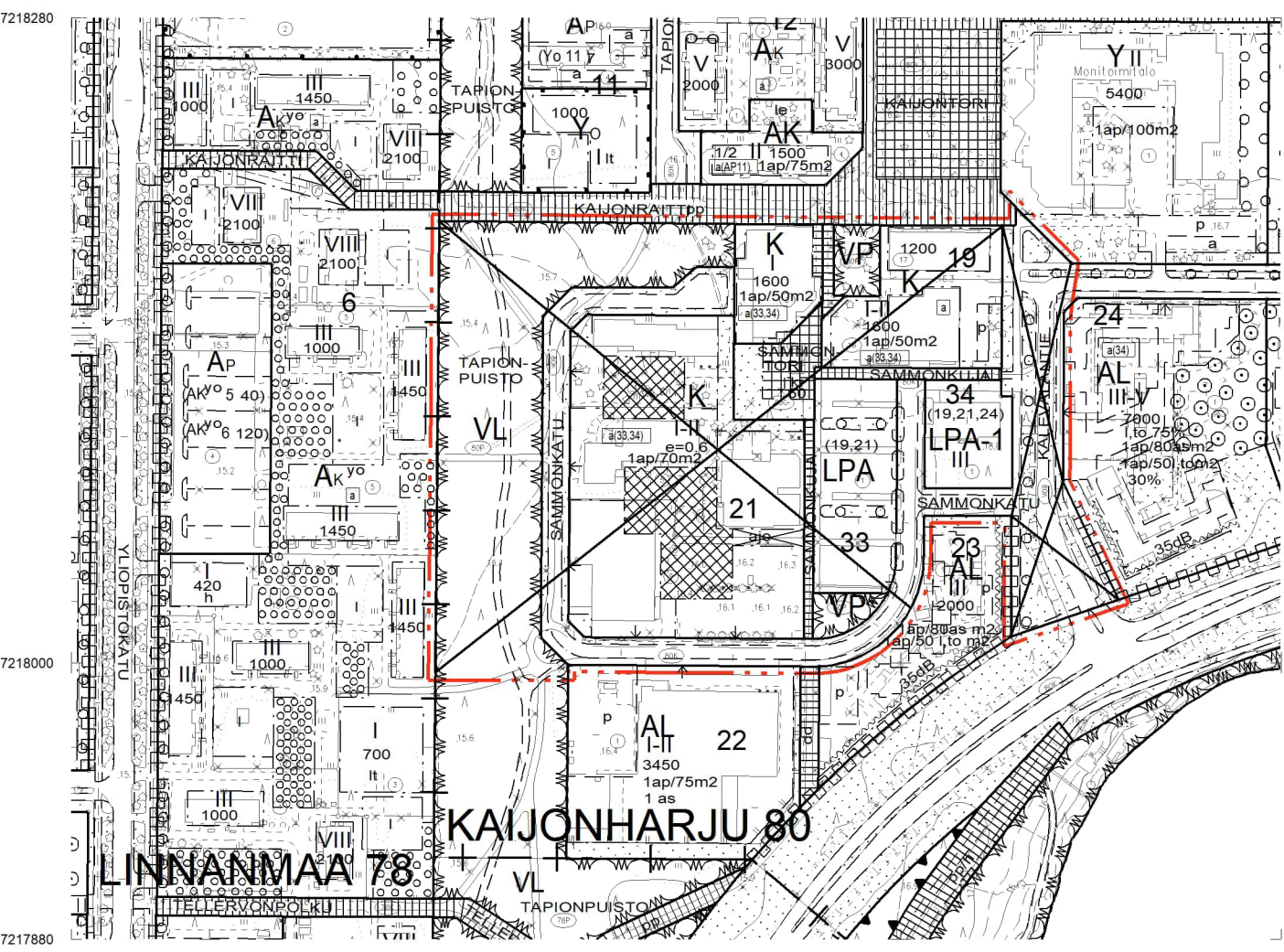
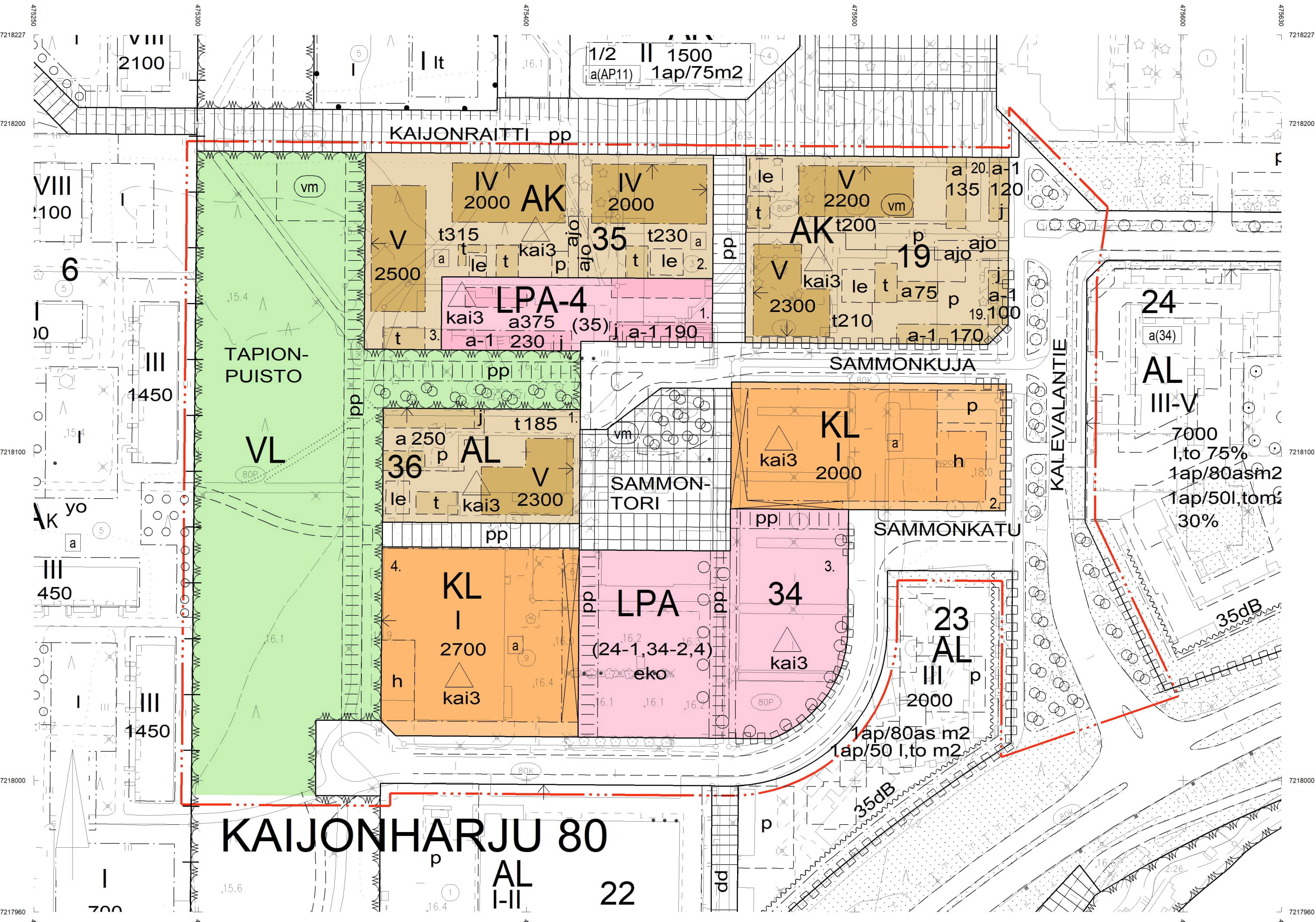




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

2	AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
6	AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
23	KL	Liikerakennusten korttelialue.
34	VL	Lähivirkistysalue.
57	LPA	Autopaikkojen korttelialue.
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 sisäpuolella asemakaavamerkinnyt ja -määräykset poistetaan

83-1		Kaupunginosan raja.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	80	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KAIJO	Kaupunginosan nimi.
93	19	Korttelin numero.
95	SAMMONKA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	2700	Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.
99-8	eko	Merkintä osoittaa korttelialueen, johon tulee varata tila hyötyjätteiden keräyspistettä varten.
100	IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
113-107	j	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
117-101	t	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
119-1	a-1	Auton säilytyspaikan rakennusala. Autopaikat on toteutettava pihaa rajaavina katoksina tai talleina.
119-101	a	Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.
127		Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
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.

135-1		Istutettava puuri.
135-3		Säilytettävää puustoa.
135-103		Ohjeellinen alue, jolla on säilytettävää ja täydennettävää puustoa.
136		Katu.
137		Katuaukio/tori.
140-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
140-2		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
147		Ajoyhteys.
148-101		Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
154-1		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
159-1		Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
165	(35)	Suluissa olevat numerot osoittavat kortteille, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
165-1	a	Korttelialueelta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolella.
165-9	(24-1,34-2,4)	Suluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin ja tontin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.
174-2	vm	Muuntaja.
174-101	vm	Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.
200-344	kai3	kai3 -merkinillä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

RAKENNUKSET, TOIMINNOT JA AIDAT

Asuinrakennusten tulee olla julkisivultaan ja kattomuodoltaan kortteleittain yhtenäisiä. Mikäli käytetään elementtirakennetta, tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen pintakäsittelyyn, saumojen suunnitteluun, sommiteluun, sijaintiin ja detailleihin. Korttelien ulkoreunoilla asuinrakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivujen tulee olla ikkunallisia ja ilmeiltään avoimia. Parvekkeet on lasitettava.

Autosuojien, piharakennuksien ja -katoksien mittakaava, julkisivumateriaalit ja värisävyt tulee sovittaa tontin arkkitehtuuriin. Korttelialueen reunalla olevissa autosuojissa, piharakennuksissa ja -katoksissa tulee olla katualueelta elävöittävää aukutusta.

Asuintonttien osalta korttelin ulkoreunat tulee rajata rakennuksiin, katoksin tai aidoin. Aidat tulee perustaa sekä sovitaa ilmeiltään ja väreiltään osaksi rakennusten arkkitehtuuria. Aitapiirustus tulee esittää rakennusluvun yhteydessä ja siinä tulee esittää perustamistapa rautasuojauksiin.

Asuinrakennusten korttelialueilla saa enintään 10 % kerrosalasta olla ympäristöä häiritsemätöntä työ-, toimisto- tai liiketila.

AK- ja AL-korttelialueiden maantasokerroksessa saa olla harraste-, varasto- ja kokonutumisiloja tai asuntoja.

AK- ja AL-korttelialueilla rakennusoikeutta voidaan sijoittaa asuinrakennuksen rakennusalaalle.

Liikerakennukset tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia ja ne tulee sovitaa materiaalien ja arkkitehtuurin keinoin ympäristöön sopiviksi. Sisäkäyntialueiden julkisivuissa tulee olla vähintään 15 % ikkunoita tai lasialueita. Huoltotiikat tulee toteuttaa julkisivumaisesti osana rakennusmassaa. Korttelissa 34 tontilla nro 2 on tontin Kalevalan tien vastainen sivu rajattava matalalla aidalla.

Korttelin 34 tonteille tulevat mahdolliset mainostornit tulee esittää rakennusluvassa. Mainokset pyritään sijoittamaan yhteen yhteiseen rakennelmaan. Mainosrakennelman sijainti, koko, malli ja kirkkaus tulee sovitaa alueen rakennuksiin ja ympäristöön, eikä siitä saa aiheutua häiriötä tai haittaa ympäristöön.

PYSÄKOINTI

Asunista palveluihin tiloihin, esimerkiksi kiinteistönhoidon tiloihin, teknisiin tiloihin, autosäilytys-, harraste-, kokonutumis- ja väestönsuojatiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Autojen pysäköintipaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- Kerrostalot: 1 pysäköintipaikka 180 asutokkerrosalan kerrosalaneliometriä kohti
- Opiskelija-asuminen: 1 pysäköintipaikka 300 asutokkerrosalan kerrosalaneliometriä kohti
- Tehostettu palveluasuminen: 1 pysäköintipaikka 400 asutokkerrosalan kerrosalaneliometriä kohti
- Palveluasuminen: 1 pysäköintipaikka 270 asutokkerrosalan kerrosalaneliometriä kohti
- Toimistot: 1 pysäköintipaikka 100 kerrosalaneliometriä kohti
- Lähikauppa: 1 pysäköintipaikka 75 kerrosalaneliometriä kohti
- Muu päivittäistavarakauppa: 1 pysäköintipaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti
- Muut liiketilat: 1 pysäköintipaikka 75 kerrosalaneliometriä kohti.

Esteettömien autopaikkojen määrä tulee olla kaksi esteetöntä paikkaa pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi esteetön paikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Esteettömät pysäköintipaikat tulee toteuttaa pysäköintinormin mukaisen velvoiteautopaikkamäärän lisäksi.

AK- ja AL-tonteilla tulee edellä määrättyjen lisäksi olla vähintään yksi vieraspaikka alkavaa 1000 kerrosalaneliometriä kohti. Asuinrakennusten korttelialueilla saa rakentaa autopaikkoja vain henkilö- ja pakettiautoja varten.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista velvoitepaikoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolausekemat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvun yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainitusta lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköintinormin järjestämisessä käytetään joustokeinoja.

Tapauskohteisesti joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:
- Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %.
- Yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa. Jousto enintään -10 %. Lupaa hakevan tulee osoittaa rakennusluvun yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisessä tulee olla maininta yhtöjärjestyksessä.

Polkupyörän pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:
- Kerrostalot: 1 polkupyöräpaikka 30 kerrosalaneliometriä kohti
- Opiskelija-asuminen: 1 polkupyöräpaikka 20 kerrosalaneliometriä kohti
- Palveluasuminen: 1 polkupyöräpaikka 40 kerrosalaneliometriä kohti
- Toimistot: 1 polkupyöräpaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti
- Lähikauppa: 1 polkupyöräpaikka 40 kerrosalaneliometriä kohti
- Muu päivittäistavarakauppa: 1 polkupyöräpaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti
- Muut liiketilat: 1 polkupyöräpaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti.

Asuntojen polkupyöräpaikoista sijoitetaan vähintään 50 % lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

Liiketilojen polkupyöräpaikoista vähintään 30 % sijoitetaan katettuun tilaan tai sisätilaan.

Polkupyörän pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

JÄTEHUOLTO

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa helposti saavutettavalle paikalle joko rakennusmassojen yhteyteen, aidattuun katokseen tai syväkeräysjärjestelmään. Asuin kortteleissa jätetiä voidaan toteuttaa aidattuna katoksena, joka voidaan integroida autosuojoihin. Suunnittelussa rakennuksia yhteiskeräysastioiden läheisyyteen tulee ottaa huomioon jätekeräysjärjestelmien paloturvallisuus.

TEKNISET TILAT JA ENERGIAINTUOTANTO

Sijoitettaessa ilmanvaihtokonehuoneita, energiantuotantotiloja ja muita teknisiä tiloja rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle on ne keskitettävä ja sopeutettava rakennuksen kokonaisuuhmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Laajat yhtenäiset tilat tulee sijoittaa vesikaton alle. Piput ja muut mahdolliset kattopinnan yläpuolelle sijoittuvat elementit tulee ryhmitellä ja sijoittaa kokonaisuuteen soveltavasti. Teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Aurinkopaneelit, lämpöpumput ja muut jalkikateen lisättävät koneet tulee sovitaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja niiden sijoittamiseen tulee varautua rakennusluvuissa.

Tonttien rakennusalaalle voidaan rakentaa asuntojen ja palvelujen tarpeisiin rakennusoikeuden lisäksi ympäristöä häiritsemättömiä energiantuotantotiloja, jotka mahdollistavat alueen uusiutuvan/vähäpäästöisten alueellisen energiantuotannon. Energiantuotantotilat eivät lisää korttelin autopaikkavelvoitetta.

Muuntamoraakennuksen etäisyys naapuritontin rakennusalanrajasta tulee olla vähintään 8 metriä.

Puistomuuntamoiden seinäpinnat tulee sovitaa yhteen alueen rakennusten julkisivumateriaalien ja värsävyjen kanssa tai niihin tulee toteuttaa taidemaalaukset. Korttelissa 19 oleva muuntamo tulee integroida korttelin rakennuksiin alueen sähköjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla.

PIHA-ALUEET JA HULEVEDEET

Rakennusluvassa tulee esittää vihersuunnittelun asiantuntijan laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma. Pihajärjestely on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin. Pihajärjestely on varattava riittävästi tilaa vettäläpäisevää pintaa, ajoreiteillä on sallittu muut materiaalit. Alueen puustoa ja metsäpohjaa tulee hyödyntää alueen viherkentämisessä. Alueen toteutuksessa syntyviä puhtaita maamassoja ja pintamaita tulee hyödyntää alueen viherkentämisessä. Olevia puita tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. 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. Alueita ei saa käyttää lumitilana. LPA-alue tulee asentaa istutuksiin. Ennen rakennusluvun myöntämistä tulee esittää koko korttelialueella koskeva käyttösuunnitelma. Lattia- ja pihakorot tulee sovitaa katujen ja yleisten alueiden tasauksiin tarvittaessa lukimureja ja istutuksia käyttäen.

Hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä, mikäli maaperä sallii. Jos vesiä ei voida imeytää, tulee kertyvät hulevedet viivyttaa alueella ennen johtamista sadevesijärjestelmään. Suodatus- ja imeytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista kahtasataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohden.

Viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -aitaiden tai -sallioiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköintialueilla tulee mahdollisuuksien mukaan suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja, kuten nurmikkua, soraa tai kivituhkaa. Pysäköintialueelta kertyvistä hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.

Yleiset alueet: Kävely- ja pyöräilyreiteillä tulee mahdollisuuksien mukaan suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja, kuten kivituhkaa tai vettä läpäisevää asfalttia. Vettä läpäisemättömiä pinnoilla kertyviä vesiä tulee viivyttaa ennen johtamista hulevesiverkostoon.

MAAPERÄN PILAANTUNEISUUS

Alueella tulee tarkkailaa maarakennustöiden yhteydessä maaperän laatua ja tarvittaessa tehdä tarkentavia tutkimuksia. Pilaantunut maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Hapannottumisriski tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihoissa, maa-aineksen lajityksessä sekä kuivatussyvytyksessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happannottumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

Sitovan tonttijakon mukainen tontti.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

KAIJONHARJUN KAUPUNGINOSAN
KORTTELIT 19, 21, 33, 34
SEKÄ PUISTO-, TORI- JA KATUALUEET.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU KAIJONHARJUN KAUPUNGINOSAN
KORTTELIT 35 JA 36.

KORTTELIALUEILLE ON OSOITETTU ASEMAKAAVASSA SITOVAT TONTTIIJAOT,
JOTKA ON ESITETTY TARKEMMIN TONTTIIAKOKARTOILLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 28.5.1993 (1311) VAHVITETTU ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a§ MUKAINEN
JA VASTAA OLOSUHEITA 21.3.2025

MAANMITTAUSINSINÖÖRI

PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA

POIST. MERK.

1:1000

1:3000

0

25

50

100

200

0

50

100

ASEMAKAAVOITUS

KAIVATTUNNUS DRNO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2437	2.8.2024	5.6.2025	17.6.2025	25.8.2025	
9449/2019					
SUUNNITTEILIA LEENA SOUDUNSAARI			PIIRTAJA TARJA KORPI, OUTI COLLANDER		
 ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKO KARI NYKÄNEN			EHDOTUS		