



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:	
2-1	AKR Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.
9-8	PA-2 Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoustilastoja sekä asuntoja.
33	VP Puisto.
57-4	LPA-4 Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuviille korttelialueille.
68	EV Suojajivihalue.
82	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1	3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät 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	174 MAIK Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	Kaupunginosan nimi.
93	12 Korttelin numero.
95	TALONPOJANPUISTO Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96-1	2500+t300 Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerroksalan nelionetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerroksalan nelionetreissä.
100	II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
112	IV Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuskoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
113	Rakennusala.
113-101	Ohjeellinen rakennusala.
113-103	kt Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
117	t Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
126-1	Rakennusallalla oleva nuoliiviiva osoittaa millä välillä rakennus on rakennettava yhtäjaksoisena.
126-101	Ohjeellinen rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
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.
140-101	pp Ohjeellinen yleiseisä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
150-101	Ohjeellinen yleiseisä jalankululle varattu alueen osa.
151-101	p Ohjeellinen pysäköimispaikka.
154-1	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
156-1	a Kadun alitus.
159	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
165	(174) Suluissa olevat numerot osoittavat kortteille, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
174-101	vm Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.
190-40	tr Tulvareitti.
190-113	hule Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
190-118	tr Tulvareitti, jonka sijainti on ohjeellinen.

200-398

maik

maik-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

YLEISMAÄRÄYKSET

AKR- ja PA-2-tontteilla tulee rakentamisluvan yhteydessä esittää viereralan ammattilaisen laatima pihajärjestely-, istutus-, hulevesien käsittelysuunnitelma ja lumitilaseleima sekä viherkroniaselma. Viherkehokkuuden tulee täyttää Oulun vähimmäiskeräytymisen vaatimukset.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus, joka arkkitehtuurillaan sovituu ympäröivään rakentamiseen. Yhtäjaksoisen rakentamisen alueella rakennukset voidaan liittää toisiinsa neuvotellen muodostavalla rakenteella. Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on punatiili. 1–2-kerroksisissa rakennuksissa voidaan käyttää punasävyistä puuvuorousta. Rakennusten kattomuoto on harjakatto. Rakennusten kalenterista on peili, sävy vaalea harmaa. Autopaikoista vähintään 30 % tulee toteuttaa viherkattosiin autokatoiksi. Tontilla ei sallita kellareita. Tonttien valaistuksen tulee olla energiatehokasta, eikä se saa muodostaa häiriövaloa.

Palveluasumisen asuntojen tulee avautua myös hiljaisemman julkisivun suuntaan.

Kattosammutusta varten tarvittavat reitit ja nostopaikat tulee sijoittaa tontille.

Rakentamisen ohjaamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota asukkaiden mahdollisuuksiin suojautua rakennuksen sisään ja estää kaasupölvien leviämisen sisätiloihin ilmanvaihdon pysäyttämällä. Toiminnan kaasuvaarallisuudessa ja sisälle suojautuminen on opastettava rakennuksen pelastussuunnitelmissa.

HULEVEDET

Alueella tulee viivyttaa hulevesiä 1 m³/100 m² vettä läpäisemättömää pintaa kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niistä tulee olla ylivuoto hulevesiviemäriin. Alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon vihertusta sekä suosia vettä läpäiseviä pintoja ja vesialheita sekä johtaa kattovedet sadeputarhoihin tai painanteisiin. Pysäköintialueiden hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon ohittamalla ne biopuodatusalueille tai viherpainanteisiin, joista purku hulevesiverkostoon.

Tonttien 1 ja 2 länsirunsaan sekä tontin 4 länsi- ja itärunsaan tulee toteuttaa rajapainanne, joka toimit tulvareittinä. Vedenkulkua ei saa estää rajajäillä, rakenteilla eikä sitä saa käyttää lumitilana. Hulevesiä ei saa ohjata lanteen Talonpojanpuistoon.

RAKENTAMISEN AIKAISTEN HULEVESIEN HALLINTA

Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Työmaa-akaisat vedet tulee käsitellä Oulun kaupungin ”Työmaavesiohjeen” mukaisesti puhtaissa rakentamisaikaisissa hulevesiverkostoon johtamista.

MAAPERÄ JA HAPPAMAT SULFAATTIMAT

Alueen rakennustöiden yhteydessä tulee selvittää potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintymisen alueella. Hapantomistumiseksi tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutissa, massanvaihdossa, maa-aineksen lajityksessä sekä kuivatusvytyydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamotumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

MELU

Maikkulantien puolelle avautuvat asuinrakennusten parvekkeet ja terassit tulee lasittaa siten, että lasitusakustien äänenläpisy liikenneläsnä vastaan on vähintään 9 dB. Maikkulantien varfian vasten olevat rakennukset pitää rakentaa ensin. Rakennuksien tulee suojata pihapiirit melulta.

AUTOJEN PYSÄKOINTI

Velvoiteautopaikkamäärä on mitoitettu Oulun pysäköintinormin muiden alueiden mukaisesti. Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- Asuinkerrostalot: 1 ap/120 k-m²
- Rivitalot ja kytketty pientalo: 1,5 ap/asunto
- Palvelusasuminen: 1 ap/160 k-m²
- Lisäksi tulee vihtomutoisesta rakennettujen asuinrakennusten osalta rakentaa yksi vieraspaikka/1000 k-m². Liikenteesteisten autopaikkoja tulee olla kaksi kappaletta aikavaa 50 autopaikkaa kohden ja tämän jälkeen yksi kappale 50 autopaikkaa kohden.

Asuinrakentamisen tontteilla tulee rakentaa vähintään yksi kotihoitoa ja lyhytaikaista huoltopysäköintia palveleva autopaikka.

LPA-4-tontille voidaan rakentaa viereisten AKR- ja PA-2-tonttien autopaikkoja. LPA-4-tontille saa sijoittaa 95 % tontin 3 autopaikoista. Tontille 1 ja 4 tulee osoittaa autopaikkoja. Pihoilta tulee toteuttaa erillinen jalankuluyhteys Maikkulantien suuntaiselle jalankulun ja pyöräilyn väylälle.

POLKUPYÖRIEN PYSÄKOINTI

Pyöräpaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- Asuinkerrostalot: 1 pp/40 k-m² tai vähintään 1 pp/asunto
- Rivitalot ja kytketty pientalot: 3 pp/asunto
- Palvelusasuminen: 1 pp/20 k-m² tai 1 pp/asunto.

Asuinkerrostaloissa pyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkolukitavilla teineillä.

300-31

Maikkulantien varren asemakaavan puisto-, suojajivih- ja katualueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä.

HULEVEDET

Liikennöidyllä kadulla ja yleisillä alueilla syntyvät hulevedet tulee johtaa viivytys- tai suodatusrakenteiden kautta ennen purkua. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niiltä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Alueella tulee suosia vettä osittain tai kokonaan läpäiseviä päällysteitä, hulevesipainanteita, vesialheita ja koteikkaita. Tulvareitit on turvattava. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niin, etivät ne huonona vastaanottavan vesistön kuntoa.

RAKENTAMISEN AIKAISTEN HULEVESIEN HALLINTA

Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Työmaa-akaisat vedet tulee käsitellä Oulun kaupungin ”Työmaavesiohjeen” mukaisesti puhtaissa rakentamisaikaisissa hulevesiverkostoon johtamista.

KASVILISUUS JA PUUSTO

Olevia puita tulee pyrkiä säilyttämään rakentamisaikaisen läheisyydessä. Säilytettävien puiden ympärillä oleva alue tulee suojata rakentamisen aikana adalla, eikä aluetta saa käyttää varastointiin. Säilytettävien puiden kohdalla maanpinnan tasoa ei saa muuttaa. Rakennettävien pintojen tulee sijaita vähintään kahden metrin etäisyydellä puista. Kyseistä aluetta ei saa käyttää lumitilana.

MAAPERÄ JA HAPPAMAT SULFAATTIMAT

Alueen rakennustöiden yhteydessä tulee selvittää potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintymisen alueella. Hapantomistumiseksi tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutissa, massanvaihdossa, maa-aineksen lajityksessä sekä kuivatusvytyydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamotumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

MAANLÄJITYS

EV- ja VP-alueita voidaan käyttää alueen rakentamisessa syntyvien ylijäämämuiden laittamiseen. Lajityksessä on huomioitava potentiaalinen hapantomistuminen sulfaattimaa happamotumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi sekä luonto- ja maisema-arvot. Lajittamisesta tulee laatia ohjeellinen suunnitelma, jossa oleaan kantaa tulevaan virastuskykytön, maisemointiin ja happamien valumavesien hallintaan. Hapantomien sulfaattimaiden laittaminen edellyttää ympäristölupaa. Muiden maamassojen osalta lupatarve on selvitettävä erikseen ennen korjennustöiden ryhtymistä.

MUUNTAMOT

Muuntamot rakennusten etäisyyt naapuritonttien rakennusalan rajasta tulee olla vähintään 8 metriä.

VALAISTUS

Yleisten alueiden valaistuksen tulee olla energiatehokasta, eikä se saa muodostaa häiriövaloa.

TONTTIAJAKOMERKINNÄT:

Sitovan tonttijaoon mukainen tontti.

1.

0

25

50

100

200

0

50

100

200

MITTAKAAVA

POIST. MERK.

1:1000

1:2000

ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAITANTAKA	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2612	23.5.2025	11.12.2025			
5752/2024					

SUUNNITTELUA

PIIRTAJA

EMMA NEVALAINEN

KAIVOTUSOHITAJA

KARI NYKÄNEN

EHDOTUS

EHDOTUS