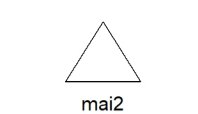




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- 2-1 AKR Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.
- 9-8 PA-2 Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista, ympäristövaikuttavaa hoivaa, harrastus- ja kokoustilastoja sekä asuntoja.
- 33 VP Puisto.
- 57-4 LPA-4 Autoaika- ja asuinrakennusten korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuviin korttelialueille.
- 68 EV Suojaviheralue.
- 82  3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- 82-1  3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolella asemakaavamerkinnät 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 **174** Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
- 92-1 **MAIK** Kaupunginosan nimi.
- 93 **12** Korttelin numero.
- 95 **TALONPOJANPUISTO** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 96-1 **2500+1300** Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerroksen nelimetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerroksen nelimetreissä.
- 100 **II** Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 112 **IV** Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
- 113 Rakennusala.
- 113-101 Ohjeellinen rakennusala.
- 113-103 kt Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
- 117 t Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- 126-1 Rakennusala oleva nuoliviiva osoittaa millä välillä rakennus on rakennettava yhtäjaksoisena.
- 126-101 Ohjeellinen rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
- 129 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- 133-101 le Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- 134 Istutettava alueen osa.
- 134-101 Ohjeellinen istutettava alueen osa.
- 140-101 pp Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- 150-101 Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
- 151-101 p Ohjeellinen pysäköimispaikka.
- 154-1 Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- 156-1 a Kadun alitus.
- 159 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- 165 (174) Suluisissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autoaika-alueen saa alueelle sijoittaa.
- 165-1 a Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autoaika-alueen korttelialueen ulkopuolella.
- 165-2 a 100% Korttelialuetta varten vaadittu autoaika-alueen korttelialueen ulkopuolella osoitettu prosenttina ilmoittama osa.
- 174-101 vm Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.
- 190-40 tr Tulvareitti.
- 190-113 hule Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
- 190-118 tr Tulvareitti, jonka sijainti on ohjeellinen.

200-398



1.

mai2-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

**YLEISMÄÄRÄYKSET**

AKR- ja PA-2-tontteilla tulee rakentamisluvun yhteydessä esittää viheralain ammattilaisen laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma ja lumilietäskäilma sekä viherkonekäyttösuunnitelma. Viherhoidon tulee täyttää Oulun vähimmäiskertoimen vaatimukset.

**KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN**

Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus, joka arkkitehtuuriltaan soveltuu ympäristöön ja rakentamiseen. Yhisjaksoisen rakentamisen alueella rakennukset voidaan liittää toisiinsa melueeseen muococtavalla rakenteilla. Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on puunläiinen. 1-2-kerroksisissa rakennuksissa voidaan käyttää punasävyistä puuvuorousta. Rakennusten kattomuoto on harjakatto. Rakennusten kahtemääräisiä on peili, sävy vaalea hammaa. Autoaika-alueen vähintään 30 % tulee toteuttaa viherkattoisin autokotaisin. Tontilla ei sallita kellareita. Tonttien valaistuksen tulee olla energiatehokasta, eikä se saa muodostaa häiriövaloa.

Palveluasumisen asuntojen tulee avautua myös hiljaisemman julkisivun suuntaan.

Rakentamisen ohjaamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota asukkaiden mahdollisuuksiin suojautua rakennuksen sisään ja estää kaasupölyn leviämisen sisätiloihin ilmanvaihdon pysäyttämällä. Toinen kaasuväestöalustuksessa ja sisällä suojautuminen on opastettava rakennuksen pelastussuunnitelmissa.

**HULEVEDET**

Alueella tulee viivyttaa hulevesiä 1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä lapasemattomata pintaa kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa ja niistä tulee olla viivutus hulevesiverminnän. Alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon viheraluetta sekä suosia vettä läpäiseviä pintoja ja vesiaiheita sekä johtaa kattovedet sadeputkistoilla tai painanteilla. Pysäköintialueiden hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ennen purkaa hulevesiverkostoon johtamalla ne biosuodatusalueelle tai viherpainanteisiin, joista purku hulevesiverkostoon.

Tonttien 1 ja 2 länsireunaan sekä tontin 4 länsi- ja itäreunaan tulee toteuttaa rajapainanne, joka toimi tulvareittinä. Vedenkulkua ei saa estää rajapainanteilla, rakenteilla eikä sitä saa käyttää lumitilana. Hulevesiä ei saa ohjata länteen Talonpojanpuistoon.

**RAKENTAMISEN AIKAISTEN HULEVESIEN HALLINTA**

Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Työmaa-aikaiset vedet tulee käsitellä Oulun kaupungin "Työmaa-vesiohjeen" mukaisesti puhtaiden rakenteiden avulla ennen hulevesiverkostoon johtamista.

**MAAPERÄ JA HAPPAMAT SULFAATTIMAT**

Alueen rakennustöiden yhteydessä tulee selvittää potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintymisen alueella. Hapettomien hulevesien liikennettä vastaan on vähintään 9 db. Maikkulan vartin vasten olevat rakennukset pitää rakentaa ensin. Rakennuksen tulee suojata pihapiiri melulta.

**MELU**

Maikkulanpuiston puolella avautuvat asuinrakennusten parvekkeet ja terassit tulee lasittaa siten, että lasialueiden ääneneristävyyden liikennettä vastaan on vähintään 9 db. Maikkulan vartin vasten olevat rakennukset pitää rakentaa ensin. Rakennuksen tulee suojata pihapiiri melulta.

**AUTOJEN PYSÄKOINTI**

Velviteautoaikkamäärä on mitoitettu Oulun pysäköintinormin muiden alueiden mukaisesti.

Autoaika-alueen varattava vähintään seuraavasti:

- Asuinkerrostalo: 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>
- Rivitalo ja lyhytlyöntinen: 1,5 ap/asunto
- Palveluasuminen: 1 ap/160 k-m<sup>2</sup>

Liäksi tulee yhtämuotoisesti rakennettujen asuinrakennusten osalta rakentaa yksi vieraspysäköintipaikka 1000 k-m<sup>2</sup> likuutaisten autoaika-alueella ja tulee olla kaksi 50 autoaikkaa kohden ja tämän jälkeen yksi 50 autoaikkaa kohden.

Tontilla tulee rakentaa vähintään yksi kotihoitoa ja lyhytaikaista huoltopyysäköintialueella palvelua autopaikka. LPA-4-tontilla voidaan rakentaa viereisten AKR- ja PA-2-tonttien autoaika-alue. Pihalla tulee toteuttaa erillinen jalankulkuyhteys Maikkulanpuiston suuntaiseksi jalankulun ja pyöräilyn välille.

**POLKUPYÖRIEN PYSÄKOINTI**

Pyöräpysäköintialueen varattava vähintään seuraavasti:

- Asuinkerrostalo: 1 pp/40 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 1 pp/asunto
- Rivitalo ja lyhytlyöntinen: 3 pp/asunto
- Palveluasuminen: 1 pp/50 k-m<sup>2</sup> tai 1 pp/asunto

Asuinkerrostaloissa pyöräpysäköintialueen varattava vähintään runkolukittavilla telineillä.

300-31

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

Sitovan tontinajan mukainen tontti.

# OULUN KAUPUNKI

## YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:  
 MAIKKULAN KAUPUNGINOSA  
 KATU- JA PUISTOALUEET

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU MAIKKULAN KAUPUNGINOSAN  
 KORTTELI 174.

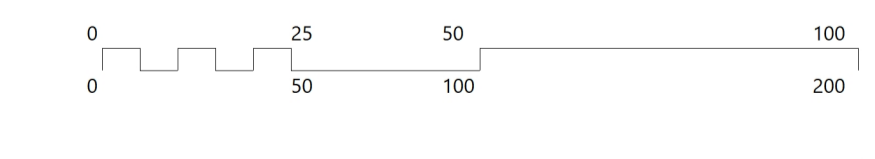
KORTTELIALUEELLE ON OSOITETTU SITOVA TONTTIJAKO, JOKA ON ESTITTÄYTTÄVÄ TARKEMMIN TONTTIJAKOKARTALLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 18.1.1999 (1631) HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON ALUEIDENKÄYTTÖLAIN 54§§ MUKAINEN  
 JA VASTAA OLOSUITEITA 10.2.2025

MAANMITTAUSINSINööri  
 PENNITTI STENIUS

MITTAKAAVA	1:1000
POIST. MERK.	1:2000



ASEMAKAAVOITUS		KORJAUS-PAIVAMAARA	YHDYSKUNTA-LAUPAKAUNTA	KAUPUNGIN-VALTUUSTO	VOIMAANTULO-PAIVAMAARA
KAIVATUNNUS	LAATIMIS-PAIVAMAARA				
564-2612	23.5.2025				
5752/2024					
SUUNNITTELUJA ENI VASU, AINO VALTAVAARA			PIRSTAA EMMA NEVALAINEN		
KAAVOITUSOHITAA KARI NYKANEN			EHDOTUS		