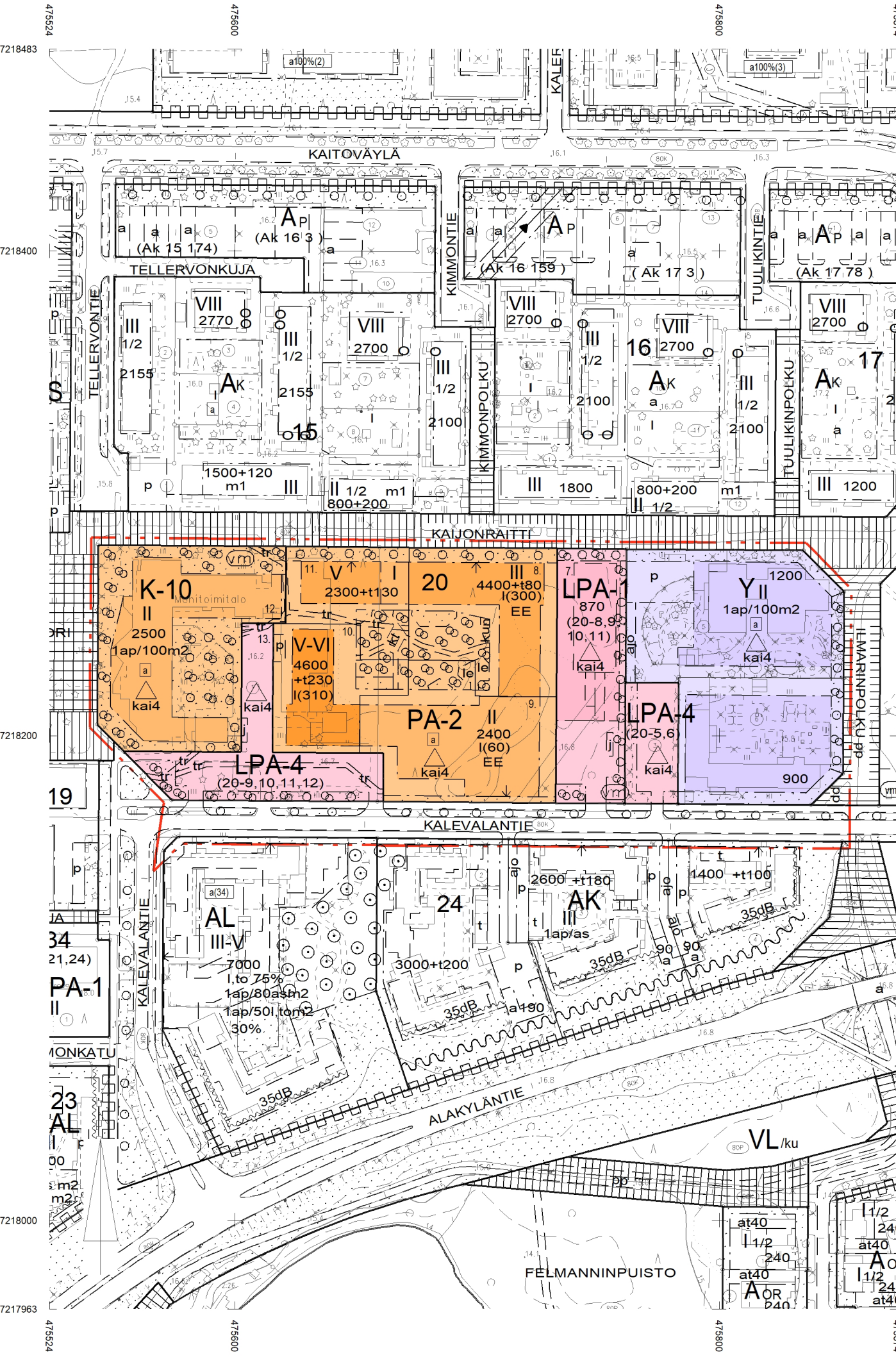
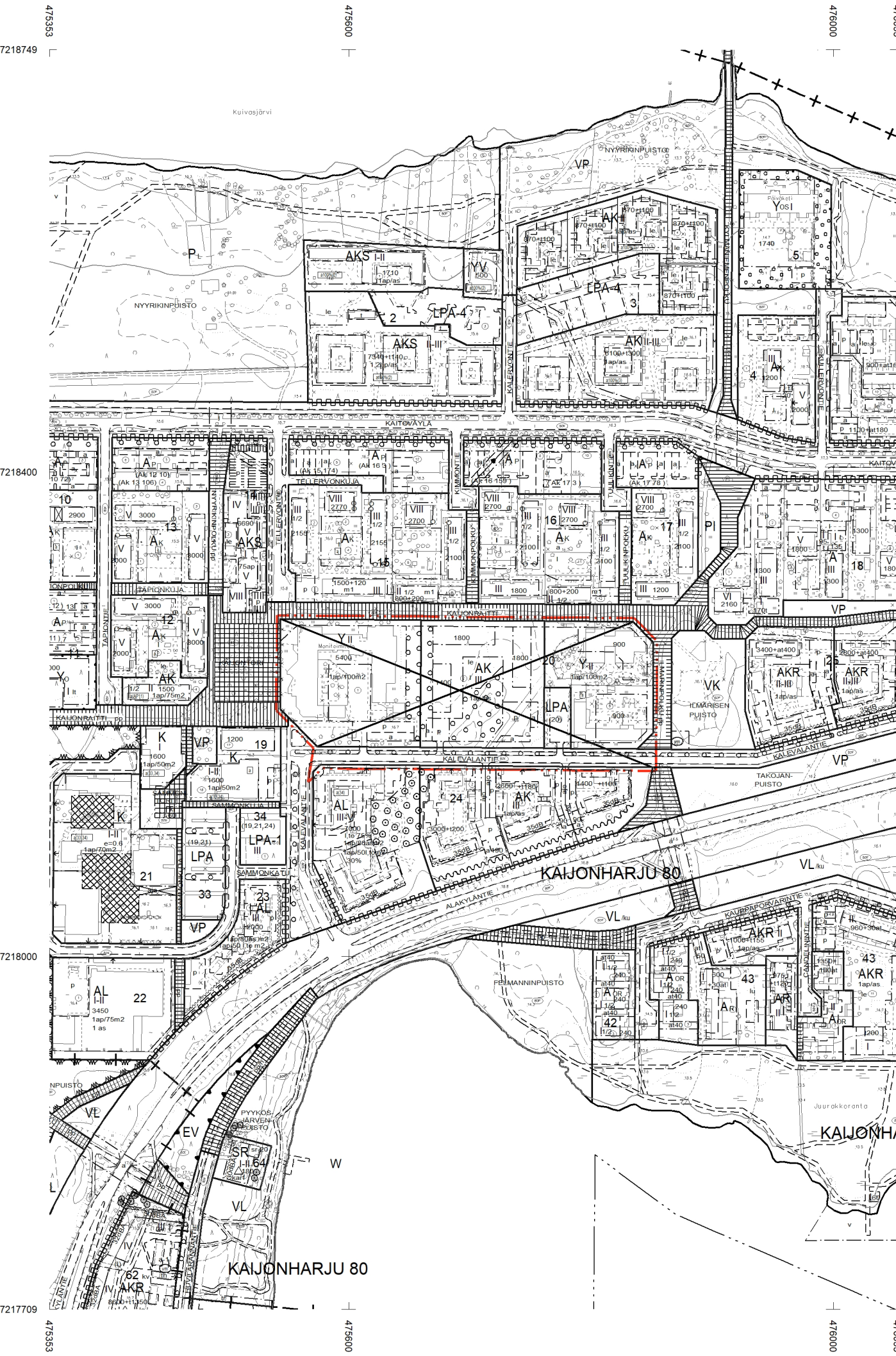
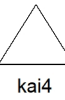




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

9-8	PA-2	Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palvelusumista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoustilustiloja sekä asuntoja.
12	Y	Yleisten rakennusten korttelialue.
22-9	K-10	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, julkisia ja yksityisiä lähipalveluita, ympäristöhaiirta aiheuttamattomia työtiloja sekä kokoustilustiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivitästarakaupan myymälätiloja.
57-1	LPA-1	Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saadaan rakentaa pysäköintilaitos.
57-4	LPA-4	Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	80	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KAIJ	Kaupunginosan nimi.
93	20	Korttelin numero.
96	900	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-1	4400+180	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
96-18	I(300)	Rakennusallale sallitusta kerrosalasta saa käyttää liiketiloihin enintään suluissa olevan kerrosalaneliömetrimäärän verran.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
113-103	kt	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
113-107	j	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-3		Säilytettävää puustoa.
135-7		Säilytettävää ja täydennettävää puustoa.
140-1	pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
147-101	ajo	Ohjeellinen ajoyhteys.
151-101	p	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
163	1ap/100m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
165-1	a	Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
165-9	(20-5,6)	Suluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin ja tontin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.
174-2	vm	Muuntaja.
190-84	EE	EE-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: Alueen osa tai rakennusala jolla on noudatettava erikoistason esteettömyyttä. Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota liikunnan lisäksi näkemiseen, kuulemiseen ja hahmottamiseen liittyviin seikkoihin. Esteettömyyden toteutuminen on osoitettava riittävän kattavan esteettömyysseelityksen avulla.
190-118	tr	Tulvareitti, jonka sijainti on ohjeellinen. Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota hallallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.
190-122	kun	Ohjeellinen kuntotilaluueksi varattu alueen osa.

200-394



kai4-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti laadukas ja kaupunkikuvallisesti yhtenäinen korttelikokonaisuus. Korttiin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan. Maantasokerroksessa julkisten, liike- ja yhteistilojen julkisivuissa on oltava vähintään puolet ikkunoita, harrastus-, työllisyys- ja muiden apulijien julkisivuissa vähintään kolmasosa. Rakennusten tulee olla julkisivultaan ja kattomuodoiltaan yhtenäisiä. Mikäli käytetään elementtirakennetta, tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen pintakäsitelyyn, seinien suunnitteluun, sommitteluun, sijaintiin ja detailleihin. Rakennuksissa tulee olla korttelissa muodoltaan spiraalimaisesti nouseva harjakatto, jonka kaltevuus on pääosin 1:4. Piharakennuksille ja -katoksille voidaan rakentaa kasvikatto.

K10-korttelialueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, julkisia ja yksityisiä lähipalveluita, ympäristöhaiirta aiheuttamattomia työtiloja sekä kokoustilustiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivitästarakaupan myymälätiloja.

Tontilla nro 10 tulee toteuttaa maantasokerroksessa rakennusalan asutokerrosalaan osoitettavasta kerrosalasta vähintään 80 kerrosalaneliömetriä yhteistiloihin.

PARVEKKEET

Parvekkeet on toteutettava sisäänvedettyinä, julkisivunomaisina parvekekenttinä ja/tai ranskalaisina parvekkeina. Rakennusten kappalemainen ilme tulee säilyä. Sisäpihan puoleisia parvekkeita voidaan toteuttaa myös rungon ulkopuolelta ja ulottuen rakennusalan ulkopuolelle. Kaikki asuntojen parvekkeet on lisäsettävä lukuun ottamatta ranskalaisia parvekkeita.

PIHA-ALUEET JA HULEVEDET

Korttelin ensimmäisen rakennushankkeen rakennusluvan yhteydessä on esitettävä viheruunnitelun asiantuntijan laatima koko korttelialuetta koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Suunnitelmassa tulee ottaa huomioon asemakaavakartassa osoitetut hyvinvointimetsän, säilytettävän puuston sekä säilytettävän ja täydennettävän puuston alueet.

Puusto ja metsänpohja tulee säilyttää. Metsänpohjaa ei saa käyttää lumitilana. Hyvinvointimetsän tulee säilyä metsäisenä, eikä sen nykyistä korkomaailmaa saa muuttaa. Tarvittaessa metsä tulee suojata tukimuunilla, pengerryksellä tms. rakenteilla korkeerojen huomioidessa. Hyvinvointimetsän reunalle osoitettuja istutettavia alueita voidaan käyttää lumitilana. Hyvinvointimetsän alueelle tulee laatia käyttö- ja hoitosuunnitelma. Säilytettävän puuston alueet tulee suojata rakentamisen aikana eikä alueita saa käyttää varastointiin. Säilytettävän puuston kohdalla maanpinnan muotoilua tulee välttää. Tulee myös varmistaa, että säilytettävästä puustosta on riittävästi etäisyyttä rakennettavaan pintaan.

Koko korttelialueelle laaditaan viherkerroinlaskelma. Viherkehokkuuden tulee täyttää Oulun viherkertoimen tavoiteluku. Pih-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin sekä hulevesille ja mahdolliselle imeytykselle. Pihajen oleskelualueita tulee suojata pensailia ja puilla. LPA-alueet tulee asentaa istutuksiin. Maantasoon toteutavat pysäköintilueet tulee erotella selkeästi kävely- ja pyöräilyalueista.

Alueella syntyviä hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -sallioiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa vettä lasaismäärästä pintamateriaalia kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu viivusto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.

PYSÄKOINTI

Asuntojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennusten asutokerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja. Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

- kerrostalot: 1 pysäköintipaikka 180 asutokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden
- palvelusasunnot: 1 pysäköintipaikka 270 asutokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden
- istutettu palveluasuminen: 1 pysäköintipaikka 400 asutokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden
- toimistotilat ja muut palvelut: 1 pysäköintipaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohden
- liiketilat: 1 pysäköintipaikka 75 kerrosalaneliömetriä kohden

Korttelin asunnoille tulee varata yksi vieraspaikka alkavaa 1000 asutokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden.

Velvoitepaikkamäärän lisäksi tulee toteuttaa kaksi esteetöntä pysäköintipaikkaa pysäköintialueen 50 pysäköintipaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi esteeton pysäköintipaikka kutakin alkavaa 50 pysäköintipaikkaa kohti. Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintioinnin mukaisesti.

PYSÄKOINTILAITOS

Tontille nro 7 on mahdollista rakentaa pysäköintilaitos, johon sijoitetaan korttelin 20 tonttien nro 8, 9, 10 ja 11. Autopaikkojen sähköistämiseen tulee varautua. Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti julkisivumaisella tavalla ja sovittaa korttelin asuintalojen arkkitehtuuriin.

POLKUPYÖRIEN PYSÄKOINTI

Alueelle on osoitettava pyöräpysäköintipaikkoja vähintään seuraavasti:

- kerrostalot: 1 pyöräpaikka 30 asutokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden
- palveluasunnot: 1 pyöräpaikka 40 asutokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden
- istutettu palveluasuminen osalta on osoitettava pyöräpaikat vain työtekijöitä ja vierailijoita varten
- toimistotilat ja muut palvelut: 1 pyöräpaikka 50 kerrosalaneliömetriä kohden
- liiketilat: 1 pyöräpaikka 40 kerrosalaneliömetriä kohden

Asuntojen ja palvelurakennusten polkupyöräpysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa lukittavaan lämpimään sisätilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muille toiminnolle, kuten liiketiloille, varattavista polkupyöräpysäköintipaikoista vähintään 30 % osoitetaan kaletettuun tilaan. Polkupyörien pysäköintialaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Asunnoille tulee lisäksi varata tila ydelle erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikunnan apuvälineelle jokaista alkavaa 1 000 asutokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden. Muut pyöräpysäköintipaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä. Pyöräpysäköintipaikat on sijoitettava helposti saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan. Ulkona olevien telineiden tulee olla runkolukittavia.

TEKNISET LAITTEET JA TILAT

Välttämättömät tekniset laitteet eivät saa sijaita vesikaton yläpuolella, vaan ne on sovittava rakennuksen kokonaisuuhmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Muuntamot tulee sijoittaa alueen sähköjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamot on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa. Muuntamoiden seinäpinnat tulee verhoilla punatiileillä ja sovittaa yhteen alueen rakennusten julkisivumateriaaleihin ja värisävyihin.

JÄTEHUOLTO

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksiin, pih-alueelle rakennettaviin talousrakennuksiin tai katoksiin tai toteuttaa syväkeräyksenä. Tavoitteena on jätehuollon toteuttaminen korttelin 20 tonttien nro 8, 9, 10, 11 ja 12 yhteisenä.

MAAPERÄN PILAANTUNEISUUS

Alueella tulee tarkkailla maarakennustöiden yhteydessä maaperän laatua ja tarvittaessa tehdä tarkentavia tutkimuksia. Pilaantunut maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Hapantaumaturiski tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massavaihdossa, maa-aineksen läjityksessä sekä kaivatusvyöhydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamointumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

Sitovan tonttijaan mukainen tontti.

2.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

KAIJONHARJUN KAUPUNGINOSA

KORTTELI 20

JA KATUALUE

KORTTELIN 20 TONTEILLA 3,5 JA 6 ON VOIMASSA SITOVA TONTTIJAKO.

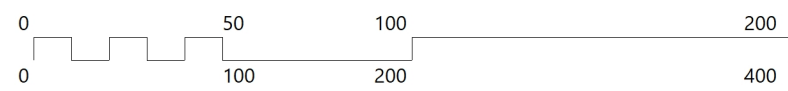
KORTTELIN 20 TONTEILLE 1 JA 2 OSOITETAAN SITOVA TONTTIJAKO, JOKA ESITETÄÄN TARKEMMIN TONTTIJAKOKARTALLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 15.06.1983 (1023) JA 28.05.1993 (1311)

HYVÄKSYTYT ASEMAKAAVAT.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a§ MUKAINEN JA VASTAA OLOSUHITEITA

MITTAKAAVA 1:2000
POIST. MERK. 1:4000



ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORIAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2536 6518/2022	16.5.2025				
SUUNNITTELIJA LEENA SOUDUNSAARI			PIIRTAJA TARU VÄLIMAA		
 KAAVOITUSJOHTAJA KARI NYKÄNEN			LUONNOS		