

TALVIKANGAS II

Rak.lautakunta hyväksynyt 27.4.2005 § 57

O U L U N K A U P U N K I



RAKENNUSTAPAOHJEET AP-, AR- JA AKR-TONTEILLE

Asemakaavoitus Leena Kallioniemi
Rakennusvalvonta Aila Asikainen
Arkkitehtiasema Oy Timo Takala

Tontin haltijan tulee toimittaa tämä ohje pääsuunnittelijalle. Ennen suunnitteluun ryhtymistä tulee tontin haltijan ja pääsuunnittelijan yhdessä ottaa yhteys rakennusvalvonnan tarkastusarkkitehtiin. Tarkastusarkkitehdin kanssa käytävässä neuvottelussa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä ohjeet sekä mahdolliset muut huomioon otettavat seikat.

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

Ennen rakennusluvan hakemista on tontin käyttösuunnitelma hyväksyttävä rakennusvalvontavirastossa.



TALVIKANGAS, ASUNTOALUE LUONNON KESKELLÄ.



Talvikangas II on laajojen metsäalueiden reunassa. Alueelta avautuvat metsät tarjoavat verrattomia retkeily- ulkoilu ja marjastusmahdollisuuksia. Alueella saisi olla "metsälähiön" henki. Tämä tarkoittaa rakennuksissa reiluja materiaaleja ja maanläheisiä, tummiakin värisävyjä. Istutuksissa tulee vastaavasti suosia kotoisia puulajeja kuten mäntyä, koivua, kuusta, tuomea, pihlajaa.

Pihojen suunnittelu ammattilaisille

Asuntoyhtiöiden viihtyisyyden kannalta pihojen vihersuunnittelulla on suuri merkitys. Asuntoyhtiöiden rakentamishankkeissa tulee piha-alueiden suunnittelussa käyttää aina vihersuunnittelun ammattilaista.

AKR- ja AP-tonttien olosuhteissa on pihojen rakentamisen kannalta suuria eroja. Alueen pohjoisosassa joudutaan eräitä tontteja täyttämään niin, että puustoa ei ole mahdollista säilyttää lainkaan. Tällaisissa tapauksissa on kiinnitettävä erityisesti huomiota istutusten laatuun ja määrään, jotta pihoista saadaan nopeasti viihtyisiä.

Talvikankaantien varren tonteilla ja Pohjantähden tien varren tonteista eteläisimmillä on hyviä mahdollisuuksia säilyttää puustoa ja pintakasvillisuuttakin. Puuston säilyttäminen on aina paras tapa turvata alueen metsäisen luonteen säilyttäminen. Jo työmaan alkuvaiheessa tulee rajata vähintään yksi pihan osa, jolla puusto ja myös pohjakaasvillisuus säilytetään. Säilytettävät alueet on suojattava työmaan aikaisia vaurioita vastaan **työmaa-aidalla**. Säilytettäviä alueita ei saa käyttää myöskään työmaan varastoalueina.



Useiden rivitalo- ja pientalo-yhtiöiden pihoilla voidaan ja tulee säilyttää puustoa. Puuston lisäksi myös metsän pohjakaasvillisuutta kannattaa säilyttää. Kasvillisuuden säilyttäminen aiheuttaa jonkin verran työtä rakennusvaiheessa, mutta vaivannäkö palkitsee talon valmistuttua. Piha on heti valmis ja helpohoitoinen.



Ulkovarastoja tarvitaan

Rivitalo- ja AP-asunnoille tulee aina rakentaa kutakin asuntoa varten vähintään yksi irtaimiston varastotila. Varastotilat voivat olla asuntojen yhteydessä tai erillisessä rakennuksessa. Mikäli asunnossa on tulisijoja, tulee polttopuiden varastointitila osoittaa. Käyttösuunnitelmassa tulee osoittaa taloyhtiöille mahdollisuus laajentaa varastotiloja myöhemmin asemakaavan rakennusoikeuden puitteissa.

Talvikankaan metsät ovat nuorehkoa mäntymetsää. Nuori metsä kestää olosuhteiden muutoksia hyvin ja sopii siten säilytettäväksi myös tonttien viheralueilla

Puutaloalue, jonka rakennusten julkisivumateriaalina tulee olla puu. Samassa yhtiössä eri rakennukset saavat olla eri värisiä, kunhan värit sointuvat toisiinsa. Maaleissa on suositeltavaa käyttää epäorgaanisia väripigmentejä. Asemakaavan harjan suuntaa osoittavat merkinnät ovat sitovia. Muilta osin kattomuodot ovat vapaasti valittavissa.

- Pensasaidalla rajattavat korttelirajat
- Tiilimuurilla rajattavat korttelirajat
- Raja joka on aidattava, aitatyyppi vapaasti valittavissa

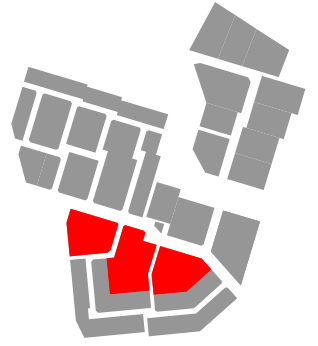


AKR- AR- ja AP- tontit, joiden julkisivumateriaalit ovat vapaasti valittavissa. Samassa yhtiössä eri rakennukset saavat olla eri värisiä, kunhan värit sointuvat toisiinsa. Maaleissa on suositeltavaa käyttää epäorgaanisia väripigmentejä. Katemateriaalin ja katon värin tulee olla sama kullakin tontilla. Kattokaltevuudet voivat vaihdella vapaasti.

Keskuskortteli on varattu **kivitalokortteliksi**. Julkisivumateriaalina tulee olla joko punatiili puhtaaksi murattuna tai rappaus. Rappauspinnan värit ovat vapaasti valittavissa. Talousrakennuksissa julkisivumateriaali voi olla myös puuta.

Omakotitontit, joille on laadittu erillinen ohjevihko.

TALVIKANKAANTIEN ETELÄPUOLEN PUUTALOKORTTELIT 170, 171 JA 173



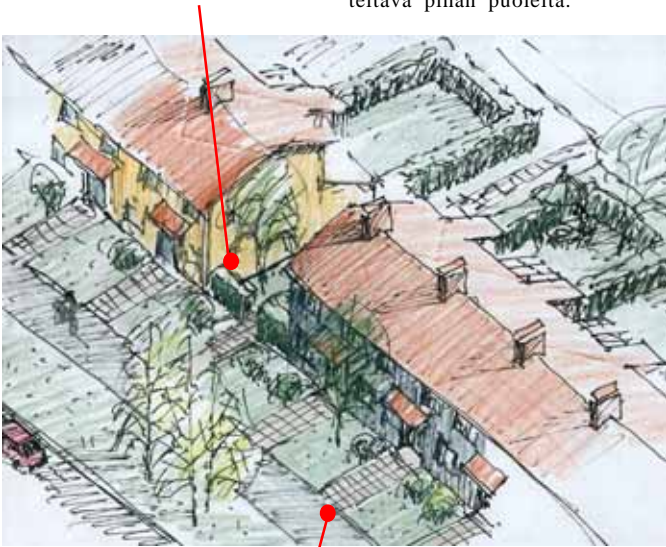
Nämä kolme tonttia rajautuvat pohjoisreunaltaan Talvikankaantiehen. Talvikankaantien varren rakennukset on määrätty asemakaavassa kaksikerroksisiksi. Korttelien sisäosissa rakennukset voivat olla joko yksi- tai kaksikerroksisia. Rakennukset voivat olla joko rivitalo- tai kerrostalumuotoisia.

Rakennusten julkisivumateriaalina näissä kortteleissa tulee olla puu.

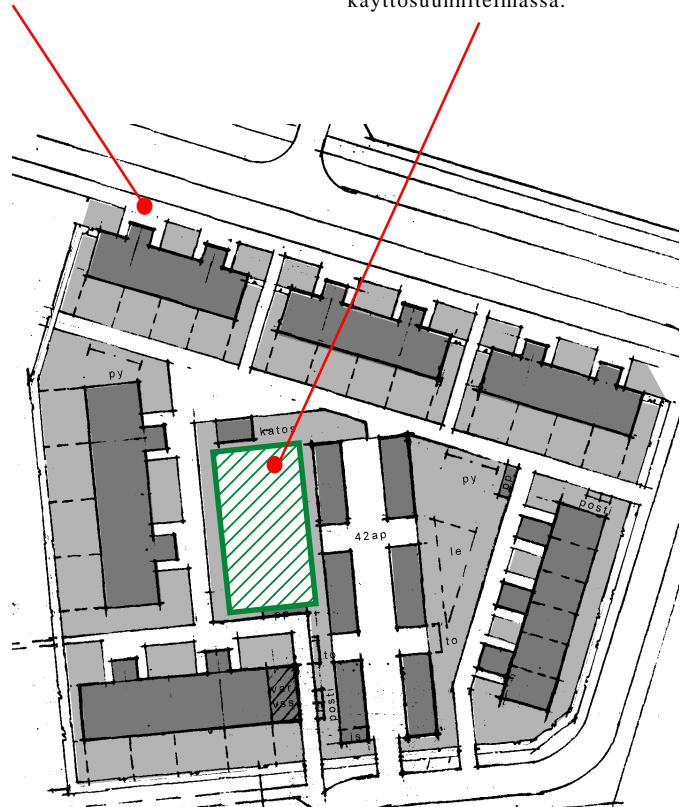
Tontit aidataan rakennusten nurkasta nurkkaan. Aita on joko leikattava pensasaita tai lauta-aita. Lautasaita tulee sovittaa talojen arkkitehtuuriin.

Talvikankaantien varressa Pikku Karhun aukiota lukuunottamatta saa asuntojen sisäänkäynnit suunnitella suoraan kevyen liikenteen väylältä. Autopaikkoja ei saa kuitenkaan osoittaa näiden sisäänkäyntien yhteyteen, koska ajoneuvoliittymiä ei sallita Talvikankaantieltä. Pikku Karhun aukion kohdalla sisäänkäynnit on suunniteltava pihan puolelta.

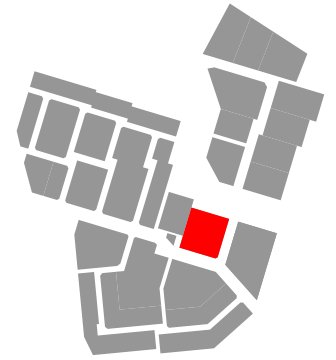
Kullakin tontilla tulee valita yksi pihan osa, joka aidataan työmaa ajaksi työmaa-aidalla kasvillisuuden säilyttämiseksi. Suojaustoimenpiteet tulee esittää tontin käyttösuunnitelmassa.



Jos asuntojen sisäänkäyntejä osoitetaan Talvikankaantien kevyen liikenteen väylältä, tulee asuntojen edustaviheriöt liittää saumattomasti kadun nurmikaistaan yhtenäiseksi nurmialueeksi. Tontin puoleiselle osalle on suotavaa istuttaa varjoon sopivia pieniä puita, pensaita ja perennoja. Tontin osuutta ei kuitenkaan saa selvästi rajata erilleen katuun kuuluvasta nurmiosuudesta. Katualueeseen kuuluvalla nurmen osalle ei saa sijoittaa istutuksia, se tarvitaan kadun lumitilaksi. Sisäänkäyntikujat tulee pinnoittaa yhtenäisellä pinnoitteella kevyen liikenteen väylän reunasta alkaen. Sisäänkäyntien rakentaminen ja hoito kuuluu kiinteistölle myös katualueella olevalla osuudeltaan.



KESKUSKORTTELIT 166 JA 167



Erityisvaatimuksena tällä tontilla on, että tontti on rajattava Pikku-Karhun aukion, Talvikankaantien ja Pohjantähdentien puoleisilta sivustoiltaan tiilimuurilla, jonka käsittely on sama kuin rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali. Muurin avulla voidaan erottaa selkeästi tontti yleisistä alueista ja sillä on merkitystä sekä katunäkymien kannalta, että tontille asettuvien asukkaiden asumisviihtyisyydelle. Muuria voidaan tarpeen mukaan käyttää tukimuurin tapaan, jolloin asuntoja voidaan nostaa jalkakäytäviä korkeammalle.

Tontti sijaitsee Talvikangas II:n "ydinkeskustassa" Talvikankaantien ja Pohjantähdentien kulmassa päiväkotitontin ja kioskitontin vieressä. Myös bussipysäkit ovat viereisellä Pikku-Karhun aukiolla. Tontti soveltuu sijaintinsa vuoksi pienillekin asunnoille. Tämän tontin rakentamisessa pyritään luomaan keskustamaista ilmettä. **Rakennusten pääasiallisena materiaalina tulee olla joko puhtaaksi muurattu punatiili tai rappauspinta.**

Pohjantähdentien puolelta ei saa osoittaa asuntojen sisäänkäyntejä. Talvikankaantieltä voidaan haluttaessa osoittaa suoraan sisäänkäyntejä asuntoihin. Autopaikkoja ei voida osoittaa kuitenkaan näiden sisäänkäyntien yhteyteen. Kaikki autopaikat on sijoitettava tontille. Ajoneuvoliittymä voidaan rakentaa vain Pohjantähdentieltä.



Pikku-Karhun aukiolle on varattu paikka kioskille. Kioskille ja myös päiväkodille ajo tapahtuu asuntoyhtion rajan tuntumassa. Tämä tulee ottaa huomioon tontin lounaisnurkan rakennuksen suunnittelussa. Tontilla on mahdollisuus rakentaa liiketilaa 10% kerosalasta eli 220 k-m². Liiketilojen rakentaminen kioskin naapuriksi tulevan rakennuksen alakertaan olisi hyvin toivottua. Jos näin menetellään, liikkeiden pysäköinti voidaan osoittaa kioskiaukion viereen käyttäen yhteistä ajoväylää kioskin ja päiväkodin kanssa.

POHJANTÄHDENTIEN LÄNSIPUOLEN KORTTELIT 156 JA 157

Näihin kortteleihin voidaan rakentaa yksi- ja kaksikerroksisia rivitaloja ja pienkerrostaloja. Pohjantähdentien varteen on rakennettava kaksikerroksia taloja. Korttelien sisäosissa rakennukset voivat olla joko yksi- tai kaksikerroksisia. Rakennustavan suhteen ei näissä kortteleissa aseteta erityisiä materiaali- tai muotovaatimuksia. Mikäli naapuritontit on jo rakennettu tai luovutettu rakentamiseen, tulee suunnittelijan pitää yhteyttä naapuritontin suunnittelijaan ja ottaa huomioon sopeutuminen naapurin rakennuskantaan. Myös tonttikorkeudet tulee sovittaa yhteen naapureiden kesken. Näissä kortteleissa maanpinnan nostotarve on vielä kohtuullista, joten pihoidella on mahdollisuuksia säilyttää olemassaolevaa kasvillisuutta.

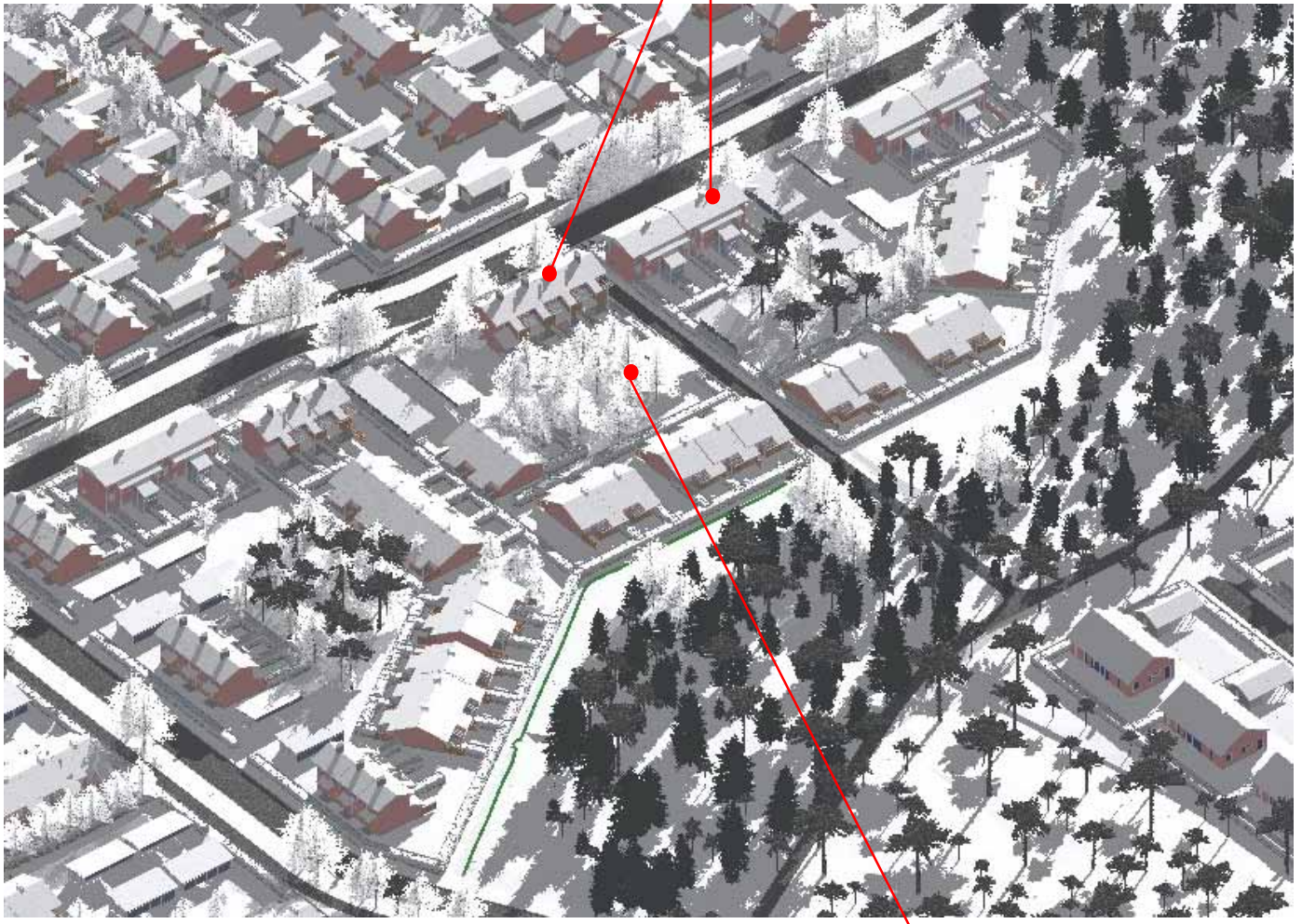
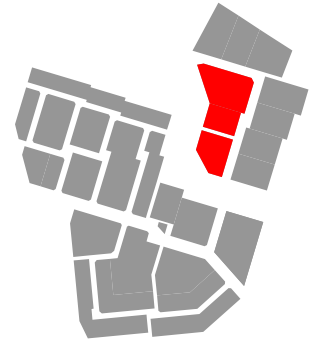
Pohjantähdentielle ei tule näiden kortteleiden puolelle jalkakäytävää, joten asuntojen sisäänkäyntejä ei yleensä saa avata Pohjantähdentielle päin. Rakennukset on suunniteltava niin, että sisäänkäynnit ovat pihojen puolelta. Ainoa poikkeus on Tähtipolun pohjoispuolella oleva n. 80 metriä pitkä osuus, jolla voidaan avata asuntojen sisäänkäyntejä Pohjantähdentieltä päin jalkakäytävältä tai sen tontille tehtäväl-

tä jatkeelta. Autopaikkoja ei näiden sisäänkäyntien yhteyteen kuitenkaan saa sijoittaa.

Tonttien pintavesien ohjaaminen tontin länsireunan yli virkistysalueelle on sallittua ja jopa suotavaa. Kaupunki muotoilee virkistysalueen reunaan ojapainanteen, johon tonttivesiä voidaan ohjata.

Tontit on aidattava katujen ja puistojen vastaisilta rajoiltaan leikattavalla pensasaidalla.

Näissä taloissa on mahdollista ottaa asuntojen sisäänkäyntejä Pohjantähdentieltä. Muissa Pohjantähdentien varren taloissa asuntojen sisäänkäynnit on suunniteltava pihalta.

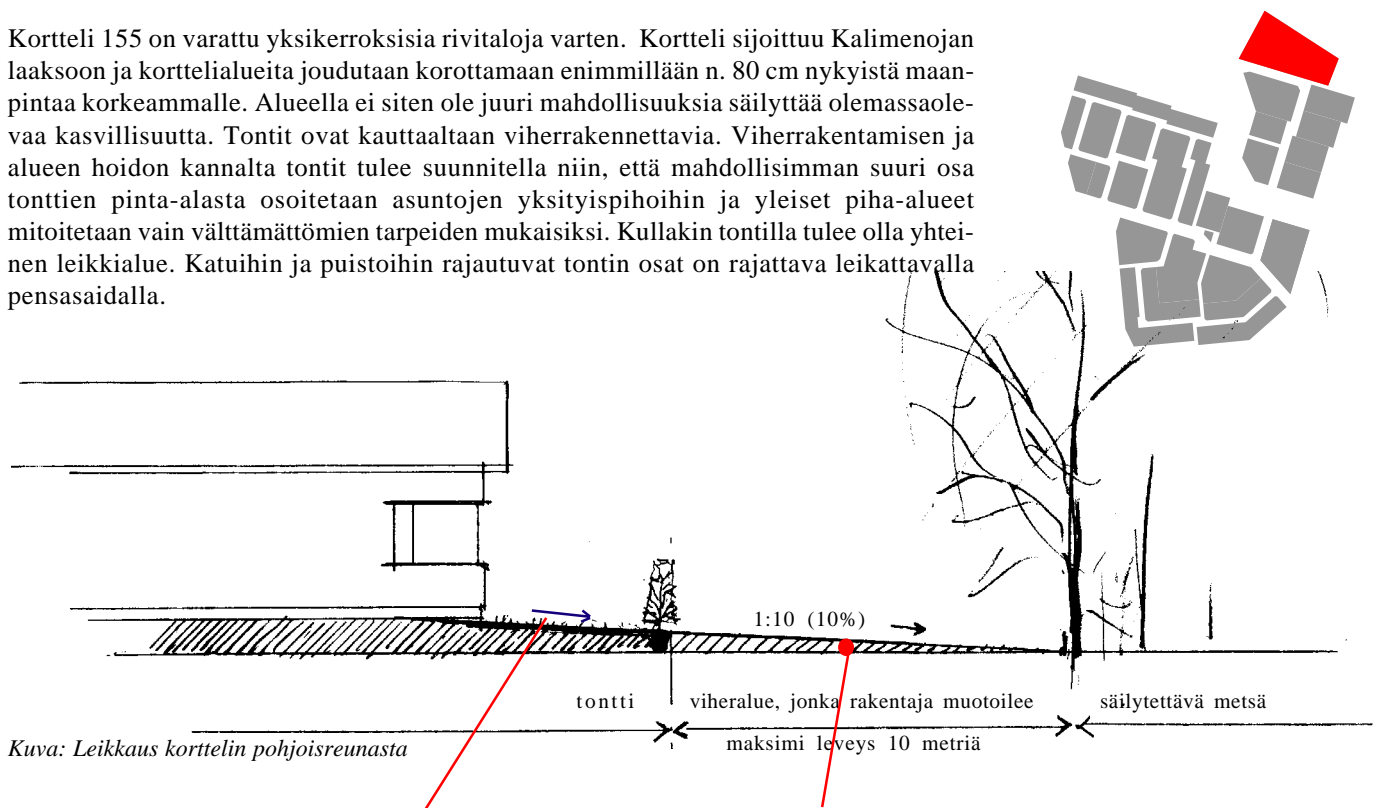


Kullakin tontilla tulee valita yksi pihan osa, joka aidataan työmaan ajaksi työmaa-aidalla kasvillisuuden säilyttämiseksi. Suojaustoimenpiteet tulee esittää tontin käyttösuunnitelmassa.

YKSIKERROKSISTEN RIVITALOJEN KORTTELI 155



Kortteli 155 on varattu yksikerroksisia rivitaloja varten. Kortteli sijoittuu Kalimenojan laaksoon ja korttelialueita joudutaan korottamaan enimmillään n. 80 cm nykyistä maanpintaa korkeammalle. Alueella ei siten ole juuri mahdollisuuksia säilyttää olemassaolevaa kasvillisuutta. Tontit ovat kauttaaltaan viherrakennettavia. Viherrakentamisen ja alueen hoidon kannalta tontit tulee suunnitella niin, että mahdollisimman suuri osa tonttien pinta-alasta osoitetaan asuntojen yksityispihoihin ja yleiset piha-alueet mitoitetaan vain välttämättömien tarpeiden mukaisiksi. Kullakin tontilla tulee olla yhteinen leikkialue. Katuihin ja puistoihin rajautuvat tontin osat on rajattava leikattavalla pensasaidalla.



Tonttien pintavesien ohjaaminen tontin reunan yli viheralueelle on sallittua ja jopa suotavaa, jotta sadevesijärjestelmiä ei kuormiteta tarpeettomasti. Pintaveden ohjaus on tehtävä siten, että viheralueen puolella oleva luiska ei syövy rankkasateilla. Pintaveden ohjausjärjestelyt tulee esittää käyttösuunnitelmassa.

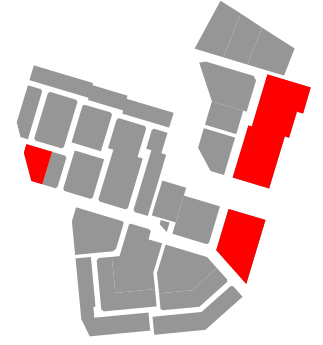
Poikkeuksena yleisistä toimintaohjeista rakentaja saa tällä alueella ulottaa tontin täyttöluiskan viheralueen puolelle. Täyttöalueen muotoilu tulee tältä osin esittää tontin käyttösuunnitelmassa ja se tulee sisällyttää rakennusurakkaan. Viheralueelle tehtävä luiska ei saa olla jyrkempi kuin 10% (1:10). Puuston poistaminen viheralueen puolelta on sovitettava katselmuksessa katu- ja viherpalveluiden kanssa ennen töihin ryhtymistä. Humuskerros tulee kuoria pois täytön alta ja täyttö tulee tiivistää. Täyttöihin saa käyttää vain kivennäismaita. Multaa tai muuta eloperäistä maata ei saa levittää viheralueen puoleisille osille.

AP-KORTTELIT, 154, 168 JA 161

Talvikangas II:n asemakaavassa on useita AP- tontteja. **Niiden asemakaavamääräyksissä on oleellista se, että asuntojen määrä on rajoitettu.** Asuntojen määrästä ei tulla antamaan poikkeuksia. Tonttien mitoitus ja muoto eivät sovellu siihen, että tonttien rakennusoikeus toteutettaisiin pienasuntoina. Tonteilla on reilusti rakennusoikeutta, jota ei tarvitse käyttää heti kokonaan. Rakennusoikeutta voidaan jättää asukkaiden käyttöön myöhempiä laajenuksiakin varten. Asuntojen määrän rajoittaminen tarkoittaa sitä, että nämä tontit on tarkoitettu omakotitalon kokoluokan perheasuntojen yhtiömuotoista rakentamista varten. Tontit antavat mahdollisuuden omakotitalon kaltaisen yksityisyyden luomiseen ilman omakotitalon rakentamiseen liittyvää vaivannäköä.

Rakennustavan ja materiaalien suhteen näille tonteille ei aseteta rajoituksia. Suunnittelijoille halutaan antaa mahdollisimman vapaat kädet, jotta tästä vielä aika uudesta asumismuodosta saataisiin mahdollisimman houkutteleva vaihtoehto perinteiselle omakotiasumiselle.

Koska useimmat tontit liittyvät suoraan kokoojakatuna toimivaan Pohjantähdentiehen, on tonttiliittymät jouduttu osoittamaan kullakin tontilla kiinteästi yhteen paikkaan. Useilla tonteilla on kuitenkin mahdollista toteuttaa autopaikat asuntojen yhteyteen, keskitetysti tai näiden tapojen yhdistelmänä.



Tontin korkeusasemat ja pintavesien johtaminen

Kaikille tonteille annetaan kadun puoleisten tontin nurkkapisteidien korkeusasemat. Nämä korkeusasemat muodostavat lähtökohdan kadun läheisyydessä olevien rakennusten korkeusaseman suunnittelulle. Useille tonteille annetaan myös takanurkkien korkeusasemat. Tontin takaosalle tulevien rakennusten korkeusasemaa määrittelee eräissä tapauksissa Kalimenojan tulvakorkeuksista johdettu asemakaavan määräys alimmasta sallitusta rakentamiskorkeudesta. Se minkälaiseen lattiakorkeuteen määräys johtaa, riippuu valittavasta perustamistavasta. Asemakaavamääräyksen tulkinta on syytä varmistaa rakennusvalvonnalta suunnittelun alkuvaiheessa.

Virkistysalueisiin rajoittuvilla tonteilla voidaan ja on suotavaakin ohjata pintavesiä mahdollisimman suuressa määrin pintavaluntana virkistysalueille. Alueen tasaisuudesta johtuen on asuntoyhtiöiden tonteille kuitenkin lähes kaikissa tapauksissa tarpeen rakentaa sadevesiviemärit ainakin osalle piha-aluetta sade- ja kattovesiä varten.

Teknisten tilojen sijoitus ja johtoliittymät

Suunnittelun alkuvaiheessa tulee pääsuunnittelijan hankkia käyttöönsä johtolinjojen yhdistelmäkartta. Siinä esitetyt johtoliittymien liitoskohdat on otettava huomioon teknisten tilojen sijoittelussa.

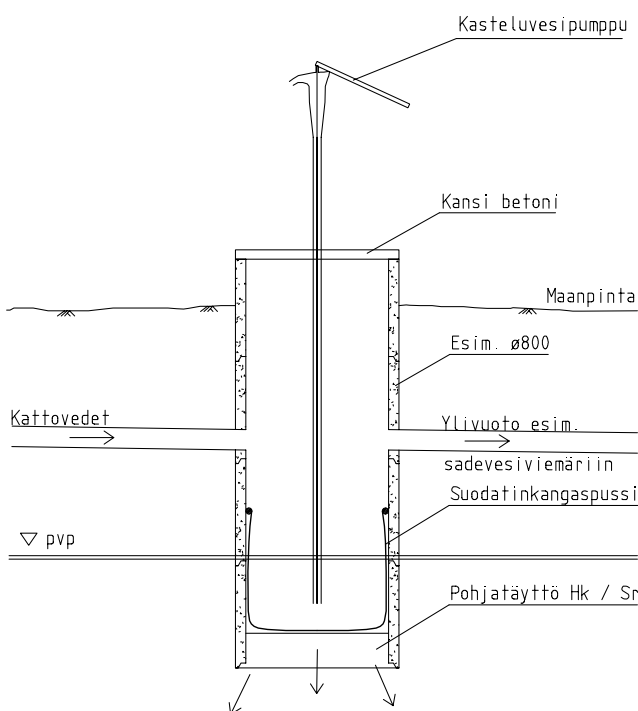
Korttelin 171 AKR-tontilla on rasitteena puistomuuntamon paikka Oulun Energian tarpeisiin. Suunnittelijan tulee olla yhteydessä Oulun Energiaan jo suunnittelun alkuvaiheessa muuntamon sovittamiseksi yhtiön tontille mahdollisimman huomaamattomasti.

Oulun Puhelin Oy on ilmaissut halukkuutensa sijoittaa puhelinkeskitintilat korttelin 166 AKR-tontin rakennusten yhteyteen. Hankkeen vetäjän ja pääsuunnittelijan tulee olla yhteydessä Oulun Puhelimeen suunnittelun alkuvaiheessa.



Kalimenoja on Talvikankaan lähin vesistö ja Kalimenojan laakso on alueelle tärkeä lähivirkistysalue. Kaikki sadevedet Talvikangas II:n alueelta valuvat Kalimenojaan. Kalimenojan luonnontilan säilyttämiseksi olisi eduksi jos sadevesiä imeytettäisiin mahdollisimman suuressa määrin maaperään ja ohjattaisiin mahdollisimman vähän sadevesiviemäriin.

Hiekkakankaana Talvikankaan alue on altis myös liialliselle kuivuudelle kuivina kesinä. Täältäkin kannalta sadevesien imeyttäminen maahan olisi suotavaa. Jokainen tontin haltija voi tehdä jotain tämän tavoitteen eteen. Tontin johonkin osaan voidaan jättää tietoisesti painanne, johon sadevesien annetaan imeytyä. Ne tontin osat, joilla säilytetään muutoinkin metsän kasvillisuutta soveltuvat hyvin tähänkin tarkoitukseen.



Alueelle soveltuvat hyvin maahan imeyttävät sadevesikaivot, jotka kuitenkin olisi tulvatilanteiden varalta varustettava sadevesiviemäriin johdetulla ylivuotoputkella. Tällaisiin kaivoihin voitaisiin ohjata kattovedet sekä pihan pintavedet. Rakennusten salaojavedet on aina kuitenkin ohjattava suoraan sadevesiviemäriin. Jos imeytyskaivon pohja ulotetaan pohjavesipinnan alapuolelle, voidaan kaivosta ottaa puutarhaan kasteluvettä. Kuvassa eräs mahdollinen imeytyskaivoratkaisu.

RAKENTAMISEN VALVONTA JA OHJAUS

Oulun rakennusvalvontavirasto
Uusikatu 26
PL 38, 90015 OULUN KAUPUNKI
puhelin: (08)55842718
telefax: (08)55842719
sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi

ASEMAKAAVA

Tekninen keskus / Asemakaavoitus
Uusikatu 26
PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI
puhelin:(08) 55842400
telefax: (08) 55842399

VESIJOHTO-, VIEMÄRI- JA SADEVESIVIEMÄRILIITTYMÄT

Oulun Vesi
Kasarmintie 21
PL 35, 90015 OULUN KAUPUNKI
puhelin: (08)55843800
telefax: (08) 55843819
sähköposti: oulunvesi@ouka.fi
tai etunimi.sukunimi@ouka.fi

SÄHKÖ- JA KAUKOLÄMPÖLIITTYMÄT

Oulun Energia
Kasarmintie 6
90100 OULU
puhelin: (08)55843300
telefax: (08) 55843350

KATUJEN KORKEUSASEMAT

Tekninen keskus, katu- ja viherpalvelut
Uusikatu 26, 6. kerros
90100 OULU
puhelin: (08) 558 42100
telefax: (08) 558 42199

O U L U N K A U P U N K I



ARKKITEHTIASEMA OY