



Asemakaava, rakentamistapaohje, tontin olosuhteet

Omakotirakentajan info
2.10.2023 Joose Kankare



RAKENNUSVALVONTA

OULU



Asemakaava

löytyy osoitteesta: <https://kartta.ouka.fi/>

neljä "nostoa" asemakaavoista

- käyttötarkoitus / mitä tontille saa rakentaa
- rakennusalue / minne saa
- rakennusoikeus / paljonko saa rakentaa
- kerrosmäärä / kuinka monta kerrosta saa rakentaa

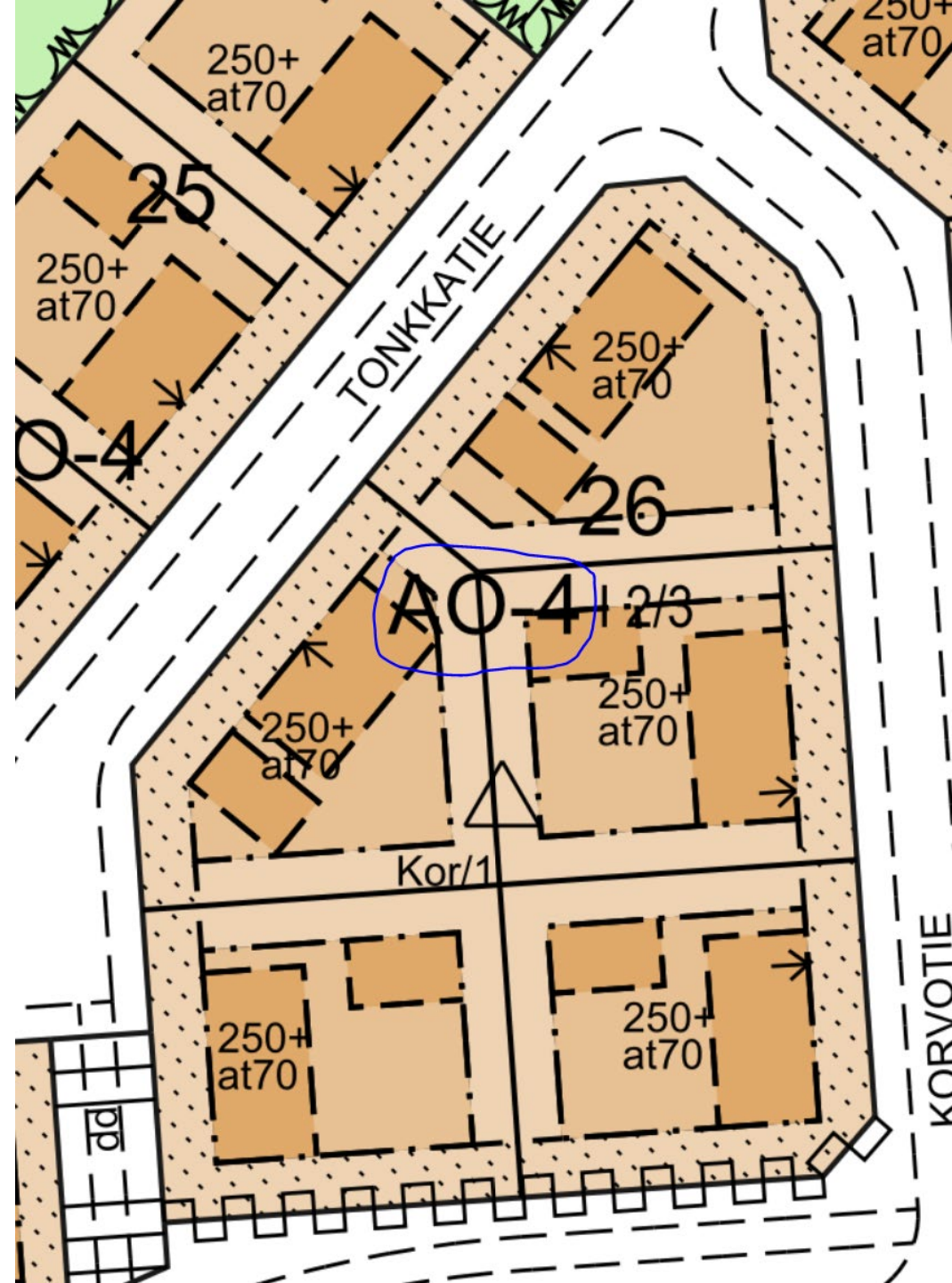
Mitä tälle tontille saa rakentaa?

AO-4

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

AO-4 KORTTELIALUEELLE SAADAAN RAKENTAA YKSI- TAI KAKSIASUNTOISIA PIENTALOJA ASUMISTARKOITUKSIIN.

RAKENNETTAESSA KAKSI ASUNTOA SAA TOINEN ASUNNOISTA OLLA KERROSALALTAAN ENINTÄÄN 1/4 TONTIN RAKENNUSOIKEUDESTA, EI KUITENKAAN ENEMPÄÄ KUIN 80 m².



RAKENNUSVALVONTA

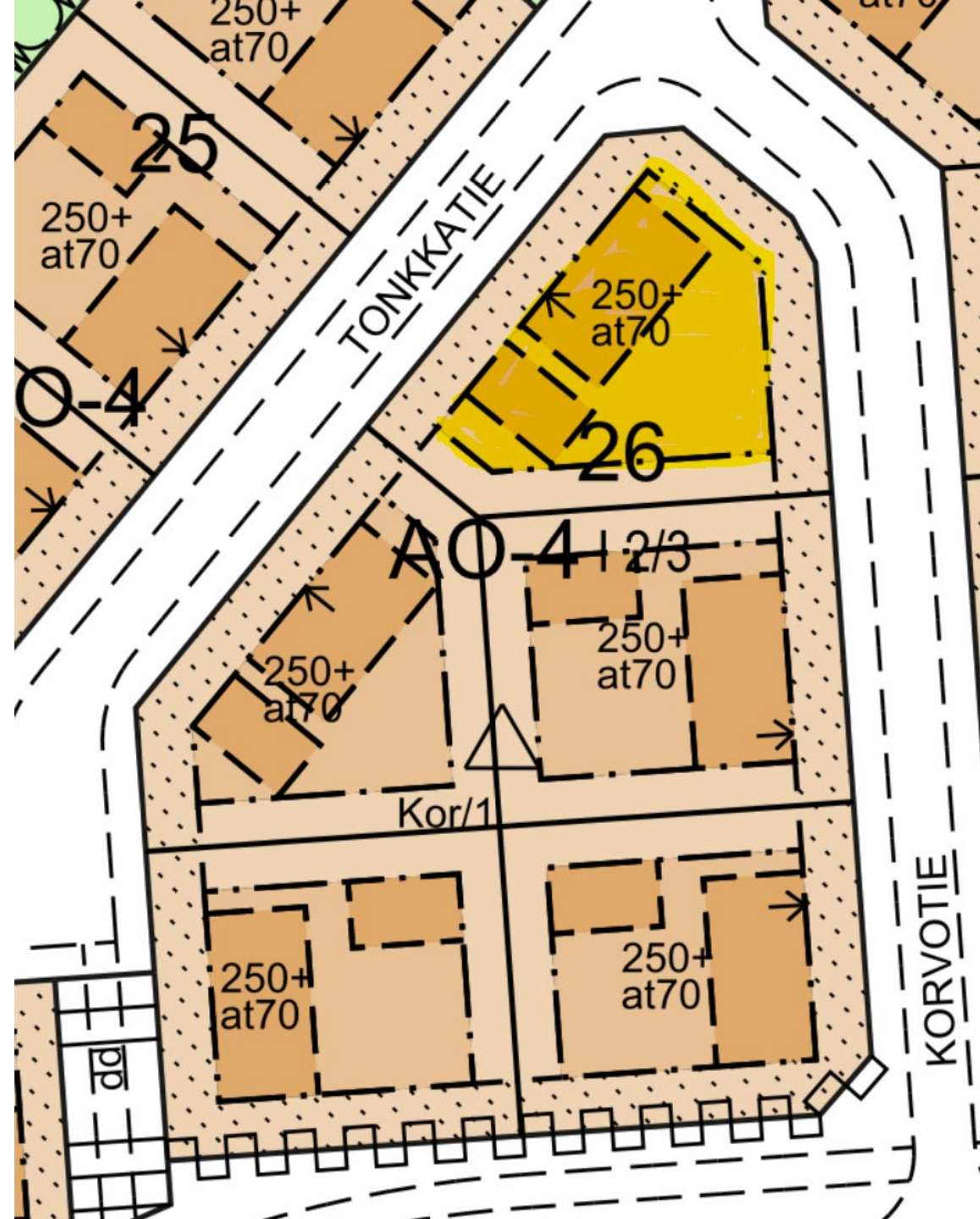
Minne tälle tontille saa sijoittaa rakennuksia, entä liittymän?



Rakennusalue on merkittynä kaavoissa pistekatkoviivalla. Sen sisälle tulee sijoittaa rakennukset.



Yllä esitetty viiva merkitsee aluetta jolle ei saa ajoneuvoliittymää rakentaa.



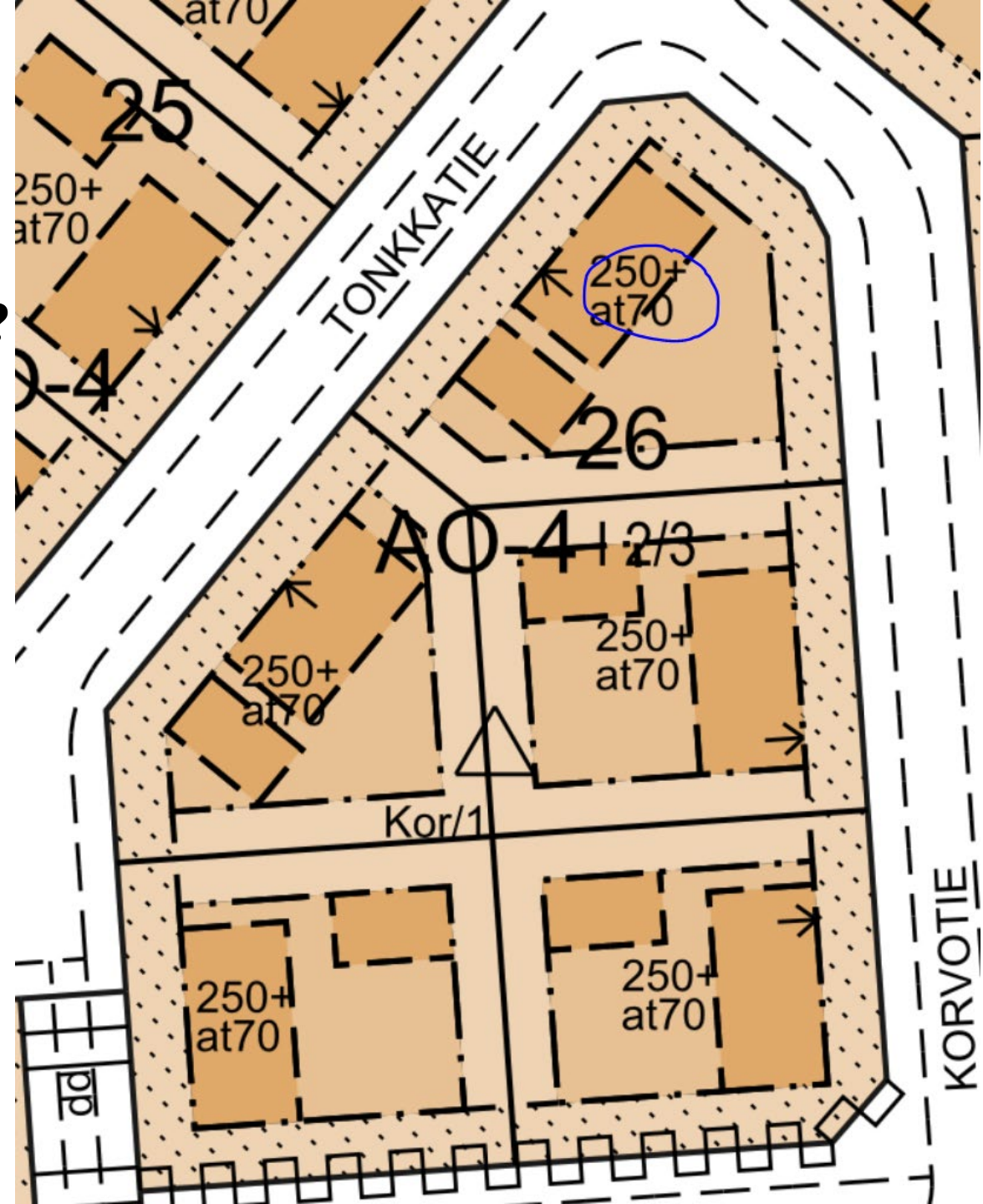
Kuinka paljon tälle tontille saa rakentaa?

250+at70

LUKUSARJA, JOSSA EDELLINEN LUKU OSOITTA A SALLITUN ASUNTOKERROSALAN NELIÖMETREISSÄ

JA JÄLKIMMÄINEN LUKU SALLITUN AUTOSUOJAN, TALOUS- JA HUOLTOTILOJEN KERROSALAN NELIÖMETREISSÄ.

Ps. At70 neliöitä ei voi siirtää asuinrakennuksiin



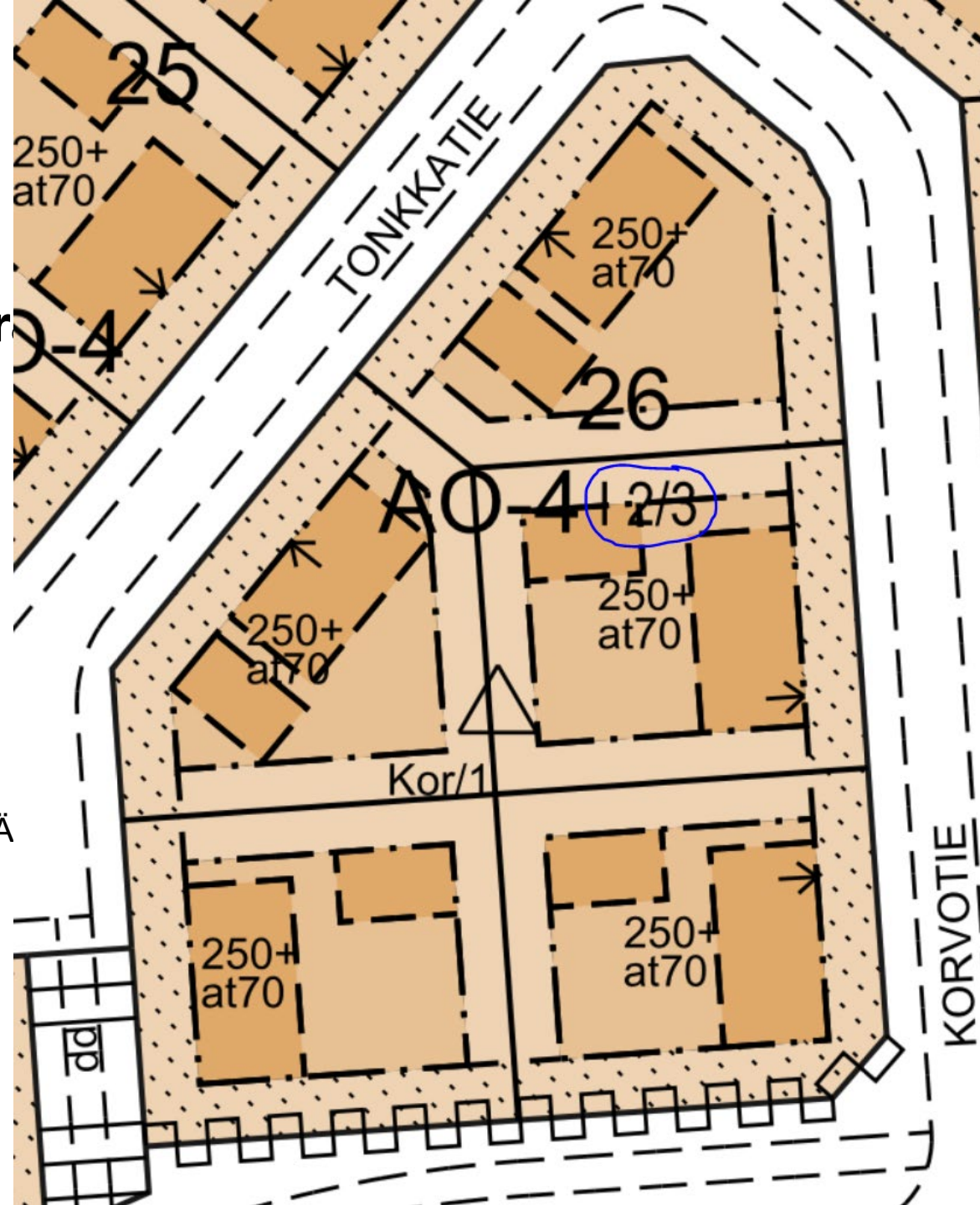
Kuinka monta kerrosta tälle tontille saa rakentaa?

1 2/3

MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTAAN,
KUINKA SUUREN OSAN

RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA

KAAVASSA LUKUMÄÄRÄLTÄÄN MAINITTUJEN KERROSTEN
YLÄPUOLELLA OLEVASTA TILASTA KERROSLUVUN ESTÄMÄTTÄ
KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.



Rakentamistapaohjeet

<https://www.ouka.fi/oulu/rakennusvalvonta/pientalon-rakentamistapaohjeet>

neljä "nostoa" ohjeista

- rakennuksen ominaisuudet / koko ja muoto
- katon ominaisuudet / muoto, materiaali ja väri
- julkisivujen ominaisuudet / materiaali ja väri
aitaaminen

OULU



KORVENKYLÄ

Rakentamistapaohje
omakotirakentajille

AO –tontit ja A-tontit; kortteleissa 2 - 5, 7 – 33, 35 – 53

AM –tontit kortteleissa 6 ja 13

Rakennuslautakunta hyväksymyt
25.2.2015 § 22

Oulun kaupunki
Rakennusvalvonta Esa Kauppi
Asemakaavoitus Sisko Repola

RAKENTAMISTAPAOHJEEN TARKOITUS

Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on ohjata rakentamista Korvenkylän alueella siten, että alueesta muodostuisi taajamakuullisesti korkeatasoinen, maaseudun kulttuuriympäristön arvoja kunnioittava, viihtyisä asuinalue. Rakennustapaohjeet täydentävät asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä.

Ohje on Oulun kaupungin tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontin haltijaa sitova.



Korvenkylän havainnekuva. Kuvaan on rajattu punaisella kortteleita, joita tämä rakentamistapaohje koskee.

Rakennuksen koko ja muoto

Korvenkylässä omakotitalojen kerrosluku on yleisimmin I 2/3.

Osalla korttelialueista kerrosluku on asemakaavassa osoitettu alleviivattuna, jolloin päärakennus tulee toteuttaa kokonaan kaksitasoisena.

Umpipäätyjä kadun puolella ei sallita, vaan kadun suuntaan oleviin asuinrakennusten päätyihin on tehtävä ainakin yksi ikkuna tai valoaukko.

Autotallien ja talousrakennusten on oltava selvästi asuinrakennuksia kapeampia ja matalampia.

Autotallien ja talousrakennusten kattomuotona voi olla harja- tai pulpettikatto, mutta katto ei saa olla jyrkempi kuin asuinrakennuksen katto. Autotallien enimmäisleveys on 8 metriä.

RAKENNUSTEN KOKO JA MUOTO

Korvenkylän alueella on sekä uudisalueita että arvokkaan maaseutumaisen kulttuuriympäristön täydennysrakennusalueita. Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia ja alueen arkkitehtuuriin tulee olla uudisalueilla yhtenäistä ja pelkistettyä ja täydennysrakennusalueilla olevaan rakennuskantaan sopivaa. Asuinrakennusten tulee olla muodoltaan selkeitä.

Korvenkylässä omakotilojen kerrosluku on yleisimmin I 2/3. Osalla korttelialueista kerrosluku on asemakaavassa osoitettu alleviivattuna, jolloin päärakennus tulee toteuttaa kokonaan kaksitasoisena.

Umpipäätyjä kadun puolella ei sallita, vaan kadun suuntaan oleviin asuinrakennusten päätyihin on tehtävä ainakin yksi ikkuna tai valoaukko.

Autotallien ja talousrakennusten on oltava selvästi asuinrakennuksia kapeampia ja matalampia. Autotallien ja talousrakennusten kattomuotona voi olla harja- tai pulpettikatto, mutta katto ei saa olla jyrkempi kuin asuinrakennuksen katto. Autotallien enimmäisleveys on 8 metriä.

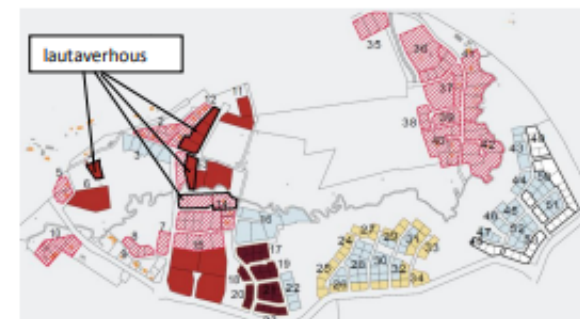
Omakotitalon yhteyteen tulee aina rakentaa vähintään yksi irtaimiston varastotila ja katettua säilytystilaa polkupyörille. Ne voivat olla asuinrakennuksen yhteydessä tai erillisessä talousrakennuksessa. Mikäli asumisen yhteyteen rakennetaan tulisijoja, tulee rakennussuunnitelmassa osoittaa varastointitila polttopuille.

KATTOMUOTO JA -MATERIAALI

Asemakaavassa on määrätty harjakaton käyttämisestä kortteleissa 4, 12, 13 ja 14. Nämä kortteilit liittyvät läheisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. (kuva 1 alla)



kuva 1



kuva 2

Harjakaton käyttö on suositeltavaa koko Korvenkylän asemakaava-alueella. Aumakattojen rakentamista ei sallita. Korvenkylän asemakaavan alueelle suositeltava kattokaltevuus on 1:2 - 1:3. Piharakennusten kattokaltevuus voi olla loivempi.

Katot tulee suunnitella siten, ettei estettä aurinkoenergian hyödyntämiseen liittyvien rakenteiden ja järjestelmien toteuttamista myöskään jälkikäteen.

Kattomateriaalin tulee olla sileä tai profiililtaan hillitty, väritään musta tai grafiittiharmaa. Piharakennusten katteen on oltava väritään sama kuin tontin päärakennuksessa, ellei käytetä viherkattoa.

JULKISIVUT

Asemakaavassa on määrätty lautaverhoksen käyttämisestä kortteleissa 4, 12, 13 ja 14. Nämä kortteilit liittyvät läheisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Muualla rakennusten julkisivumateriaalina voidaan käyttää peittomaalattua puuta, paikalla muurattua savitiiltä tai rappausa. Julkisivujen tulee olla yhtenäisiä siten, että julkisivun pääasiallisen materiaalin lisäksi käytetään tehostemateriaaleja ja värejä vain vähäisesti. Hirsi on sallittu päärakennuksen julkisivumateriaali.

Piharakennuksen ja autotallin julkisivun on oltava väritään sama kuin tontin päärakennuksessa tai harmaa. Kivimäisen päärakennuksen yhteydessä voidaan piharakennuksen ja autotallin julkisivu tehdä lautaverhoituna, värisävyn tulee olla vastaava kuin päärakennuksessa.

Päärakennusten julkisivuvärit on määritetty alueittain ja kortteleittain jaoteltuina alla olevassa kuvassa (kuva 2).

Katon ominaisuudet – muoto, materiaali, väri

Harjakaton käyttö on suositeltavaa koko Korvenkylän asemakaava-alueella.

Aumakattojen rakentamista ei sallita.

Korvenkylän asemakaavan alueelle suositeltava kattokaltevuus on 1:2 - 1:3.

Piharakennusten kattokaltevuus voi olla loivempi.

Kattomateriaalin tulee olla sileä tai profiililtaan hillitty, väriltään musta tai grafiitinharmaa.

Piharakennusten katteen on oltava väriltään sama kuin tontin päärakennuksessa, ellei käytetä viherkattoa.

RAKENNUSTEN KOKO JA MUOTO

Korvenkylän alueella on sekä uudisalueita että arvokkaan maaseutumaisen kulttuuriympäristön täydennysrakennusalueita. Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia ja alueen arkkitehtuurin tulee olla uudisalueilla yhtenäistä ja pelkistettyä ja täydennysrakennusalueilla olevaan rakennuskantaan sopivaa. Asuinrakennusten tulee olla muodoltaan selkeitä.

Korvenkylässä omakotilojen kerrosluku on yleisimmin 1-2/3. Osalla korttelialueista kerrosluku on asemakaavassa osoitettu alleviivattuna, jolloin päärakennus tulee toteuttaa kokonaan kaksitasoisena.

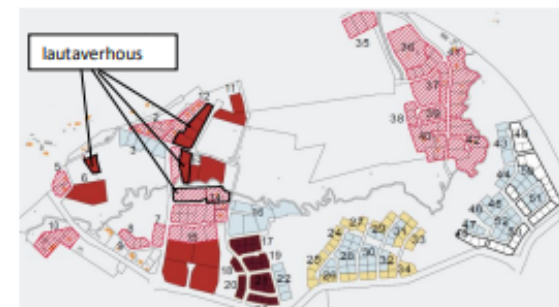
Umpipäättyjä kadun puolelta ei sallita, vaan kadun suuntaan oleviin asuinrakennusten päättyihin on tehtävä ainakin yksi ikkuna tai valoaukko.

Autotallien ja talousrakennusten on oltava selvästi asuinrakennuksia kapeampia ja matalampia. Autotallien ja talousrakennusten kattomuotona voi olla harja- tai pulpettikatto, mutta katto ei saa olla jyrkempi kuin asuinrakennuksen katto. Autotallien enimmäisleveys on 8 metriä.

Omakotitalon yhteyteen tulee aina rakentaa vähintään yksi irtaimiston varastotila ja katettua säilytystilaa polkupyörille. Ne voivat olla asuinrakennuksen yhteydessä tai erillisessä talousrakennuksessa. Mikäli asumisen yhteyteen rakennetaan tulisijoja, tulee rakennussuunnitelmassa osoittaa varastointitila polttopuille.

KATTOMUOTO JA -MATERIAALI

Asemakaavassa on määrätty harjakaton käyttämisestä kortteleissa 4, 12, 13 ja 14. Nämä kortellit liittyvät läheisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. (kuva 1 alla)



kuva 2

Harjakaton käyttö on suositeltavaa koko Korvenkylän asemakaava-alueella. Aumakattojen rakentamista ei sallita. Korvenkylän asemakaavan alueelle suositeltava kattokaltevuus on 1:2 - 1:3. Piharakennusten kattokaltevuus voi olla loivempi.

Katot tulee suunnitella siten, ettei estetä aurinkoenergian hyödyntämiseen liittyvien rakenteiden ja järjestelmien toteuttamista myöskään jälkikäteen.

Kattomateriaalin tulee olla sileä tai profiililtaan hillitty, väriltään musta tai grafiitinharmaa. Piharakennusten katteen on oltava väriltään sama kuin tontin päärakennuksessa, ellei käytetä viherkattoa.

JULKISIVUT

Asemakaavassa on määrätty lautaverhouksen käyttämisestä kortteleissa 4, 12, 13 ja 14. Nämä kortellit liittyvät läheisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Muualla rakennusten julkisivumateriaalina voidaan käyttää peltoomaalattua puuta, paikalla muurattua saviliittä tai rappausta. Julkisivujen tulee olla yhtenäisiä siten, että julkisivun pääasiallisen materiaalin lisäksi käytetään tehostemateriaaleja ja värejä vain vähäisesti. Hirsi on sallittu päärakennuksen julkisivumateriaali.

Piharakennuksen ja autotallin julkisivun on oltava väriltään sama kuin tontin päärakennuksessa tai harmaa. Kiviaineisen päärakennuksen yhteydessä voidaan piharakennuksen ja autotallin julkisivu tehdä lautaverhoituna, värisävyn tulee olla vastaava kuin päärakennuksessa.

Päärakennusten julkisivuvärit on määritetty alueittain ja kortteleittain jaoteltuina alla olevassa kuvassa (kuva 2).



Julkisivujen ominaisuudet, materiaali

Asemakaavassa on määrätty lautaverhouksen käyttämisestä kortteleissa 4, 12, 13 ja 14. Nämä korttelit liittyvät läheisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Muualla rakennusten julkisivumateriaalina voidaan käyttää peittomaalattua puuta, paikalla muurattua savitiiltä tai rappausta.

Hirsi on sallittu päärakennuksen julkisivumateriaali.

Julkisivujen tulee olla yhtenäisiä siten, että julkisivun pääasiallisen materiaalin lisäksi käytetään tehostemateriaaleja ja värejä vain vähäisesti.

RAKENNUSTEN KOKO JA MUOTO

Korvenkylän alueella on sekä uudisalueita että arvokkaan maaseutumaisen kulttuuriympäristön täydennysrakennusalueita. Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia ja alueen arkkitehtuurin tulee olla uudisalueilla yhtenäistä ja pelkistettyä ja täydennysrakennusalueilla olevaan rakennuskantaan sopivaa. Asuinrakennusten tulee olla muodoltaan selkeitä.

Korvenkylässä omakotilojen kerros-luku on yleisimmin 1-2/3. Osalla korttelialueista kerros-luku on asemakaavassa osoitettu alleviivattuna, jolloin päärakennus tulee toteuttaa kokonaan kaksitasoisena.

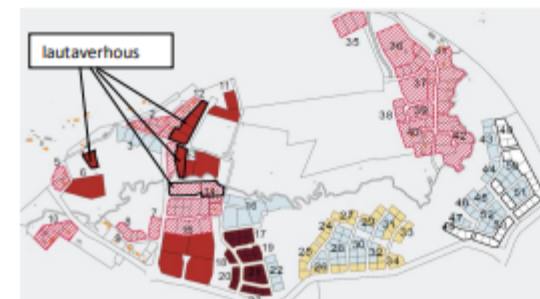
Umpipäättyä kadun puolella ei sallita, vaan kadun suuntaan oleiviin asuinrakennusten päätyihin on tehtävä ainakin yksi ikkuna tai valoaukko.

Autotallien ja talousrakennusten on oltava selvästi asuinrakennuksia kapeampia ja matalampia. Autotallien ja talousrakennusten kattomuotona voi olla harja- tai pulpettikatto, mutta katto ei saa olla jyrkempi kuin asuinrakennuksen katto. Autotallien enimmäisleveys on 8 metriä.

Omakotitalon yhteyteen tulee aina rakentaa vähintään yksi irtaimiston varastotila ja katettua säilytystilaa polkupyörille. Ne voivat olla asuinrakennuksen yhteydessä tai erillisessä talousrakennuksessa. Mikäli asumisen yhteyteen rakennetaan tulisijoja, tulee rakennussuunnitelmassa osoittaa varastointitila polttopuulle.

KATTOMUOTO JA -MATERIAALI

Asemakaavassa on määrätty harjakaton käyttämisestä kortteleissa 4, 12, 13 ja 14. Nämä korttelit liittyvät läheisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. (kuva 1 alla)



kuva 2

Harjakaton käyttö on suositeltavaa koko Korvenkylän asemakaava-alueella. Aumakattojen rakentamista ei sallita.

Korvenkylän asemakaavan alueelle suositeltava kattokaltevuus on 1:2 - 1:3. Piharakennusten kattokaltevuus voi olla loivempi.

Katot tulee suunnitella siten, ettei estetä aurinkoenergian hyödyntämiseen liittyvien rakenteiden ja järjestelmien toteuttamista myöskään jälkikäteen.

Kattomateriaalin tulee olla sileä tai profiililtaan hiltty, väritään musta tai grafiitinharmaa. Piharakennusten katteen on oltava väritään sama kuin tontin päärakennuksessa, ellei käytetä viherkattoa.

JULKISIVUT

Asemakaavassa on määrätty lautaverhouksen käyttämisestä kortteleissa 4, 12, 13 ja 14. Nämä korttelit liittyvät läheisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Muualla rakennusten julkisivumateriaalina voidaan käyttää peittomaalattua puuta, paikalla muurattua savitiiltä tai rappausta. Julkisivujen tulee olla yhtenäisiä siten, että julkisivun pääasiallisen materiaalin lisäksi käytetään tehostemateriaaleja ja värejä vain vähäisesti. Hirsi on sallittu päärakennuksen julkisivumateriaali.

Piharakennuksen ja autotallin julkisivun on oltava väritään sama kuin tontin päärakennuksessa tai harmaa. Kiviaineisen päärakennuksen yhteydessä voidaan piharakennuksen ja autotallin julkisivu tehdä lautaverhoituna, värisävyn tulee olla vastaava kuin päärakennuksessa.

Päärakennusten julkisivuvärit on määrätty alueittain ja kortteleittain jaoteltuina alla olevassa kuvassa (kuva 2).

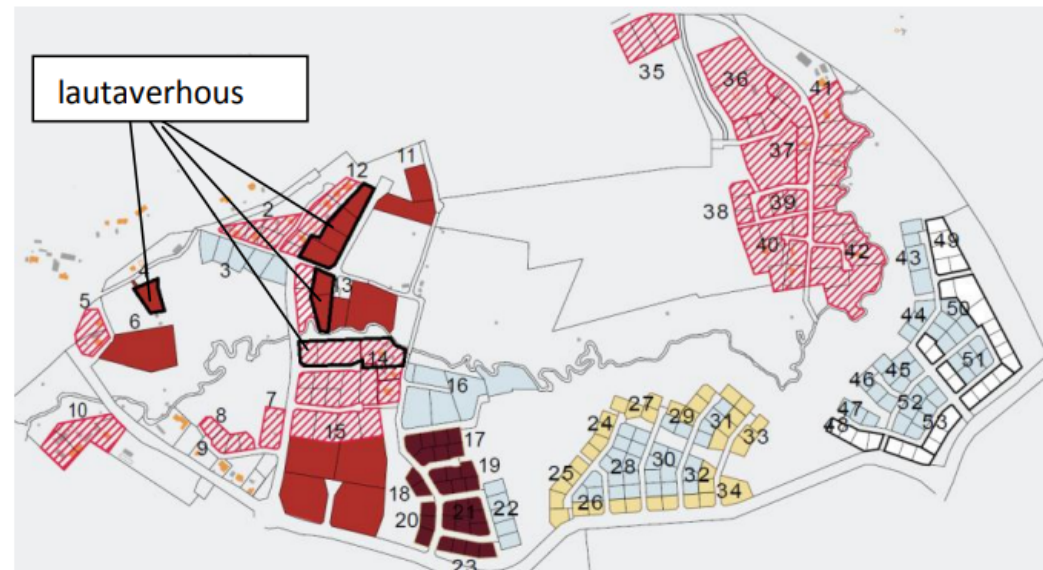


Julkisivujen ominaisuudet, väri

Piharakennuksen ja autotallin julkisivun on oltava väriltään sama kuin tontin päärakennuksessa tai harmaa.

Kiviaineisen päärakennuksen yhteydessä voidaan piharakennuksen ja autotallin julkisivu tehdä lautaverhoiltuna, värisävyn tulee olla vastaava kuin päärakennuksessa.

Päärakennusten julkisivuvärit on määritetty alueittain ja kortteleittain jaoteltuina alla olevassa kuvassa (kuva 2).



kuva 2

Aitaaminen

Omakotitontit rajataan katua vasten pensasaidalla.

Tonttien välisillä rajoilla voidaan käyttää rajauksena korkeintaan 1,2 metriä korkeaa puurakenteista aitaa tai istuttaa pensasaita.

Aitauksesta on sovittava kirjallisesti naapurien kesken ja aidan tyyppi tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Kortteleiden viheralueiden puoleiset sivut rajataan puurakenteisella aidalla jonka sisäpuolella voi olla pensasaita. Kadun ja tontin välinen pensasaita tulee istuttaa tontin puolelle; jotta pensasaita ei vaurioidu lumen kasaamisesta piennaralueelle. Pensasrivi istutetaan 50 cm etäisyydelle tontinrajasta.

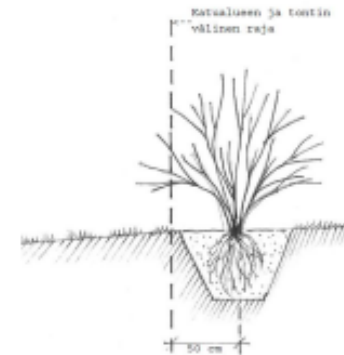
JÄTEHUOLTO

Jätehuollon tilat tulee osoittaa asemapiirroksessa. Tyhjennettävät jäteastiat tulee sijoittaa lähelle katua jätehuoltomääräyksiä noudattaen. Jäteastialle saa tehdä suoja-aidan, mutta erillistä katosta ei saa sijoittaa kadun varteen. Kompostorin paikka osoitetaan asemapiirroksessa. Eloperäisen biojätteen kompostointi edellyttää suojettua ja hyvin ilmastoitua kompostoria.

AITAAMINEN

Omakotitontit rajataan katua vasten pensasaidalla. Tonttien välisillä rajoilla voidaan käyttää rajauksena korkeintaan 1,2 metriä korkeaa puurakenteista aitaa tai istuttaa pensasaita. Aitauksesta on sovittava kirjallisesti naapurien kesken ja aidan tyyppi tulee esittää rakennusluvan yhteydessä. Kortteleiden viheralueiden puoleiset sivut rajataan puurakenteisella aidalla jonka sisäpuolella voi olla pensasaita.

Kadun ja tontin välinen pensasaita tulee istuttaa tontin puolelle; jotta pensasaita ei vaurioidu lumen kasaamisesta piennaralueelle. Pensasrivi istutetaan 50 cm etäisyydelle tontinrajasta.



Pensasaidan alkuvaiheen suojaksi voidaan tontin ja katualueen rajalle rakentaa yksinkertainen, enintään metrin korkuinen lauta-aita. Puuaitojen värinä käytetään mustanruskeaa tai harmaata.

PIHAN KASVILLISUUS

Pihoihille suositellaan istutettavan puita ja pensaita. Etuistutusalueelle tulee istuttaa pensasaidan lisäksi ainakin yksi puu. Kasvava, nuori hyväkuntoinen puusto tontilla voidaan säilyttää.

Kasvillisuuden istuttaminen yhtenäisiin ryhmiin ja numialueiden rajaaminen yhtenäisiksi alueiksi helpottavat pihan hoitoa.

Metsäiseen ympäristöön sopivat hyvin myös erilaiset maanpeitekasvit ja nillymäiset alueet, jolloin leikkattavan nurmen osuus vähenee. Metsän luontaista aluskasvillisuutta on hyvä säilyttää mahdollisuuksien mukaan tai voi käyttää siirrettyä metsän pohjakasvillisuutta (kunttaa).

AURINKOENERGIAN HYÖDYNTÄMINEN JA JÄÄHDYTYKSEN

Asuinrakennusten tulee olla muodoltaan selkeitä. Rakennuksen hyvällä suunnittelulla voidaan vaikuttaa rakennuksen energiatehokkuuteen. Pergoloilla, kuisteilla ja kuten viherhuoneilla saadaan vaihtelua rakennuksen yksinkertaiseen perusmuotoon. Oleskeluun käytettävät tilat pyritään sijoittamaan talon aurinkoisemmalle sivulle, kun taas viileämmät tilat kuten makuuhuoneet, tekniset tilat ja varastot talon pohjoissivustalle. Julkisivun aurinkoisella puolella tulee kesäajan liikalämpöön varautua esim. suojaavien katoksin. Talvella aurinko paistaa matalammalta ja valo pääsee katoksen alta sisään rakennukseen.

Aurinkopaneelien ja -keräimien sijoittelussa ja suunnittelussa tulee huomioida, että ne toimivat osana arkkitehtuuria ja ovat esteettisesti ympäristöön sopivia.

OULU



Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut
Käyntiosoite: Solistinkatu 2
Postiosoite: PL 32, 90015 Oulun kaupunki
Puhelin: (08) 558 410
etunimi.sukunimi@ouka.fi
www.ouka.fi



Lisää kaavamerkintöjä

200-100



TULVAVAHINGOLLE ALTTIIDEN RAKENNUSOSIEN ALJN SALLITTU
RAKENTAMISKORKEUS ON

- KORTTELISSA 10 NN +22,7
- KORTTELEISSA 8 JA 9 NN +22,9
- KORTTELEISSA 7, 13, KORTTELISSA 14 TONTEILLA 1, 2, 8, 9, 10, 11, 12,13,
KORTTELISSA 15 TONTILLA 1 NN +23,9
- KORTTELISSA 14 TONTILLA 3 NN +24,4
- KORTTELEISSA 16 TONTEILLA 1,2,3,4, 5, KORTTELISSA 17 TONTEILLA 4, 7,
KORTTELISSA 19 TONTEILLA 3 JA 6, KORTTELISSA 21 TONTEILLA 3, 4, 5, KORTTELISSA
22 JA KORTTELISSA 23 TONTILLA 4 NN+24,9
- KORTTELEISSA 24 JA 25, KORTTELISSA 26 TONTEILLA 1 JA 2, KORTTELISSA 27
TONTEILLA 1 JA 2, KORTTELISSA 28 TONTEILLA 1,2 JA 8, KORTTELISSA 31 TONTILLA 9
SEKÄ KORTTELEISSA 33 JA 34 NN +25,4
- KORTTELEISSA 45, KORTTELISSA 46 TONTILLA 1, KORTTELISSA 47 TONTILLA 1 JA
KORTTELISSA 48 TONTEILLA 1 SEKÄ 2 NN +25,9
- KORTTELEISSA 42, 43 JA 44 NN +26,4
- KORTTELISSA 41 TONTEILLA 2, 3, 4, 5 JA 6 NN +26,9

