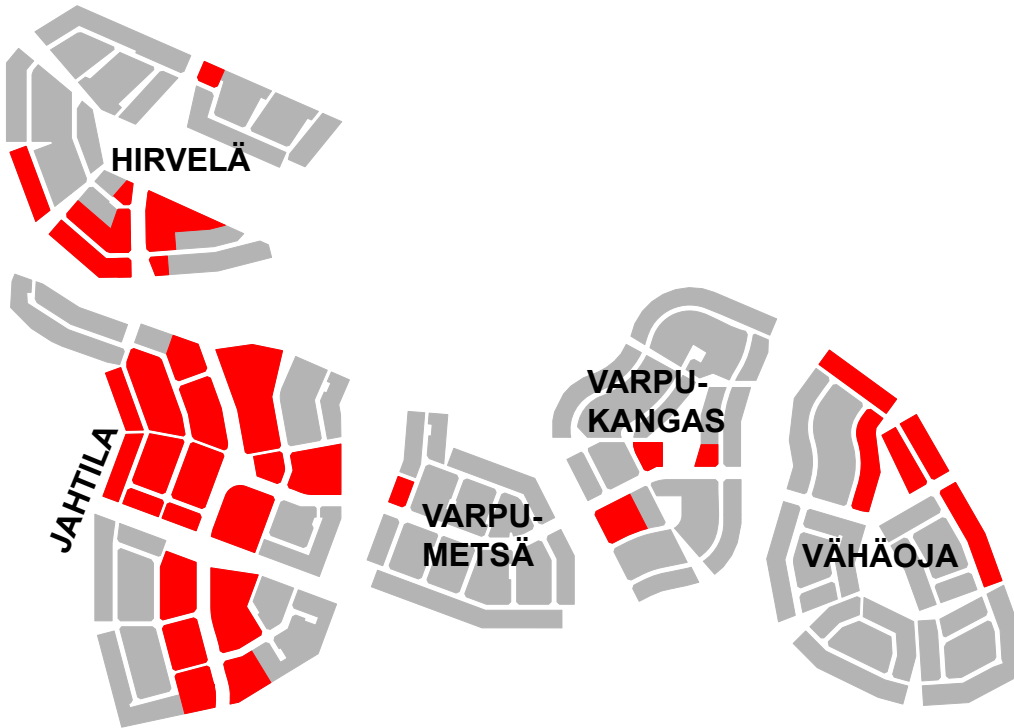


POHJOIS-RITAHARJU I-II

Rakennusvalvonta Aila Asikainen
Asemakaavoitus Uki Lahtinen
Arkkitehtiasema Oy Timo Takala

RAKENNUSTAPAOHJEET AMMATTIRAKENTAJILLE

Rakennuslautakunta
hyväksynyt.....12.1.2011 § 3



Pohjois-Ritaharjun asuinalueella 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, pihlajaa.

RAKENNUSTAPAOHJEEN TARKOITUS

Rakennustapaohjeet täydentävät asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä. Ohje on Oulun kaupungin tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontin haltijaa sitova. Rakennustapaohjeiden tarkoituksena on ohjata Pohjois-Ritaharjun 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.

SUUNNITTELUN ALOITUSKOKOUS

Tarkastusarkkitehdin kanssa käytävässä neuvottelussa (korttelikokous) selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä ohjeet sekä muut huomioon otettavat seikat. Kokouksessa tulee olla mukana pääsuunnittelija, rakennuttaja ja kaavoitusarkkitehti.

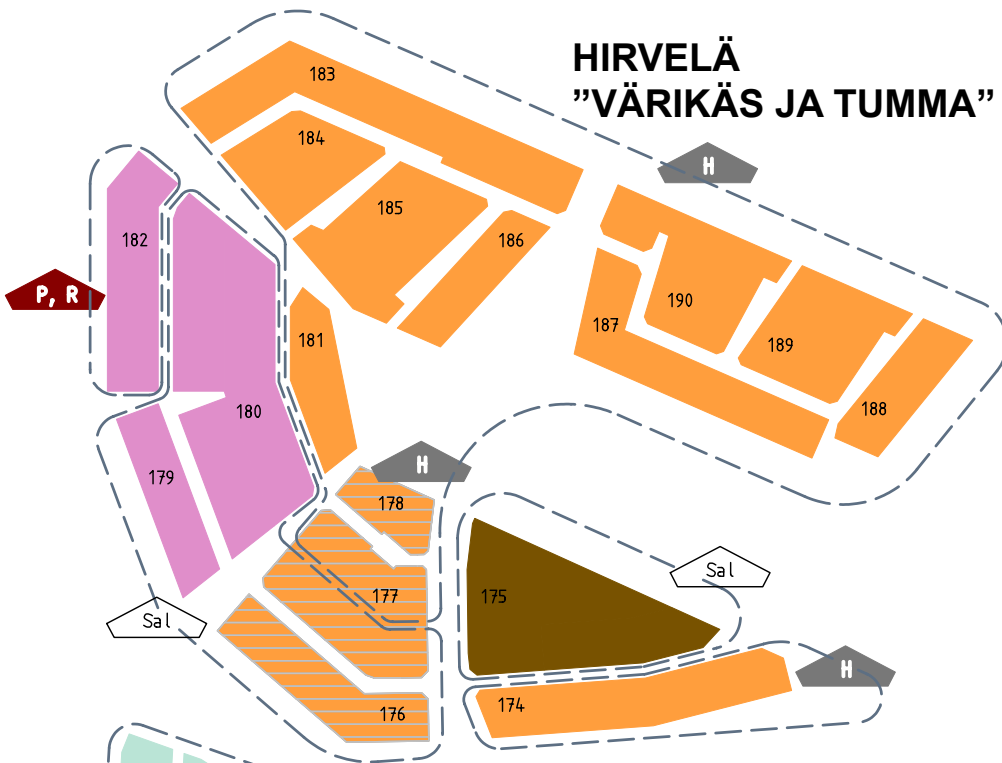
KÄYTTÖSUUNNITELMA

Tontin käyttösuunnitelma on hyväksyttävä 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.

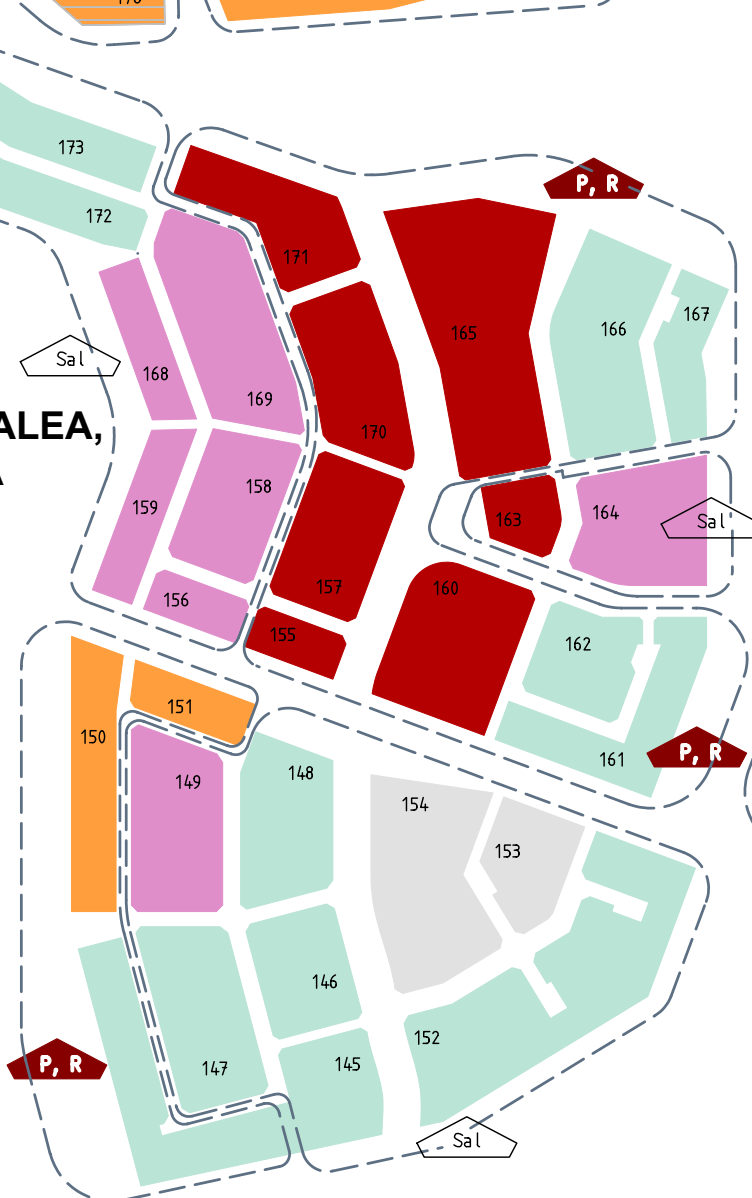
Tontin haltijan tulee toimittaa tämä ohje pääsuunnittelijalle.

Ennen suunnitteluun ryhtymistä tulee tontin haltijan ja pääsuunnittelijan yhdessä ottaa yhteyttä rakennusvalvonnan tarkastusarkkitehtiin.

HIRVELÄ "VÄRIKÄS JA TUMMA"



JAHTILA "PÄÄOSIN VAALEA, PUNARUSKEA KESKUS"



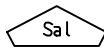
VARPUMETSÄ "VÄRIKÄS JA TUMMA"



KATTO:



Materiaali: Vapaasti valittavissa.
Väri: Punainen tai ruskea. Sävy on valittava tuotevalmistajien kattoväreistä.



Materiaali ja väri vapaasti valittavissa. Värisävy on valittava tuotevalmistajien kattoväreistä.



Materiaali: Vapaasti valittavissa.
Väri: Vihreä. Sävy on valittava tuotevalmistajien kattoväreistä.

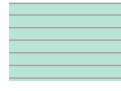


Materiaali: Vapaasti valittavissa.
Väri: Tumman harmaa. Sävy on valittava tuotevalmistajien kattoväreistä.

JULKISIVUT:



Materiaali: Puuverhous ja peittomaalaus, tiili tai rappaus.
Väri: Vaaleahkot värisävyt (ei valkoinen).
Sävyjen tulee olla valittu tuotevalmistajien julkisivuvärikartoista.



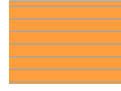
Materiaali: Puuverhous ja peittomaalaus.
Väri: Vaaleahkot värisävyt (ei valkoinen).
Sävyjen tulee olla ulkomaalisävyjä.



Materiaali: Puuverhous ja peittomaalaus, tiili tai rappaus.
Väri: Vaalea (miltei valkoinen).



Materiaali: Puuverhous ja peittomaalaus, tiili tai rappaus.
Väri: Tummat värit, joiden tulee olla valittu tuotevalmistajien julkisivuvärikartoista.



Materiaali: Puuverhous ja peittomaalaus.
Väri: Tummat värit, joiden tulee olla ulkomaalisävyjä.



Materiaali: Puuverhous ja peittomaalaus, tiili tai rappaus.
Väri: Punainen tai punaruskea.
Sävyjen tulee olla valittu tuotevalmistajien julkisivuvärikartoista.



Materiaali: Puuverhous ja peittomaalaus, tiili tai rappaus.
Väri: Tumman harmaa, tumman ruskea tai musta.
Sävyjen tulee olla valittu tuotevalmistajien julkisivuvärikartoista.

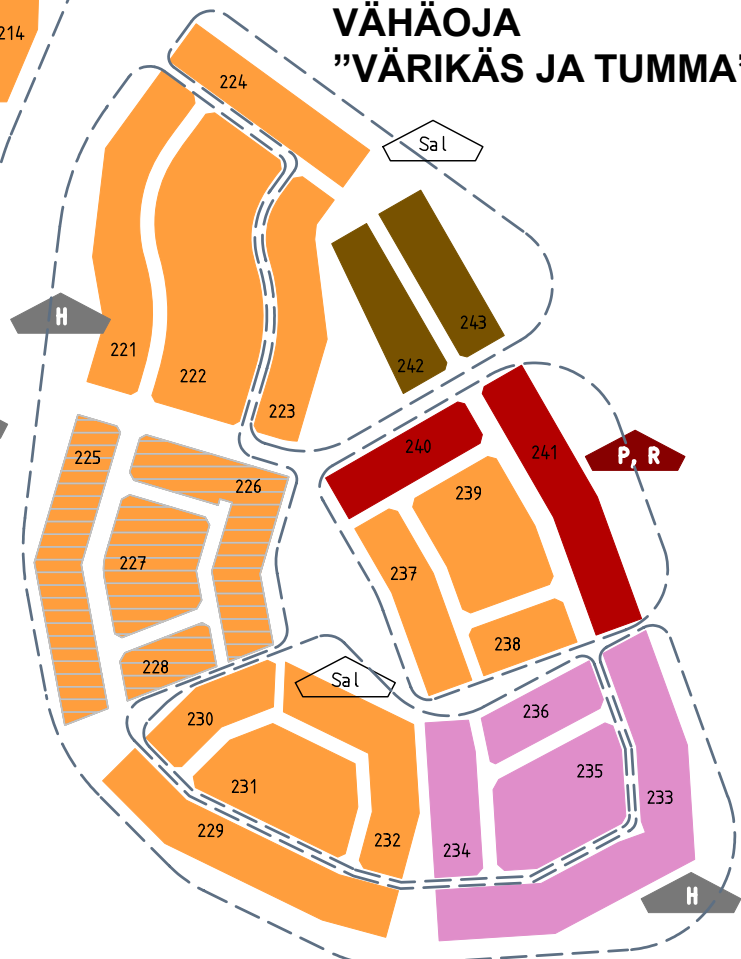


Materiaali: Puuverhous ja peittomaalaus, tiili tai rappaus.
Väri: Vapaasti valittavissa tuotevalmistajien julkisivuvärikartoista.

VARPUKANGAS "VAALEAHKO"



VÄHÄOJA "VÄRIKÄS JA TUMMA"



VARASTOTILAT

Kutakin asuntoa kohden tulee rakentaa vähintään yksi irtaimiston varastotila. Varastotilat voivat olla asuntojen yhteydessä tai erillisissä rakennuksissa. Polkupyörien säilytykseen on varattava myös riittävästi lukittavaa katos- tai muuta säilytystilaa. Mikäli asunnoissa on tulisijoja, tulee käyttö- rakennussuunnitelmassa osoittaa polttopuille varastointitila.

TYÖTILAT

Asuinrakennusten korttelialueilla saa 10 % rakennusalaista olla ympäristöä häiritsemätöntä työtilaa, kuten toimisto- ja liiketilaa. Kuoma-autoja ja suuria työkoneita ei saa säilyttää tonteilla. Tonteilla ei sallita auto- ja konekorjaamoja eikä piha-alueilla varastointia.

PIHAN SUUNNITTELU

Piha-alueiden suunnittelun apuna sekä istutusten suunnittelussa tulee käyttää vihersuunnittelun ammattilaista.

Maantasaosunnoissa tulee olla asuntokohtainen oma piha tai terassi. Tämän lisäksi taloyhtiölle on osoitettava riittävän laaja yhteinen oleskelu- tai leikkialue.

Pihan käsittelyperiaatteet sekä pihoilla käytettävät kalusteet, valaisimet, leikkivälineet yms. tulee sovittaa asuinrakennusten arkkitehtuuriin.

HULEVESIEN VIIVYTYS

Asemakaavassa edellytetään hulevesien viivytystä jokaisella rakennuspaikalla Herukkaojan ja Kalimenojan tulvien vähentämiseksi. Käyttösuunnitelman lisäksi tulee esittää suunnitelma rakennuspaikkakohtaisesta hulevesien viivytysratkaisusta, joilla taataan asemakaavamääräyksen (rit p) edellyttämä viivytys.

Hulevesien määrän vähentämiseksi tulisi rakennuspaikan vettä läpäisemättömät (asfaltti, kiveykset) pihaosuudet pitää mahdollisimman vähäisinä. Umpinaisten pintojen sijaan tulee suosia esim. sorapintoja tai nurmikiveä.

AITAAMINEN

Yhtenäisen puutarhakaupunki-ilmeen saavuttamiseksi kadun puoleisilla sivuilla on tontit aidattava pensasaidoin. Pensasaidan kasvuunlähtemisen tueksi voidaan rakentaa väliaikainen puuaita. Tonttien väliset rajat on aidattava. Aitatyypistä sovitaan kirjallisesti naapurien kesken. Rakennettavasta aidasta on tehtävä kirjallinen aitailmoitus. Puisto- ja viheralueisiin rajoittuvat rajat on aidattava. Muiden kuin pensasaitojen korkeus saa olla enintään 1,2 metriä ja aitojen tulee olla rakennusten katemateriaalin värisiä.

Pensasaidat katualueen rajalla kuuluvat yhtenäiseen Pohjois-Ritaharjun puutarhakaupunkimaiseen ilmeeseen.




RITAHARJUNTIEHEN RAJOITTUVIEN TONTTIEN MELUSUOJAUS


Pojois-Ritaharju I:n asemakaavassa on seuraava asemakaavamääräys:

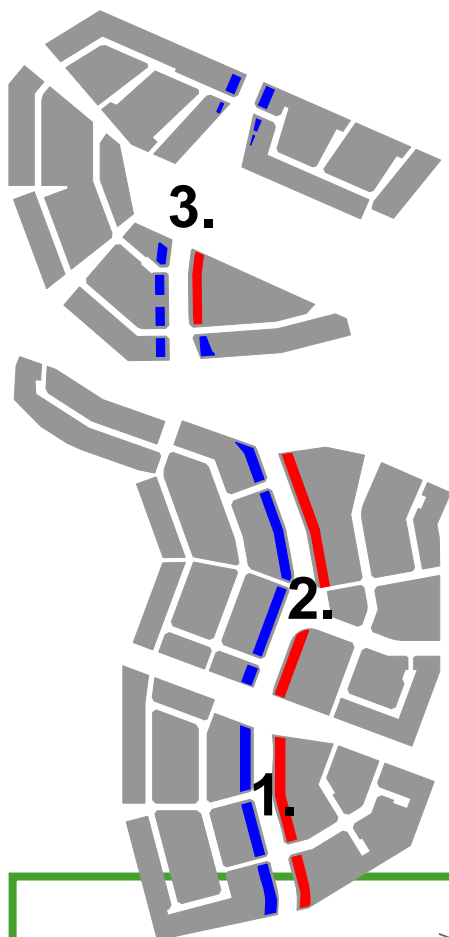
”Rakennettaessa alle 20 metrin etäisyydelle Ritaharjuntiehen rajoittuvasta tontinrajasta asuntojen pihaja ei saa suunnata Ritaharjuntielle. Ritaharjuntien puoleisissa päädyissä olevien asuntojen pihat tulee suojata melulta rakennuksilla tai vähintään 1,8 metriä korkealla meluaidalla. Ritaharjuntien melulle alttiit kerrostaloasuntojen parveketilat on lasitettava.”

Ritaharjuntien melusuojausten periaatteet on esitetty osa-alueittain erillisinä kehyskuvina seuraavasti:

1. Jahtilan eteläosa
2. Jahtilan pohjoisosa
3. Hirvelä

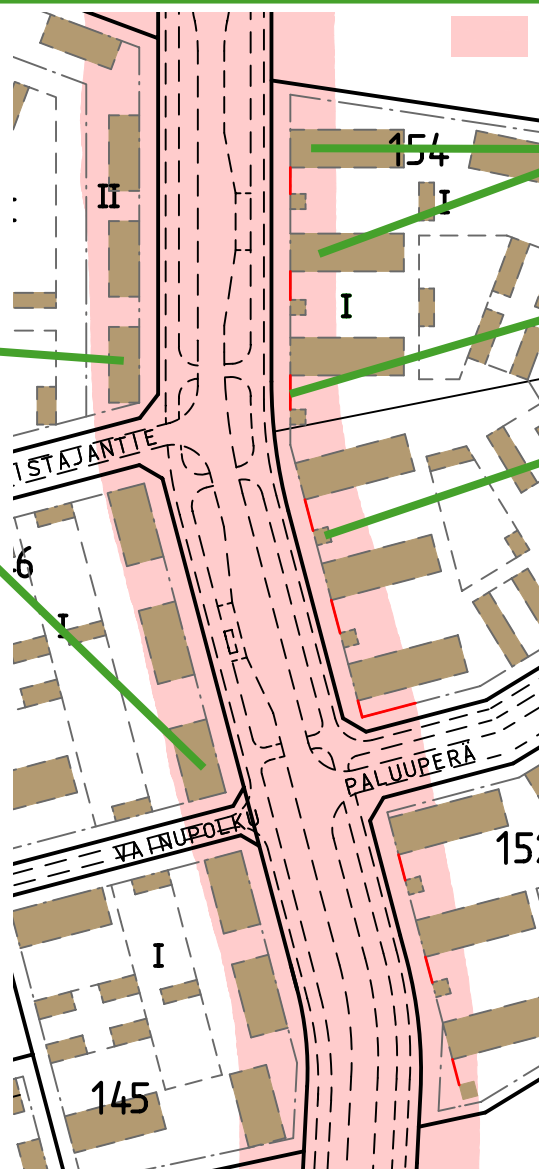
 Alueet, joilla melu suojataan pääasiassa rakennusten suuntauksella ja sijoittelulla.

 Alueet, joilla saatetaan tarvita rakenteellisia suojauskeinoja (parvekelasitukset, meluaidat).



1. JAHTILAN ETELÄOSA

Ritaharjuntien länsipuolella meluntorjunta on toteutettavissa yksinkertaisesti suunnitellaan asuntojen pihat ja parvekkeet länteen, jolloin rakennus itse suojaa pihaja melulta.



 Ritaharjuntien melualue.

Ritaharjuntien itäpuolella on rakennukset osoitettu asemakaavassa ohjeellisesti päty tielle päin, jotta asuntojen pihat on saatu suunnatuksi etelään.

Tällä sijoittelulla lähimpänä tietä oleva asuntojen piha joutuu kuitenkin alttiiksi katumelulle ja piha on suojattava meluaidalla.

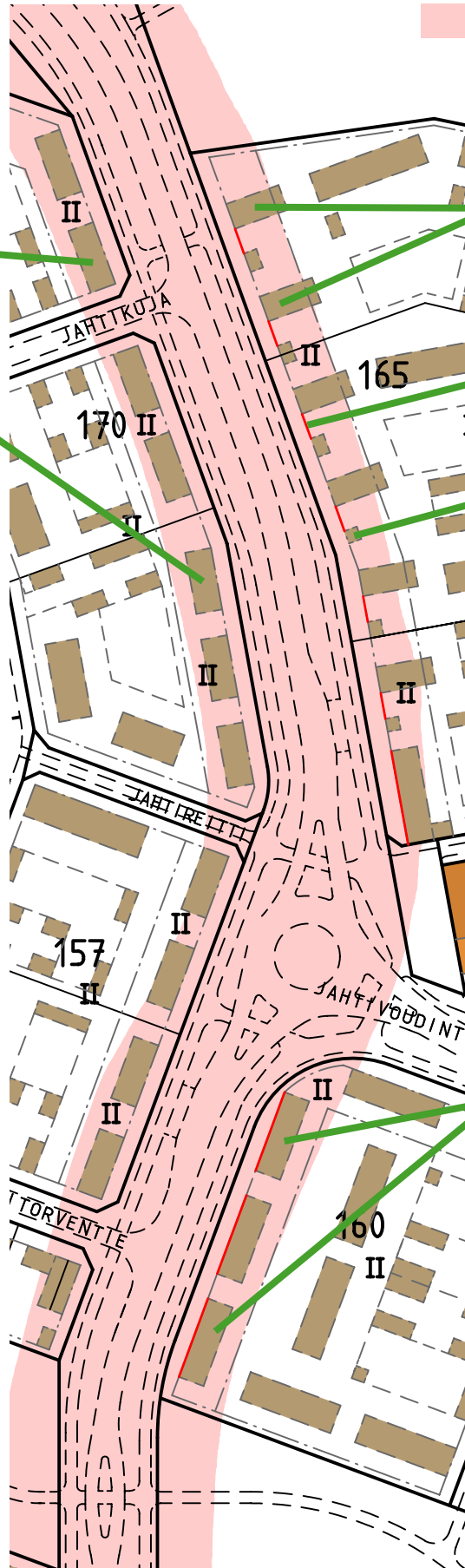
Meluaita tulee liittää tiiviisti rakennukseen ja sen tulee olla vähintään 10m pitkä. Meluaidan pituuteen voidaan laskea myös varistorakennukset jos ne on varustettu umpinaisilla seinillä. Meluaidan päättäminen varistorakennukseen on muutoinkin suositeltavaa, sillä se vähentää melun kiertymistä aidan pään ympäri.

Asemakaava ei estä rakennusten sijoittelua ohjeellisista merkinnöistä poikkeavasti.

Mikäli asuinrakennuksia rakennetaan Ritaharjuntien suuntaisesti asuntojen pihat on sijoitettava rakennuksen itäpuolelle. Parvekkeiden sijoittaminen melulle alttiille sivustalle tai tien puoleiseen pätyyn edellyttää parvekkeiden lasittamista.

JAHTILAN POHJOISOSA

Ritaharjuntien länsipuolella meluntorjunta on toteutettavissa yksinkertaisesti suuntaamalla asuntopihat ja parvekkeet länteen, jolloin rakennus itse suojaa pihaja melulta.



Ritaharjuntien melualue.

Ritaharjuntien itäpuolella on useimmat rakennukset osoitettu asemakaavassa ohjeellisesti pääty tielle päin, jotta asuntopihat on saatu suunnatuksi etelään.

Tällä sijoittelulla lähimpänä tietä oleva asuntopiha joutuu alttiiksi katumelulle ja piha on suojattava meluaidalla.

Meluaita tulee liittää tiiviisti rakennukseen ja sen tulee olla vähintään 10m pitkä. Meluaidan pituuteen voidaan laskea myös varistorakennukset jos ne on varustettu umpinaisilla seinillä. Meluaidan päättäminen varistorakennukseen on muutoinkin suositeltavaa, sillä se vähentää melun kiertymistä aidan pään ympäri.

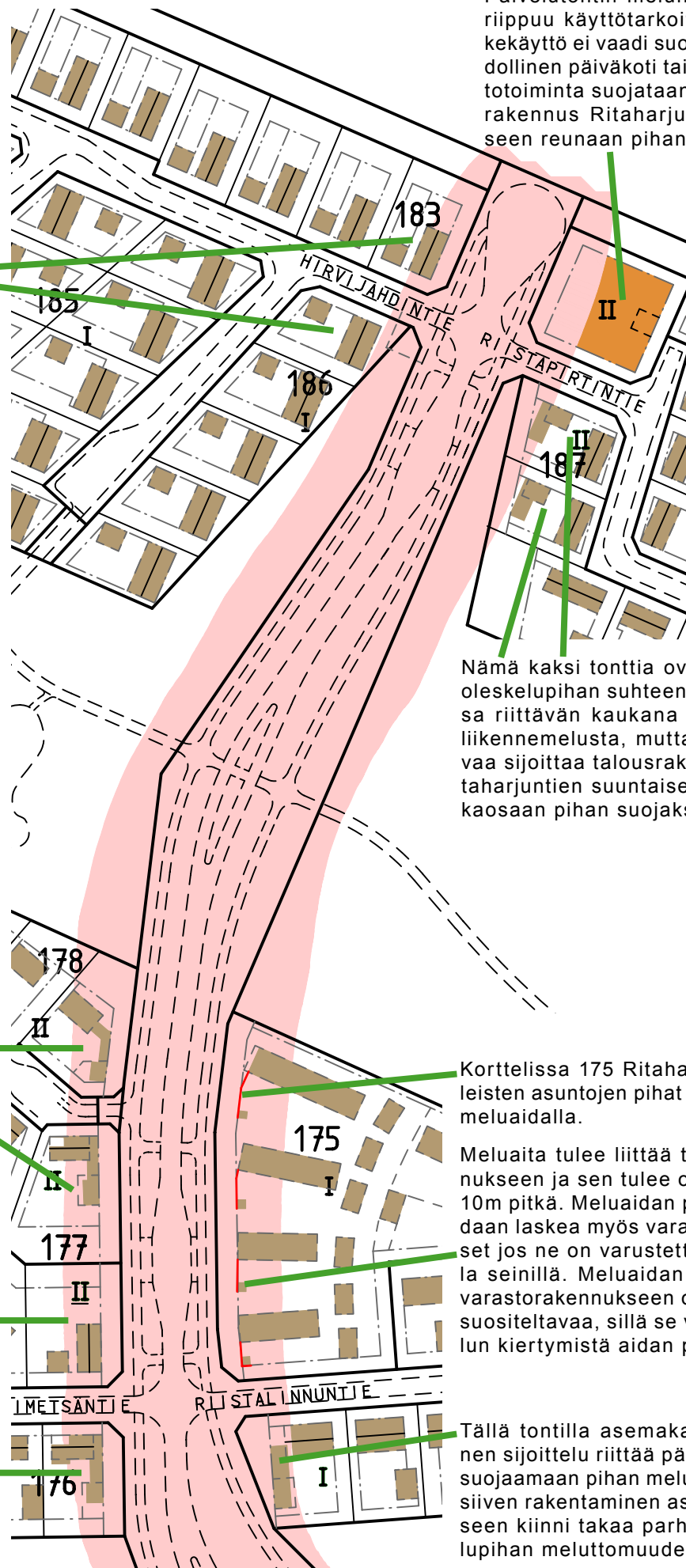
Rakennettaessa Ritaharjuntien suuntaisesti asuntopihat on sijoitettava rakennuksen itäpuolelle. Parvekkeiden sijoittaminen melulle alttiille sivustalle tai tien puoleiseen pätyyn edellyttää parvekkeen lasittamista.

Asemakaava ei estä rakennusten sijoittelua ohjeellisista merkinnöistä poikkeavasti.

HIRVELÄ

Kortteleissa 183 ja 186 asemakaavan mukainen rakennusten sijoittelu riittää suojaamaan oleskelupihat Ritaharjuntien liikennemelulta.

Palvelutontin melunsuojaustarve riippuu käyttötarkoituksesta. Liikettä ei vaadi suojauksia. Mahdollinen päiväkotitai palveluasunto toiminta suojataan sijoittamalla rakennus Ritaharjuntien puoleiseen reunaan pihan suojaksi.



Nämä kaksi tonttia ovat keskeisen oleskelupihan suhteen periaatteessa riittävän kaukana Ritaharjuntien liikennemelusta, mutta olisi suotavaa sijoittaa talousrakennukset Ritaharjuntien suuntaisena tontin takaosaan pihan suojaksi.

Näiden tonttien piha edellyttää suojausta joko meluaidalla tai rakentamalla L-muotoinen rakennus.

Korttelissa 175 Ritaharjuntien puoleisten asuntojen pihat on suojattava meluaidalla.

Tällä tontilla asuinrakennus asemakaavan mukaisesti sijoitettuna riittää suojaamaan piha-alueen Ritaharjuntien liikennemelulta.

Meluaita tulee liittää tiiviisti rakennukseen ja sen tulee olla vähintään 10m pitkä. Meluaidan pituuteen voidaan laskea myös varistorakennukset jos ne on varustettu umpinaisilla seinillä. Meluaidan päättäminen varistorakennukseen on muutoinkin suositeltavaa, sillä se vähentää melun kiertymistä aidan pään ympäri.

Tämän tontin piha edellyttää melusuojausta joko meluaidalla tai rakentamalla L-muotoinen rakennus.

Tällä tontilla asemakaavan mukainen sijoittelu riittää pääsääntöisesti suojaamaan pihan melulta. Autotalli- tai siiven rakentaminen asuinrakennukseen kiinni takaa parhaiten oleskelupihan meluttomuuden.

MELUIDAN PERIAATEMALLI

Silloin kun asunto- ja oleskelupihoja ei voida suojata Ritaharjuntien liikennemelulta rakennusten suuntauksilla, on rakennettava tämän sivun periaatteiden mukainen meluaita.

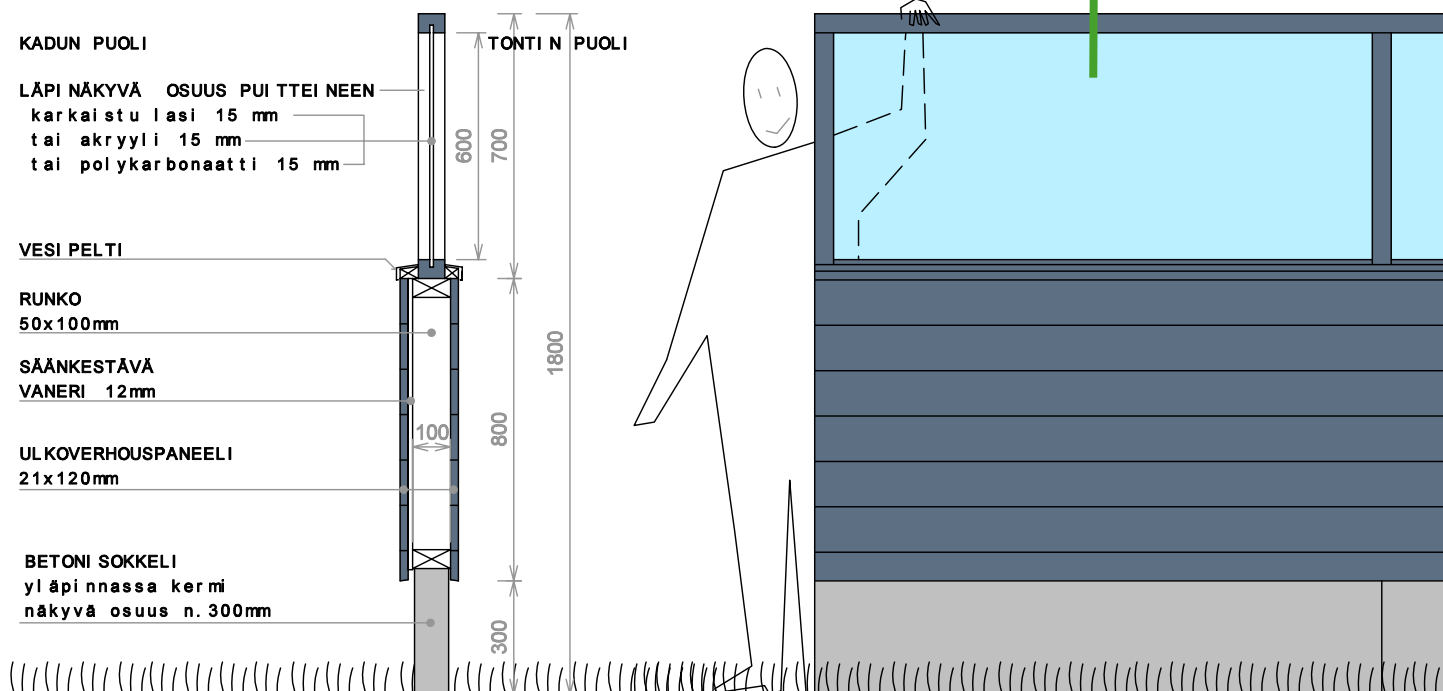
Meluaidan ääneneristävyyden tulee olla vähintään 15 dB. Tähän päästään rakenteella, jossa 100 mm leveän puurankorakenteen kadun puolen runkoon on kiinnitetty 12 mm säänkestävä vaneri ja rakenne on verhottu molemmin puolin ulkoverhouspaneelilla.

Meluaidan ehdoton ominaisuus on tiiviys. Pienetkin raot huonontavat äänen vaimenustehoa selvästi. Tämän vuoksi myös meluaidan alapinnan (sokkelirakenne) on oltava kiinni maanpinnassa. Meluaita on tavallista tonttiaitaa huomattavasti raskaampi ja aidan perustukset on tehtävä huolella rakennesuunnittelijan ohjeiden mukaan. Meluaidan yläosan tulee olla läpinäkyvä; puitejaon on oltava 1500 mm tai sitä suurempi.

Meluaita tulee rakentaa rakennusalueen rajaan kiinni (ei tontin rajalle) ja aita on liitettävä rakennuksiin siten, että liitoskohta ei aiheuta meluvuotoa. Umpinaisen osan verhous voi olla maalattu ulkoverhouslauta tai sama kuin asuinrakennuksen julkisivumateriaali. Väritys on harkittava tapauskohtaisesti asuinrakennuksen väriin ja piha- ja katuympäristön tunnelmaan soveltuvaksi.



Meluaita.



**TONTTIEN TÄYTTÄMINEN
JAHTILAN ALUEELLA
KORTTELEISSA 156, 158-159 JA
168-169**

Jahtilan alueella, Jahtimetsäntiellä on kadut jouduttu suunnittelemaan viemäröintitasojen vuoksi selvästi olemassa olevaa maanpintaa korkeammalle. Tämä aiheuttaa muutamille tonteille normaalia enemmän täyttöä.

Tontit on muotoiltava sillä tontin reunoja kohti viettäviksi tai terassoitava keskeisellä piha-alueella niin, että täytöt tontin reunoilla pysyvät annetuissa korkeustasoissa ja tonttien rajoille ei tule jyrkkiä törmä.

Alue, jolla on katujen korkeuksista johtuvaa tonttien korotustarvetta.

