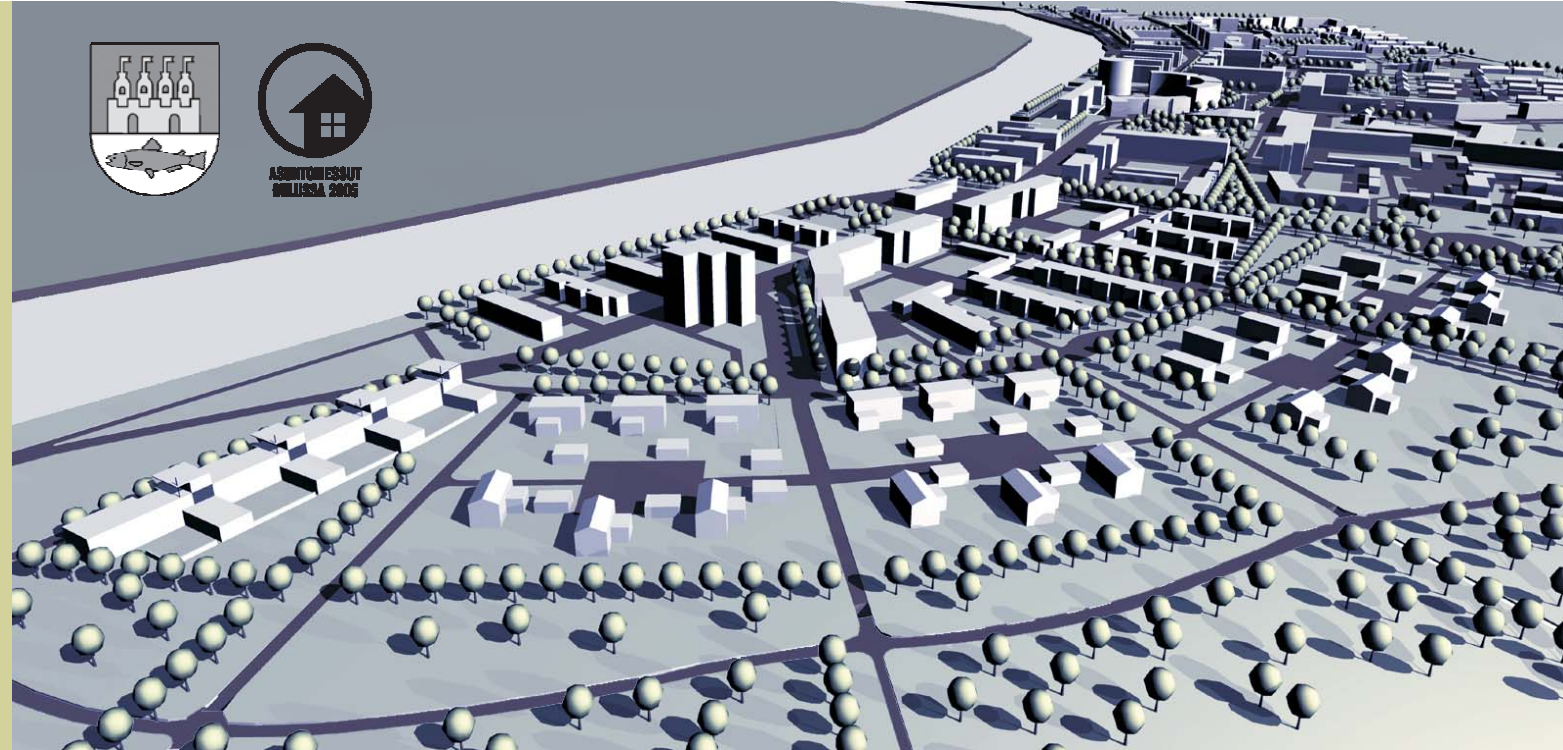
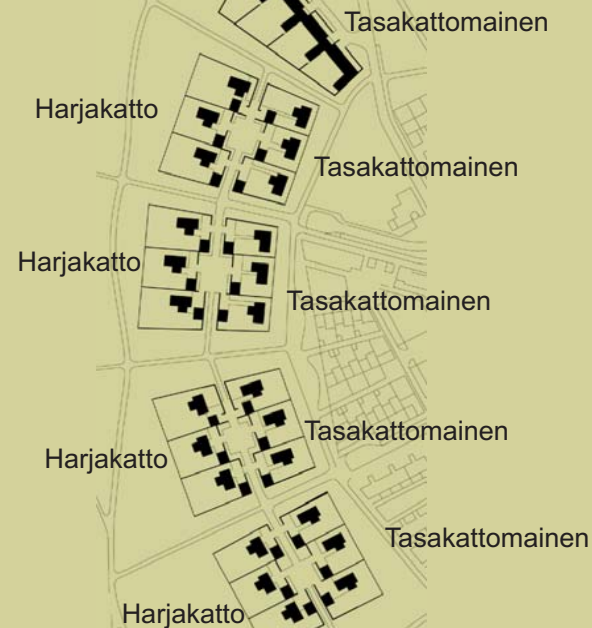


Tontinluovutuksen ja toteutuksen aikataulu:

- tonttien haku-aika touko-elokuu 2003
- hakemukset ja alustavat luonnoskuvat kaupungille 15.8.2003 mennessä
- hakemusten arviointi, laaturyhmätyö ja laatusopimusneuvottelut elo-lokakuu 2003
- teknisen lautakunnan tontinvarauspäätös marraskuu 2003
- tontin käyttösuunnitelman laatiminen (alustavan asemapiirroksen lisäksi tontin varaaja teettää tonttikohdaisen pienoismallin, mittakaava 1:500)
- laaturyhmän hyväksyntä ja käyttösuunnitelman hyväksyminen
- tontin luovutus kevät 2004
- suunnittelu, neuvottelut laaturyhmän ja rakennusvalvonnan kesken, kevät 2004
- laaturyhmän hyväksyminen 2004
- kaupunkikuvatyöryhmän lausunto 2004
- rakennuslupapäätös toukokuu 2004

Kattomuodot



ASUNTOMESSUT OULUSSA 2005

Toppilansaari

Hyväksytty laaturyhmässä 14.4.2003
ja rakennuslautakunnassa 16.4.2003

RAKENTAMISTAPA-OHJEET KORTTELIT 25-33

Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota seuraaviin asioihin innovatiivisia ratkaisuja hakemalla:

VALO:

Rakennuksissa tulee kehittää niin luonnonvalon kuin keinovalonkin käyttöä ideoivasti. Valoratkaisujen tulee nivoutua arkkitehtuurin keskeisiin ideoihin erityisesti tilojen ilmapuutaa ja mielenkiintoisuutta lisäten sekä tunnelmaa kehittämällä jopa runollisuuden tasolle. Ikkunoiden sijoittelulla ja laadulla sekä valon heijastumisen suunnittelulla on suuri merkitys em. asioiden lisäksi myös rakennuksen energiataloudelle. Piha- ja julkisivuväläistuksellä on alueen luonteen kannalta suuri merkitys.

YMPÄRISTÖ:

Ympäristörakentamisen tavoitteena on luoda alueelle korkeatasoinen ja monimuotoinen, paikalliseen kasvistoon pohjautuva ja erilaisista viherrakentamisen muodoista koostuva ympäristö. Keskeisenä ekologisena tavoitteena hankkeessa on hyödyntää luonnonmukaista sade- ja pintavesien käsittelyä mm. Meripojanraitin puistoalueella sekä mahdollisuuksien mukaan myös korttelialueilla. Viherrakentamiskäytöksissä käytetään paikallisia kasvilajeja ja lajikkeita sekä hyödynnetään uusia viherrakentamiskäytöksiä. Liikkuminen alueella suunnitellaan esteettömäksi.

TEKNINEN LAATU:

Messualueen pientalojen teknistä laatua arvioidaan asiantuntijaryhmän laatiman ja ennalta julkistettavan kriteeristön perusteella. Tarkasteltavia kokonaisuuksia ovat kosteudenkestävyys, energiankulutus, ympäristöraus ja sisäilman laatu. Niiden pohjalta tekniselle laadulle lasketaan elinkaarikustannus, josta saadaan laatupisteen hinta. Yksityiskohdat asetetaan valittuja laatutavoitteita tukemaan, ja tarkastelu on luonteeltaan kannustein. Arvioinnin tulokset julkistetaan ja asetetaan nähtäville talokohtaisesti.

Kerrosluvut



Ohjeesta ja menettelyistä antaa lisätietoja:

Esa Kauppi, tarkastusarkkitehti
Rakennusvalvonta
esa.kauppi@ouka.fi

Raija-Leena Ahtola-Marks, projektipäällikkö
Asuntomessutoimisto
raija.ahtola@ouka.fi

Timo Lajunen, kaavoitusarkkitehti
Asemakaavoitus
timo.lajunen@ouka.fi

Nämä rakentamistapaohjeet, laatusopimus ja korttelisuunnitelma muodostavat lähtökohdan tontinluovutukselle. Rakentamistapaohjeet ja laatusopimus ovat sitovia, korttelisuunnitelma mainituilta osin. Rakentajan / tontinvaraajan ja hankkeen pääsuunnittelijan on neuvoteltava rakennusvalvonnan arkkitehdin kanssa ennen varsinaiseen rakennussuunnitteluun ryhtymistä. Hankkeen pääsuunnittelijaksi nimetyn tulee olla arkkitehti.

Messualue kytkeytyy muuhun asuntoalueeseen Pitkänmöljätien kerrostalokorttelien välityksellä. Katunäkymän päätteeksi toimii ympäristöään korkeampi tornitalo. Omakotialue sijoittuu puiston välityksellä merimaisemaan ja rakennetun puistoalueen välityksellä kerrostalomaisiin kortteleihin. Omakotitontit jäsentyvät solumaisiksi ryhmiksi katupihojen ympärille.

Alueesta luodaan entisen satama-alueen henkinen, kaupunkikuvallisesti hallittu ja arkkitehtuuriltaan moderni asuntoalue. Korttelikohtainen yhtenäisyys saavutetaan samankokoisilla ja -korkeuksilla rakennuksilla. Päärakennukset ovat länsipuolella puolitoistakerroksisia (korttelissa 26 sallitaan myös yksikerroksiset) ja itäpuolella kaksikerroksisia. Soluittaista yhtenäisyyttä vahvistetaan asuinrakennusten yhtenäisillä materiaaleilla. Lisäksi korttelit rajataan katualueesta yhtenäisillä aidoilla tai muureilla sekä niihin liittyvillä samankorkuisilla ja -materiaalisilla autotalleilla.

Muurit ja aidat



Matala aita
Näkösuoja-aita
Tiilimuuri
Puuaita

Tonttien rajaus

Korttelit 29, 30, 31 ja 32 rajataan katualueesta tiilimuurilla ja korttelit 25, 26, 27 ja 28 umpinaisilla puuaidoilla. Muureihin ja aitoihin liitetään tasakattomaiset ajoneuvosuojat, joiden kadunpuoleiset julkisivut ovat samaa materiaalia kuin aidat. Muureista ja aidoista Oulun kaupunki laatii soluiittain yhtenäiset suunnitelmat. Muureihin ja aitoihin liittyvät postilaatikot, katunumerot ja portit toteutetaan yhtenäisen suunnitelman mukaan. Jakokaapit liittyvät kiinteästi kortteleita rajaaviin muureihin ja aitoihin. Kadun puoleisten muurien ja aitojen suunnittelun ja perustusten toteutuksen kustannukset peritään tonttien haltijoilta.

Korttelit 25-33 (ei 26 ja 28) rajataan puistoalueisiin n.0,5 m:n korkuisilla tukimuureilla ja matalilla puuaidoilla. Sitovat korkeudet ilmenevät katu- ja puisto-suunnitelmista. Tonttien välisistä raja-aidoista ja tontteja ympäröivistä aidoista laaditaan yhtenäiset sitovat suunnitteluohjeet. Aidat ovat puurakenteisia ja niiden korkeus vaihtelee 1 - 2m.

Asuntomessualue



Näkymiä messualueelta



- Korttelit 25, 27, 29, 31 ja 33 liittyvät urbaanin, rakennetun puistoalueen välityksellä kerrostalomaisiin kortteleihin.
- Kortteleissa rakennusten korkeutta korostetaan tasakattomaisilla massoilla.
- Rakennusmassojen korkeus lisää pihojen yksityisyyttä.
- Tasakattomainen = kattokaltevuus n. 1:12, ulkopuolinen sadevedenpoisto.
- Kortteli 33 toteutetaan kytkettyinä, saman korkuisina pientaloina (I-III).
- Korttelissa 33 jokaiselle tontille on toteutettava III -kerroksinen osa
- Kortteleissa 25, 27, 29 ja 31 vähimmäiskerrosala 180 m² ja 2.krs:n rakennusmassan osuus pohjapinta-alasta vähintään 2/3.

31

- tasakattomainen
- vaalea kivi
- rakennusala = tontin rajat
- pääikkunat 8m naapurin rajasta

29

- tasakattomainen
- tumma tiili, harmaa pelti
- ikkunat vaalean ruskea
- rakennusala = tontin rajat
- pääikkunat 8m naapurin rajasta

27

- tasakattomainen
- puu, kirkkaat perusvärit
- rakennusala 4m naapurin puoleisesta tontin rajasta
- pääikkunat kaikkiin suuntiin mahdollisia

25

- tasakattomainen
- puu, vaaleat perinnevärit
- rakennusala 4m naapurin puoleisesta tontin rajasta
- pääikkunat kaikkiin suuntiin mahdollisia

Materiaalit ja värit



- Korttelit 26, 28, 30 ja 32 liittyvät puiston välityksellä merimaisemaan.
- Kortteleissa harjakatot avaavat kadun vastakkaisille rakennuksille avarammat näkymät.
- Kortteleissa 28, 30 ja 32 vähimmäiskerrosala 150 m² ja vähimmäiskerrosluku 1 1/2.

33

- tasakattomainen
- tumma tiili, harmaa pelti
- ikkunat vaalean ruskea
- rakennusala = tontin rajat
- pääikkunat 8m naapurin rajasta
- III -kerroksinen

32

- harjakatto, harmaa
- vaalea kivi
- rakennusala = tontin rajat
- pääikkunat 8m naapurin rajasta

30

- harjakatto, harmaa
- tumma tiili, harmaa pelti
- ikkunat vaalean ruskea
- rakennusala = tontin rajat
- pääikkunat 8m naapurin rajasta

28

- harjakatto, harmaa
- puu, kirkkaat perusvärit
- rakennusala 4m naapurin puoleisesta tontin rajasta
- pääikkunat kaikkiin suuntiin mahdollisia

26

- harjakatto, harmaa
- puu, vaaleat perinnevärit
- rakennusala 4m naapurin puoleisesta tontin rajasta
- pääikkunat kaikkiin suuntiin mahdollisia
- pienten omakotien alue, sallitaan 1 krs

Messualueen tontit sijaitsevat pohjaolosuhteiltaan kohtalaisesti tai hyvin rakentamiseen soveltuvalla alueella, jonka maanpintaa joudutaan nostamaan tulvarajan vuoksi. Lisäksi alueen pengerrystarvetta lisää alueelle keväällä 2003 tehtävä pintamaiden poistaminen. Lopulliset täyttömäärät selviävät puhdistustoimenpiteiden jälkeen. Rakennusluvan edellyttämässä perustamistapalasuunnossa on otettava pohjamaan lisäksi huomioon pengermateriaali ja sen vaikutukset painumiin ja routimiseen. Rakennuttajien tulee noudattaa erityistä tarkkaavaisuutta maanrakennustöiden yhteydessä ja varautua keskeyttämään työt tarvittaessa maaperän epäpuhtauksista johtuvien selvitysten ja lupien hakemista varten.

Valokuvia alueesta

