

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- 9-8 **PA-2** Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokouksentiloja 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 kokouksentiloja. 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 rajoittuville korttelialueille.
- 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.
- 84 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- 85-1 Eri asemakaavamääräysten alaisten alueosien välinen raja.
- 86-1 Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueosien välinen raja.
- 89-1 Ohjeellinen tontin raja.
- 91-1 **80** Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
- 92-1 **KAIJ** Kaupunginosan nimi.
- 93 **20** Korttelin numero.
- 95 **KALEVALANTIE** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 96 **900** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- 96-1 **4400+80** Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerroksalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
- 96-18 **I(300)** Rakennusalueen sallitusta kerrosalasta saa käyttää liiketiloihin enintään sulussa olevan kerrosalaneliömetrimäärän verran.
- 100 **II** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalustan.
- 113 Rakennusala.
- 113-101 Ohjeellinen rakennusala.
- 113-103 Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
- 113-107 Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
- 129 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- 133-101 Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- 134 Istutettava alueen osa.
- 134-101 Ohjeellinen istutettava alueen osa.
- 135-1 Istutettava puurivi.
- 135-3 Säilytettävää puustoa.
- 135-6 Säilytettävä puu.
- 135-7 Säilytettävää ja täydennettävää puustoa.
- 136 Katu.
- 140-1 Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
- 147-101 Ohjeellinen ajoyhteys.
- 151-101 Ohjeellinen pysäköimispaikka.
- 163 **1ap/100m2** Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
- 165-1 Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
- 165-9 **(20-5,6)** Sulussa olevat numerot osoittavat sen korttelin ja tontin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.

- 171-23 sr-20
- 174-2 vm
- 190-1
- 190-84 **EE**
- 190-118 tr
- 190-122 kun
- 200-394 kait

Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kultuurihistorialliset ja rakennusteolliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee pyrkiä museoviranomaisen lausunto.

Muuntaja.

Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on tehtävä aita.

EE-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: Alueen osa tai rakennusala jolla on noudatettava erikoistalon esteettömyyttä. Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota liikkumisen lisäksi rakennuksen, kuulemisen ja haittoittamiseen liittyviin seikkoihin. Esteettömyyden toteutuminen on osoitettava riittävän kattavan esteettömyysseilytyksen avulla.

Tulvareitti, jonka sijainti on ohjeellinen. Väylien ja alueiden pinnamuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittä ei saa padota haitallisesti. Reittä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.

Ohjeellinen kuntoluuleeksi varattu alueen osa.

kaia-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 julkisivun näkökulmaan. Maantasekerroksessa julkisten, liike- ja yhteistilojen julkisivussa on oltava vähintään puolet ikkunapintaa, harrastus-, työtilojen ja muiden aputilojen julkisivussa vähintään kolmasosa. Rakennusten tulee olla julkisivullaan ja katonmuodoltaan yhtenäisiä. Mikäli käytetään elementtirakennetta, tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivun pintakäsittelyyn, saumojen suunnitteluun, sommiteluun, sijaintiin ja detailihin. Rakennuksissa tulee olla korttelissa muodollaan spiraalimaisesti nouseva harjakatto, jonka kaltevuus on pääosin 1:4. Piha-alueille ja -katolle voidaan rakentaa kasviko.

Tontilla nro 10 tulee käyttää maantasekerroksessa rakennusalan asutokerroksialaan osoitettavasta kerrosalasta vähintään 80 kerrosalaneliömetriä yhteistiloiksi.

RAKENUSSUOJELU

Tontilla nro 12 sijaitsevan sr-20-merkinnällä osoitetun rakennuksen korjaus- ja muutostöissä tulee vaatia sen julkisivun alkuperäistä tyyliä ja väriä sekä säilyttää ikkunajako. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai alkuperäisiä vastaavia materiaaleja. Julkisivussa ja ulkoarkkitehtuurissa tehtävät muutokset eivät saa vaarantaa rakennuksen arvoa tai rakennuksen arkkitehtonista omaperaisuutta. Rakennuksen sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia huomioiden rakennuksen arkkitehtoniset arvot. Sr-20-merkinnällä osoitettuun rakennukseen saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, julkisia ja yksityisiä lähipalveluita, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja sekä kokouksentiloja. Rakennukseen ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja eikä asumispalveluun.

PARVEKKEET

Parvekkeet on toteutettava sisäänvedettyinä, julkisivunomaisina parvekkeittain 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 esitettävä viheruunnitelun asiantuntijan laatima koko korttelialuetta koskeva pinjajestyely-, 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 korkomaailmaa saa muuttaa. Tarvittaessa metsä tulee suojata lukumuurilla, pengerrysellä tms. rakenteella korkeojen huomioidessa. Hyvinvointimetsän reunoille 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 etäisyyttä rakennettavaan pintaan.

Koko korttelialueelle laaditaan viherkeroinskaema. Viherhokkuuden tulee täyttää Oulun viherkertoimen tavoitteet. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin sekä hulevesien viivytystä ja mahdollisesti imeytyä. Pihojen oleskelualueita tulee suojata pensalla ja puilla. LPA-alueet tulee jäsentää istutuksin. Maantaseon toteutettavat pysäköintilueet tulee erottaa selkeästi kävely- ja pyöräilyalueista.

Alueella syntyviä hulevesiä tulee viivytellä alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -salioiden mitoitustiivyyden tulee olla vähintään yksi kuutiometri jokaisesta sataa vettä lämpimästä pintamateriaalista kohtaan. Viivytysrakentamisen tulee tyhjentää 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesiä on poistettava kiintoaines, ravinteita ja haitta-aineita.

PYSÄKÖINTI

Asuntojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennusten asutokerroksella, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja. Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

- kerrostalot: 1 pysäköintipaikka 180 asutokerroksalan kerrosalaneliömetriä kohden
- opiskeleja-asuminen: 1 pysäköintipaikka 300 asutokerroksalan kerrosalaneliömetriä kohden
- palveluasunnot: 1 pysäköintipaikka 270 asutokerroksalan kerrosalaneliömetriä kohden
- lehostetun palveluasuminen: 1 pysäköintipaikka 400 asutokerroksalan 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 asutokerroksalan kerrosalaneliömetriä kohden.

Velvoitepaikkamäärän lisäksi tulee toteuttaa kaksi esteetöntä pysäköintipaikkaa pysäköintialueen pysäköintipaikkaa kohti ja sen lisäksi yksi esteetön pysäköintipaikka kutakin alkavaa 50 pysäköintipaikkaa kohti. Pysäköintiloissa 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 sähköistämiseen 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 asutokerroksalan kerrosalaneliömetriä kohden
- opiskeleja-asuminen: 1 pyöräpaikka 20 asutokerroksalan kerrosalaneliömetriä kohden
- palveluasunnot: 1 pyöräpaikka 40 asutokerroksalan kerrosalaneliömetriä kohden
- lehostetun palveluasuminen osalta on osoitettava pyöräpaikat vain työntekijöitä 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 toiminnolle, kuten liiketiloille, varattavista polkupyöräpysäköintipaikoista vähintään 30 % osoitetaan kattautun tilaan. Polkupyöräpysäköintipaikka ei kohdistu autopaikavelvoitetta. Asunnoille tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaisesta alkavaa 1 000 asutokerroksalan kerrosalaneliömetriä kohden. Muut pyöräpysäköintipaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä. Pyöräpysäköintipaikat on sijoitettava helposti saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan. Ulkona olevien telineiden tulee olla runkolukittavia.

TEKNISET LAITTEET JA TILAT

Välttämättömät tekniset laitteet eivät saa sijaita vesikatton yläpuolella, vaan ne on sijoitettava rakennuksen kokonaisuusjärjestelmän julkisivuarkkitehtuuriin. Kerroksissa olevien teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennuksen 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 syväkeräyksinä. Tavoitteena on jätehuollon toteuttaminen korttelin 20 tonttien nro 8, 9, 10, 11 ja 12 yhteisenä.

MAAPERÄN PILAANTUNEISUUS

Alueella tulee tarkkailla maaperän tilan ja tilanteen tilaa ja tarvittaessa tehdä tarkempia tutkimuksia. Pilaantunut maaperä on tarpeen puhtaaksi puhdistettava ennen rakentamisen ryhtymistä. Happamoitusriski tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihoissa, maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatusyhteisyydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamotumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

7.

Sitovan tonttijakon mukainen tontti.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

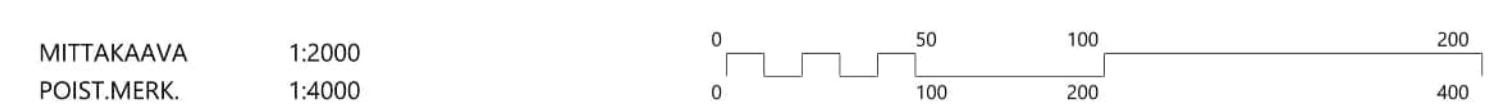
ASEMAKAAVAN MUUTOS:
KAIJONHARJUN KAUPUNGINOSA
KORTTELI 20
JA KATUALUE

KORTTELI 20 TONTEILLA 3,5 JA 6 ON VOIMASSA SITOVA TONTTIJAKO.
KORTTELI 20 TONTEILLE 1 JA 2 OSOITETAAN SITOVA TONTTIJAKO,
JOKA ESITÄÄN TARKEMMIN TONTTIJAKOKARTALLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 15.06.1983 (1023) JA 28.05.1993 (1311)
HYVÄKSYTYT ASEMAKAAVAT.

POHJAKARTTA ON ALUEIDENKÄYTTÖLAIN 54a§ MUKAINEN
JA VASTAA OLOSUOJTEITA 20.8.2025

MAANMITTAUSINSINööri
PENTTI STENIUS



ASEMAKAAVOITUS					
KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2536	13.11.2025	26.2.2026	10.3.2026	30.3.2026	
6518/2022					
SUUNNITTELIJA LEENA SOUDUNSAARI			PIIRTÄJÄ TARU VÄLIMAA		
KAAVOITUSJOHTAJA KARI NYKÄNEN			EHDOTUS		