



- ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:**
- 6 AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
 - 7-1 AH-1 Asuimia parveleita yhteiskäyttöön korttelialue. Alue on rakennettava korttelin yhteiseksi oleskelu- ja viheralueeksi, joka on toteutettava yhtenäisen suunnitelman mukaisesti.
 - 26 KTY Toimittarakennusten korttelialue.
 - 57-3 LPA-3 Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saadaan rakentaa pysäköintialue. 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.
 - 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 59 Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
 - 92-1 82 Kaupunginosan nimi.
 - 93 Korttelin numero.
 - 95 JÄLSIKUJA Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
 - 96 13000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
 - 96-20 ta400 Talous- ja huoltotilojen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
 - 100 VIII Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostalteen.
 - 112 II Alleivuttu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määrityksen.

- 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.
 - 117 t Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
 - 120-3 kk-1(200) Kellarikerros, johon saadaan sijoittaa rakennusalaan sallitun kerrosalan lisäksi rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Sulutissa oleva luku ilmoittaa kellarikerroksessa sallitujen rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisen tilojen pinta-alan nelioina.
 - 122-2 ma-p Maanalaisten pysäköintipaikka.
 - 124-101 Ohjeellinen maanalaisten tilojen johtava ajoluiska.
 - 126-1 Rakennusalailla oleva nuoli viiva osoittaa millä välillä rakennus on rakennettava yhtäjaksoisena.
 - 127-1 Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka paikka on ohjeellinen.
 - 129 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
 - 132 Merkinä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikkenuelua vastaan on oltava vähintään 0,0 dBA.
 - 132-7 dB Merkinä osoittaa alueen tai rakennusalan, jolla meluselvityksin tulee valmistaa melun ohjeiden toteutuminen ennen rakennusluvian myöntämistä.
 - 133-101 Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
 - 134-101 Ohjeellinen istutettava alueen osa.
 - 135-101 Ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puita.
 - 135-103 Ohjeellinen alue, jolla on säilytettävä ja täydennettävä puustoa.
 - 136 Katu.
 - 140-2 pp Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
 - 140-101 Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
 - 141-2 Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
 - 142-2 pp/t Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.
 - 147-101 Ohjeellinen ajoyhteys.
 - 159 Kataluuden rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
 - 160-3 Alueelle on rakennettava melusuojaus. Merkinä osoittaa suojuksen likimääräisen sijainnin.
 - 174-2 vm Muuritalja.
 - 190-3 Merkinä, jonka osoittamalle paikalle on rakennettava muuri.
 - 200-349 kos1 kos1-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:
- RAKENTAMINEN, KAUPUNKIKUVA JA TAIDE**
- Korttelin asuin-, liike- ja toimistorakennuksille osoitettua rakennusoikeudesta saa käyttää yhteensä enintään 2600 kerrosalaneliömetriä erityisäsuunneeseen, josta enintään puolet saa olla ympäristösuojauksia hoivaa.
- Alueelle ei saa sijoittaa päivittäisarokan myymälätiloja.
- Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas, monipuolinen sekä ilmeiltään ja värinsävyiltään vaihteleva kokonaisuus. Kurkin AL-korttelialueen julkisivuissa tulee käyttää vähintään neljää erilaista, mutta toisinaan sopivaa julkisivuväriä. Julkisivuvärienä tulee käyttää pääasiassa maanvärisiä ja murettuja sävyjä. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää tiiltä. Laajoja julkisivupintoja tulee jakaa porrastuksin, erkkerein ja julkisivumateriaalin värikyksen vaihdoksilla. AL- ja LPA-korttelialueilla rakennusten kattomuodon tulee olla suorilinjainen ja tasakattoinen korttelin ulkokehän suuntaan.
- Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasonkerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa. Rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivun tulee olla yleisten alueiden suuntaan ikkunalaisia ja ilmeiltään avoimia. Korttelin eteläjulkisivu Tervahovintien kataluuden suuntaan tulee toteuttaa siten, että maantasonkerroksen julkisivusta vähintään 50% on ikkuna- tai lasipinta, jokselle AL-korttelialueella tulee rakentaa vähintään yksi laadukas monikäyttöinen yhteistila. Yhteistilaa saa sijoittaa myös korttelin yhteispihan t-rakennusalueelle. Asuin- ja toimistorakennusten porrashuoneet tulee viihtyisyyden ja luonnonvalon saannin takaisiksi varustaa ikkunoilla kaikkialla kerrostalossa.
- Tervahovintien puoleisella AL-korttelialueella saa kellarikerrokseen kk-1 merkinnällä osoitettua rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja toteuttaa myös saman tontin t-alueella kellarikerroksessa. Tervahovintien puoleisen AL-korttelialueen kellarikerroksen tilojen suunnittelussa tulee erityisesti huomioida muuntojoustavuus ja mahdollisuus liike- tai toimiltojen toteuttamiseen.
- Korttelialueelle tulee toteuttaa taidetta, joka on pääosin integroitava osaksi rakennuksia tai muita kiinteitä rakenteita.
- Pysäköintialueen julkisivun tulee toteuttaa korkeatasoisesti ja esimerkiksi taidetta, valaistusta ja kasvillisuutta käyttäen.
- PARVEKKEET JA MELUNTORJUNTA
- Alueella ei sallita avonaisia luhtikäytäviä.
- Korttelialueiden ulkoreunoilla parvekkeet on toteutettava sisäänvedettyinä ja/tai julkisivunomaisina parvekkeittain.
- Oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, ettei melutaso päivähoivoavissa 55 dB yllä. Oleskeluparvekkeet, jotka sijaitsevat yli 52 db päivämelutason julkisivuilla tulee lasittaa. 52 db:n melutasorajassa on huomioida avoimella parvekkeella tapahtuva heijastuminen aiheuttama noin 3 db:n melutason kasvu. Parvekkeen saa korvata melualueen puolella puoliympyrämuotoisella viherhuoneella, joka saadaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Viherhuoneista ei aiheudu autopaikkavaikeutia.
- Korttelipihojen ulko-oleskelu- ja leikki-alueilla liikenteestä aiheutuva A-painotettu kesäkieläntaso ei saa ylittää päiväaikaan (Laeq 7-22) 55 db eikä yöaikaan (Laeq 22-7) 50 db. Korttelipihojen kaikkisuutta tulee rajoittaa istutusten avulla sekä piharakennusten ja rakenteiden materiaalinvalinnoin. Meluolosien puoleiset katokset ja talousrakennukset tulee toteuttaa riittävästi melulta suojaavina.
- Korttelialueita vaihteittain rakennettaessa tulee melusuojaustarve selvittää, ja tarvittaessa toteuttaa selvitysten osoittamat pysyvät ja väliaikaiset melusuojausjärjestelmät ennen melulle herkien kohteiden käyttööntoitoa.

PIHA-ALUEET

Asuin- ja toimistorakennusten yhteydessä on esitettävä koko korttelialueella koskeva käyttösuunnitelma. Suunnitelmassa tulee määrittää mm. pihojen toiminnat, korkeudet, hulevesijärjestelmä, piharakennukset, pihatuoto sekä auto- ja polkupyöräpysäköintien järjestely.

Rakennusluvian yhteydessä on esitettävä viheruunnittelun asiantuntijan laatima koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutus suunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Kasvillisuuden kasvuyhteistyksi tulee varmistaa riittävä korttelialueen istutusohjelma. Korttelin tai korttelialueen sisäisiä rajoja ei saa aidata, ellei erityisäsuunneeseen, päiväkodin tai muun vastaavan toiminta siltä edellytä.

Korttelialueella pih-alueella saa rakennusoikeuden puitteissa rakentaa talousrakennuksia ja katoksia pihatoimintojen ja kiinteistönhoiton tarpeisiin. Piharakennukset ja katokset tulee toteuttaa viherkattoisina ja jäsenellä mitakaavaltaan pihapiiriin sopivan kokoisiksi yksiköiksi sekä sijoittaa esteettömästi helposti saavutettavalle ja huoltettavalle paikalle.

Maaperän puhtaus tulee varmistaa tonttikohdasta. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamisen ryhtymistä.

AUTOPAIKAT

Maantason toteutettavia autopaikkoja saa sijoittaa vain autopaikkojen korttelialueelle sekä liikenteelle osoitettuihin AH-1-korttelialueille. Pysäköintiloissa ja autopaikkojen korttelialueella tulee varustaa sähköautojen latauspisteisin.

Autojen pysäköintipaikkoja on osoitettava vähintään seuraavasti:

- asunnot: 1 pysäköintipaikka 190 asuin- ja toimistorakennuksen kerrosalaneliömetriä kohti.
- liiketilat: 1 pysäköintipaikka 75 liiketilan kerrosalaneliömetriä kohti.
- toimistotilat: 1 pysäköintipaikka 100 toimistotilan kerrosalaneliömetriä kohti.
- palvelusummit: 1 pysäköintipaikka 270 palvelutilan kerrosalaneliömetriä kohti.
- lehostettu palvelusummit: 1 pysäköintipaikka 400 lehostetun palvelusummit kerrosalaneliömetriä kohti.

Vaadittujen autopaikkojen lisäksi tulee toteuttaa yksi vieraspaikka jokaista aikavaa tuhatta asuin- ja toimistorakennuskohtaan.

Vaadittujen autopaikkojen lisäksi tulee toteuttaa kaksi liikenteestöntä autopaikkaa viittäkymmentä autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi liikenteestöntä autopaikka kutakin aikavaa viittäkymmentä autopaikkaa kohti. Pysäköintipaikkojen melutasoa tulee rajoittaa vain asuin-, liike- ja toimistorakennuksen käytettävissä kerrosalaa, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja.

Korttelialueen veloitautopaikoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella tehdä puustoa, joustopaikoita ja palvelun toimivuuksia osoitettua rakennusluvian yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisella sopimuksella. Veloitautopaikkoja tulee toteuttaa viisi maunista lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköintin järjestämisessä käytetään joustopaikoita.

POLKUPYÖRÄPAIKAT

Polkupyöräpysäköintipaikkoja on osoitettava vähintään seuraavasti:

- Asuin- ja toimistorakennukset: 1 pyöräpaikka / 30 asuin- ja toimistorakennuksen kerrosalaneliömetriä kohti.
- Toimistotilat: 1 pyöräpaikka / 40 toimistotilan kerrosalaneliömetriä kohti.
- Asuin- ja toimistorakennukset: 1 pyöräpaikka / 50 kerrosalaneliömetriä kohti.

Asuin- ja toimistorakennuksissa on esitettävä vähintään 50 % polkupyöräpaikoista lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä polkupyöräpaikat eivät saa olla kellarikerros- tai seinätiloissa.

Toimistoissa ja toimiltoissa yli 600 kerrosalaneliömetrin työpaikoissa osoitetaan työmatkapyöräilylle edellyttämällä suihku-, kuivatus- ja säilytystilaa.

Polkupyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Kaikki ulko-ovilla sijaitsevat polkupyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

Vaadittujen polkupyöräpaikkojen lisäksi tulee toteuttaa yksi erikoispolkupyöräpaikka jokaista tuhatta asuin- ja toimistorakennuskohtaan sekä aikavaa tuhatta asuin- ja toimistorakennuskohtaan.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

5. Sitovan tonttijakon mukainen tontti.

OULUN KAUPUNKI
YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

KOSKELAN KAUPUNGINOSA
KORTTEI 80
TONTTI 7 SEKÄ
KATU- JA PUISTOALUE

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU KORTTEI 82.

KORTTELIALUEELLE ON OSOITETTU SITOVA TONTTIJAKO, JOKA ON ESTETTY ERILLISILLÄ TONTTIJAKOKARTOILLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 12.6.1974 (659), 29.10.2002 (1753), 26.1.2015 (2146) VAHVISTETTU / HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAT.

POHJAKARTTA ON ALUEIDENKÄYTTÖLAIN 54§ MUKAINEN JA VASTAA OLOSUhteita 8.4.2025

MAANMITTAUSINSINööri
PENTTI STENIUS

MITTAAVA 1:1000
POST.MERK. 1:2000

ASEMAKAAVOITUS	KAIVATUSNUMERO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAITUKUNTA	KAUPUNGIN- LAITUKUNTA	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2385 7547 / 2018	6.6.2025	5.9.2025	17.6.2025	6.10.2025		

SUUNNITTELIJA
TOPIAS YLI-VAKKURI, VILLE HONKONEN

PIIRTAJA
O. COLLINDER, L. MÄKIVIERIKKO

KAIVOTUSOHJAAJA
KARI NYKÄNEN

EHDOTUS