



### RAKENNUSTAPAOHJEEN TARKOITUS

Nämä rakennustapaohjeet täydentävät asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä. Ohje on rakentajaa ja tontin haltijaa sitova. Rakennustapaohjeen tarkoituksena on ohjata Niittyholman alueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu kyläkuvallisesti korkeatasoinen, sopusuhtainen ja viihtyisä asuinalue.

### PÄÄSUUNNITTELIJA

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

### SUUNNITELUN ALOITUSKOKOUS

Rakennustarkastajan kanssa käytävässä suunnittelun aloituskokouksessa tai yhdessä muiden rakentajien kanssa pidettävässä korttelikokouksessa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä ohjeet sekä muut huomioon otettavat seikat. Pääsuunnittelijan tulee olla mukana kokouksessa. Rakennusluvan hakijan on hallittava koko kaavan mukaista rakennuspaikkaa.

### TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA AP, AKR JA AO-6 -KORTTELIALUEILLA

Yhtiömuotoisille tonteille on laadittava käyttösuunnitelma, joka tarkastutetaan katu- ja viherpalveluissa, Oulun Energialla ja Oulun Vedellä ja hyväksytään rakennusvalvonnassa ennen rakennusluvan hakemista. Mikäli rakennusoikeudesta toteutetaan vain osa, tulee käyttösuunnitelmassa osoittaa, miten koko rakennusoikeuden määrä voidaan ja aiotaan toteuttaa myöhemmin, niin asuin- kuin taloustilojenkin osalta. Käyttösuunnitelma on laadittava myös, mikäli ammattirakentajalle on luovutettu useampia tontteja samasta korttelista.





*Alueen tavoitteena on värikäs, mutta sopuuhainen kaupunkikuva.*

## RAKENNUKSEN SIIJOITUS TONTILLE

Asemakaavassa ohjeellisesti esitettyjä rakennusten sijoitteluperiaatteita tulee pääsääntöisesti noudattaa. Mikäli kadun puolella on kuisteja, erkkereitä ja katoksia, sijoitetaan rakennuksen runkojulkisivu nuolella osoitettuun rakennusalueen rajaan. Kuistit, erkkerit ja katokset sijoitetaan rakennusalan rajasta kadulle päin. Kuistien, erkkerien ja katosten etäisyys tontin kadun puolen rajasta tulee olla kuitenkin vähintään 2 metriä.



*Aurinkoenergian hyödyntäminen osana kotitalouden energiajärjestelmää on suositeltavaa; aurinkopaneelien asentaminen katoille on sallittua.*

## TONTTILIITTYMÄT

Tonttiliittymien toteuttamisesta vastaa tontin haltija. Kullekin erillispientalon tontille saa tehdä vain yhden ajoneuvoliittymän, jonka likimääräinen sijainti määräytyy kaavassa olevien ohjeellisten merkintöjen mukaan.

Liittymän reunan tulee olla aina kuitenkin vähintään 1 metrin etäisyydellä naapurintontin rajasta. Liittymän enimmäisleveys on 6 metriä.

## TALOUSRAKENNUKSET JA AUTOSUOJAT

Varastotilojen tarve on viime vuosina lisääntynyt vapaa-ajan harrastusten myötä. Erillisen talousrakennuksen rakentaminen onkin monessa suhteessa suositeltavaa. Mikäli talousrakennusta ei rakenneta ensimmäisessä vaiheessa, tulee asemapiirroksessa varata mahdollisuus talousrakennuksen myöhempään toteuttamiseen. Mikäli tontille rakennetaan tulisijoja, tulee rakennussuunnitelmassa osoittaa polttopuille varastointitila.

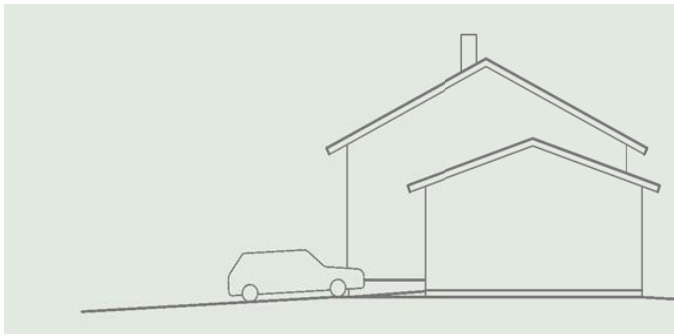
Talousrakennusten tulee olla selvästi asuinrakennusta pienempiä ja matalampia. Kattomuotoja ja -kaltevuuksia koskevat ohjeet eivät koske talousrakennuksia: talousrakennusten katto on usein suositeltavaa tehdä loivemmaksi kuin asuinrakennusten katon, jotta talousrakennuksista ei tule katunäkymässä liian hallitsevia. Toisaalta, mikäli talousrakennuksen katolle sijoitetaan aurinkopaneeleja, voi talousrakennuksen kattokaltevuus olla jyrkempikin kuin päärakennuksessa.

Talousrakennus on suositeltavinta rakentaa samasta materiaalista samoin värisävyin asuinrakennuksen kanssa. Muutoin talousrakennuksia koskee se mitä näissä ohjeissa on sanottu esimerkiksi julkisivun jäsentelystä.

Asuntoyhtiöiden tonteilla on polkupyörien säilytykseen varattava riittävästi katettua ja lukittavaa säilytystilaa.

## AUTOSUOJAN KORKEUSASEMA

Nykyisistä rakentamismääräyksistä johtuen asuinrakennusten lattia on yleensä noin 50-70 cm kadun pinnan yläpuolella. Mikäli autosuoja sijaitsee lähellä katua, on tämä korkeusero liian suuri autosuojan lattiatasoksi. Niittyholman alueen tasaisilla tonteilla on suositeltavaa rakentaa autosuojan lattia asuintilojen lattiatasoa alemmaksi, jolloin vältetään useilta ongelmilta piha-alueen korkeusasemien suunnittelussa.



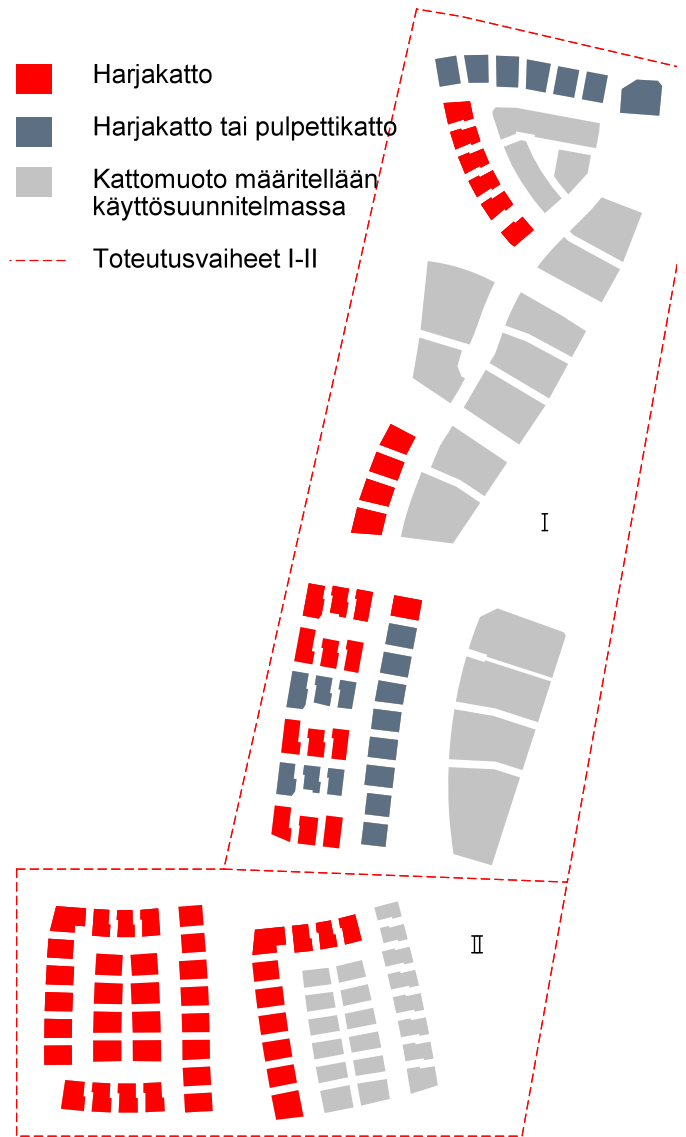
Autosuojaan lattiatason on yleensä suositeltavaa olla asuinrakennuksen lattiaa alempana. Hyvä ajoliittymän kaltevuus on 3-5%.

## JULKISIVUJEN KÄSITTELY

Rakennuksessa tulee olla yksi selkeä päämateriaali ja väri ja julkisivujen tulee olla sommittelultaan rauhallisia. Rakennusrungosta ulos työntyvät tai sisäänvedetyt rakennusosat, kuten erkkerit ja kuistit, sekä vähäiset julkisivuosuudet voivat olla erivärisiä tai eri materiaalia kuin rakennuksen pääväri ja -materiaali. Umpipäätyjä kadun puolella ei sallita, vaan kadulle näkyviin asuinrakennusten päätyihin on tehtävä ainakin yksi ikkuna tai valoaukko.

Valittavien värisävyjen tulee olla talomaalivalmistajien tai materiaalitoimittajien ulkovärikartoista. Rakennuslupapaperustuksissa tulee yksilöidä julkisivuvärien värisävyt maalivalmistajien sävytunnusin.

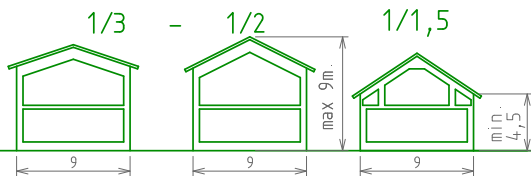
- Harjakatto
- Harjakatto tai pulpettikatto
- Kattomuoto määritellään käyttösuunnitelmassa
- - - Toteutusvaiheet I-II



Kuva: Sallitut kattomuodot.

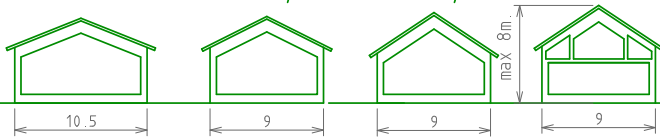
## Asemakaavan kerrosluku

II krs



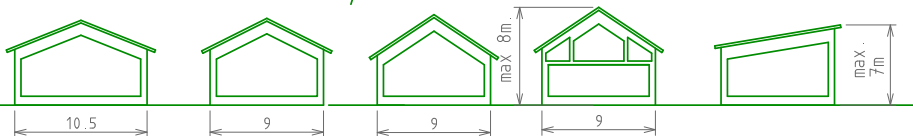
Iu1/2 krs

kattokaltevuus 1/2,5 - 1/1,25



Iu1/2 krs tontit, joilla pulpettikatto on sallittu

kattokaltevuus max 1/1,25



ei sallitut kattomuodot



Kuva: Kattokaltevuudet ja kattomuodot ja rakennusten mittasuhteet. Talousrakennuksissa pulpettikattikatto on aina sallittu ja kattokaltevuus saa poiketa päärakennuksen kattokaltevuudesta.

## KASVILLISUUS TONTEILLA

Olemassa olevaa kasvillisuutta tulee hyödyntää tontin suunnittelussa. Puustosta voidaan valita säilytettäväksi yksittäispuiksi koivuja ja mäntyjä. Yhtenäisillä säästävillä puustoalueilla voidaan säilyttää myös muita puulajeja. Yksittäisten kuusien säilyttämistä puustoalueiden reunalla tulee kuitenkin välttää.

Koko tonttia ei pidä nurmettaa, vaan suojattavilla tontin osilla kannattaa säilyttää puiden ja taimiston lisäksi myös metsän pohjakasvillisuus. Tällä tavoin numipintojen määrä pysyy kohtuullisena ja ruohonleikkuu voidaan hoitaa käsikäyttöisillä koneilla. Säilytettävät alueet on suojattava työmaan aikaisia vaurioita vastaan työmaa-aidalla, eikä säilytettäviä alueita saa käyttää työmaan varastoalueena.

Kasvillisuuden säilyttäminen aiheuttaa jonkin verran työtä rakennusvaiheessa, mutta vaivannäkö palkitsee talon valmistuttua, kun piha on nopeasti valmis ja helpohoitoinen.

## TONTTIEN AITAAMINEN

Tontit on aidattava kadun puolella pensasaidalla. Pensasaita tulee istuttaa tontin puolelle oheisen kuvan mukaiselle etäisyydelle tontin rajasta. Pensasaita voi olla vapaasti kasvava tai leikattu. Suositeltavia leikattavan pensasaidan lajeja tämän alueen olosuhteisiin ovat aitaorapihlaja (*Crataegus grayana*), taikinamarja (*Ribes alpinum*), heisiangervo (*Physocarpus*), marjatuomipihlaja (*Amelanchier alnifolia*), aroniat (*Aronia*), syreenit (*Syringa*) ja kuusi (*Picea*).

Pensasaidalle tulee kaivaa yhtenäinen ja riittävän tilava istutusoja, joka täytetään kasvualustalla.

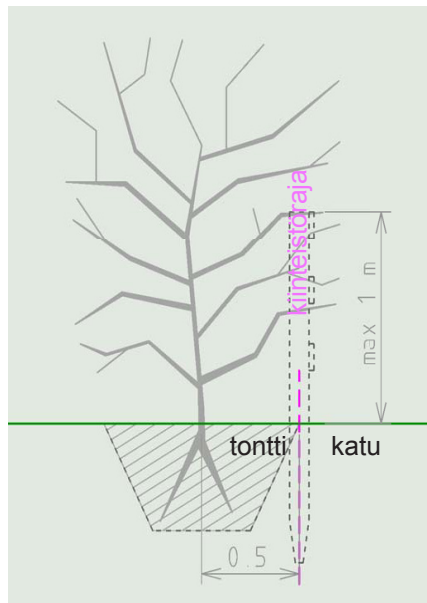
Pensasaidan alkuvaiheen suojaksi voidaan tontin ja katualueen rajalle rakentaa yksinkertainen lauta-aita. Suoja-aidan korkeus saa olla enintään 1 metri. Pensasaidan korkeudelle ei ole rajoituksia.

Tonttien välisten raja-aitojen tyyppi on vapaasti valittavissa. Tonttien välisten muiden kuin pensasaitojen korkeus saa olla kuitenkin enintään 1,5 metriä. Aitauksesta on sovittava kirjallisesti naapurien kesken ja aidan tyyppi tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Tonttien takaosassa säilytettävän puuston osuudella oleva rajat suositellaan aidattavaksi kevyellä puuaidalla, jotta puiden juuria ei tarvitse katkoa.



*Säilyttämällä puustoa tontin peräosassa ja sivuilla saa nopeasti valmiin pihan. Taimisto tai nuori puusto sopii parhaiten säilytettäväksi. Puustoa kannattaa rakennusvaiheessa harventaa vain hyvin varovasti tai ei lainkaan. Maaston muotoilua ei tule ulottaa säilytettävän puuston alueelle. Puustoa harvennetaan vähitellen vuosien saatossa.*



*Kadun ja tontin välisen pensasaidan istutusojan tulee olla kokonaan tontin puolella. Pensasaidan oksat saavat ulottua kadun puolelle.*

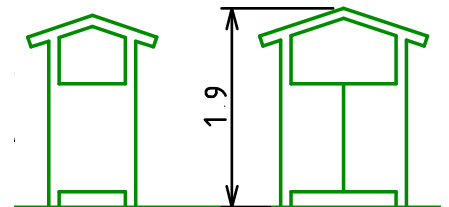
## JOHTOLIITYMÄT

Jokaiselle tontille on rakennettu valmiiksi vesijohto- ja jätevesiliittymät sekä hulevesiviemäri. Liittymien sijainti kannattaa selvittää heti suunnitteluun ryhdyttäessä ja ottaa huomioon teknisten tilojen sijoittelussa. Tiedot saa Oulun Vedeltä.

## JÄTEHUOLTO

Jätesäiliöt on sijoitettava tontin puolelle pensasaitojen taakse. Jäteastiat tulee sijoittaa pensas- tai lauta-aidalla rajattuun aitaukseen. Mikäli jäteaitaus halutaan varustaa katolla, on katoksen malli hyväksyttävä rakennusluvan yhteydessä. Jäteastioiden sijoittamisesta on neuvoteltava rajanaapurin kanssa.

Jokaiselle erillispientalon tontille on syytä suunnitella ja rakentaa asialliset tilat vähintäänkin puutarhajätteen kompostointia varten. Myös biojätteen kompostointi tonteilla on suositeltavaa. Tällöin tontilla tulee olla tähän tarkoitukseen tehty lämpöeristetty kompostori. Hyvin hoidettu kompostori on helpompi pitää hajuttomana kuin sekajäteastia, jossa on ruokajätteitä. Kompostorien sijoittamisesta on neuvoteltava naapurien kanssa.



*Jätekatosten tulee olla kohtuullisen kokoisia. Maksimi harjakorkeus on 1,9 m.*