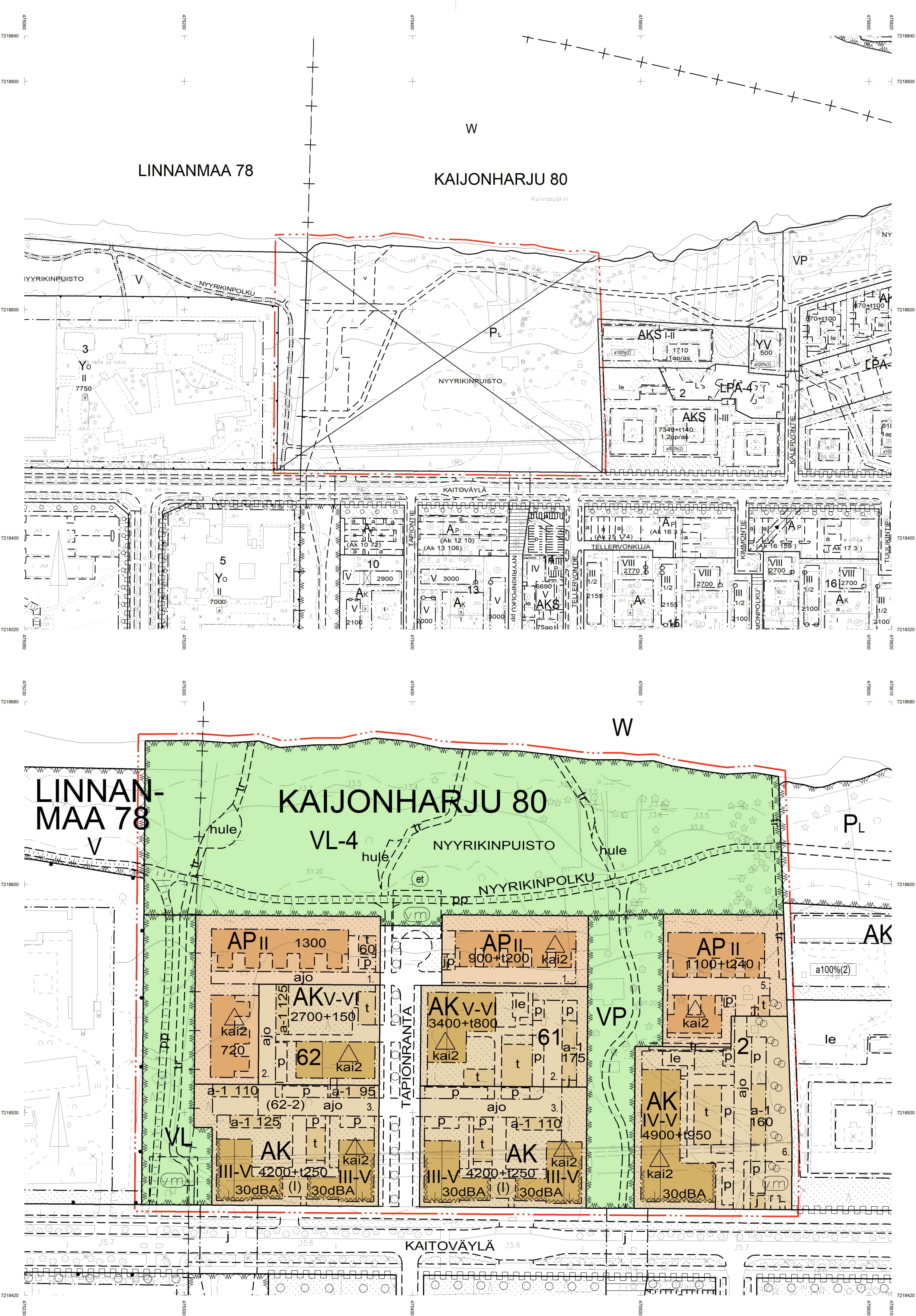




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:	
2	AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
3	AP Asuinpientalojen korttelialue.
33	VP Puisto.
34	VL Lahivirkistysalue.
34-4	VL-4 Lahivirkistysalue. Alueella on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa.
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.
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	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	Kaupunginosan nimi.
93	Korttelin numero.
95	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-1	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerroksen neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
100	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
100-101	Suluissa oleva roomalainen numero osoittaa ohjeellisen kerrosluvun.
113	Rakennusala.
113-101	Ohjeellinen rakennusala.
113-107	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
117-101	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
119-1	Auton säilytyspaikan rakennusala. Autopaikat on toteutettava pihaa rajaavina katoksina tai talleina.
119-104	Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala. Autopaikat on toteutettava pihaa rajaavina katoksina ja talleina.
126	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
129	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
132-6	Merkintä osoittaa alueen tai rakennusalan, jolla rakennusten äänitaseroarvaamus on 30 dB(A).
133-101	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueksi varattu alueen osa.
134	Istutettava alueen osa.
134-101	Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-1	Istutettava puurivi.
135-3	Säilytettävää puustoa.
136	Katu.
140-101	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
147	Ajoyhteys.
151	Pysäköimispaikka.
151-101	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
165-9	Suluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin ja tontin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.

174-3	et	Yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva rakennelma tai laitos.
174-101	vm	Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.
190-113	hule	Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
190-118	tr	Tulvareitti, jonka sijainti on ohjeellinen. Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti pannaanetta pitkin. Reittiä ei saa padota hallitaisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, että tulvavesi vohingolta niitä.
200-324	kai2	kai2-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä: KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti laadukas ja kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus. Korttelien suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan. Korttelien ulkorunonilla asuinrakennusten ensimmäisten kerrosten julkisivujen tulee olla ikkunallisia ja ilmeellään avoimia. Asuinrakennusten tulee olla julkisivullaan ja kattomuodollaan yhtenäisiä. Asuinrakennusten katot toteutetaan harjakattoina. Asuinkerrostalojen harjan suunnat on osoitettu kaavakartassa. Kattokätevyys on 1-3. Asuinkerrostalojen harjakaton alle ulakolle voidaan sijoittaa IV-konehuone ja itämistovarastoja. IV-konehuoneet voidaan sijoittaa ulakolle kaavassa osoitetun rakennusoikeuden isäksi. IV-konehuoneita tai niiden osia ei saa sijoittaa vesikatkojen yläpuolelle. Piharakennuksille ja katoksille voidaan rakentaa kasvikatot. Autopaikoilla, jotka on toteutettava pihaa rajaavina katoksina tai talleina, tulee olla kasvikatot. Asuinrakennuksissa, piharakennuksissa, autokatoksissa ja muissa piharakenteissa on vaihteleva materiaali- ja värimaailma. Sävyinä käytetään tilienpunaista, ruskeaa, vaaleanruskeaa, harmaata ja vaaleanharmaata. Mikäli käytetään elementtirakennetta, tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen pintakäsittelyyn, saumojen suunnitteluun, sommitteluun, sijaintiin ja detaljeihin. Parvekkeet on toteutettava Kaitoväylän puoleisilla julkisivuilla sisänsävedettyinä. Parvekkeita voidaan toteuttaa muilla julkisivuilla myös ranskalaisina parvekkeina tai rungon ulkopuolisina julkisivunomaisina parvekekenttinä ulottuen rakennusalan ulkopuolelle. Parvekkeiden rakenteet perustukseen tulee olla rakennusalan sisällä. Asuntojen parvekkeet voidaan lasittaa lukuun ottamatta ranskalaisia parvekkeita. Kaitoväylän suuntaan avautuvat parvekkeet tulee lasittaa liikennemelua vastaan. PIHA-ALUEET Korttelin ensimmäisen rakennushankkeen rakentamisluvun yhteydessä on laadittava koko korttelialueen yleispiirteinen suunnitelma autopaikkajakautumiseen sekä esitettävä viheruunnitelman sisältäen laatu- ja korttelialueita koskeva piha- ja viher- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Lisäksi tonteilla tulee laatia viherkehoksuuskaskeima, ja viherkehokkuuden tulee täyttää Oulun viherkehon vähimmäiskortteen vaatimukset. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin sekä hulevesien viivytyselle ja mahdolliselle imeytykselle. Pihojen oleskelualueita tulee suojata penssillä ja puilla. Pysäköintialueet tulee jäsennellä istutuksin. Pientalojen yleistä virkistysaluetta vasten sijoittuvat piha-alueet tulee aidata. Alueen puustoa ja metsänpohjaa tulee hyödyntää alueen viherkentämisessä. Alueen toteutuksessa syntyviä puutalaa maamassoja ja pintamaita tulee hyödyntää alueen viherkentämisessä. Olevia puuta tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Suunnitelmassa tulee erityisesti huomioida asemakaavakartassa osoitetun säilytettävän puuston alue. Säilytettävän puuston alueet tulee suojata rakentamisen aikana eikä alueita saa käyttää varastointiin. Säilytettävän puuston alueilla maanpinnan muotoilua tulee välttää. Tulee myös varmistaa, että säilytettävästä puustosta on riittävästi etäisyyttä rakennettavaan pintaan. Alueita ei saa käyttää lumitilana. YLEISET ALUEET Nyirikipuiston lähivirkistysalueella on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa. Alueen puustoa ja metsänpohjaa tulee säilyttää. Lahopualueet tulee säilyttää mahdollisimman laajoina kokonaisuuksina. Metsänpohjaa ei saa käyttää lumitilana. Alueen tulee säilyä metsäisenä ja maanpinnan muotoilua tulee välttää. Tulee myös varmistaa, että säilytettävästä puustosta on riittävästi etäisyyttä rakennettavaan pintaan. Korttelien 2 ja 61 välisellä puustovaluella olevia puuta tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Alueella tulee toteuttaa voistopuisto. Kävely- ja pyöräilyreitteillä tulee mahdollisuuksien mukaan suusia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. HULEVEDET Tonteilla tulee viivyttaa hulevesiä vähintään 1 m3 jokaista 100 m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Alueella tulee suojata vettä läpäiseviä säilytystiä ja säilyttää viheralueita mahdollisimman paljon. Liikennöityjen alueiden hulevedet tulee pyrkiä johtamaan viherpaineen/ biosuodatusalueen kautta hulevesiverkostoon. Pohjavedenpintaa ei tule alentaa alueella olevien potentiaalisten sulfidien vuoksi. Pohjaveden noste tulee huomioida maanalaisten hulevesien hallintatarkaisujen suhteen. Tulvareitit tulee turvata alueen pinnan muotoiluilla.
	PYSÄKÖINTI	Asuntojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennusten asuinkerroksia, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja. Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti: - Kerrostalot 1 ap/180 k-m2 - Asuinpientalot ja -rivitalot 1 ap/asunto - Palveluasunnot 1 ap/270 k-m2 - Tehostetun palveluasumisen 1 ap/400 k-m2 - Toimistotalot ja muut palvelut 1 ap/100 k-m2 - Liiketilat 1 ap/75 k-m2 Korttelin asunnoille varataan yksi vieraspaikka alkavaa 1000 k-m2 kohden. Velvoitepaikkamäärän lisäksi tulee toteuttaa kaksi esteetöntä pysäköintipaikkaa pysäköintialueen 50 pysäköintipaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi esteetön pysäköintipaikka kutakin alkavaa 50 pysäköintipaikkaa kohti. Pysäköintialueella tulee varautua sähköautojen latauspaisteisiin. POLKUPYÖRIEN PYSÄKÖINTI Alueelle on osoitettava pyöräpysäköintipaikkoja vähintään seuraavasti: - Kerrostalot 1 pp/30 k-m2 - Asuinpientalot ja -rivitalot 3 pp/asunto - Palveluasunnot 1 pp/40 k-m2 - Tehostetun palveluasumisen osalta on osoitettava pyöräpaikat vain työntekijöitä ja vierailijoita varten - Toimistotalot ja muut palvelut 1 pp/50 k-m2 - Liiketilat 1 pp/40 k-m2 Asuntojen ja palvelurakennusten polkupyöräpysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa lukittavaan ja lämpimään sisätilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkoluokittavia. Muille toiminnolle, kuten liiketiloille, varattavista polkupyöräpysäköintipaikoista vähintään 30 % osoitetaan katettuun tilaan. Polkupyörien pysäköintipaikat ei kohdettu autopaikaveivotetta. Asuinnoille tulee lisäksi varata tila yhdelle enkoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa 1000 k-m2 kohden. Muut pyöräpysäköintipaikat on sijoitettava helposti saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan. Ulkona olevien telineiden tulee olla runkoluokittavia. TEKNISET LAITTEET JA TILAT, JÄTEHUOLTO Välttämättömät tekniset laitteet eivät saa sijaita vesikatot yläpuolella, vaan ne on sovitettava rakennuksen kokonaisrahmaan ja julkisivuarkkitehtuuriin. Kerroksissa olevien teknisiin tiloihin ei kohdettu autopaikaveivotetta. Ilmaväyht- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Muuntamot tulee sijoittaa alueen sähköjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamot on voitava rakentaa ensimmissä rakennusvaiheissa. Muuntamot voidaan integroida huomaamattomalla tavalla korttelialueen rakennuksiin tai katoksiin alueen sähköjakeluverkonhaltijan hyväksymällä tavalla. Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksiin, piha-alueelle rakennettaviin talousrakennuksiin tai katoksiin tai toteuttaa syväkeräyksenä helposti saavutettavalle ja huollettavalle paikalle. SULFAATTIMAA Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnitelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintymisen ja niiden vaikutus suunnitelmatarakaasiin. Happamotilumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-ainesten lajityyppien happamotilumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Alueelle ei saa rakentaa kellartiloja. TONTTIJAKOMERKINNÄT: Sivovan tonttijakon mukainen tontti.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

LINJANMAAN KAUPUNGINOSA
VIRKISTYS- JA VESIALUE
KAIJONHARJUN KAUPUNGINOSA
PUISTO- JA VESIALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU
KAIJONHARJUN KAUPUNGIOSAN KORTTEILT 61 JA 62.

KORTTEILUALUEILLE ON OSOITETTU ASEMAKAAVASSA SITOVAT TONTTIIJAOT, JOTKA ON ESITETTY TARKEMMIN TONTTIIJAKARTOILLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 17.5.1979 (861, 863) VAHVISTETUT ASEMAKAAVAT SEKÄ 19.6.2006 (1863) HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a§ MUKAINEN JA VASTAA OLOSUITEITA 19.8.2025

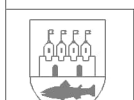
MAANMITTAUSINSINööri
PENTTI STENIUS

MITTAAKAAVA 1:1000
POIST.MERK. 1:2000

0 25 50 100 200

ASEMAKAAVOITUS				
KAVAANTUNNUS	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN- VALTUUSTO
564-2359	16.10.2025			
10622/2017				

SUUNNITTELIJA LEENA SOUDUNSAARI		PIIRTAJA ANITA KOVIKKO
------------------------------------	--	---------------------------



KAIVOITUSOHJATAJA
KARI NYKÄNEN

EHDOTUS