



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

2	AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
3	AP	Asuinpientalojen korttelialue.
33	VP	Puisto.
34	VL	Lähipuistikusalue.
34.4	VL-4	Lähipuistikusalue. 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	80	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KAIJO	Kaupunginosan nimi.
93	61	Korttelin numero.
95	TAPIORANTA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	1300	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-1	4200+1250	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerroksen alaneliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan nelioimetreissä.
100	VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
100-101	(I)	Suluissa oleva roomalainen numero osoittaa ohjeellisen kerrosluvun.
113	⊠	Rakennusala.
113-101	⊠	Ohjeellinen rakennusala.
113-107	j	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
117-101	t	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
119-1	a-1	Auton säilytyspaikan rakennusala. Autopaikat on toteutettava pihaa rajaavina katoksina tai talleina.
119-104	a-1	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	30 dBA	Merkintä osoittaa alueen tai rakennusalan, jolla rakennusten äänitaseroarvo on 30 dB(A).
133-101	le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134	⊠	Istutettava alueen osa.
134-101	⊠	Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-1	○ ○ ○	Istutettava puurvi.
135-3	⊠ ⊠ ⊠	Säilytettävää puustoa.
136	—	Katu.
140-101	pp	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
147	ajo	Ajoyhteys.
151	p	Pysäköimispaikka.
151-101	p	Ohjeellinen pysäköimispaikka.

159	⊠	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
165-9	(62-2)	Suluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin ja tontin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.
174-3	et	Yhdyskuntateknistä huoltota 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. Viivien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.
200-324	△	kaik2-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 aluerakenteen rakentamiseen. Korttelien ulkonäköä asuinrakennusten ensimmäisten kerrosten julkisivujen tulee olla ikkunallisia ja ilmeitään avoimia. Asuinrakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja kattomuodoiltaan yhtenäisiä. Asuinrakennusten katto toteutetaan harjakattona. Asuinkerrostalojen harjaton alla ulakalle voidaan sijoittaa IV-konehuone ja irtaimistovarastoja. IV-konehuoneet voidaan sijoittaa ulakalle kaavassa osoitetun rakennusosituksen lisäksi. IV-konehuoneita tai niiden osia ei saa sijoittaa vesikattoon jätettyä aluetta. Piharakennuksille ja -katoksille voidaan rakentaa kasvikatot. Autopaikoilla, jotka on toteutettava pihaa rajaavina katoksina tai talleina, tulee olla kasvikatot. Asuinrakennuksissa, piharakennuksissa, autokatoksissa ja muissa piharakennuksissa on vaihteleva materiaali- ja värivärimaailma. Sävyinä käytetään lämpenävää, ruskeaa, vaaleanruskeaa, hamaata ja vaaleanharmaata. Mikäli käytetään elementtirakennetta, tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen pintakäsittelyyn, säunöjen suunnitteluun, sommitteluun, sijaintiin ja detaljoihin. Parvekkeet on toteutettava Kaitoväylän puoleisilla julkisivuilla sisäänvedettyinä. Parvekkeita voidaan toteuttaa muilla julkisivuilla myös ranskalaisina parvekkeina tai rungon ulkopuolisina julkisivunomaisina parvekkeittain ulottuen rakennusalan ulkopuolelle. Parvekkeiden rakentaminen perustuu siihen, että rakennusalan sisäisten parvekkeiden rakentaminen lasittaa lukuun ottamatta ranskalaisia parvekkeita. Kaitoväylän suuntaan avautuvat parvekkeet tulee lasittaa liikennemerkkeiksi vastään. PIHA-ALUEET Korttelin ensimmäisen rakennushankkeen rakentamisluvan yhteydessä on laadittava koko korttelialueen yleispiirteen suunnitelma autopaikkajärjestelmästä sekä esitettävä viihesuunnitelman asiantuntijan laatima koko korttelialuetta koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Lisäksi tontilla tulee laatia viherhokkuuskaavio, ja viherhokkuuden tulee laittaa Oulun viherkertoimen vähimmäiskerrotin vaatimukset. Pihajärjestelyä on varattava riittävästi tilaa umkensaisteluun ja varaston tilan ja varaston tilan viivyttyä ja mahdollisella imeytyksellä. Pihojen oleskelualueita tulee suojata pensalla ja pulla. Pysäköintialueet tulee jäsentää istutuksin. Pientalojen yleisiä virkistysalueita vasten sijoittuvat pihajärjestelyt tulee jäsentää istutuksin. Pientalojen yleisiä virkistysalueita vasten sijoittuvat pihajärjestelyt tulee jäsentää istutuksin. Alueen puustot ja metsänpoijaa tulee hyödyntää alueen viherkentämissä. Alueen tuetuissa syntyy hupiväylyjä maastossa ja pintamalleja tulee hyödyntää alueen viherkentämissä. Olevia puuta tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Suunnitelmassa tulee erityisesti huomioida asemakaavassa osoitetun säilytettävän puuston alue. Säilytettävän puuston alueet tulee suojata rakentamisen aikana eikä alueita saa käyttää varastointiin. Säilytettävän puuston alueita maanpinnan muotoilua tulee välttää. Tulee myös varmistaa, että säilytettävä puustosta on riittävästi etäisyyttä rakennettavaan pintaan. Alueita ei saa käyttää lumitilana. HULEVEDEET Tontilla tulee viivytää hulevesiä vähintään 1 m ³ jokaista 100 m ² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Alueella tulee suojata vettä läpäisevällä päällystyksellä ja säilyttää viheralueita mahdollisimman paljon. Liikennöityjen alueiden hulevedet tulee pyrkiä johtamaan viherpäänteen / biosuodatusalueen kautta hulevesiverkostoon. Pohjavedenpintaa ei tule alentaa alueella olevien potentiaalisten sulfidimaiden vuoksi. Pohjaveden noste tulee huomioida maanalaisten hulevesien hallintaratkaisujen suhteen. Tulvareitit tulee turvata alueen pinnan muotoiluilla. PYSÄKOINTI Asuntojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennusten asuinkerrosta, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja. Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti: - Kerrostalot 1 ap/190 k-m ² - Asuinpientalot ja -rivitalot 1 ap/asunto - Palvelusunnat 1 ap/270 k-m ² - Tehostettu palvelusunnin 1 ap/400 k-m ² - Toimistotilat ja muut palvelut 1 ap/100 k-m ² - Liiketilat 1 ap/75 k-m ² . Korttelin asunnoille varataan yksi vieraspaikka alkavaa 1000 k-m ² kohden. Velvoitepaikkamäärän lisäksi tulee toteuttaa kaksi esteetöntä pysäköintipaikkaa pysäköintialueen 50 pysäköintipaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi esteetön pysäköintipaikka kukaan alkavaa 50 pysäköintipaikkaa kohti. Pysäköintialueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. POLKUPYÖRIEN PYSÄKOINTI Alueella on osoitettava pyöräpysäköintipaikkoja vähintään seuraavasti: - Kerrostalot 1 pp/30 k-m ² - Asuinpientalot ja -rivitalot 3 pp/asunto - Palvelusunnat 1 pp/40 k-m ² - Tehostetun palvelusunnin osalta on osoitettava pyöräpaikat vain työnteo- ja vierailijoita varten - Toimistotilat ja muut palvelut 1 pp/50 k-m ² - Liiketilat 1 pp/40 k-m ² . Asuntojen ja palvelurakennusten polkupyöräpysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa lukittavaan ja lämpimään sijaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muille toimintoihin, kuten liiketoimille, varattavista polkupyöräpysäköintipaikoista vähintään 30 % osoitetaan kateuttuun tilaan. Polkupyörän pysäköintialueita ei kohdista autopaikkajärjestelyllä. Asunnoille tulee lisäksi varata tila yleiselle erikoispyörille, perheautoille tai muille liikkimisen apuvälineille jokaista alkavaa 1000 k-m ² kohden. Muut pyöräpysäköintipaikat on sijoitettava helposti saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan. Ulkona olevien teiden tulee olla runkolukittavia. TEKNISET LAITTEET JA TILAT, JÄTEHUOLTO Välttämättömät tekniset laitteet eivät saa sijaita vesikaton yläpuolella, vaan ne on sovitettava rakennuksen kokonaisuuteen ja julkisivurakenteeseen. Kerroksissa olevien teknisten tilojen ei kohdista autopaikkajärjestelyllä. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimenemiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksiin, piha-alueelle rakennettavien talousrakennuksiin tai katoksiin tai toteuttaa syväkeräyksenä helposti saavutettavalle ja huollettavalle paikalle. SULFAATTIMAT Asemakaava-alueella esiintyvä todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintymisen ja niiden vaikutus suunniteltuihin. Happamointumiseriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuissa, massanvaihdossa ja maa-aineksen läilytyksessä happamointumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Alueelle ei saa rakentaa kellartilaa. Asuinkaava-alueella esiintyvä todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintymisen ja niiden vaikutus suunniteltuihin. Happamointumiseriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuissa, massanvaihdossa ja maa-aineksen läilytyksessä happamointumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Alueelle ei saa rakentaa kellartilaa. Tapiorannan asemakaavan yleisillä katu- ja vierhaleilla sekä muuntamokennusten sijoittelussa on noudatettava seuraavia määräyksiä: VL-4 Nyrikinpuiston lähipuistikusalueella on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa. Alueen puustoa ja metsänpoijaa tulee säilyttää mahdollisimman laajoina kokonaisuutena. Metsänpoijaa ei saa käyttää lumitilana. Alueen tulee säilyä metsäisenä ja maanpinnan muotoilua tulee välttää. Tulee myös varmistaa, että säilytettävä puustosta on riittävästi etäisyyttä rakennettavaan pintaan. Kävely- ja pyöräilyreitillä tulee mahdollisuuksien mukaan suojata vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. VP Korttelien 2 ja 61 välisellä puistoalueella olevia puuta tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Alueella voidaan toteuttaa viestospuisto. Kävely- ja pyöräilyreitillä tulee mahdollisuuksien mukaan suojata vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Muuntamot tulee sijoittaa alueen sähköjakoverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamot on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa. Muuntamot voidaan integroida huomaamattomalla tavalla korttelialueen rakennuksiin tai katoksiin alueen sähköjakoverkonhaltijan hyväksymällä tavalla.
300-37	1.	Tapiorannan asemakaavan yleisillä katu- ja vierhaleilla sekä muuntamokennusten sijoittelussa on noudatettava seuraavia määräyksiä: VL-4 Nyrikinpuiston lähipuistikusalueella on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa. Alueen puustoa ja metsänpoijaa tulee säilyttää mahdollisimman laajoina kokonaisuutena. Metsänpoijaa ei saa käyttää lumitilana. Alueen tulee säilyä metsäisenä ja maanpinnan muotoilua tulee välttää. Tulee myös varmistaa, että säilytettävä puustosta on riittävästi etäisyyttä rakennettavaan pintaan. Kävely- ja pyöräilyreitillä tulee mahdollisuuksien mukaan suojata vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. VP Korttelien 2 ja 61 välisellä puistoalueella olevia puuta tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Alueella voidaan toteuttaa viestospuisto. Kävely- ja pyöräilyreitillä tulee mahdollisuuksien mukaan suojata vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Muuntamot tulee sijoittaa alueen sähköjakoverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamot on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa. Muuntamot voidaan integroida huomaamattomalla tavalla korttelialueen rakennuksiin tai katoksiin alueen sähköjakoverkonhaltijan hyväksymällä tavalla.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

LINNANMAAN KAUPUNGINOSA
VIRKISTYS- JA VESIALUE
KAIJONHARJUN KAUPUNGINOSA
PUISTO- JA VESIALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU
KAIJONHARJUN KAUPUNGINOSAN KORTTELI 61 JA 62.

KORTTELLAALLE ON OSOITETTU ASEMAKAAVASSA SITOVA TONTTIJAO,
JOTKA ON ESITETTY TARKEMMIN TONTTIJAKORTILLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 17.5.1979 (661, 863) VAHVISTETUT ASEMAKAAVAN
SEKÄ 19.6.2006 (1863) HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON ALUEIDENKÄYTTÖALAIN 54as MUKAINEN
JA VASTAA OLOSUhteita 19.8.2025

MAANMITTAUSINSINööri
PENTTI STENIUS

MITTAAVA 1:1000
POIST.MERK 1:2000

KAIVATUSNUMERO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAITUKUNTA	KAUPUNGIN- KÄYTTÖ	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2359	16.10.2025	26.2.2026	10.3.2026	30.3.2026	
10622/2017					

SUUNNITTELUJA
LEENA SOUDUNSAARI

PIIRTAJA
ANITA KOIVIKKO

KAAVOTUSOHJATAJA
KARI NYKÄNEN

EHDOTUS