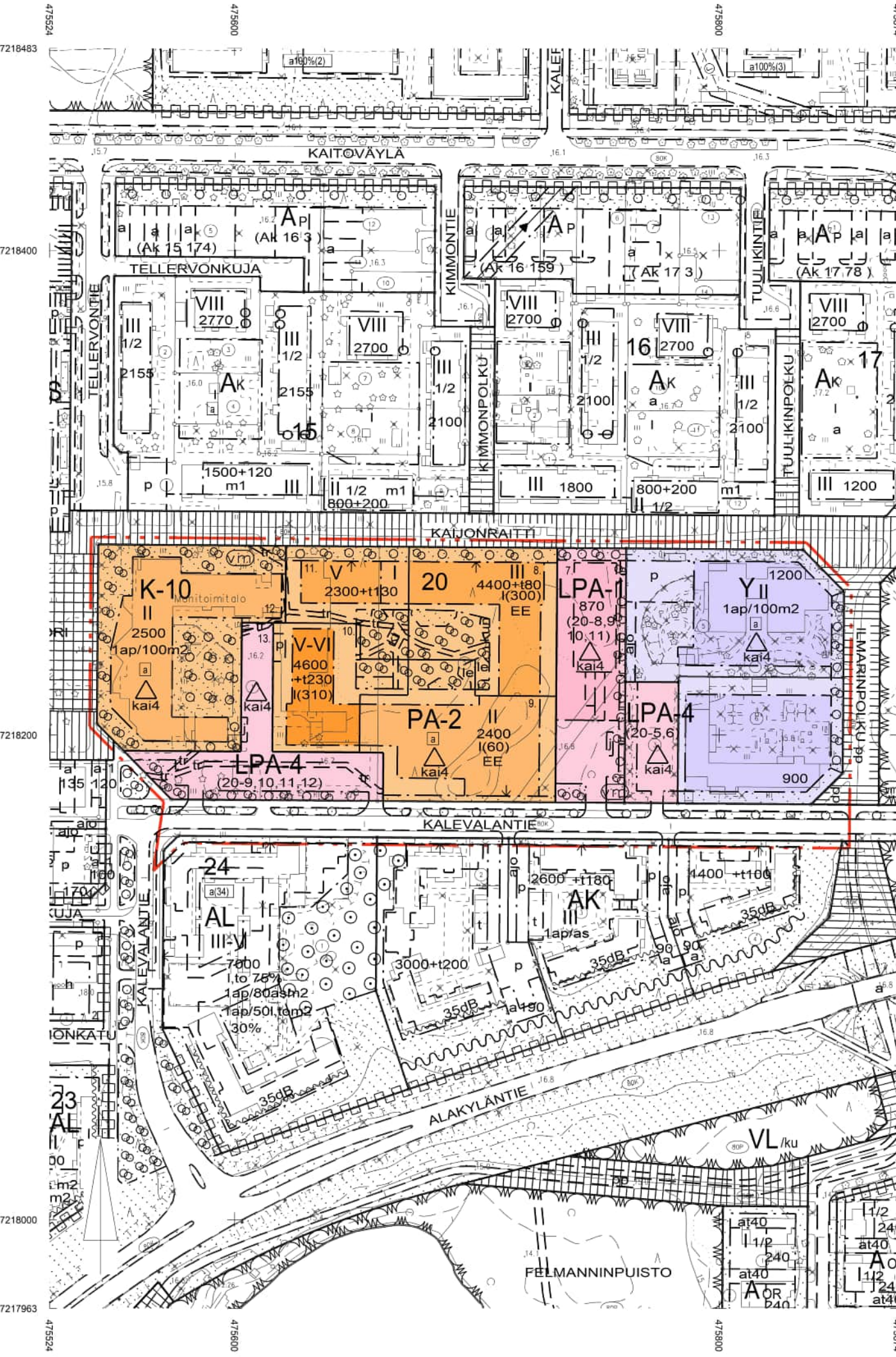
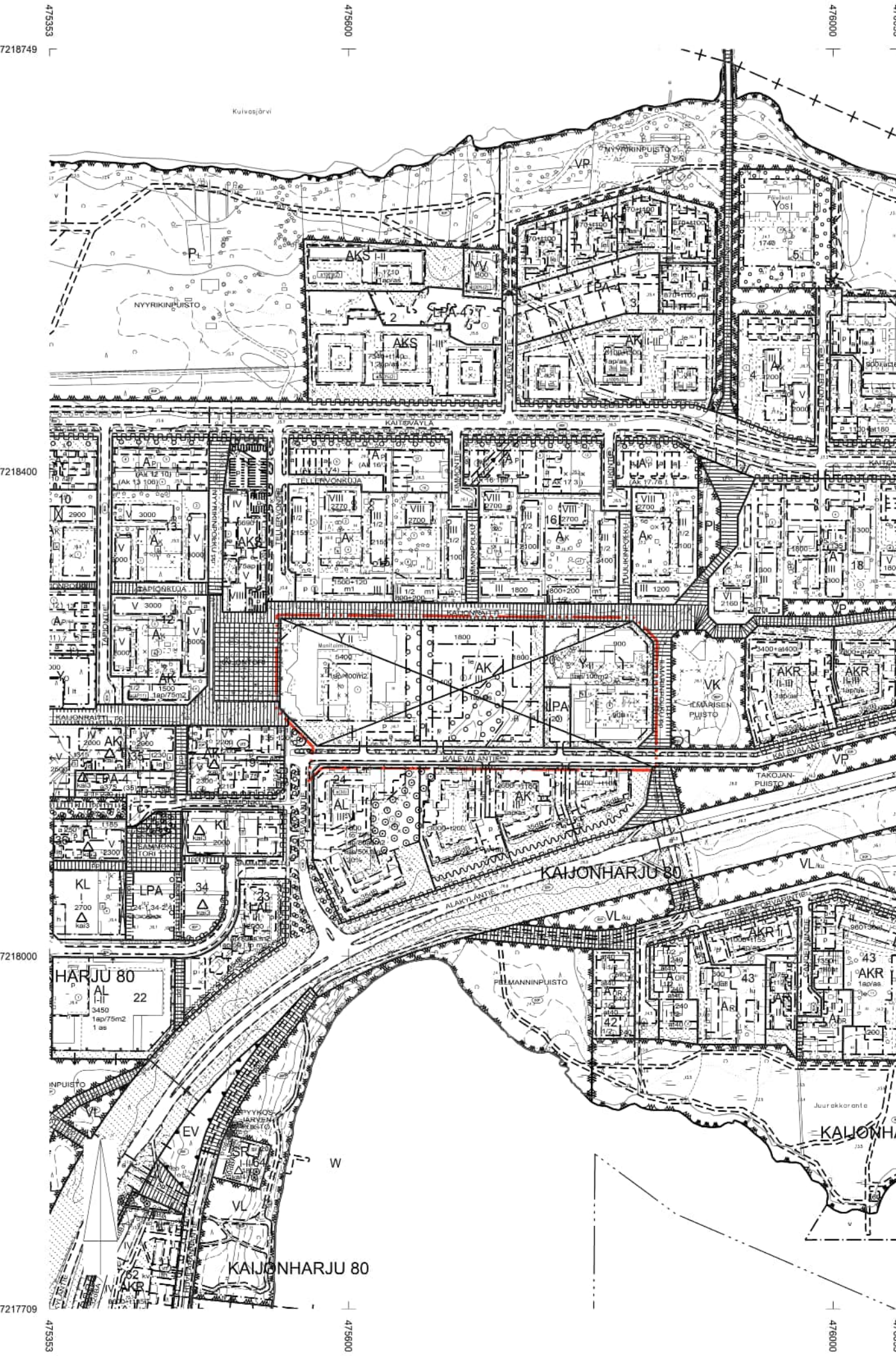




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

9-8	PA-2	Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja.
12	Y	Yleisten rakennusten korttelialue.
22-9	K-10	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, julkisia ja yksityisiä lähipalveluita, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja sekä kokoustumistiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.
57-1	LPA-1	Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saadaan rakentaa pysäköintilaitos.
57-4	LPA-4	Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuviille korttelialueille.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnyt 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	80	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KAIJ	Kaupunginosan nimi.
93	20	Korttelin numero.
96	900	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-1	4400+180	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
96-18	I(300)	Rakennusallale sallitusta kerrosalasta saa käyttää liiketiloihin enintään suluissa olevan kerrosalaneliömetrimäärän verran.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
113-103	kt	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
113-107	j	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastiota.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-3		Säilytettävää puustoa.
135-7		Säilytettävää ja täydennettävää puustoa.
140-1	pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
147-101	ajo	Ohjeellinen ajoyhteys.
151-101	p	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
163	1ap/100m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
165-1	a	Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
165-9	(20-5,6)	Suluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin ja tontin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.
174-2	vm	Muuntaja.
190-1		Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on tehtävä aita.
190-84	EE	EE-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: Alueen osa tai rakennusala jolla on noudatettava erikoistason esteettömyyttä. Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota liikkumisen lisäksi näkemiseen, kuulemiseen ja hahmottamiseen liittyviin seikkoihin. Esteettömyyden toteutuminen on osoitettava riittävän kattavan esteettömyys selvityksen avulla.
190-118	tr	Tulvareitti, jonka sijainti on ohjeellinen. Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tuluvia hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.

190-122



200-394



Ohjeellinen kuntolualueeksi varattu alueen osa.

kai4-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti laadukas ja kaupunkikuvallisesti yhtenäinen korttelikokonaisuus. Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan. Maantasokerroksessa julkisten-, liike- ja yhteistilojen julkisivuissa on oltava vähintään puolet ikkunapinta, harrastus-, työtilojen ja muiden aputilojen julkisivuissa vähintään kolmasosa. Rakennusten tulee olla julkisivultaan ja kattomuodoltaan yhtenäisiä. Mikäli käytetään elementtirakennetta, tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen pintakäsittelyyn, saumojen suunnitteluun, sommiteluun, sijaintiin ja detailjiin. Rakennuksissa tulee olla korttelissa muodoltaan spiraalimaisesti nouseva harjakatto, jonka kaltevuus on pääosin 1:4. Piharakennuksille ja -katoksille voidaan rakentaa kasvikatto.

K10-korttelialueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, julkisia ja yksityisiä lähipalveluita, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja sekä kokoustumistiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja eikä asumista. K10-korttelialueella sijaitsevan rakennuksen korjaus- ja muutostoissa tulee vaalia sen julkisivujen alkuperäistä tyyliä ja väritystä sekä säilyttää ikkunajako. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai alkuperäistä vastaavia materiaaleja. Julkisivuissa tehtävät muutokset eivät saa vauriantaa rakennuksen arvoa tai rakennuksen arkkitehtonista ominaisuutta. Suunnitelmille on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Tontilla nro 10 tulee käyttää maantasokerroksessa rakennusalan asutokerrosalaan osoitettavasta kerrosalasta vähintään 80 kerrosalaneliömetriä yhteistiloiksi.

PARVEKKEET

Parvekkeet on toteutettava sisäänvedettyinä, julkisivunomaisina parvekekenttinä ja/tai ranskalaisina parvekkeina. Rakennusten kappalemainen ilme tulee säilyä. Sisäpihan puoleisia parvekkeita voidaan toteuttaa myös rungon ulkopuolisina ja ulottuen rakennusalan ulkopuolelle. Kaikki asuntojen parvekkeet on lasitettava lukuun ottamatta ranskalaisia parvekkeita.

PIHA-ALUEET JA HULEVEDET

Korttelin ensimmäisen rakennushankkeen rakentamisluvan yhteydessä on esiteltävä vihrasuunnitelun asiantuntijan laatima korttelialuetta koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Suunnitelmassa tulee ottaa huomioon asemakaavakartassa osoitetut hyvinvointimetsän, säilytettävän puuston sekä säilytettävän ja täydennettävän puuston alueet.

Puusto ja metsänpohja tulee säilyttää. Metsänpohjaa ei saa käyttää lumitilana. Hyvinvointimetsän tulee säilyä metsäisenä, eikä sen nykyistä korkomaalmaa saa muuttaa. Tarvittaessa metsä tulee suojata tukimuurilla, pengerryskeilä tms. rakenteella korkorojojen huomioidessa. Hyvinvointimetsän reunalle osoitettuja istutettavia alueita voidaan käyttää lumitilana. Hyvinvointimetsän alueelle tulee laatia käyttö- ja hoitosuunnitelma. 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 eläisytyä rakennettavaan pintaan.

Koko korttelialueelle laaditaan viherkierroinlaskeima. Viherkehokkuuden tulee täyttää Oulun viherkierroin laskeima. Pihajärjestelyn on varattava tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin sekä hulevesien viivyttykselle ja mahdolliselle imeytykselle. Pihojen oleskelualueita tulee suojata pensalla ja puilla. LPA-alueet tulee asentaa istutuksiin. Maantasoon toteutettavat pysäköintialueet tulee erotella selkeästi kävely- ja pyöräilyalueista.

Alueella syntyviä hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -salioiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa vetäjäpääsemätöntä pintamateriaalia kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.

PYSÄKÖINTI

Asuntojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennusten asutokerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja. Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:
- kerrostalot: 1 pysäköintipaikka 180 asutokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden
- opiskelija-asuminen: 1 pysäköintipaikka 300 asutokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden
- palveluasunnot: 1 pysäköintipaikka 270 asutokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden
- lehostettu palveluasuminen: 1 pysäköintipaikka 400 asutokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden
- toimistotilat ja muut palvelut: 1 pysäköintipaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohden
- liiketilat: 1 pysäköintipaikka 75 kerrosalaneliömetriä kohden

Korttelin asunnoille tulee varata yksi vieraspaikka alkavaa 1000 asutokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden.

Velvoitepaikkamäärän lisäksi tulee toteuttaa kaksi esteetöntä pysäköintipaikkaa pysäköintialueella 50 pysäköintipaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi esteetön pysäköintipaikka kutakin alkavaa 50 pysäköintipaikkaa kohti. Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti.

PYSÄKÖINTILAITOS

Tontille nro 7 on mahdollista rakentaa pysäköintilaitos, johon sijoitetaan korttelin 20 tonttien nro 8, 9, 10 ja 11. Autopaikkojen sijoittamiseen tulee varautua. Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti julkisivumaisella tavalla ja sovitaa korttelin asuintalojen arkkitehtuuriin.

POLKUPYÖRIEN PYSÄKÖINTI

Alueelle on osoitettava pyöräpysäköintipaikkoja vähintään seuraavasti:
- kerrostalot: 1 pyöräpaikka 30 asutokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden
- opiskelija-asuminen: 1 pyöräpaikka 20 asutokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden
- palveluasunnot: 1 pyöräpaikka 40 asutokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden
- lehostettu palveluasuminen osalta on osoitettava pyöräpaikat vain työtekijöitä ja vierailijoita varten
- toimistotilat ja muut palvelut: 1 pyöräpaikka 50 kerrosalaneliömetriä kohden
- liiketilat: 1 pyöräpaikka 40 kerrosalaneliömetriä kohden

Asuntojen ja palvelurakennusten polkupyöräpysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa lukittavaan lämpimään sisätilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muille toimintoille, kuten liikeliille, varattavista polkupyöräpysäköintipaikoista vähintään 30 % osoitetaan katettuun tilaan. Polkupyörien pysäköintitilan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Asunnoille tulee lisäksi varata tila yhdeille erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa 1 000 asutokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden. Muut pyöräpysäköintipaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla teineillä. Pyöräpysäköintipaikat on sijoitettava helposti saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan. Ulkona olevien teineiden tulee olla runkolukittavia.

TEKNISET LAITTEET JA TILAT

Välttämättömät tekniset laitteet eivät saa sijaita vesikaton yläpuolella, vaan ne on sovitettava rakennuksen kokonaisuusjärjestelmään ja julkisivuvarusteisiin. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Muuntamot tulee sijoittaa alueen sähköjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamot on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa. Muuntamoiden seinäpinnat tulee sovitaa yhteen alueen rakennusten julkisivumateriaaleihin ja värisävyihin.

JÄTEHUOLTO

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksiin, piha-alueelle rakennettaviin talousrakennuksiin tai katoksiin tai toteuttaa hyväksytyllä tavalla. Tavoitteena on jätehuollon toteuttaminen korttelin 20 tonttien nro 8, 9, 10, 11 ja 12 yhteisenä.

MAAPERÄN PILAANTUNEISUUS

Alueella tulee tarkkailla maarakennustöiden yhteydessä maaperän laatua ja tarvittaessa tehdä tarkentavia tutkimuksia. Pilaantunut maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamisen ryhtymistä. Happamotumisriski tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutissa, massanvaihdossa, maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatussyvytyksessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamotumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

Sitovan tonttijaan mukainen tontti.

2.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

KAIJONHARJUN KAUPUNGINOSA

KORTTELI 20

JA KATUALUE

KORTTELIN 20 TONTEILLA 3,5 JA 6 ON VOIMASSA SITOVA TONTTIJAKO.

KORTTELIN 20 TONTEILLE 1 JA 2 OSOITETAAN SITOVA TONTTIJAKO,

JOKA ESITETÄÄN TARKEMMIN TONTTIJAKOKARTALLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 15.06.1983 (1023) JA 28.05.1993 (1311)

HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAT.

POHJAKARTTA ON ALUEIDENKÄYTTÖLAIN 54a§ MUKAINEN

JA VASTAA OLOSUHITEITA 20.8.2025

MAANMITTAUSINSINööri

PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:2000

POIST.MERK. 1:4000

ASEMAKAAVOITUS

KAIVATUNNUS DRNO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2536	13.11.2025				
6518/2022					
SUUNNITTELIJA LEENA SOUDUNSAARI			PIIRTAJA TARU VÄLIMAA		
	KAAVOITUSJOHTAJA KARI NYKÄNEN				EHDOTUS