit, pihlaja tai haapa

Yksittäin istutettavien havupuiden tulee olla kooltaan vähintään 120-150 cm ja lehtipuiden vähintään rym 10-12.

Pensasryhmiä täydentävät lehtipuut:

- ◆ rungolliset orapihlaja, pihlaja, koristeomenapuu ja pilvikirsikka

Pensasryhmiä täydentävien lehtipuiden tulee olla kooltaan vähintään 150-200 cm tai vähintään rym 6-8.

rym = Rungon ympäröimä (cm) metrin korkeudelta mitattuna



Pensasryhmiin istutettavat lajit (suluissa korkeus täysikasvuisena):

- ◆ matalia (n. 1-1,2 m) pensassembra, taikinamarja, pensashanhikki, sinikuusama, koivuangervo, norjanangervo, kurtturehtiruusu
- ◆ puolikorkeita (n. 1,5-2 m) vuorimänty, virpiangervo, aronia, lännenheisiangervo, tähtijasmike, tuoksuvatukka
- ◆ korkeita (yli 3 m) tuomipihlaja, unkarinsyreeni

Istutettavien pensaiden tulee olla kooltaan vähintään 40-60 cm moniversoisia pensastaimia.

Pensasaidanteisiin sopivat lajit:

- ◆ matalia (n. 1-1,2 m) taikinamarja, sinikuusama, norjanangervo, kurtturehtiruusu
- ◆ puolikorkeita (n. 1,5-2 m) virpiangervo, aronia, lännenheisiangervo
- ◆ korkeita (yli 3 m) tuomipihlaja, unkarinsyreeni, siperianhernepensas

Aidanteisiin, joita ei säännöllisesti leikata voidaan käyttää joko aitataimia 3 kpl/jm tai pensastaimia 2 kpl/jm.

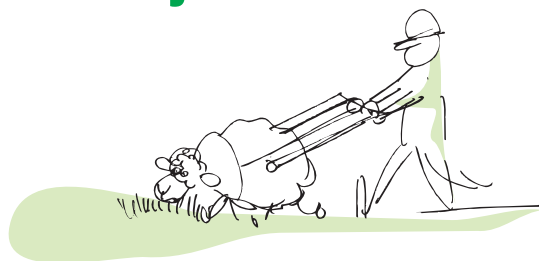
Leikattaviin pensasaitoihin sopivat lajit:

- ◆ tavallinen kuusi, tuomipihlaja, orapihlaja

Leikattaviin pensasaitoihin tulee istuttaa aitataimia 3-4 kpl/jm lajikkeesta riippuen.



Piha-alueen hoitaminen ja kunnossapito



	Ympäri vuoden	Kesällä	Talvella
Liikennealueet	<ul style="list-style-type: none"> Puhdistetaan säännöllisesti alueet roskista 	<ul style="list-style-type: none"> Korjataan pinnoitteisiin sekä rakenteisiin talviaikaan syntyneet vauriot 	<ul style="list-style-type: none"> Aurataan lumet niille osoitetuille paikoille kiinteistön sisäpuolella – ei kuitenkaan istutusten päälle – ja tarvittaessa kuljetetaan kaupungin osoittamalle lumen kaatopaikalle
Huoltoalueet	<ul style="list-style-type: none"> Huolehditaan säännöllisestä jätepisteen tyhjentämisestä jätehuoltomääräysten mukaisesti Puhdistetaan säännöllisesti alueet roskista 	<ul style="list-style-type: none"> Korjataan pinnoitteisiin sekä rakenteisiin talviaikaan syntyneet vauriot 	<ul style="list-style-type: none"> Aurataan lumet niille osoitetuille paikoille kiinteistön sisäpuolella – ei kuitenkaan istutusten päälle – ja tarvittaessa kuljetetaan kaupungin osoittamalle lumen kaatopaikalle
Viheralueet	<ul style="list-style-type: none"> Puhdistetaan säännöllisesti alueet roskista 	<ul style="list-style-type: none"> Korjataan pinnoitteisiin sekä rakenteisiin talviaikaan syntyneet vauriot Keväällä aikaisin tehdään tarvittavat hoitoleikkaukset talven aikana vaurioituneille istutuksille Hoitolannoitus- ja kalkitus Pidetään istutusalueiden kasvustot rikkaruohoista vapaana Leikataan nurmikot kerran viikossa Pensasaitojen leikkaaminen 	<ul style="list-style-type: none"> Hoidetaan mahdollinen lumenkasaus nurmialueille siten, ettei nurmelle ajeta koneella eikä muillakaan ajoneuvoilla

Luvat

Kun mietitään toiminnan aloittamista ja sijoittamista tontilla sekä erilaisten toimenpiteiden toteuttamista, kannattaa olla yhteydessä Oulun kaupungin rakennusvalvontavirastoon ja keskustella toimintatavoista mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Pääsääntöisesti lupamenettely kulkee seuraavasti:

Toimenpidelupa vaaditaan, kun halutaan:

- ◆ toteuttaa vähäinenkin rakennelma, jota ei pidetä rakennuksena (katos, aitaus, telineet tms.)
- ◆ muuttaa julkisivumateriaalia tai -väriä
- ◆ toteuttaa aitaus (ei koske istutettavaa pensasaitaa, josta kuitenkin on syytä keskustella sekä rakennusvalvonnan että viherasiantuntijan kanssa)
- ◆ muuttaa esim. aitauksella tai muulla rajauksella muusta kiinteistön alueesta erotettua varastoinnin järjestelyjä
- ◆ asentaa mainoslaitteet (-kyltit tms.) mihin tahansa kiinteistön rakennuksiin, rakenteisiin tai kiinteistön alueelle
- ◆ muuttaa pihajärjestelyjä hyväksytystä asemapiirroksesta poiketen (esim. liikenne-, pysäköinti-, viheralueet)
- ◆ toteuttaa kaupunkikuvaan pitkäaikaisesti vaikuttavia asioita (esim. pysyvä ja kaupunkikuvassa selvästi erottuva julkisivuvalaistus)

Rakennuslupa vaaditaan, kun halutaan:

- ◆ toteuttaa laajuudeltaan merkittävä rakennelma (rakennus, katos, aitaus tms.)

Maisematyölupa vaaditaan, kun halutaan:

- ◆ kaataa puita kiinteistön alueelta (ei koske pensaikkoja tai pensasalueita)

Lupaa ei tarvita, kun halutaan:

- ◆ tehdä istutuksia ja niiden perusparantamista, josta kuitenkin on syytä keskustella sekä rakennusvalvonnan että viherasiantuntijan kanssa

Kaikkea ei ole tarkoitus tehdä yhdessä päivässä, yhdessä kuitenkin

Niin, kaikkea ei suinkaan tarvitse eikä ole edes tarkoitus tehdä yksin. Parhaan ja toimivan kokonaisuuden saa aikaan käyttämällä ammattitaitoisen suunnittelijan apua, jonka kanssa listataan yhdessä omat tarpeet ja toiminnot. Parannustoimenpiteet ja rakentaminen kannattaa antaa ammattilaisten huoleksi, jolloin itse saa keskittyä omaan osaamisalaansa.

Neuvoja ja lisätietoja Oulun kaupungilla antavat:

- ♦ vapaista tonteista tontti- ja asumispalvelut
- ♦ suunnittelusta ja rakentamisesta rakennusvalvontavirasto

Lisätietoja tekijöistä antavat mm. puhelinluettelo, yritysten kotisivut ja valtakunnallinen viheralan kattojärjestö Viherympäristöliitto ry (kotisivut: www.vyl.fi).



Lisätietoja Rakennusvalvontavirasto

Aukioloaika: Ma-pe klo 8.00 - 16.00 **Puhelin:** 08-558 42718, 558 42717/asiakaspalvelu
Telefax: 08-558 42719 **Käyntiosoite:** Uusikatu 26 **Postiosoite:** PL 38, 90015 Oulun kaupunki www.ouka.fi **Sähköposti:** rakennusvalvonta@ouka.fi

Lähdekirjallisuutta:

Rusko Imago yleissuunnitelma. Linkki: <http://oulu.ouka.fi/tekninen/kadut/RuskoRaporttiLight.pdf>

Pihojen kunnostusprojektit. Teknillinen korkeakoulu/ Arkkitehtiosasto/ Maisema-arkkitehtuurin koulutusohjelma. 1995. Linkki: www.hut.fi/Yksikot/Osastot/A/

Viheralueiden hoidon työselitys. Eskolainen Marko. Viherympäristöliitto ry. VYL-julkaisu 9. 1999. Linkki: www.vyl.fi

Viheralueiden suunnittelun, rakentamisen ja hoidon tekniset ohjeet VTO '98. Suomen kuntatekniikan yhdistys ry ja Viherympäristöliitto ry. SKTY-julkaisu 16. 1998. Linkki: www.vyl.fi

Viherrakentajan käsikirja. Soini Timo. Viherympäristöliitto ry, VYL-julkaisu 25. 2003. Linkki: www.vyl.fi

Viherrakentamisen työselitys VRT '01. Toimittaja Eskolainen Marko. Viherympäristöliitto ry. VYL-julkaisu 23. 2001. Linkki: www.vyl.fi

Kunnallisteknisten töiden yleinen työselitys 02, KT 02. Suomen Kuntaliitto. 1997. Linkki: www.kuntaliitto.fi

Alan kirjallisuutta on saatavilla Oulusta mm. osoitteesta:

Rakennustieto Oy; Uusikatu 32, 90100 Oulu; www.rakennustieto.fi

Rusko Imago ohje on myös ladattavissa osoitteesta

<http://www.ouka.fi/tekninen/Julkaisut/index.html>

(lukemiseen tarvitaan Adobe Acrobat Reader-ohjelma, joka on ilmaiseksi saatavissa netistä)

RUSKO IMAGO - PROJEKTI
Teollisuusalueesta yrityspuisto

Työympäristökin on elinympäristöä

