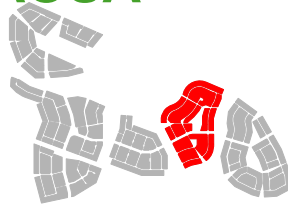


POHJOIS-RITAHARJU ITÄOSA

VARPUKANGAS

(KORTTELIT 205-220)



Rakennusvalvonta Aila Asikainen
Asemakaavoitus Uki Lahtinen
Arkkitehtiasema Oy Timo Takala

Rakennuslautakunta
hyväksynyt.....12.1.2011 § 3

RAKENNUSTAPA-OHJEET OMAKOTIRAKENTAJILLE

VARPUKANGAAN asuinalue sijaitsee laajojen metsäalueiden tuntumassa. Alueella tulee säilyttää tuntuma luontoon ja luoda metsäisen asuntoalueen henki: Alueella tulee käyttää aitoja materiaaleja ja maanläheisiä, luontoon mukautuvia värisävyjä. Istutuksissa tulee suosia kotoisia puulajeja kuten mäntyä, koivua, kuusta, tuomea ja pihlajaa. Varpukankaan yleisilme on keskeisiltä osiltaan vaalea, ainoastaan alueen pohjoisosassa sallitaan tummat julkisivusävyt.

RAKENNUSTAPA-OHJEEN TARKOITUS

Rakennustapaohjeet täydentävät asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä. Ohje on Oulun kaupungin tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontin haltijaa sitova. Rakennustapaohjeiden tarkoituksena on ohjata Jahtilan alueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu sopusuhtainen ja viihtyisä asuinalue.






PÄÄSUUNNITTELIJA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvä tontinhaltija on velvollinen palkkaamaan itselleen pätevän pääsuunnittelijan. Pääsuunnittelija huolehtii siitä, 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 rakennusvalvonnan tarkastus-arkkitehteihin.**





SUUNNITTELUN ALOITUSKOKOUS

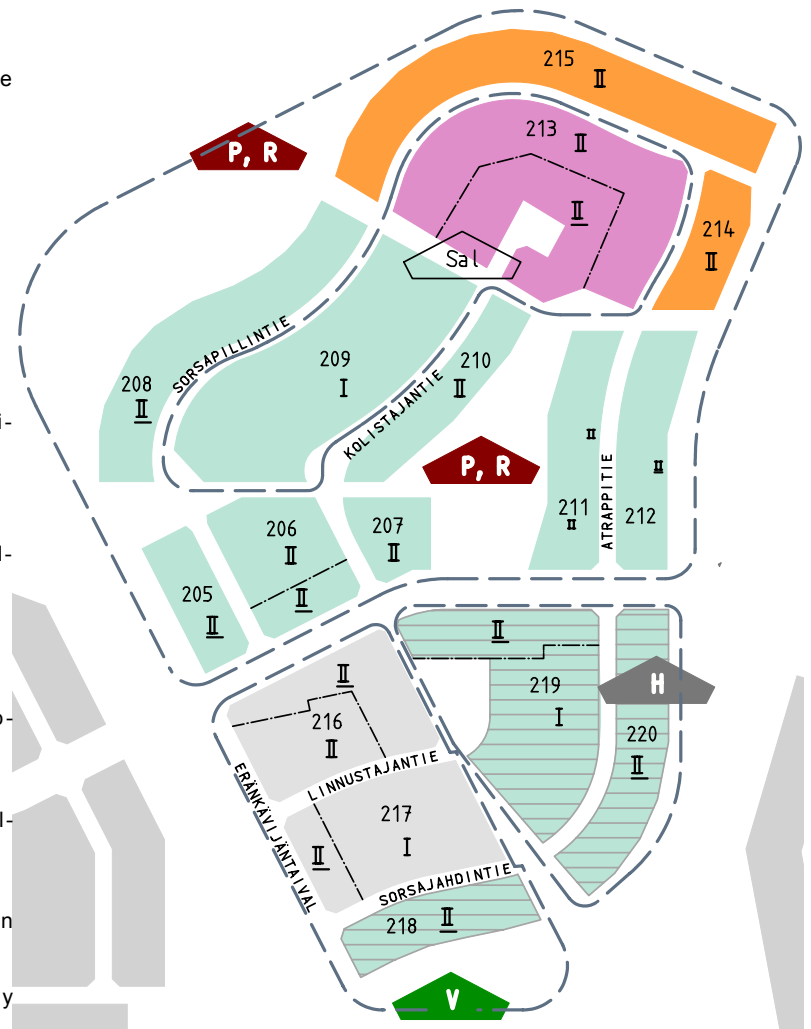
Tarkastusarkkitehdin kanssa käytävässä neuvottelussa (korttelikokous) selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä ohjeet sekä muut huomioon otettavat seikat. Pääsuunnittelijan tulee olla mukana korttelikokouksessa.

JULKISIVUT:

-  Materiaali: Puuverhous ja peittomaalaus, tiili tai rappaus.
Väri: Vaaleahkot värisävyt (ei valkoinen). Sävyjen tulee olla valittu tuotevalmistajien julkisivuvärikartoista.
-  Materiaali: Puuverhous ja peittomaalaus.
Väri: Vaaleahkot värisävyt (ei valkoinen).
Sävyjen tulee olla ulkomaalisävyjä.
-  Materiaali: Puuverhous ja peittomaalaus, tiili tai rappaus.
Väri: Vaalea (miltei valkoinen).
-  Materiaali: Puuverhous ja peittomaalaus, tiili tai rappaus.
Väri: Vapaasti valittavissa tuotevalmistajien julkisivuvärikartoista.
-  Materiaali: Puuverhous ja peittomaalaus, tiili tai rappaus.
Väri: Tummat värit, joiden tulee olla valittu tuotevalmistajien julkisivuvärikartoista.

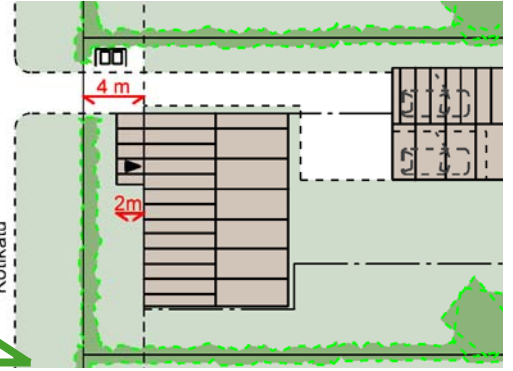
KATTO:

-  Materiaali: Vapaasti valittavissa.
Väri: Punainen tai ruskea. Sävy on valittava tuotevalmistajien kattoväreistä.
-  Materiaali: Vapaasti valittavissa.
Väri: Tumman harmaa. Sävy on valittava tuotevalmistajien kattoväreistä.
-  Materiaali: Vapaasti valittavissa.
Väri: Vihreä. Sävy on valittava tuotevalmistajien kattoväreistä.
-  Materiaali ja väri vapaasti valittavissa. Värisävy on valittava tuotevalmistajien kattoväreistä.



RAKENNUSTEN SIIJOITUS TONTILLE

- Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle asemakaavassa esitetyllä tavalla.
- Asemakaavassa on yleensä määrätty nuolimerkinnällä joko päärakennus tai talousrakennus rakennettavaksi kiinni kadun puoleiseen rakennusalan rajaan. Myös rakennusten harjan suunta on määrätty asemakaavassa.
- Mikäli kadun puolelle tulee kuisteja, erkereitä tai katoksia, sijoitetaan varsinainen rakennus nuolella osoitettuun rakennusalueen rajaan. Kuistit, erkkerit ja katokset voidaan sijoittaa etuistutusalueelle. Ulkonema saa ulottua kadulle päin enintään 2 metriä, eikä sen pinta-ala saa ylittää 10 m².



RAKENNUKSEN KORKEUS JA MUOTO

II kerrosta alleviivattuna

- Alueelle saa rakentaa "puolitoistakerroksisia" tai täysin kaksikerroksisia taloja.
- Rakennukseen tulee tehdä asuinhuoneita toiseenkin kerrokseen tai varautua niiden toteuttamiseen myöhemmin.
- Julkisivun korkeus maasta räystäälle tulee olla vähintään 4,5 metriä.
- Kattokaltevuus täysin kaksikerroksisissa rakennuksissa tulee olla 1:3 tai loivempi ja puolitoistakerroksisissa 1:1,5 tai loivempi.



II kerrosta ilman alleviivausta

- Asuinrakennuksen tulee olla ulkonäöltään I¹/₂ tai II-kerroksinen.
- Jos asuintilat sijaitsevat pääosin I-kerroksessa, tulee varautua mahdolliseen asuintilojen laajentamiseen ullakolle. Tätä varten tulee jättää rakennusoikeutta käyttämättä mikäli rakennuslupa haetaan aluksi vain yksikerroksiselle rakennukselle.
- Kattokaltevuuden tulee olla täysin kaksikerroksisissa 1:3 tai loivempi, puolitoistakerroksisissa ja yksikerroksisissa 1:1,5 tai loivempi.



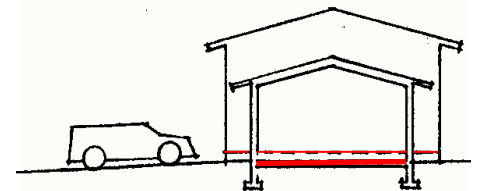
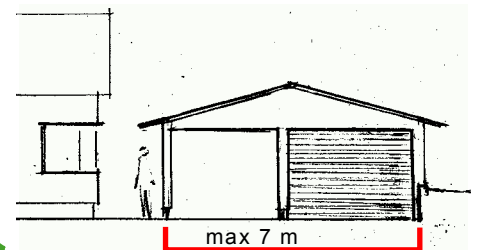
I-kerroksisten talojen alue

- Alueella saa olla vain yksikerroksisia rakennuksia.
- Kattokaltevuus saa olla 1:2 tai loivempi.



TALOUSRAKENNUKSET JA AUTOSUOJAT

- Autokatokset ja tallit eivät saa olla liian hallitsevia. Autotallin enimmäisleveys on 7 m.
- Jos autotalli sijaitsee lähellä katua, tulee autotallin lattiatasoa madaltaa asuinrakennuksen lattiaan nähden. Hyvä ajoliittymän kaltevuus on 3-5%.
- Omakotitalon yhteyteen tulee aina rakentaa vähintään yksi irtaimiston varastotila. Se voi olla asuinrakennuksen yhteydessä tai erillisessä talousrakennuksessa.
- Mikäli asuinrakennuksessa on tulisijoja, tulee rakennussuunnitelmassa osoittaa polttopuille varastointitila.
- Piharakennuksen katon kaltevuus tulee olla 1:3 tai loivempi.
- Niillä tonteilla, joilla talousrakennus on määrätty sijoitettavaksi alle neljän metrin etäisyydelle katualueen reunasta, autosuojaan ajetaan tontilta.

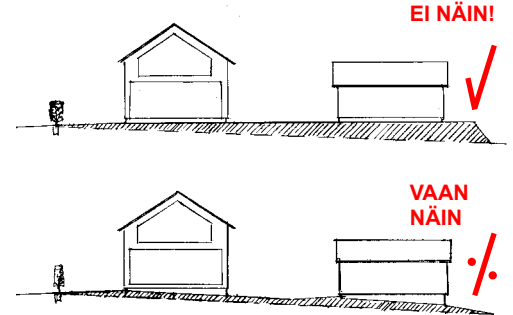


TYÖTILAT

Asuinrakennusten korttelialueilla saa 10 % kerrosalasta olla ympäristöä häiritsemätöntä työtilaa. Kuorma-autoja ja työkoneita ei saa säilyttää tonteilla eikä tonteilla sallita varastointia. Auto- ja konekorjaamoja ei myöskään sallita.

TONTIN JA PIHAN KORKEUSASEMAT

- Pihan korkeusasemiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Katualueen reunassa tontti on rakennettava kaupungin antamaan korkeuteen. Kaupunki antaa useimmille tonteille myös takanurkille suunnitellut korkeusasemat, jotka ovat rakentajaa sitovia. Pohjatutkimuksesta saadaan tontin nykyisen maanpinnan korkeus-tiedot.
- Tonttia ei saa tasata "vatupassiin", jolloin miltei tasamaallekin syntyy rumia penkereitä ja ikäviä olosuhteita naapureille. Pihamaat tulee tasata mahdollisimman vähin täytöin oleviin maanpintoihin. Tällöin tontin takaosaan voidaan jättää olevaa puustoa ja taimikkoa näkösuojaksi.
- Erillisen talousrakennuksen korkeusasema tulee sovittaa naapuritonttien korkeuksiin. Useimmiten talousrakennuksen oikea lattiakorkeus on päärakennuksen lattiaa selvästi alempana.



HULEVESIEN VIIVYTYS JA TONTTIEN VIIVYTYSKAIVOT

Asemakaavassa edellytetään hulevesien viivytystä jokaisella rakennuspaikalla Herukkaajan ja Kalimenojan tulvien vähentämiseksi. Rakennuspaikkakohtainen hulevesien käsittely viivytyskaivoineen on esitettävä LVI-suunnitelmassa jo rakennuslupahakemuksen liitteenä.

Asemakaavassa määrätään, että jokaiselle alueen tontille rakennetaan viivytyskaivojärjestelmä, johon johdetaan katoille satava vesi. Kaivo viivyyttää huippusateiden aikana vettä tontilla, ja siten tasoittaa sadevesiviemärin kapasiteettitarvetta. Kaivon viivytystilavuus on 1800 litraa, joka mitoitetaan tyhjentymään 12 tunnin kuluessa täyttymisestään. Viivytyskaivo liitetään alueelliseen sadevesiviemäriverkostoon, johon johdetaan viivytysväliuodon ylivuoto. Viivytyskaivon rakentamis- ja huoltovelvollisuus on tontin haltijalla. Velvollisuus kirjataan tontin hallintasopimukseen.

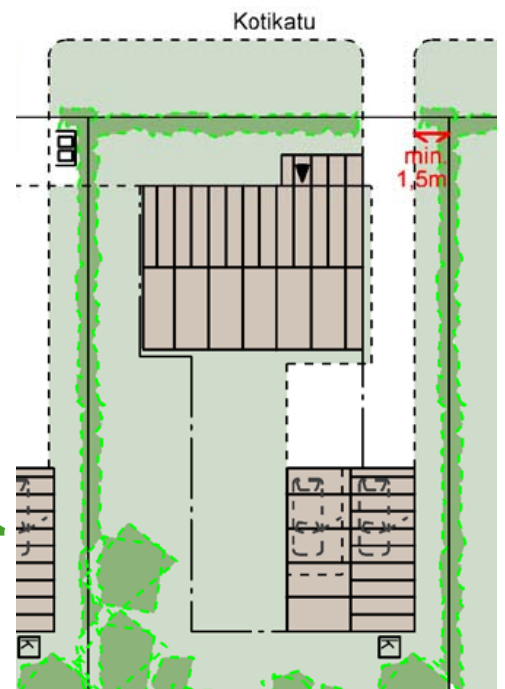
Viivytyskaivon pohja sijaitsee osittain pohjaveden alapuolelle. Tontit ovat pieniä, joten etäisyys rakennusten sokkelista on vain muutama metri. Kaivutyö ei saa aiheuttaa rakennusten perustuksille painumavaurioita. Siksi pohjarakenne- ja LV-suunnitelmissa sekä työmaalla tulee kiinnittää erityistä huomiota sokkelin läheisyyteen tulevien kaivojen asentamiseen. Kevyissä kaivoissa tulee tarkastella mahdollinen ankkurointitarve pohjaveden nostetta vastaan. Pohjatutkimuksessa ja perustamistapalausunnossa on otettava kantaa viivytyskaivon suunnitteluun, rakentamiseen ja työjärjestykseen.

Rakennuslupaa haettaessa asiakirjojen tulee sisältää suunnitelma viivytyskaivosta. Suunnitelman tulee sisältää vähintään kaivojen leikkauksiin ja asemapiirroksessa kaivojen sijainnit, korkeudet ja liitoskorkeus liittymässä sadevesiviemäriin. Rakennuslupahakemuksessa tulee olla nimettynä LVI-suunnittelija. Haettaessa rakennuslupaa tulee asiakirjojen mukana olla vastaavan työnjohtajan sekä kiinteistön viemäri- ja vesityönjohtajan hakemukset. Molempien tulee olla mukana työmaalla pidettävässä aloituskokouksessa. Viivytyskaivo on tehtävä ensimmäisenä tontille ennen rakennusten perustustöitä. Kaivo tulee asentaa riittävän alhaalle, jotta kaivon routaeritys ja pintamaan muotoilu mahtuvat kaivon yläpuolelle. Lopullinen kaivon kannen korkeus on mahdollinen tehdä säädettävän teleskoopikannen tai betonisten korostusrenkaiden avulla.

AJOLIITTYMÄ

Omakotitalon tontille saa tehdä yhden ajoneuvoliittymän. Kaupunki rakentaa liittymän, jonka leveys on kolme metriä. Perustelluista syistä rakentaja voi omalla kustannuksellaan toteuttaa liittymän enintään kuusi metriä leveänä. Liittymän ulomman reunan ja tontin sivurajan välisen etäisyyden tulee olla vähintään 1,5 metriä.

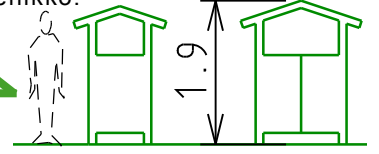
Esimerkkiratkaisu viivytyskaivosta omakotitalotontille hiekan- ja roska-nerotuskaivoineen on erillisellä Teknisen keskuksen ja Oulun Veden laatimalla ohjekortilla "Esimerkki AO-tonttien viivytyskaivosta". Oulun Vedeltä annetaan viemäri- ja vesijohtoselvitys LVI-suunnittelua varten. Selvityksessä on mm. liitoskorkeudet tontin rajalla liittospisteissä. Samassa yhteydessä annetaan ohje vesimittaritilasta, tonttijohtojen rakentamisesta sekä viivytyskaivon periaatepiirustus. Viivytyskaivon rakentamisen valvonnasta vastaa pientalotyömaan vastaava työnjohtaja ja KVV -työnjohtaja normaalin vastuun mukaisesti.



JÄTEHUOLTO

Jätehuollon tilat tulee osoittaa asemapiirroksessa. Tyhjennettävät jäteastiat tulee sijoittaa lähelle katua jätehuoltomääräyksiä noudattaen. Ympäristöviraston jätehuoltomääräyksissä omakotitaloille suositellaan biojätteen kompostointia. Kompostorin sijoitus kannattaa suunnitella ja osoittaa asemapiirroksessa. Naapurin suostumus tarvitaan, mikäli kompostori sijoitetaan lähemmäs kuin 5 metrin päähän naapurin rajasta. Eloperäisen biojätteen kompostointi edellyttää suljettua ja hyvin ilmastoitua kompostoria. Puutarhajätteellekin vaaditaan vähintään kehikko.

Jäteastiat ja kompostori on suojattava näköesteellä kuten aitauksella tai istutuksin. Mikäli jätessäiliöille halutaan tehdä katos, sen ylin korkeusasema (harjan korkeus) saa olla enintään 1,9 metriä.



PIHOJEN RAKENTAMINEN

Omakotiasumisen edut ja viihtyisyys kulminoituvat omaan pihaan. Pihan suunnitteluun kannattaa paneutua heti hankkeen alkuvaiheessa. Mikäli tulevalla asukkaalla ei ole puutarhanhoidosta ja -suunnittelusta aiempaa kokemusta, on syytä käyttää ammattisuunnittelijaa. Pihasuunnittelija kannattaa ottaa hankkeeseen mukaan jo ennen pihan raivausta, jolloin ammattilaisen avusta saadaan suurin hyöty.

OLEMASSA OLEVIA PIHAELEMENTTIE SÄILYTTÄMINEN

Alue on ojitettua nuorta talousmetsää. Kasvillisuuden säilyttämismahdollisuudet eivät alueella yleensä ole kovin hyvät. Kannattaa kuitenkin kartoittaa tontin kasvillisuus, luonnonkivet yms. erityispiirteet, olisiko niissä säilyttämisen ja hyödyntämismahdollisuuksia. Olevaa kasvillisuutta ja muita luonnon elementtejä hyödyntämällä saadaan pihasta nopeasti viihtyisä. Säilytettävän kasvillisuuden valinnassa kannattaa suosia nuoria ja terveitä puita.

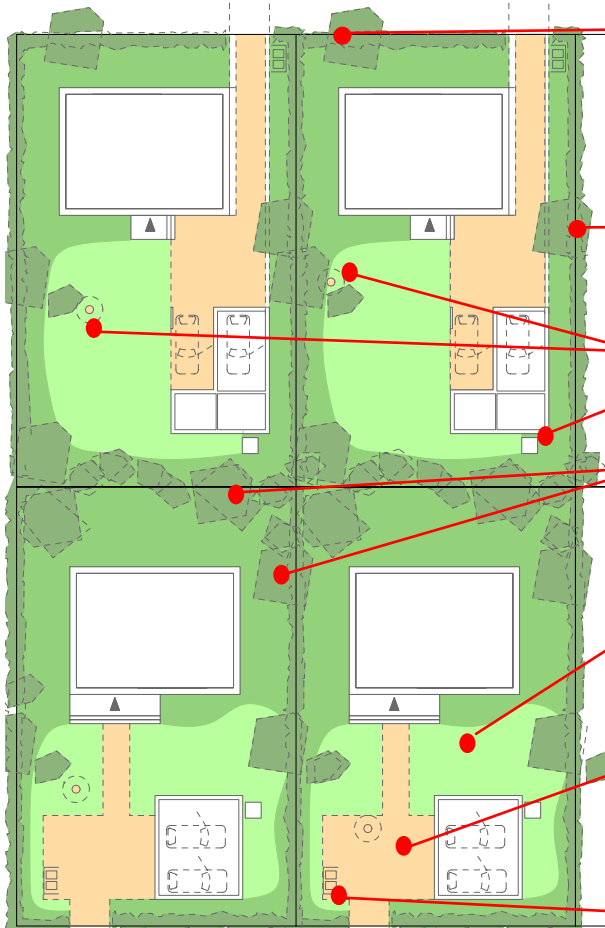
Säilytettävät tontin osat kannattaa rajata rakennusvaiheessa työmaa-aidalla rakentamisen ulkopuolelle. Puiden juuristoalueella liikkumista ajoneuvoilla tulee välttää, eikä juuristoalueelle saa varastoida rakennusmateriaalia.

PUIDEN JA PENSAIDEN ISTUTUS

Varpukankaan alue on luonteeltaan karua ja vähäravinteista. Kasvialustan tuonnilla alueesta on kuitenkin mahdollista saada reheväkasvuinen ja puutarhamainen asuinalue. Alueen korkealla oleva pohjavesi luo siihen hyvät mahdollisuudet. Alue on kuitenkin jossain määrin hallanarkaa ja siksin kannattaa suosia esimerkiksi mäntyjä, pihlajia ja koivuja sekä muita varmoja ja kestäviä lajeja sekä lajikkeita.

AITAAMINEN

Yhtenäisen puutarhakaupunki-ilmeen saavuttamiseksi kadun puoleisilla sivuilla on tontit aidattava pensasaidoin. Pensasaidan kasvuunlähtemisen tueksi voidaan rakentaa väliaikainen puuaita. Puisto- ja viheralueisiin rajoittuvat rajat on aidattava puuaidalla. Tonttien välisistä raja-aidoista ja aitatyyppistä on sovittava kirjallisesti naapurien kesken. Rakennettavasta aidasta on tehtävä kirjallinen aitailmoitus. Muiden kuin pensasaitojen korkeus saa olla enintään 1,2 metriä ja aitojen värin voi valita vapaasti. Aidan lisäksi metsäalueeseen rajautuvilla tontin osilla tulee istuttaa puu- ja pensasryhmiä.



Puiden istuttaminen etuistutusalueelle on erityisen toivottavaa vehreän alueimagon luomiseksi. Kadut myös rajautuvat kauniisti, mikäli tonteilla on puustoa kadun lähellä. Talon ja kadun väliselle neljän metrin etuistutusalueelle tulee valita lajeja, jotka eivät kasva kovin korkeiksi. Etuistutusalueen puiden etäisyys rakennusten ulkoseinästä on oltava vähintään 3 metriä.

Puut ja korkeat pensaat kannattaa sijoittaa tontin reunaosiin piha-alueita rajaamaan. Metsään rajautuvalla tontin osalla istutetaan puu- ja pensasryhmiä. Tonttien rajoilla isot puut tulee sijoittaa eteläreunaan siten, että puut eivät varjosta naapurin pihaa.

Hulevesien käsittely edellyttää tonttikohdasta viivytyskaivoa.

Kompostori on hyvä sijoittaa mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan ja kauas naapurin asuinrakennuksista.

Puiden säilyttämiseksi on parhaat edellytykset tontin takaosassa. Erityisesti puistoon tai metsään rajautuvilla tontin perillä puiden säilyttämiseen on hyviä mahdollisuuksia. Tontille on kuitenkin aina tarpeen istuttaa uusia puita ja pensaita. Tonttien takaosiin on järjestettävä huoltoyhteys, jonka minimileveys on 2,5 metriä.

Nurmipinnat kannattaa rajata selvärajaisiksi ja pienialaisiksi, tällöin istutusten ryhmittely on helppoa ja hoito helpottuu. Metsiin rajautuviin tontteihin sopivat myös maanpeittokasvit kuten varvut ja ruohot. Leikattavan nurmikon sijaan voi perustaa niityn.

Ritaharjun alueella on pyrkimyksenä puutarhakaupunkimainen ilme, joten pihojen asfaltilla tai kiveyksillä päällystämisen tulisi olla mahdollisimman vähäistä. Asfaltoidut ja kivetyn pinnat vaikuttavat myös pienilmastoon olosuhteita äärevöittäen eivätkä ne ime sadevesiä.

Jätessäiliöt on suositeltavaa sijoittaa aitaukseen.