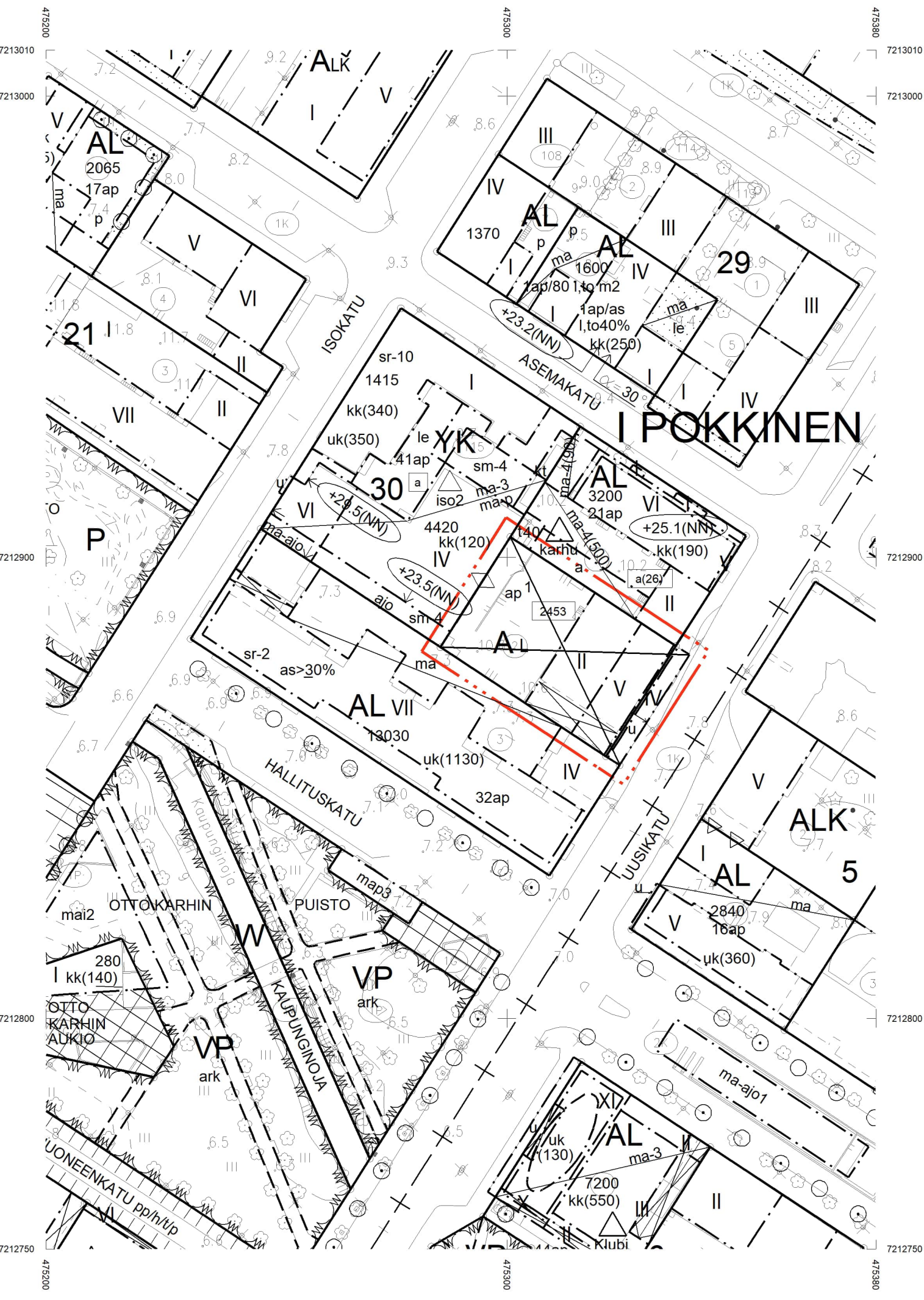




- 6
- AL
- 82
-
- 82-1
-
- 84
-
- 85-1
-
- I
- POKKI
- 30
- 93
- 30
- 96
- 5100
- 100
- VII
- 109-2
- +30,31
- 113
-
- 115-5
- m-3(150)
- 120-2
- ma-3
- 122-2
- ma-p
- 125
- u
- 127
-
- 129
-
- 136
-
- 147
- ajo
- 174-2
- vm
- 190-8
-
- 190-17
- la-par
- 200-403
-
- pok9

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät ja -määräykset poistetaan.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.

Korttelin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema. Korkeusjärjestelmä N2000.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtilaa maantasokerrokseen. Uusissa oleva luku ilmoittaa ko. toimintojen vähimmäiskerrosalan neliömetreinä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.

Maanalaisten tila, johon saadaan sijoittaa kaksi maanalaista kellarikerrostä.

Maanalaisten pysäköintipaikka.

Uloke.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Katu.

Ajoyhteys.

Muuntaja.

Rajalla olevaan seinään saa tehdä aukkoja, ovia ja ikkunoita.

Rakennusalan osa, jolle rakennettavat parvekkeet on lasitettava.

pok9 -merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Kaupunkikuva ja rakentaminen:

Rakentamisen tulee muodostaa arkkitehtonisesti laadukas kokonaisuus. Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa. Varastot tai muut katutason julkisivua passiivoivat tilat tulee sijoittaa pihan puolelle. Maantasokerrokseen kadun varrelle ei voi sijoittaa asuntotiloja. Uusikadun puolelle katutasoon tulee sijoittaa liike-/toimistotilaa. Vähintään 70 % Uudenkadun puoleisista maantason julkisivuista on oltava ikkunapintaa tai aukkoa. Maantason umpimintojen tulee olla materiaaleiltaan ja artikuloinniltaan katutilan julkista ilmettä parantavaa.

Rakennusten julkisivujen tulee olla rapattuja ja värisävyiltään vaaleita. Pihan puolella julkisivuissa voidaan kuitenkin käyttää tehoseena muita materiaaleja ja muunlaisia värisävyjä. Parvekkeiden tausta- ja sivuseinät voivat olla muuta materiaalia ja värisävyä kuin muut seinäpinnat. Materiaalien tulee olla teknisesti ja esteettisesti laadukkaita ja aikaa kestäviä kaikissa mittakaavoissa, valaistusolosuhteissa sekä kaikilla etäisyyksillä, joilta niitä tarkastellaan.

Uudenkadun puoleisella julkisivulla äänitaseroavaatimus on 31 dB.

Parvekkeet:

Parvekkeet on toteutettava kadun puolella sisäänvedettyinä ja/tai ranskalaisina parvekkeina. Kaikki asuntojen parvekkeet on lasitettava. Ranskalaisia parvekkeita ei tarvitse lasittaa. Liikenteestä aiheutuva melutaso ei saa parvekkeilla ylittää päiväajan keskiäänitasoa 55 dB. Lasitettavien parvekkeiden äänitaseroavaatimus on Uudenkadun suuntaisella julkisivulla 12 dB sekä tontin nro 1 vastaisella rakennusallalla 10 dB.

Piha-alueet ja hulevedet:

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima koko korttelialuetta koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien johtamissuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn. Lumen kertyminen ja poisto sekä putoamisen estäminen katoilta tulee ottaa huomioon suunnittelussa osana yleisten alueiden ja pihojen käytöurvallisuutta.

Toisen kerroksen tasolla olevilla kansipihoiilla tulee varmistaa istutusten kasvuedellytykset riittävän paksuilla istutusaloilla. Istutettaviksi tulevista alueista vähintään puolet on oltava paksua kasvualustaa, paksuus vähintään 0,5-0,9 metriä, johon voidaan istuttaa erikokoisia pensaita. Istutusalojen korkeudet voivat vaihdella luonnonmukaisen lopputuloksen aikaansaamiseksi. Kasvillisuuden, kasvualustan ja kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve tulee ottaa huomioon rakenteiden mitoituksessa. Istutukset tulee toteuttaa siten, etteivät ne tarpeettomasti korota pihan korkoa tai rakennuksia. Lattia- ja pihakorkeudet tulee korttelialueen reunoihin sovitaa ympäröivien alueiden korkeusasemiin siten, etteivät ne tarpeettomasti korota rakennuksia.

Korotettujen pihakansien ja kansipihojen reunat naapuritonttien suuntaan kaiteineen tulee kasitella ympäristöön sopivaksi.

Alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Lisäksi mahdollisista pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta ja muita mahdollisia haitta-aineita. Kattovedet voidaan johtaa viivytykseen ilman laadullista hallintaa.

Pysäköinti:

Asuntojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennusten asuinkerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja. Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:
- asuminen: 1 pysäköintipaikka / 210 asutokkerrosalaneliömetriä
- liike- ja toimistotila: 1 pysäköintipaikka / 85 kerrosalaneliömetriä.

Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Esteettömiä autopaikkoja tulee toteuttaa pysäköintinormin mukaisen velvoitepaikkamäärän lisäksi kaksi autopaikkaa pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitaan tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista velvoitepaikoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvan yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainitusta lukumäärästä vähintään 80 %, jos pysäköinnin järjestämisessä käytetään joustotelektioita.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:
- Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %.
- Yhteiskäyttöautot: Yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa, jousto enintään -10 %.
- Lupa hakevan tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä.

Polkupyörien pysäköinti:

Alueelle on osoitettava asukkaita varten vähintään yksi polkupyöräpaikka 30 asutokkerosalaneliömetriä kohti. Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerrosteisissa tai seinätiloissa. Asunnoille tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa tuhatta asutokkerosalaneliömetriä kohden. Mahdolliset ukona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Liiketallie on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka 40 kerrosalaneliömetriä kohti ja toimistotilalle vähintään yksi polkupyöräpaikka 50 kerrosalaneliömetriä kohti. Liike- ja toimistotilan polkupyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan tai sisätilaan. Polkupyörien pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan ovien tulee olla helposti avattavia ja mitoituksen mahdollistaa talutus ulkoa pyöräpysäköintipaikalle. Kynnysten enimmäiskorkeus on 20 mm. Pyöräpysäköinti voi sijaita muualla kuin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissi, johon pyörä mahtuu pyörilleen, tai luiska, jonka enimmäiskaltevuus on 8 %.

Tekniset laitteet ja tilat:

Ilmanvaihtokonehuoneita tai muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa rakennuksien ylimmän kerroksen yläpuolelle tai kansipihalle. Välttämättömät tekniset laitteet vesikaton yläpuolella on sovitettava rakennuksen kokonaisuuhmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Kerroksissa olevin teknisin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytysteknikaan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Muuntamo tulee integroida rakennukseen alueen sähköjakeluverkonhaltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamo on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

Jätehuolto:

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennusmassojen yhteyteen helposti saavutettavalle ja huollettavalle paikalle.

Väestönsuoja:

Väestönsuojatilat toteutetaan rakennusten kellarikerroksiin ja/tai osoitetaan erikseen sovitavalla tavalla korttelialueen ulkopuolelta.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

I KAUPUNGINOSA

KORTTELI 30

TONTTI 2

JA KATUALUE

ASEMAKAAVA ALUEELLA ON VOIMASSA SITOVA TONTTIUAO.

ALUEELLA ON VOIMASSA 16.8.1968 (471) HYVÄKSYTTY / VAHVISTETTU ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON ALUEIDENKÄYTTÖLAIN 54a§ MUKAINEN

JA VASTAA OLOSUHTEITA 11.6.2025

MAANMITTAUSINSINööri

PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA

1:1000

POIST. MERK.

1:1000



ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2410	16.10.2025				
119/2019					
SUUNNITTELIJA LEENA KALLIONIEMI, JERE KLAMI			PIIRTAJA OUTI COLLIANDER		
 KAAVOITUSOHTAIA KARI NYKÄNEN					EHDOTUS